



van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Hoekendseweg 147

Kavelindeling en beeldkwaliteit

17-10-2019

Inleiding	3
Uitgangssituatie	4
Ligging plangebied	4
Plangebied in beeld	6
Plangebied intern	8
Randen plangebied	10
Bebouwing aan het lint	12
Bebouwing tweede lijn	13
Bestemmingsplan en structuurvisie	14
Historie	16
Voorstel kavelindeling	18
Modellen en aandachtspunten	18
Kavelindeling fase I bouwaanvraag	20
Kavelindeling fase II Basis bestemmingsplan	24
Toelichting kavelindeling	28
Uitwerking kavelindeling	30
Doorsnede 1 Kavelsloot zuidzijde	30
Doorsnede 2 Centrale ontsluitingsas	31
Doorsnede 3 Kavelsoot noordzijde	32
Doorsnede 4 Centrale parkeerplaats	33
Doorsnede 5 Dwarsverbinding, parkeren en wadi	34
Doorsnede 6 Kopgebouw	35
Uitwerking beeldkwaliteit	36
Beeldkwaliteit bebouwing	36
Beeldkwaliteit beplantingen	38
Beeldkwaliteit verhardingen	40
Water- en parkeeropgave	42

Op verzoek beschikbaar: Plattegrond Kavelindeling Fase I en II schaal 1:500

Aan de Hoekeindseweg 147 is gelegen Vonk Caravanstalling en opslag van de familie Van Heijningen. Voor de beoogde verdere ontwikkeling van het bedrijf is een voorstel gemaakt voor een toekomstgerichte kavelindeling en beeldkwaliteit. Toekomstgericht houdt in dat wordt ingespeeld op duurzame kwaliteiten voor landschap, ecologie en waterhuishouding.

Het voorstel voor de kavelindeling omvat tevens een inrichtingsplan, een uitwerking in doorsneden met principedetaillering en een uitwerking van de beeldkwaliteit. Het voorstel verkaveling en beeldkwaliteit als geheel is beoogd als basis voor het aanpassen van het bestemmingsplan om de verdere ontwikkeling van het bedrijf op de locatie mogelijk te maken.

Het huidige bestemmingsplan biedt ter plaatse van het plangebied de mogelijkheid voor agrarische bebouwing (kassen) tot vooraan de Hoekeindseweg. Het beoogde gebruik voor caravanstalling, bedrijfsmatige activiteiten en opslag past grotendeels niet in het bestemmingsplan. In onderhavig voorstel wordt op genuanceerde wijze invulling gegeven aan een soortgelijke bebouwing, maar dan uitgaand van dit gebruik met een toekomstgerichte invulling.

Daarnaast is de situering van een aanwezige groothandel voor tuinmaterialen (Havero), binnen de daarvoor met de gemeente besproken grenzen van 2000 m² bedrijfsoppervlak, in het voorstel meegenomen.

Het voorstel voor de verkaveling is stapsgewijs in overleg met de gemeente opgesteld. Steeds na vooroverleg en met terugkoppeling met de opdrachtgever, de familie Van Heijningen. Daarnaast is in aanvang van de planvorming ook gesproken met de brandweer en beheerders van de aanwezige leidingstrook in het plangebied.

Door de inbreng van alle betrokkenen konden belangrijke aandachtspunten vanuit de verschillende invalshoeken en vakgebieden vroegtijdig in de planvorming aandacht krijgen.

In de rapportage wordt hierna ingegaan op de uitgangssituatie van het plangebied, aan de hand van de ligging, de kadastrale percelen, het beeld van buiten en binnen het plangebied, het bestemmingsplan en de historie. Vervolgens volgt het voorstel voor de kavelindeling met eerst aandacht voor enkele basisschema's en de relevante aandachtspunten vanuit de overleggen. Aansluitend wordt dan ingegaan op de kavelindeling zelf met de fasering in bouwaanvraag en vooruitblik voor een bestemmingsplanaanpassing en toelichting op het onderliggende concept.

Tot slot volgen de uitwerking in doorsneden en principedetaillering en de uitwerking van de beeldkwaliteit.

