



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**PARKEERTERRAIN
Weverijmuseum en SCC
Hofdael te Geldrop**

Inleiding

Op 16 december 2013 heeft de raad het Centrumplan Geldrop vastgesteld, verwoord in een ontwikkelingsvisie en een uitvoeringsprogramma. Onderdeel van deze visie is om de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid te verbeteren voor het centrum van Geldrop. In het streven naar een verbetering om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte voor het centrum, is al vergund om het parkeerterrein aan de Molenstraat 8 te gebruiken en in te richten als openbare parkeerplaats voor 15 nieuwe parkeerplaatsen.

Daarnaast is ook het plan om het bestaande parkeerterrein achter het Weverijmuseum en Hofdael te herinrichten en beperkt uit te breiden zodat kan worden voorzien in 16 nieuwe parkeerplaatsen.



tekening

Het planvoornemen

We gaan:

- Een strook grond gebruiken en inrichten voor parkeren
- Het bestaande parkeerterrein versmallen en het bestaande pad verplaatsen (van De Kleine Dommel af)
- De wijziging landschappelijk inpassen
- Kwaliteitsverbetering aanbrengen.

Het planvoornemen is niet direct mogelijk binnen het vigerende beleid. De huidige parkeervoorziening

en de uitbreidingslocatie zijn namelijk gelegen in het “Landelijk gebied” van de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast dient het gebruik van de bestemming van het parkeerterrein (“natuur”) in overeenstemming te worden gebracht met de toekomstige functie van verkeersdoeleinden. Terwijl voor de verplaatsing van het pad een aanlegvergunning vereist is. Tenslotte heeft deze ontwikkeling ook te maken met de gebiedsvisie voor de Kleine Dommel:

Om het gebruik en de aanleg van de parkeervoorziening toch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning noodzakelijk waarin een onderbouwing wordt gegeven van de inpassingsmaatregelen.

Daarbij wordt de ontwikkeling in samenhang gezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies bereiken, waaronder natuur en landschap (art.3.46 VR).

Gezien de ligging van de ontwikkellocatie direct tegen het Natuurnetwerk Brabant en binnen de groenblauwe mantel is er een Effectenanalyse uitgevoerd naar de externe effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. De uitkomsten van de analyse zijn meegenomen in het voorstel voor de inpassing van de parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het plangebied verder landschappelijk ingepast. Vanwege maatregelen mbt de watergang moet ook een watervergunning worden aangevraagd.

Aanleiding en context

Op 16 december 2013 heeft de raad het Centrumplan Geldrop vastgesteld, verwoord in een ontwikkelingsvisie en een uitvoeringsprogramma.

De centrumvisie voorziet onder meer in een verbetering van de externe bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer door aanpassing van de kruispunten op de route Mierloseweg - Johan Peijnenburgweg - Dommeldalseweg - Laan der vier Heemskinderen. Hierdoor wordt het winkelgebied en de parkeervoorzieningen daarbinnen beter bereikbaar. Een goede bereikbaarheid is een belangrijke factor die grote invloed heeft op de aantrekkelijkheid van een centrumgebied.

In de Centrumvisie van augustus 2013 is voorts aangegeven dat op termijn een tekort wordt voorzien aan parkeerplaatsen voor centrumbezoekers. Het winkelend publiek heeft vooral op de woensdag-, vrijdag- en zaterdagmiddag steeds meer moeite om een parkeerplaats te vinden op een redelijke loopafstand van de belangrijkste trekkers in het Geldropse centrum. Hierdoor wordt het economisch functioneren van het centrum negatief beïnvloed. Het dreigend tekort voor het kort parkeren binnen het kernwinkelgebied wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de volgende zaken:

Vergroeningsopgave openbaar gebied

De gemeenteraad heeft in de Centrumvisie aangegeven tot een aantrekkelijker centrum te willen komen waar een aangenaam verblijfsklimaat centraal staat. Het vergroenen van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied is een belangrijke manier om een verblijf in het centrum aangenamer te maken en te stimuleren uit tot een langer verblijf. Bij recente herinrichtingen werd het areaal groenoppervlak vergroot, maar dit blijkt in de praktijk veelal ten koste te gaan van parkeervoorzieningen. In de komende jaren zal deze tendens zich voortzetten door de herinrichting van de parkeerterreinen Bezorgershof en Achter de Kerk waar door de vergroeningsopgave extra parkeerplaatsen komen te vervallen.

Toevoeging (woon)functies in kernwinkelgebied

Als regio hebben we de komende decennia een enorme woningbouwopgave. Deze zal voor een deel gaan landen in het Geldropse centrum. Dat is positief door het draagvlak van de aanwezige voorzieningen en is daarom één van de speerpunten van de Centrumvisie 2.0. De keerzijde is echter dat een grotere woonfunctie in het centrum een nieuwe parkeerbehoefte genereert die

voor een deel in het openbaar gebied zal gaan landen in de vorm van uitgifte van nieuwe parkeervergunningen. Daardoor neemt het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor centrumbezoekers verder af.

Oplossingsrichting

In de Centrumvisie wordt een oplossingsrichting geboden voor de huidige en nog te verwachten schaarste aan parkeervoorzieningen voor centrumbezoekers, door bestaande parkeervoorzieningen voor het lang parkeren te transformeren naar kort parkeren. Deze verdergaande parkeerregulering kan effectief worden door op De Meent betaald parkeren in te voeren. Automobilisten die vaker en vooral langdurig parkeren in en rondom het centrum zijn gevoeliger voor parkeerregulering middels betaald parkeren en zullen daarmee elders een parkeerplaats gaan zoeken, veelal aan de randen van het centrum. De parkeerplaatsen op De Meent komen aldus (meer) beschikbaar voor centrumbezoekers die veelal korter in het centrum verblijven en daarmee minder gevoelig zijn voor betaald parkeren (mits de kwaliteit van het centrum aansluit bij het verwachtingspatroon van de consument). Dit betekent even wel dat het verlies aan parkeerareaal voor lang parkeren gecompenseerd zal moeten worden aan de randen van het centrum, zoals de omgeving Weverijmuseum en kasteelpark. Deze compensatieopgave komt boven op het tekort dat er nu al is aan langparkeerplaatsen aan de met name de oostzijde van het centrum.

De beoogde uitbreiding van het aantal vrije parkeerplaatsen ten behoeve van het lang parkeren in het oosten van het centrum is op basis van de actuele parkeerbezetting (september 2019) reeds noodzakelijk. Er is immers een extreem hoge parkeerdruk op de verschillende parkeerterreinen aan de oostzijde van het centrum zoals De Meent, omgeving voormalig postkantoor en de reeds aanwezige parkeervoorzieningen achter het weverijmuseum (*Zie bijlage 1, Parkeertelling september 2019*).

Conclusie

De beoogde transitie van lang parkeren naar kort parkeren op het terrein De Meent én de hoge actuele parkeerdruk aan de oostzijde van het centrum, alsmede ruimtelijke ontwikkelingen bij het voormalige postkantoor (als voorzien in de Centrumvisie), aangevuld met een intensiever gebruik van SCC Hofdael maken een uitbreiding van de parkeervoorzieningen ten oosten van het centrum noodzakelijk. Het bestaande parkeerterrein achter het Weverijmuseum en Hofdael komt hiervoor in aanmerking.

Eerder gerealiseerde stappen:

aansluiting op inpassing fietspad kruispunt Johan Peijnenburgweg – Molenstraat

In januari 2020 is in de directe nabijheid van het plangebied het bestaande fietspad verlegd en de weg verbreed ten gunste van de verkeersafwikkeling. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan

“Uitbreiding van het kruispunt Johan Peijnenburgweg – Molenstraat”, Geldrop 2018 opgesteld.

Met de ontwikkeling en inpassing van de parkeervoorzieningen wordt aangesloten op de voorgestelde

maatregelen en gedachtegang van dit inpassingsplan.

parkeerterrein: Molenstraat

Met een omgevingsvergunning is de verharding en het gebruik van het parkeerterrein aan de Molenstraat 8 mogelijk gemaakt. In het kader van die omgevingsvergunning is de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering in afstemming met het waterschap vorm gegeven.

Juridisch: Vervolg: parkeren nabij Weverijmuseum en SCC Hofdael

Strijdigheid bestemmingsplan

Voornemen en activiteiten:

Voor het bepalen van de strijdigheid worden eerst de voorgenomen activiteiten beschreven. De aanvraag beoogt de aanleg van een parkeerterrein, herinrichting van bestaand parkeerterrein, verplaatsing van een pad, verplaatsing kunstwerk en toevoegen van landschappelijke kwaliteit.

De activiteiten die hiermee gemoeid zijn, zijn de volgende:

- 1. Afgraven en verharderen tpv nieuw parkeren;
- 2. Verplaatsen van het bestaande pad in westelijke richting;
- 3. Afwijkend gebruik tbv parkeren
- 4. Oprichten kunstwerk: verplaatsing zuil textielroute
- 5. Ook is sprake van werkzaamheden in de vrije ruimte

Toepasselijke bestemmingsplan

Op de gebied is de Beheersverordening "Kern Geldrop" van toepassing, en wel het besluitvlak "Centrum Geldrop" dat de regels van het bestemmingsplan "Centrum Geldrop" van toepassing verklaart.

Bestemmingsplan Centrum Geldrop.

Artikel 15 Natuurdoeleinden N

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Natuurdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a het extensief recreatief medegebruik als stedelijk uitloopgebied;
- b het behouden en verder ontwikkelen van natuurwaarden in het algemeen en van het aanwezige leefgebied van amfibieën en reptielen in het bijzonder;
- c behoud, herstel en/of ontwikkeling van aardkundige en visueel ruimtelijke waarden;
- d het behoud van de geomorfologische en hydrologische structuurkenmerken van het beekdal van de Kleine Dommel;
- e bescherming van het waterhuishoudkundig systeem en open water voor daarvan afhankelijke natuurwaarden;
- f woondoeleinden, enkel en alleen voor het gebruik van de bestaande gebouwen op het perceel Molenstraat 12/14;

met daaraan ondergeschikt:

- g paden en wegen;
- h groenvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.3.Aanlegvoorschriften

Lid 1: Binnen de bestemming Natuur is het verboden om zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) buiten de bouwvlakken de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,3 meter, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
- c het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterhuishoudkundige doeleinden, sloten en greppels (met ruimtelijke effecten);

d het vellen van bos.