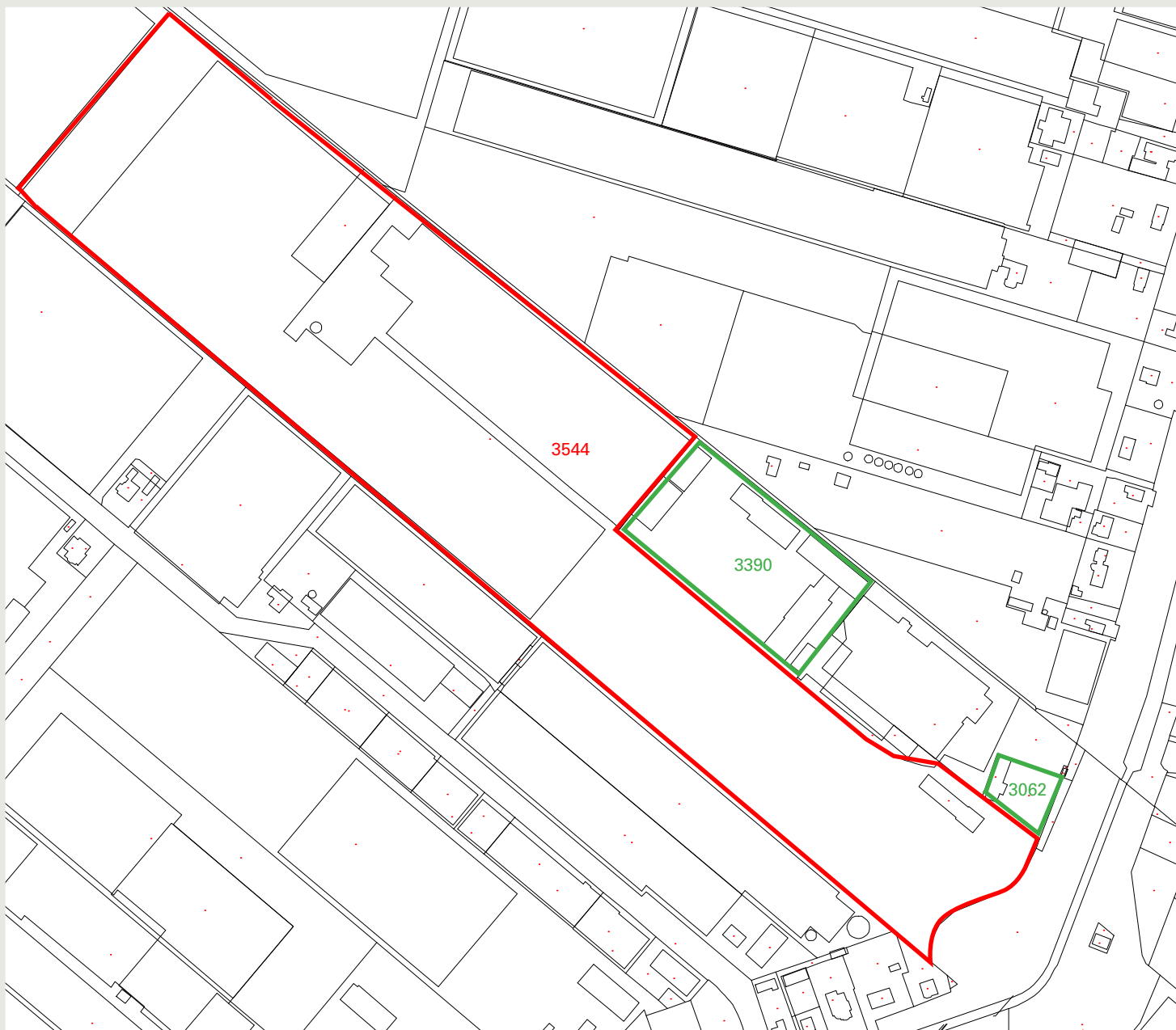
Uitgangssituatie

Ligging plangebied

4



Locatie plangebied op luchtfoto augustus 2014 Google



Kadastrale percelen plangebied Hoekeindseweg 147, percelen in rood en groen



Zicht op de locatie vanaf Hoekeindseweg, westzijde perceel



Ingang vanaf locatie



Ingang locatie vanaf Hoekeindseweg



Zicht op de locatie vanaf Hoekeindseweg, oostzijde perceel



Naastgelegen ingang De Jong Diepvries BV

De luchtfoto op pagina 8 toont de omvang van bebouwing in het plangebied en omgeving. Aan de voorzijde heeft de bebouwing nog de karakteristieke oude lintbebouwing van de boerderij en naastgelegen woningen. Opmerkelijk is het hoogteverschil van de kavel met de Hoekeindseweg. Het lager liggen van het perceel maakt het zicht erover markant.

De entree van het perceel is klein en (te) weinig opvallend. Mede daardoor wordt de naastgelegen ingang van De Jong Diepvries BV vaak als toegang gebruikt. Voor de toekomst is dit geen wenselijke situatie.



Locatie nevenstaande foto's binnen het plangebied



Routing over terrein (1)



De lange ontsluitingsas richting Hoekeindseweg (2)



Bedrijvigheid Haver0 (3)



Tijdelijke plaatsing van containers (4)



Centraal parkeer- en verkeersgebied voor het ophalen van caravans e.d. (5)



Noordostrand in oostelijke richting, met zicht op de aangrenzende locatie, nu weiland, maar bestemd voor wonen en werken



Noordostrand in noordwestelijke richting



Dwarssloot in het plangebied bij het centrale parkeerterrein



Mogelijke verkaveling wonen en werken Hoekeindseweg 119

Het plangebied wordt aan de randen begrensd door lange sloten, die als zichtlijnen de structuur van de strokenverkaveling zichtbaar maken. Centraal in het terrein is een dwarsslot aanwezig, of althans een deel daarvan. Deze dwarssloten waren in het voormalige open agrarische landschap karakteristiek onderdeel van de verkavelingsstructuur.

Aan de noordoostzijde van het plangebied zal het aanwezige weiland plaats maken voor de getoonde ontwikkeling van wonen en werken volgens de afbeelding hiernaast.