Lid 3: De in 15.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Conclusie voor de activiteiten in relatie met het bestemmingsplan

Ad 1: Voor de activiteit: afgraven en aanleg van het nieuwe deel van het parkeerterrein is een aanlegvergunning vereist. Deze kan worden verleend mits aangetoond kan worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Ad 2: Voor de verplaatsing van het pad is een omgevingsvergunning (aanleggen) nodig. Deze kan worden verleend mits aangetoond kan worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Voorzover deze activiteiten plaats vinden op grond met bestemming Verkeer (artikel 18) is er geen nadere vergunning voor deze activiteit nodig. Vergraven, verlagen en verharderen zijn immers niet verboden binnen deze bestemming.

Ad 3: Afwijkend gebruik

Deze aanvraag betreft een aanvraag voor afwijkend gebruik, namelijk om de bestaande bestemming "natuur" te gebruiken voor Verkeersdoeleinden. De grond waarop de wijziging betrekking heeft ligt ten noorden van het al aanwezige parkeerterrein van het Weverijmuseum aan de Molenstraat. De gronden die voor natuur bestemd zijn mogen als ondergeschikt gebruik ook worden benut voor paden en wegen. Parkeren zien wij als 'gewijzigd gebruik'.



Deze aanvraag is in strijd met de Beheersverordening "Kern Geldrop" en met het besluitvlak "Centrum Geldrop" en artikel 15 lid 1 van het bestemmingsplan "Centrum Geldrop"..

Medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan kan verleend worden als de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van het besluit.

Medewerking kan verleend worden op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Als medewerking wordt verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan Centrum Geldrop dan vervalt hiermee ook de strijdigheid met de Beheersverordening Kern Geldrop.

Het gebruik van het nieuwe voetpad is al toegestaan omdat de doeleindenomschrijving deze activiteit immers al ondergeschikt mogelijk maakt.

Ad 4: Kunstwerk verplaatsen

Het kunstwerk is geplaatst op grond waarop de regels van de bestemming "Verkeer" van het bestemmingsplan "Centrum Geldrop" van toepassing zijn..

Binnen die bestemming wordt- voorzover relevant- bepaald:

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

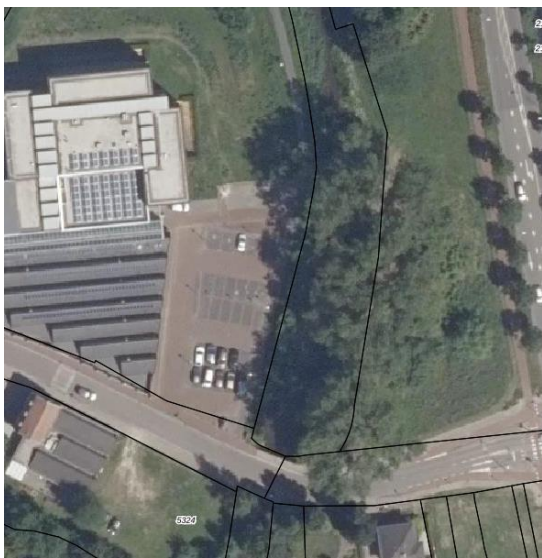
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Conclusie: voor het verplaatsen van het kunstwerk is geen omgevingsvergunning vereist.

ad 5: Watervergunning

Wegens werkzaamheden in de vrije ruimte is tegelijk met de omgevingsvergunning een watervergunning aangevraagd.

Beschrijving bestaand Plangebied



Het plangebied Weverijmuseum en Hofdael ligt in het centrum van Geldrop in het beekdal van de Kleine Dommel. Het plangebied bestaat uit een verharde parkeerplaats met aan de noordzijde een grasveld met natuurlijke regenwaterinfiltratie en een gemaaid grasveld dat in gebruik is als hondenuitlaatstrook. Aan de westzijde ligt de bebouwing van het Weverijmuseum en het cultureel centrum Hofdael, ten oosten bevindt zich een wandelpad grenzend aan de oever van de Kleine Dommel. Het wandelpad dat gelegen is tussen het parkeerterrein en de Kleine Dommel leidt naar het centrum van Geldrop. Het beekdal van de Kleine Dommel ligt als een groene corridor ingeklemd in de dorpskern van Geldrop. Het is een beekdallandschap met een beekbegeleidende beplanting,

waaronder elzenbroekbos, rietmoeras, weilanden en hooilanden.

In het noorden ligt het Hulsterbroek, een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van de Urkhovense Zeggen. In het zuiden ligt Het Goor en de Zeggen die tot het natuurgebied de Strabrechtse Heide behoren. In de smalle zone naast het plangebied bevinden zich langs de beek graslandjes, kleine bosjes, solitaire bomen (populieren en wilgen) en struikgroepen. Het oorspronkelijke beekdallandschap is sterk aangetast door verschillende ingrepen als gevolg van de stedelijke ontwikkeling van Geldrop. Tegelijkertijd zijn er nog mooie delen bewaard gebleven en vormt het dal van de Kleine Dommel een aantrekkelijk groen lint het dorp. Binnen het plangebied is nauwelijks opgaand groen aanwezig. Langs de wadi's groeit plaatselijk wat wilgenstruweel en elzen, tegen de westgevel van de Hofdael bevindt zich een lage taxushaag. Ten oosten van het plangebied ter hoogte van de parkeerplaats aan de oost oever van de Dommel zijn enkele volwassen populieren aanwezig. Meer noordelijker is de opgaande begroeiing langs de Dommel wat dichter van structuur.