Sloot tussen Hoekeindseweg 119 en De Jong Diepvries BV



Zuidwestrand plangebied in oostelijke richting



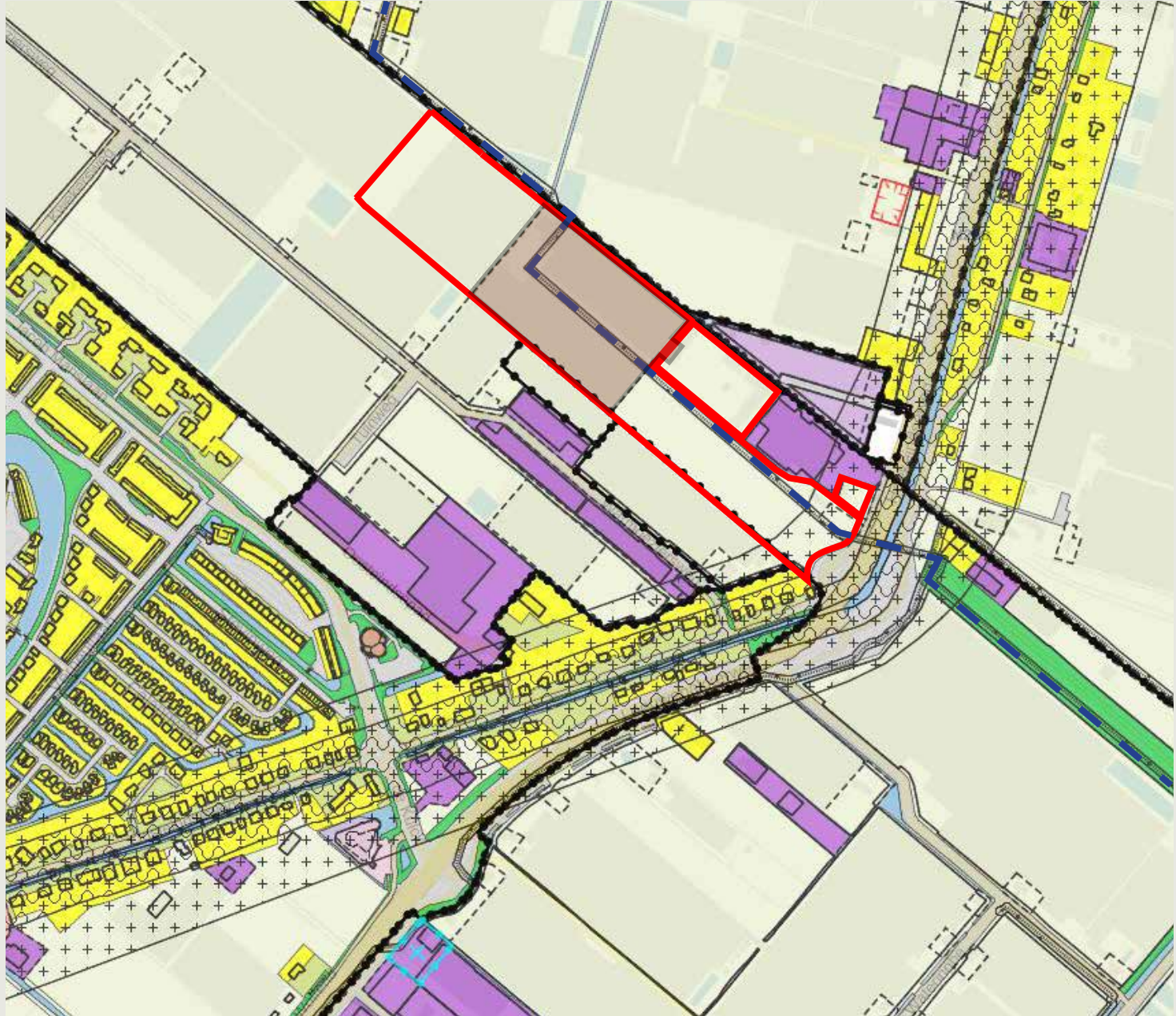
Op pagina 12 is de lintbebouwing aan de Oosteindseweg en Hoekeindseweg getoond.

Achter de lintbebouwing is veel andersoortige bebouwing aanwezig. Bebouwing van kassen en van bedrijven staan als het ware in een linie achter de van oudsher aanwezige lintbebouwing.

Afbeeldingen hiervan zijn op deze pagina opgenomen.



Bebouwing achter de lintbebouwing



Bestemmingsplan met perceelsgrenzen plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan hiernaast zijn de lichtgroene vlakken bestemd voor Agrarisch - Glastuinbouw.

Het transparant bruine vlak in het plangebied geeft het vlak aan, waarbinnen het huidige gebruik van caravanstalling overeenkomstig het bestemmingsplan is toegestaan. Dit geldt overigens ook voor de strook ten zuiden van het plangebied.

Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan is een aaneengesloten vlak ter grote van het gehele plangebied. Dit bouwvlak is bestemd voor kassen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en ter plaatse van de functieaanduiding caravanstalling ook voor caravanstalling.

De paarse vlakken in het bestemmingsplan hebben de bestemming bedrijf. In de driehoek aan de noordoostzijde van het plangebied, iets lichter paars van kleur, is een bestemmingsplan in voorbereiding, waarin naast bedrijven ook bedrijfswoningen mogelijk zijn.

Rond het lint is een zone met Archeologische waarden aanwezig, die is opgenomen in het bestemmingsplan. Bij bouw en graafwerkzaamheden, kunnen hier nadere voorwaarden uit voortkomen.

In de tekening is met een blauwe stippellijn de bestemming Leidingstrook aangegeven. De strook is 10 meter breed.

Ter plaatse van de strook gelden stringente beperkingen voor bebouwing, beplanting

en verharding, die erop neerkomen dat deze niet of beperkt en onder voorwaarden zijn toegestaan.

In de Structuurvisie van de gemeente Lansingerland is het plangebied opgenomen als bedrijventerrein met het oog op de te verwachten verder ontwikkeling van de bedrijven op deze locatie. Direct nabij de oprit naar de N209 is de locatie gunstig gelegen voor de bereikbaarheid van verkeer.

De afbeelding van het structuurplan is hieronder opgenomen.

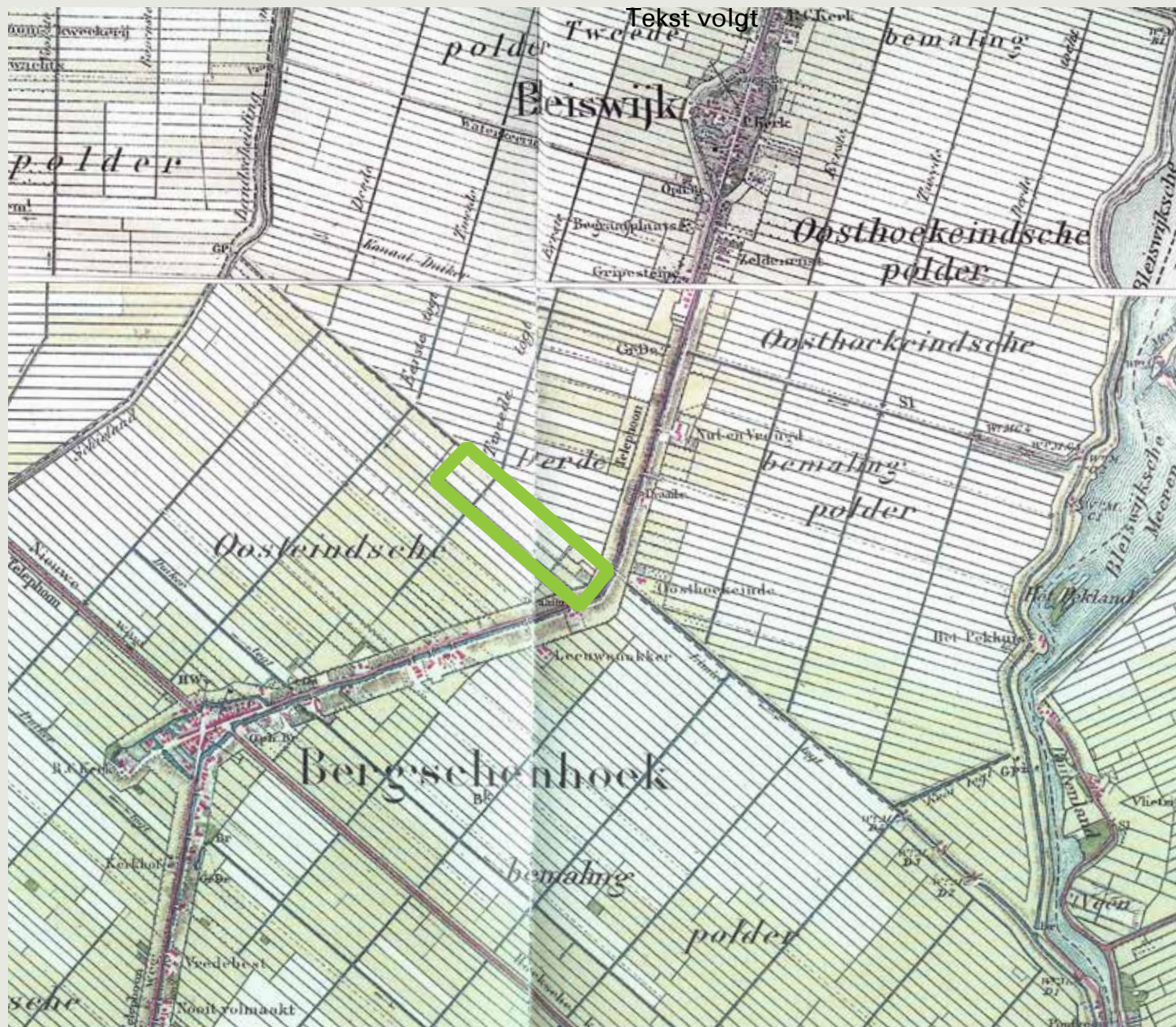


Plangebied in Structuurvisie Lansingerland

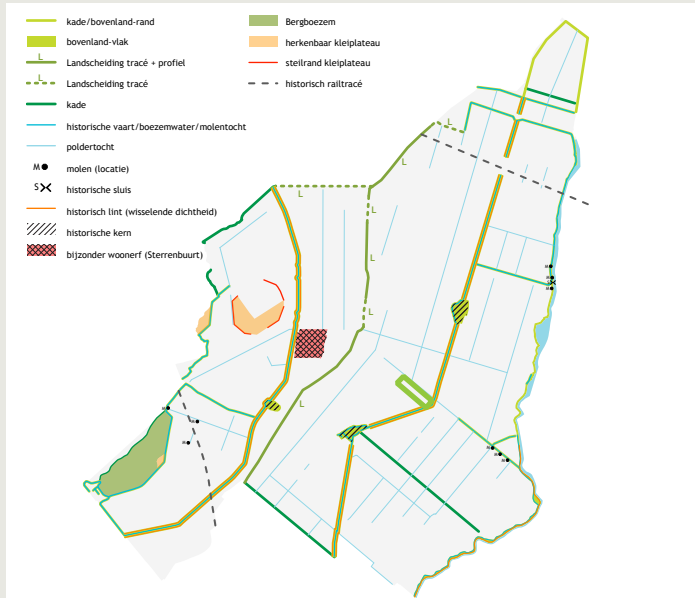
Analyse

Historisch kaartbeeld

16



Topgrafisch kaart 1899



Cultuurhistorische gegevens (Bron: Nota Cultuurhistorie Plus)



Droogmaking en vervening rond 1850 (Bron Nota Cultuurhistorie Plus)



Topografische kaart 2003

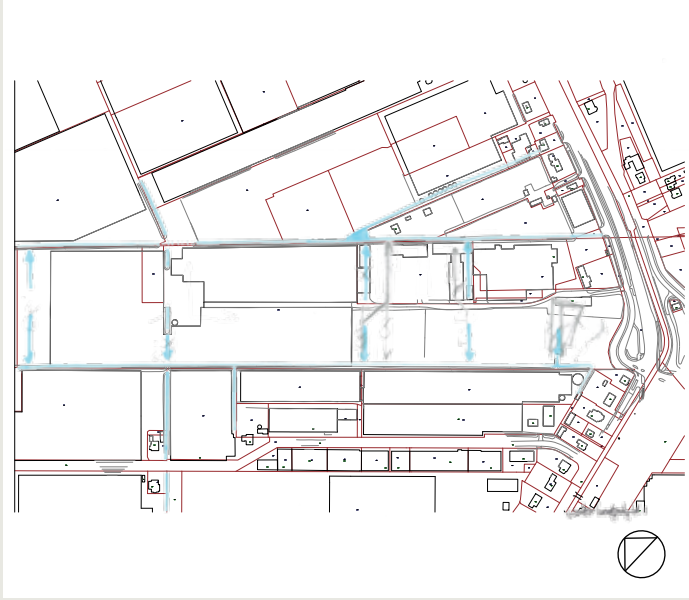
Op de topografische kaart van 1899 is het karakteristieke verkavelingspatroon van de Oosteindse polder, waarin het plangebied gelegen is, te zien. Lange smalle kavels met overwegend een vaste breedtemaat. Na de veenwinning begon de inpoldering en ontginning. De ontginningas is de Oosteindseweg - Hoekeindseweg tussen Bergschenhoek en Bleiswijk. Daaraan ligt de eerste bebouwing van de polder.