Voorgenomen maatregelen

Het beoogde plan betreft de herontwikkeling van de huidige bestemming 'natuurdoeleinden' naar 'verkeersdoeleinden'. Daarbij is het verhard oppervlak van het *bestaande* parkeerterrein verminderd met behoud van het aantal parkeerplaatsen; een strook van het noordelijke grasveld als parkeerplaats zal worden ingericht. De uitbreiding van de verharding is daarmee beperkt gehouden. Er verdwijnt 351 m² van de bestaande verharding ten gunste van de oever van de Kleine Dommel; er wordt 331 m² verharding aangebracht t.b.v. de uitbreiding parkeerterrein. Het totaal van het aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 40.

Landschappelijk wordt de aanleg ingepast. Elke ontwikkeling dient immers bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In het rapport Landschapsinrichting en kwaliteitsverbetering parkeren Weverijmuseum, dat als bijlage 1 aan deze onderbouwing is gehecht.

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zijn met het waterschap de volgende afspraken gemaakt, die er toe bijdragen dat de Kleine Dommel meer ruimte krijgt en een natuurlijker inpassing door:

- Het voetpad (asfaltverharding) schuift 3,20 meter op richting Weverijmuseum en de aanwezige hoogteverschillen van het beekdal volgend;
- Het talud naar de Kleine Dommel minder steil te maken, zodat er een meer natuurlijke inpassing komt; afgraven en verschralen);
- Gebruik van waterdoorlaatbare verharding;
- Landschapversterkende beplanting;
- Versterken van de zichtlijnen.
- Aanleg faunapassage onder de brug
-

Omdat de huidige bestemming 'natuurdoeleinden' is bedoeld voor het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden dient het plangebied verder landschappelijk te worden ingepast.

Ruimtelijke impact

De ruimtelijke impact van de vormverandering is beperkt; weliswaar is zij een ingreep in de bestemming "Natuur" maar anderzijds wordt langs De Kleine Dommel kwaliteit en ruimte toegevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert dat de afwijking van het bestemmingsplan in afstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

Belang voorgenomen maatregelen

Belang verbetering bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De levendigheid van het centrum en de aanwezige functies maken een goede parkeervoorziening noodzakelijk. In de actuele situatie is al veel parkeerdruk geconstateerd met name aan de oostzijde van het centrum. Om daarin te sturen beoogt de gemeente een transitie van lang parkeren naar kort parkeren op het terrein De Meent. Lang parkeren wordt verder naar de rand verplaatst. Met de herinrichting van het bestaande parkeerterrein en een uitbreiding daarvan in noordelijke richting wordt tegemoet gekomen aan deze verplaatsing.

Beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Het plan heeft geen directe relatie met één van de dertien nationale belangen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor het plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals al bij de SVIR is aangegeven is er geen sprake van nationale belangen bij het plan. Hiermee speelt het Barro eveneens geen rol binnen het plangebied.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant 2020

De instructieregels aan de gemeente hebben tot doel dat de gemeenteraad de opgenomen voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Voor de toepassing van dit hoofdstuk geldt dat de instructieregels ook van toepassing zijn op de in dit artikel genoemde andere planologische besluiten.

Een goede ruimtelijke ordening omvat verschillende aspecten. Als eerste betekent dit dat gemeenten gehouden zijn aan het eigen beleid en aan door hen gemaakte afspraken, zoals de afspraken over de ontwikkeling van woningen, werklocaties en detailhandel uit het regionaal ruimtelijk overleg.

Daarnaast betekent een goede ruimtelijke ordening dat gemeenten ook de provinciale belangen moeten meewegen bij de toepassing van de kruimelregeling en opnemen in hun ruimtelijke onderbouwing. Daarbij hoort dat als er sprake is van strijd met een provinciaal belang, bijvoorbeeld strijd met de Verordening ruimte, gemeenten hierover overleg voeren met de provincie.

Interim Omgevingsverordening Ruimte 2020

Vanuit de provinciale omgevingsverordening zijn er een aantal artikelen van toepassing op het planvoornemen. Hier wordt ook verwezen naar het rapport "Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering" d.d. (bijlage 2.)

- Ligging binnen aanduiding Landelijk Gebied



- Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap:

Omdat het hier gaat om een ontwikkeling in het Landelijk Gebied, is de regeling kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

- Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel:

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodemwatersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

- 3:27 Ligging binnen Behoud en herstel van watersystemen

Ligging Behoud en herstel van watersystemen (paars) en het NNB (geel) ten opzichte van perceel plangebied.



Gezien de ligging binnen deze aanduiding is een verantwoording noodzakelijk over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft, waaronder regels die:

- het oprichten van bebouwing beperken;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
- het ophogen van gronden beperken.