De draaiing in verkavelingsrichting aan de noordrand van het plangebied is een opmerkelijk gegeven, dat is terug te voeren op de oorspronkelijke ontginning en verkaveling van het gebied.

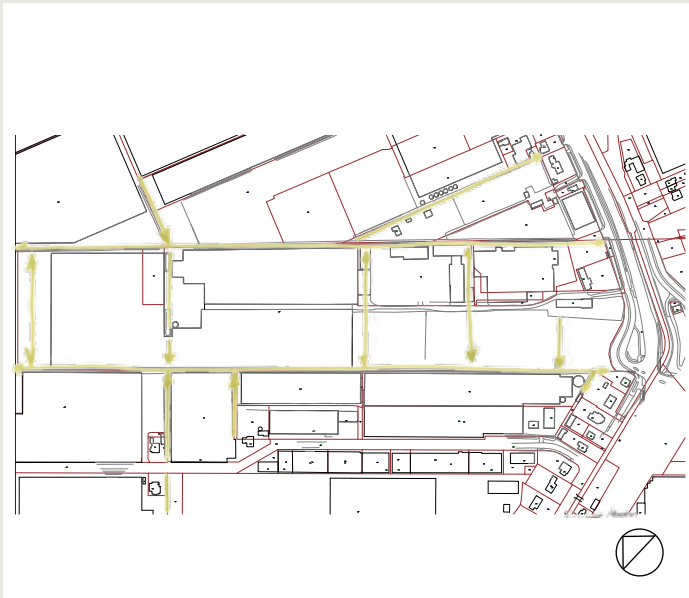
Voorstel kavelindeling

Modellen en aandachtpunten

18



Thema water in het plangebied



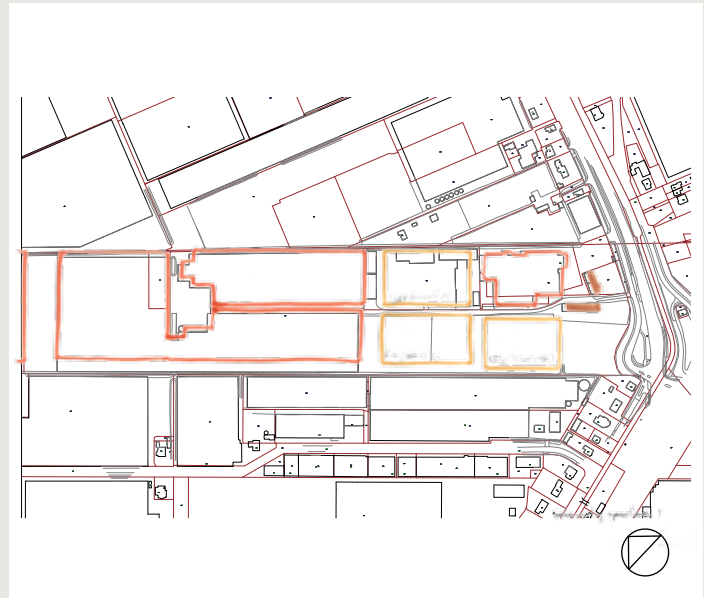
Thema ecologie en groen in het plangebied

Voorafgaand aan de planvorming zijn enkele eenvoudige basisschema's geschetst. Daarin zijn water, ecologie en groen gekoppeld aan de lange kavelsloten en dwarsverbindingen daar loodrecht op. De dwarsverbindingen delen de bebouwing binnen het toegestane bouwvlak op in kleinere eenheden.

Uit overleg met de gemeente, brandweer en leidingbeheerders over deze schetsen, zijn belangrijke aandachtpunten en eisen naar voren gekomen.

Vanuit de brandweer kwamen de volgende belangrijkste eisen naar voren:

1. Bij de bebouwing moet in het bijzonder rekening worden gehouden met een compar-



Bebouwing met parkeren onderbroken door water, ecologie/groen

timentering in gebouwdelen van maximaal 5000 m2 vloeroppervlak.

2. Voor de ontsluiting voor de brandweer moet worden uitgegaan van een wegbreedte van minimaal 4,50 meter.

3. Voor de beschikbaarheid en bereikbaarheid van bluswater kan een open wateroppervlak gevraagd worden, met een watervoorraad goed voor de onttrekking van 90 m3 water per uur, gedurende 3 aaneengesloten uren.

Vanuit de leidingberheerders werden de volgende belangrijkste eisen aangegeven:

1. Verhardingen voor normaal verkeer kunnen in principe worden toegestaan.

2. Beplantingen, mits geen zware boombeplantingen kunnen doorgaans worden toegestaan.

3. Voor bebouwing ter plaatse van de leidingstrook gelden veel aanvullende eisen.

Naar aanleiding van het overleg is geconcludeerd door de opdrachtgever dat hij niet zal bouwen ter plaatse van de leidingstrook. Voor de invulling met groen en verharding zullen uitgewerkte plannen nader worden afgestemd.