- Ligging nabij NNB

- Artikel 3.16 externe werking Natuurnetwerk Brabant: Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het Natuurnetwerk Brabant (NNB) kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

- Artikel 3.46 verkeersdoeleinden:

Via dit artikel is het mogelijk om binnen het Landelijk Gebied een parkeervoorziening aan te leggen. Hierbij wordt bepaald dat de te toelichting bij een bestemmingsplan -dat voorziet in de aanleg of wijziging van een gemeentelijke of provinciale weg- bevat:

- a. waarom de aanleg van de weg nodig is gelet op het verkeerskundige probleem of de ontwikkelingen die plaatsvinden;
- b. van de keuze van het tracé gelet op de verrichte onderzoeken;
- c. van de maatregelen voor de inpassing van de weg waarbij de ontwikkeling in samenhang wordt gezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur en landschap, te bereiken;
- d. van de noodzaak voor een aan de weg gerelateerde voorziening.

(dit is ook van toepassing bij de aanleg van parkeervoorzieningen)

Nieuwe ontwikkeling, doorwerking in het plangebied en conclusies

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden

worden meegewogen. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Om het planvoornemen mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

Aanduiding Ligging landelijk gebied en kwaliteitsverbetering van het landschap

Het waterschap is betrokken geweest vanaf de eerste planvorming. Aan de hand van haar schriftelijke reactie en het overleg is het oorspronkelijke plan herzien en heeft het waterschap ingestemd met het voorlopig ontwerp, mits:

- meer afstand komt tussen het parkeerterrein en de kleine Dommel;
- de westelijke oever van de kleine Dommel afgevlakt, zodat het belang van de Kleine Dommel als ecologische verbindingszone ook in het centrum van Geldrop, kan worden behouden.
- de verdere uitwerking en inrichting hiervan intensief met het waterschap wordt afgestemd en samengewerkt;
- gekeken naar mogelijkheden om de brug bij de Molenstraat beter passeerbaar te maken voor flora en fauna.
- aanplant bosplantsoen en beheer van bestaand groen is afgestemd met het waterschap;
- gebruik van *waterpasseerbare* stenen, geen kolken aan te leggen;
- *geen extra verlichting aan te brengen op de parkeerplaats;*

Deze inbreng heeft geleid tot de volgende maatregelen, die ertoe bijdragen dat de Kleine Dommel meer ruimte krijgt:

- Het voetpad (asfaltverharding) schuift 3,20 meter op richting Weverijmuseum en de aanwezige hoogteverschillen van het beekdal volgend
- het bestaand verhard oppervlak van het parkeerterrein is verminderd met behoud van het aantal parkeerplaatsen; een strook van het noordelijke grasveld als parkeerplaats zal worden ingericht. De uitbreiding van de verharding is daarmee beperkt gehouden. Er verdwijnt 351 m² van de bestaande verharding; er wordt 331 m² verharding aan t.b.v. de uitbreiding parkeerterrein. Hiermee worden in totaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd;
- gesloten grondbalans
- het talud naar de Kleine Dommel minder steil te maken, zodat er een meer natuurlijke inpassing komt; (afgraven en verschralen);
- Gebruik van waterdoorlaatbare verharding;
- Landschapversterkende beplanting;
- Versterken van de zichtlijnen;
- Faunapassage bij de brug.

Het beekdal wordt vergroot, en de oevers meer afgevlakt. De afvlakking van de oever is meegenomen in het ontwerp en de beplanting is afgestemd met het waterschap. Specifiek met het oog op het beheer en onderhoud heeft het waterschap voorstellen gedaan opdat de watergang steeds bereikbaar zijn voor een kraan vanaf de zijde van het Weverijmuseum. Dat wil zeggen dat:

- het talud niet steiler mag zijn dan 1:10 (danwel een horizontaal pad langs de watergang moet worden aangebracht van 5 meter breed);

- de onderlinge afstand tussen bomen en struiken minimaal 10 meter moet bedragen;
- met een afstand van minimaal 5 vanaf de watergang zodat de kraan langs de watergang kan rijden.

Conclusie: bovenstaande maatregelen brengen een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de Kleine Dommel, natuur (faunaverbinding onder de brug) en landschap. Daarnaast wordt de (extensieve) beleving van de Kleine Dommel in stand gehouden.. Zie voor advies mbt het Landschapsinrichtingsplan bijlage 2 . en het beplantingsplan bijlage 3.

Regeling Kwaliteitsverbetering evt aanpassen

In artikel 3.9 van de Verordening ruimte wordt bij een bestemmingsplan een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Opgave

De benodigde kwaliteitsverbetering wordt op gebaseerd op 20% van de bestemmingswaardestijging.

Het noordelijk deel (Hofdael) heeft de bestemming 'natuurdoeleinden'. Voorgesteld wordt om de bestemming te wijzigen naar 'verkeersdoeleinden'. Het bestemmingsvlak is ca. 330 m² groot. De huidige parkeerplaats heeft als bestemming 'verkeer' deze zal niet veranderen. De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige bestemmingswaarde

van de gronden met elkaar te vergelijken. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen vastgestelde normbedragen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering.

Voorgesteld wordt om de volgende bedragen te hanteren per m²:

□ Natuurdoeleinden € 1,-

□ Verkeersdoeleinden € 10,-

Met de omzetting naar 'verkeersdoeleinden' zal er een waardeestijging optreden van (€9,- x 330m²=) € 2.970,-.