Van de zijde van de gemeente zijn de eisen behalve in het overleg ook schriftelijk aan de opdrachtgever verstrekt. De eisen zijn:

1. Het plan dient integraal en kwalitatief goed ontworpen te worden, waarbij de landschappelijke structuren versterkt worden;

2. Bebouwing in het plangebied dient in lijn

te zijn met het omliggende kassengebied, containers zijn hierbij nadrukkelijk uitgesloten;

3. De bebouwing wordt vanuit de lintstructuur terughoudend vormgegeven, waardoor hier de landschappelijke structuur leidend is en overgaat in een meer bebouwde structuur op het terrein;

4. De zichtlijn in het hart van het plan dient landschappelijk ingekaderd te worden;

5. Door de toevoeging van bomen en beplanting wordt de ecologische structuur en waterzuivering verbeterd;

6. De wateropgave (14,2% toename oppervlak bebouwing incl. legalisering) dient integraal meegenomen te worden en aan te sluiten op de bestaande structuren. De oevers dienen ecologisch en natuurlijk vormgegeven te worden;

7. Parkeren: 1,1 pp/100 m2 bvo (caravanstalling en opslag) en 2,9 pp/100 m2 bvo voor groothandel in tuinmaterialen;

8. Milieucategorie: maximaal t/m 2;

9. Detailhandel is uitgesloten.

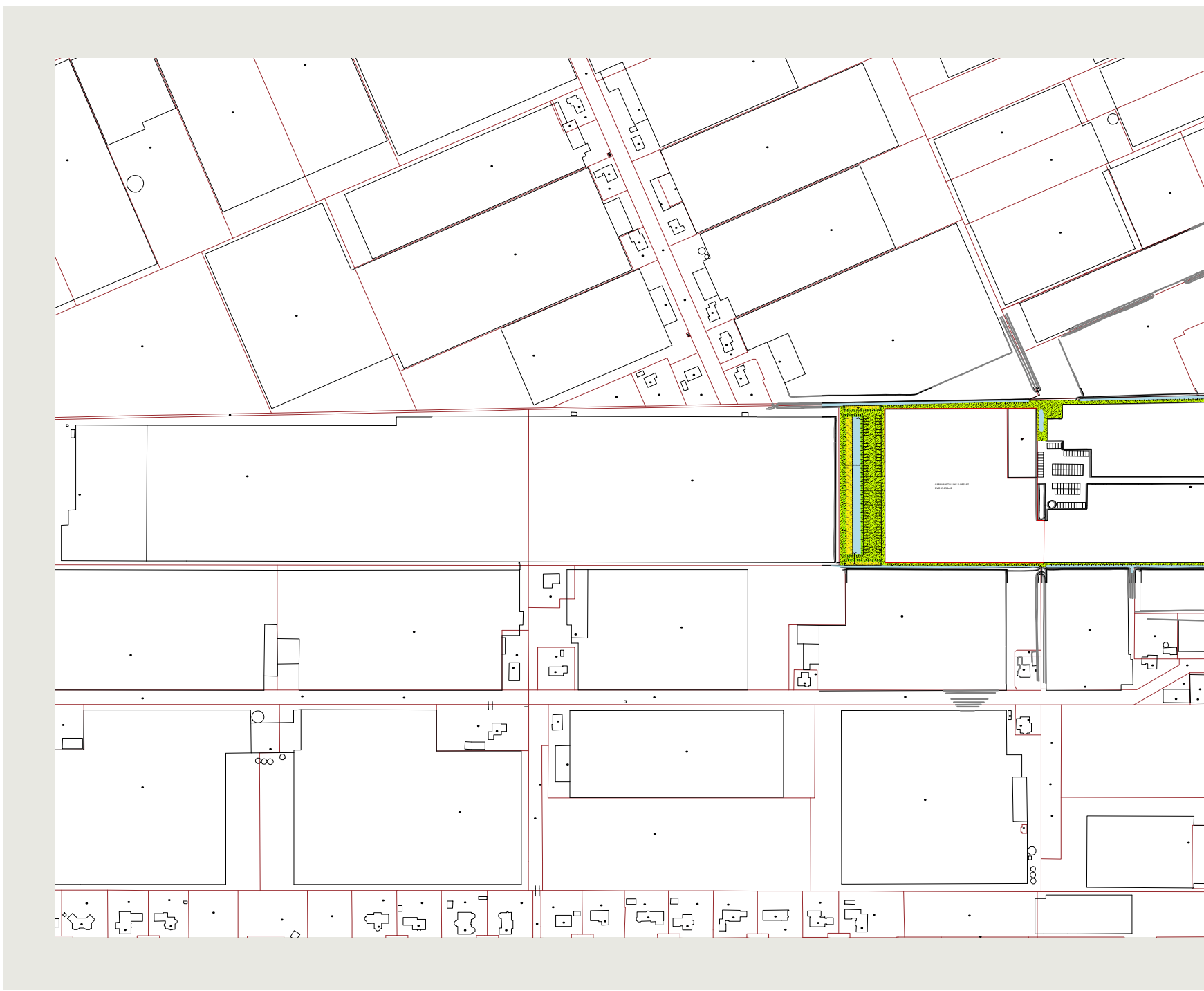
Uit het overleg kwam bij de punten naar voren dat bij punt 6. met 'incl. legalisering' bedoeld is 'incl. niet legaal aanwezige bebouwing en activiteiten'. Voor het groen in de plannen werd als voorbeeld verwezen naar het recent vastgestelde bestemmingsplan voor Hoekeindseweg 119.

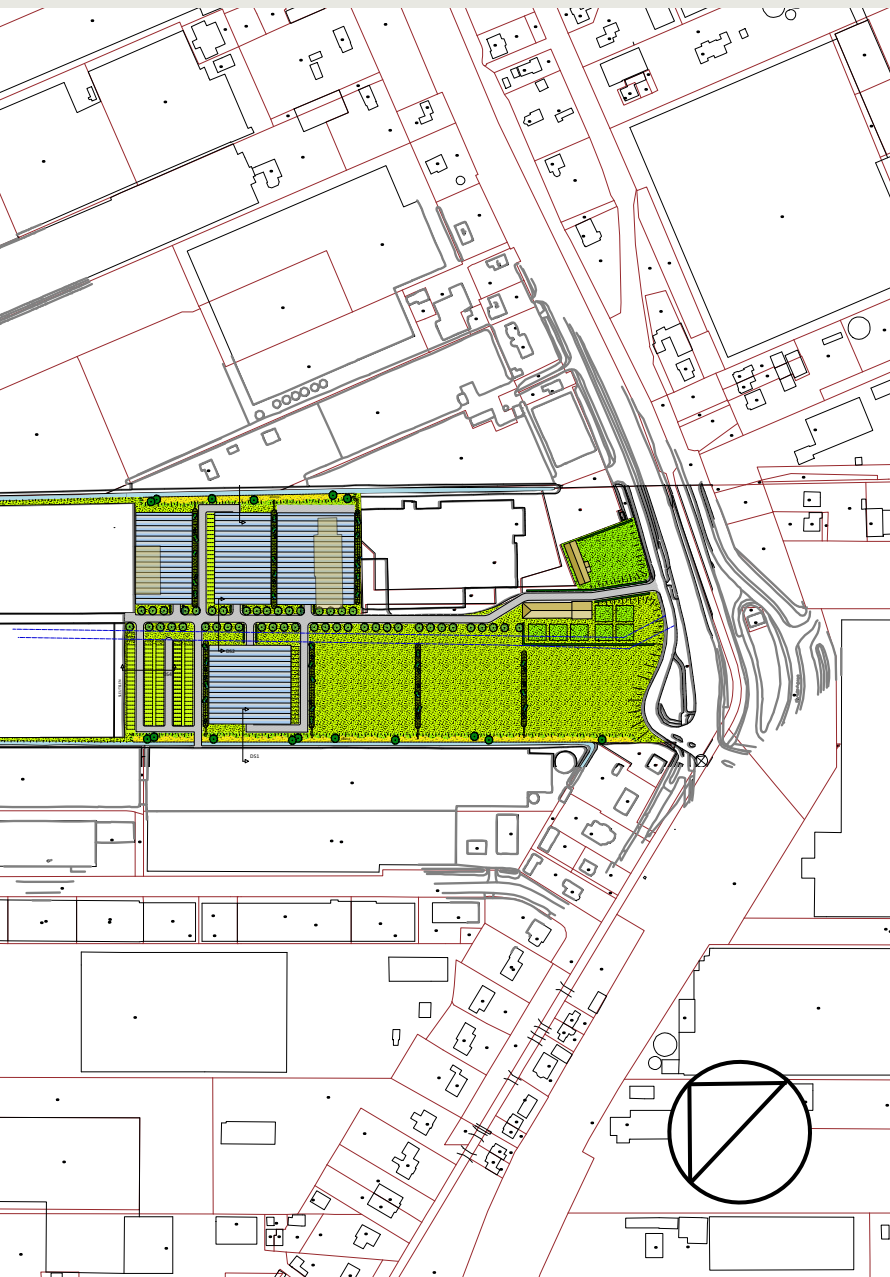
Op alle genoemde punten wordt in de toelichting op de voorstellen teruggekomen.