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan ruimschoots aan deze kwaliteitsbijdrage worden voldaan⁴:

□ Aanplant bosplantsoen: € 1,85 x 200m²= € 370,-

□ Aanplant knip/scheerhaag: € 1,85 x 130m¹= € 241,-

□ Aanplant wilgen/ elzen: € 20,33 x 7 = € 142,-

□ Zitelement: € 459,80

□ Grondverzet oever (ca. 1.000m²/ 100m³): € 5,51/ m³ x 100= € 551,-

□ Beheer bosplantsoen: € 1.267,61/ ha/ jaar x 0,02 x 10 = € 254,- 5:

□ Beheer knip/scheerhagen: € 0,96/ m¹/ jaar x 130 x 10 = € 1.248,-

Totale investering kwaliteitsverbetering: € 3.266,-

Conclusie: Er is geen grond voor een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Versterking ecologische waarden

De ecologische waarden worden versterkt door aan te knopen bij de natuur- en landschapsdoelstellingen namelijk: het versterken van een kleinschalig beeklandschap met plaatselijk een meanderende Kleine Dommel, (....), moerasjes, natte ruigten en natte, soortenrijke graslanden."

Er komt meer ruimte voor de loop van de Kleine Dommel, namelijk door het afvlakken van de oevers, en door het verleggen van het bestaande voetpad in westelijke richting. Er zal beplanting worden toegevoegd, waardoor rust – en schuilplaatsen voor aanwezige dieren toenemen. Ook zal door het aanbrengen van hagen meer stilte en rust (verstoring door geluid en licht) aanwezig zijn. Hierdoor zal de landschapsstructuur meer in lijn zijn met de delen stroom op- en stroomafwaarts. Tenslotte wordt ook een faunapassage onder de brug aangelegd..

Aanduiding Behoud en herstel van watersystemen'

Vanuit de Kaderrichtlijn water en de interim omgevingsverordening heeft het waterschap De Dommel voor de Kleine Dommel zowel beheer als inrichtingsopgaves. In het verleden is hier deels invulling aan gegevens door ter hoogte van het Weverijmuseum een vispassage aan te leggen en daarmee de beek geschikter te maken als leefgebied voor vissen. Naast deze opgaves hebben we ook te maken met klimaatverandering en de toename van extreme weersomstandigheden en daarmee samenhangende gevolgen.

De instructieregels voor waterschappen “behoud en herstel van watersystemen” is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Vandaar dat in de verordening regels zijn opgenomen om deze functie te waarborgen. In artikel 18 van de verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan dat ligt binnen deze aanduiding mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

In volledige samenspraak met het waterschap is het ontwerp tot stand gekomen; het waterschap heeft dit positief beoordeeld tegen het licht van de waterhuishoudkundige belangen.

Conclusie: aan de voorwaarde van behoud en herstel van watersystemen wordt voldaan.

Ligging nabij NNB

Omdat de uitbreiding van de parkeerplaats in de invloedssfeer van de NNB is gelegen, is een beoordeling gemaakt of de beoogde ontwikkeling afbreuk doet aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de NNB (Bijlage 4 zie onderdeel Effectenanalyse NNB).

Daarin staat de vraag centraal of het gebruik en uitbreiding van de parkeerplaats achter het Weverijmuseum en Hofdael langs de Kleine Dommel leidt tot aantasting van het NNB?

De conclusie daarvan luidt:

Uit de effectenanalyse blijkt wanneer de voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden genomen (zie hoofdstuk 2) om een toename aan licht en geluid en een versnelde afvoer van regenwater te voorkomen, er geen significante effecten optreden op de wezenlijk waarde en kenmerken van het NNB ter plaatse.

Deze uitvoeringsmaatregelen betreffen:

Uit de effectenanalyse blijkt wanneer de volgende voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden genomen, dat geen significante effecten optreden op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB ter plaatse:

- Met betrekking tot waterhuishouding wordt geadviseerd maatregelen te treffen om het hemelwater ter plaatse (vertraagd) in te laten zijgen.
- Met betrekking tot verlichting wordt geadviseerd in het verlichtingsplan de locatie, armaturen en kleur zo in te richten dat het effect op de NNB zoveel mogelijk beperkt wordt.
- Ten aanzien van mogelijke bodemverdichting wordt geadviseerd, zover dit volgens een boomdeskundige aan de orde is, voorzorgmaatregelen te treffen.
- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen

te worden uitgevoerd en/of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

- Ten aanzien van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
- Er wordt geadviseerd het verlichtingsplan ter plaatse in te richten met als doel licht gericht op de NNB en opgaand groen, en de effecten hiervan, te beperken.

Deze maatregelen en adviezen zijn als uitgangspunt genomen van het inpassingsplan.

Conclusie:

Op basis van deze effectenanalyse NNB worden effecten op beschermde gebieden redelijkerwijs uitgesloten.

Er geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNB ter plaatse nu de voorgestelde maatregelen zijn meegenomen cq als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

Verkeersdoeleinden binnen landelijk gebied

Ad a: de ontwikkeling die leidt tot het parkeerprobleem is beschreven onder de kop "Aanleiding en context". De noodzaak wordt onderbouwd met de conclusie van de verkeerstellingen.

Ad b: zie hierboven onder de Inleiding en onder "Kwaliteitsverbetering landschap" en de landschappelijke inpassing". De keuze voor het actuele ontwerp houdt daarmee zo maximaal mogelijk rekening met de belangen van het waterschap en de ecologische waarden.

Ad c en d: zie voor de nadere uitwerking; "Landschappelijke inpassing parkeerterrein Weverijmuseum en Hofdael" (bijlage 2) Er is in uitvoerig vooroverleg met het waterschap gekeken naar de huidige ecologische waarden en de versterking hiervan. In de volgende paragraaf wordt hier kort op ingegaan. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat zorgt voor een positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden, waardoor enige nadelige gevolgen ruimschoots gecompenseerd worden. Ook wordt recht gedaan aan de uitgangspunten van de Dommelvisie.

Conclusie:

Het voornemen tot uitbreiding van de bestaande parkeerplaats achter het Weverijmuseum en Hofdael kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen landschappelijk worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige natuurwaarden en structuren.

Met de maatregelen wordt het beekdal van de Kleine Dommel versterkt en landschappelijk ingepast door de genomen maatregelen. De beekloop blijft hierin onaangetast en krijgt zelfs meer ruimte (doordat de bestaande verharding verder van de Kleine Dommel wordt verplaatst) waardoor deze als continue structuur leesbaar en behouden blijft. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald. De waarde van de inrichting en het beheer van De Kleine Dommel wegen op tegen de uitbreiding van de parkeerplaats. Met de voorgestelde inpassingsmaatregelen voor de parkeervoorziening is er geen significant effect op de wezenlijk waarde en kenmerken van het NNB ter plaatse te verwachten.

Gebiedsvisie De Kleine Dommel

Het plangebied is gelegen in het dal van de Kleine Dommel, een groene corridor dwars door de bebouwde kom van Geldrop. In het "Concept-uitvoeringsakkoord inrichting Kleine Dommel Geldrop,

2017" is deze corridor beschreven als een belangrijke ecologische verbindingszone tussen de natuurgebieden ten zuiden en noorden van Geldrop, de Strabrechtse Heide en de Urkhovense Zeggen. Naast de ecologische waarde heeft het beekdal ook belangrijke andere functies waarmee rekening gehouden dient te worden.

Hierin is aangegeven dat ter hoogte van het centrum moet worden ingezet op kleinschalige variatie met veel bosranden. Het beekdal van De Kleine Dommel betreft een besloten beekdal. De oever van de Kleine Dommel is nu hoofdzakelijk met wilgen en populieren begroeid. Deze bomen zijn ruim 70 jaar oud.

Ter plaatse van het plangebied zou een verbetering kunnen worden bereikt door het beter zichtbaar

maken van de waterrand en het verbreden van het smalle stroomgebied met natuurgronden.

Het afgraven en verschrallen van (verhoogde) gronden¹ en het verbreden van meer kleinschalige natuurstroken met hooilanden en bosranden en struweelsingels draagt hieraan bij.

Plangebied

De beoogde uitbreiding van het parkeerterrein ligt aan de rand van het beekdal van de Kleine Dommel. Door de afmetingen van de verharding enigszins beperkt te houden worden de natuurwaarden van het beekdal niet noemenswaardig aangetast. Het verhard oppervlak van het *bestaande* parkeerterrein is daartoe verminderd met behoud van het aantal parkeerplaatsen. In overleg met het waterschap de zichtlijnen op het beekdal versterkt en zal het talud naar de Kleine Dommel minder steil gemaakt worden zodat het geheel een meer natuurlijke inpassing krijgt. Dit betekent dat het bestaande voetpad langs de Kleine Dommel enigszins in westelijke richting opschuift en zoveel mogelijk de aanwezige hoogteverschillen in het beekdal volgt. Concreet betekent dit dat de Kleine Dommel meer ruimte krijgt en een natuurlijker inpassing. Daarnaast zal waterdoorlaatbare verharding worden toegepast en geen kolken aangebracht.

Tenslotte zal er geen extra verlichting worden toegevoegd.

Conclusie:

De visie staat niet aan de verharding in de weg, nu de functie van het beekdal wordt versterkt door het inpassingsplan.

Overig beleid:

Archeologie

Het parkeerterrein Weverijmuseum incl. uitbreiding is gelegen in gebied zonder archeologische verwachting. Het gehele gebied is midden jaren '90 gesaneerd.

Conclusie:

een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Bodem

Op de locatie zijn in het verleden twee bodemonderzoeken uitgevoerd.

1. Verkennend bodemonderzoek, MDRE, rapportnr. 100390, 18-01-2001
2. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek BV, rapportnr. 60392, 3-12-2003

Onderzoeksresultaten daarvan ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats

Ad 1

Grond

Zintuiglijk tot ca. 2.0 m-mv puindeeltjes aangetroffen.

Licht verontreinigd met enkele zware metalen.

Grondwater

Licht verontreinigd met naftaleen.

Ad 2

Grond

Zintuiglijk tot ca. 1,8 m-mv puin aangetroffen

Licht verontreinigd met enkele zware metalen en plaatselijk sterk verontreinigd lood en zink.

Grondwater

Licht verontreinigd met cis 1-2 dichlooretheen.

Eerdere conclusie

De aanwezigheid van puin(deeltjes in de grond maken de locatie verdacht op het voorkomen van asbest. Destijds (onderzoeken 2001 en 2003) werd bij een verkennend onderzoek niet/nauwelijks aandacht geschonken aan het voorkomen van asbest bij het aantreffen van puin.

Daarnaast is ook een sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond.

Geofoxx heeft daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport d.d. 16 maart 2021 bevindt zich als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het onderzoek is voldoende onderzocht en er blijken op het gebied van bodemkwaliteit geen belemmeringen. .

Flora en Fauna

Lomans Ecoworks heeft een Quick Scan flora en fauna verricht.

Het rapport bevindt zich als bijlage 6.

De conclusie van het rapport luidt:

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde realisatie van de parkeervoorzieningen Weverijmuseum en Hofdael te Geldrop.

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aanwezig en worden geen verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming overtreden.

Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.

De aanbevelingen voor Vogels algemeen en de Algemene zorgplicht dienen te worden opgevolgd.

Conclusie:

de Wet Natuurbescherming biedt geen belemmering.

Uitvoerbaarheid

Het betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten worden gedekt in de gemeentelijke begroting.

Betrokkenheid derden

Overige belanghebbenden.

Met het bestuur van SCC Hofdael zijn in het voortraject reeds diverse gesprekken gevoerd. Zij kan instemmen met de beoogde uitbreiding voor het lang parkeren waarbij het aantal parkeerplaatsen voor vergunninghouders wordt teruggebracht van 16 naar 12 pp. Het aantal door de gemeente uit te geven parkeervergunningen i.r.t. SCC Hofdael blijft echter ongewijzigd. Tevens werd op verzoek van het bestuur van SCC Hofdael in het nu voorliggende VO opgenomen dat een belangrijk deel

van de bestaande fietsenklemmen wordt verplaatst naar de Bleek, de voorzijde van SCC Hofdael. Het ontwerp van het parkeerterrein evenals het Landschapsinrichtingsplan hebben voor de inspraak ter inzage gelegen vanaf 24 september 2021 tot en met 4 november 2021. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Vooroverleg

Vooroverleg is vereist met die diensten van het rijk, de provincie en het waterschap van wie het belang is betrokken bij deze aanvraag.

Over dit planvoornemen heeft intensief overleg plaats gevonden met het waterschap. De inbreng van het waterschap heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp. Tijdens de inspraak zijn aan de provincie in het kader van vooroverleg toegezonden:

- Het ontwerp van het voornemen;
- Het landschapsinrichtingsplan;
- Het concept van de ruimtelijke onderbouwing.

Van de provincie is de reactie ontvangen dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Het waterschap heeft eveneens ingestemd met de uitwerking.

Procedure

Het plan heeft vanaf 23 september 2021 voor de inspraak ter inzage gelegen. wij hebben geen reacties ontvangen. Het ontwerp is vastgesteld dit ligt aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten grondslag. De aanvraag zal met een uitgebreide procedure worden behandeld. De aanvraag en de ontwerp vergunning zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Voorwaarden aan de vergunning

- Met betrekking tot verlichting wordt geadviseerd in het verlichtingsplan de locatie, armaturen en kleur zo in te richten dat het effect op de NNB zoveel mogelijk beperkt wordt.
- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd en/of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- Ten aanzien van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
- Er wordt geadviseerd het verlichtingsplan ter plaatse in te richten met als doel licht gericht op de NNB en opgaand groen, en de effecten hiervan, te beperken

Conclusie

Wij willen medewerking verlenen aan de wijziging van het gebruik van ca 330 m2 ten behoeve van het gebruik als parkeerterrein. Het maatschappelijk belang van een de herinrichting ligt in de verbeterde bereikbaarheid van het centrum alsmede in het economisch functioneren van het centrum, dat onder druk staat door het tekort aan plaatsen voor 'kort parkeren'. Enerzijds veroorzaakt doordat bestaande parkeerterreinen in het centrum worden vergroend en anderzijds door toename van het aantal wooneenheden in het centrum.

Er zijn geen andere locaties beschikbaar om deze herinrichting uit te voeren.

Deze ontwikkeling is getoetst aan het rijks- en provinciaal beleid, wetgeving en alle relevante planologische aspecten. Er spelen geen nationale belangen, het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Het plangebied ligt in de provinciale structuur 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel' en binnen de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen'. De ecologische en landschappelijke waarden

zijn in beeld gebracht en er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om deze waarden te verbeteren. Het plan past daarmee binnen de regels die gelden voor ontwikkelingen binnen de provinciale aanduidingen. Met het waterschap is uitvoerig overleg geweest, dat zijn weerslag heeft gevonden in de kwaliteitsverbetering en landschapsinrichting.

Belangen van belanghebbenden zijn meegenomen nadat het ontwerp van de weg ter inzage heeft gelegen.

Geldrop-Mierlo, 23 december 2021

BIJLAGEN

1. Parkeertelling
2. Landschappelijke inrichting BRO oktober 2021
3. Inrichtings- en beplantingstekening
4. Effectanalyse, appendix bij bijlage 2
5. Bodemonderzoek Geofoxx
6. Lomans: Quick Scan Flora en fauna