Kavelindeling fase I bouwwaanvraag

Plangebied en omgeving

20

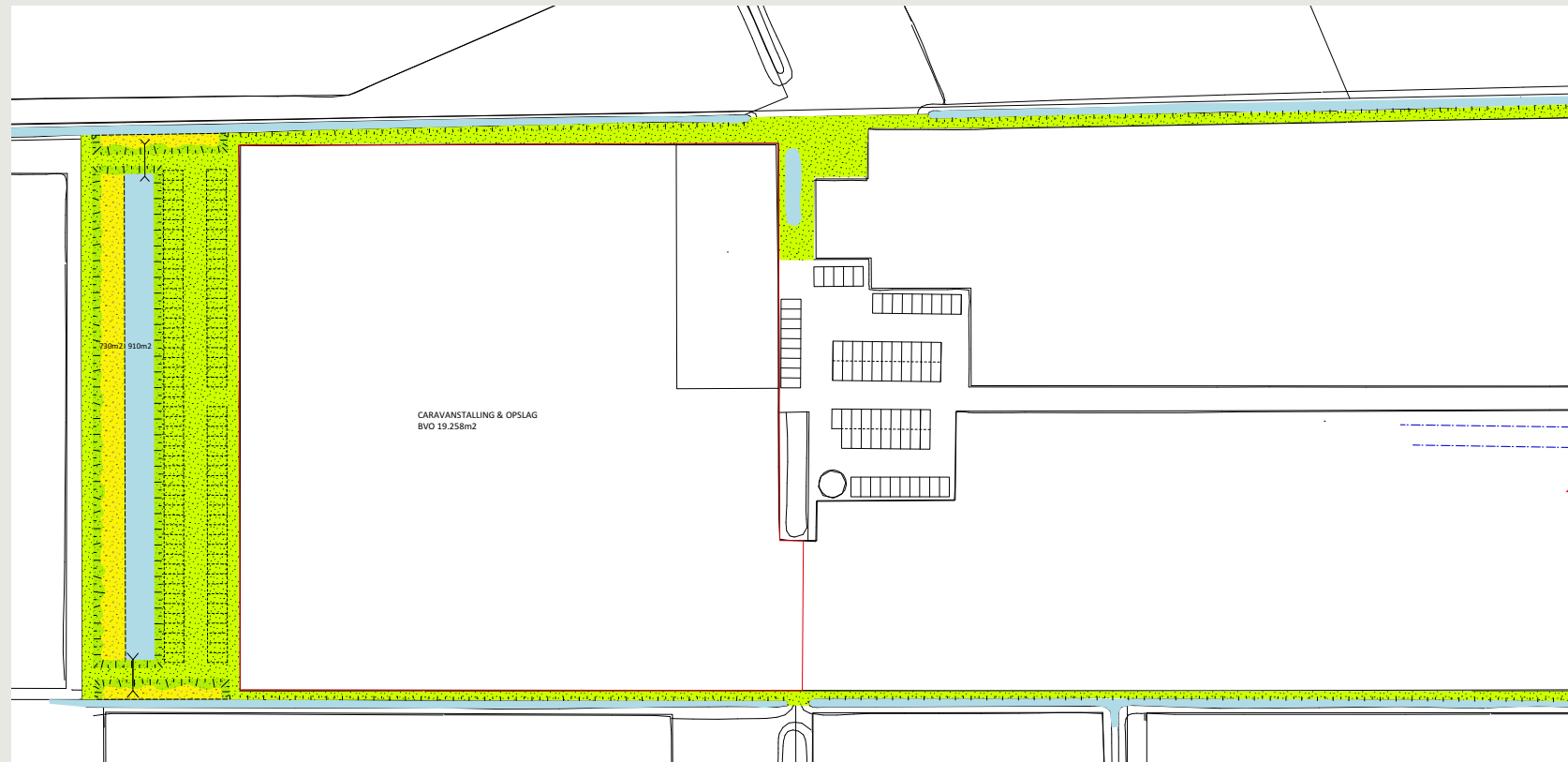




Het voorstel voor de kavelindeling gaat uit van een fasering. Fase I geeft de kavelindeling en het inrichtingsplan voor de bouw aanvraag. De bouw aanvraag beoogt de vervanging van alle tijdelijk aanwezige containers, Romneyloodsen en dergelijke.

Fase I is hiernaast afgebeeld in groter verband en op de volgende pagina's (23 en 24) is ingezoomd op het plangebied zelf.

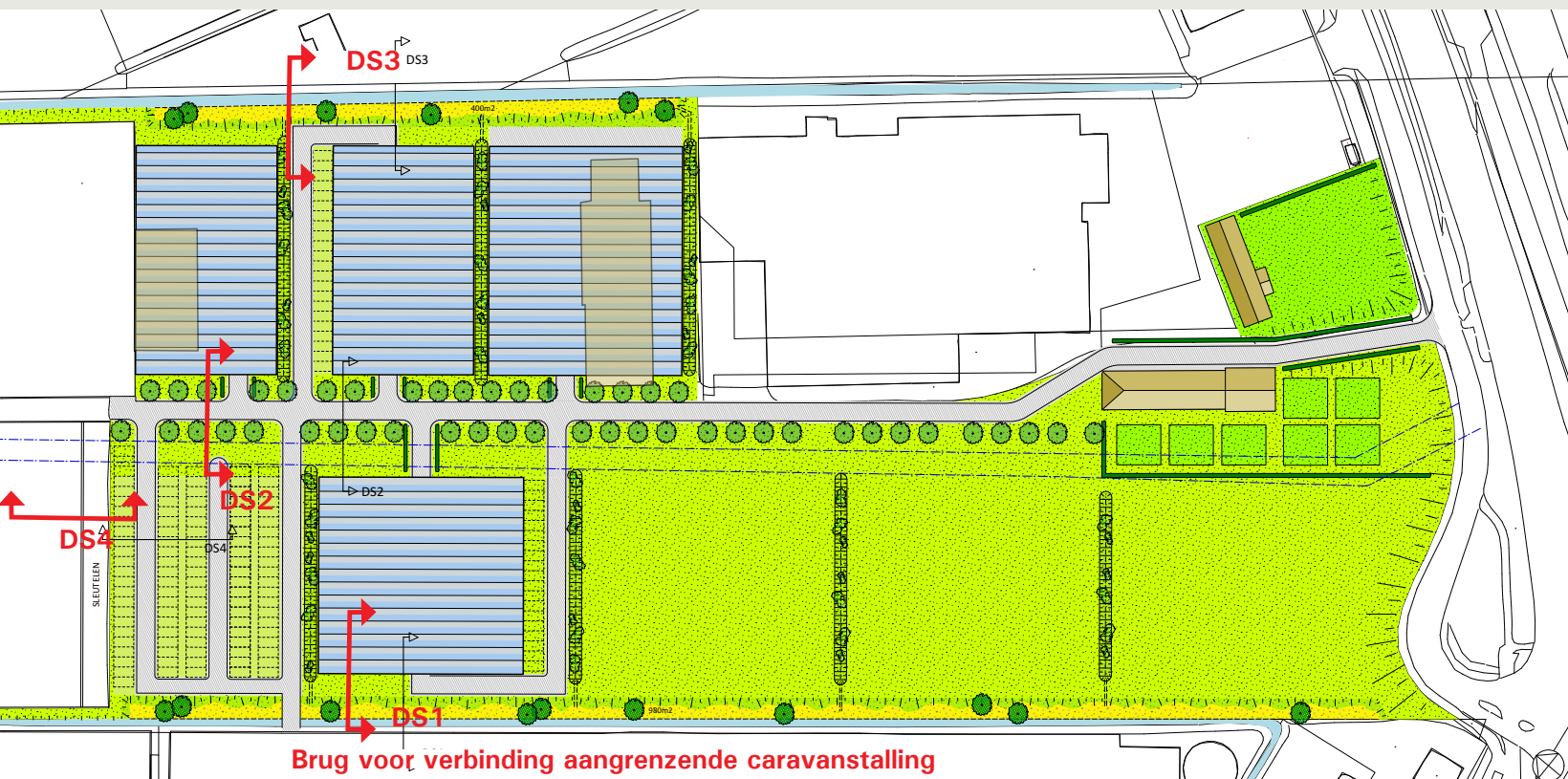
In de tekening met de omgeving erbij is duidelijk te zien dat de ordening in het plangebied, met de lijnen dwars op de lengterichting van de kavel, ook elders aanwezig is. Het principe is, zoals eerder aangegeven, terug te voeren op de oorspronkelijke verkaveling van de eerste ontginning van de polder. In het voorstel zijn de dwarslijnen uitgewerkt als onderdeel van de waterstructuur en ecologische dooradering van het plangebied.



LEGENDA

-  Bebouwing bestaand
-  Monumentale bebouwing
-  Overige bestaande bebouwing
-  Toekomstige bebouwing Caravanstalling en opslag
-  Verbijzondering kopgebouw, verplichte gevelrichting
-  Hoofdontsluiting, wegbreedte 5,5 m, rijbaan 4,5m
-  Parkeren (norm 0,5 P/100m2 bvo)
-  Kruidenrijk grasland
-  Wadi's, 2 meter breed, 1 meter diep

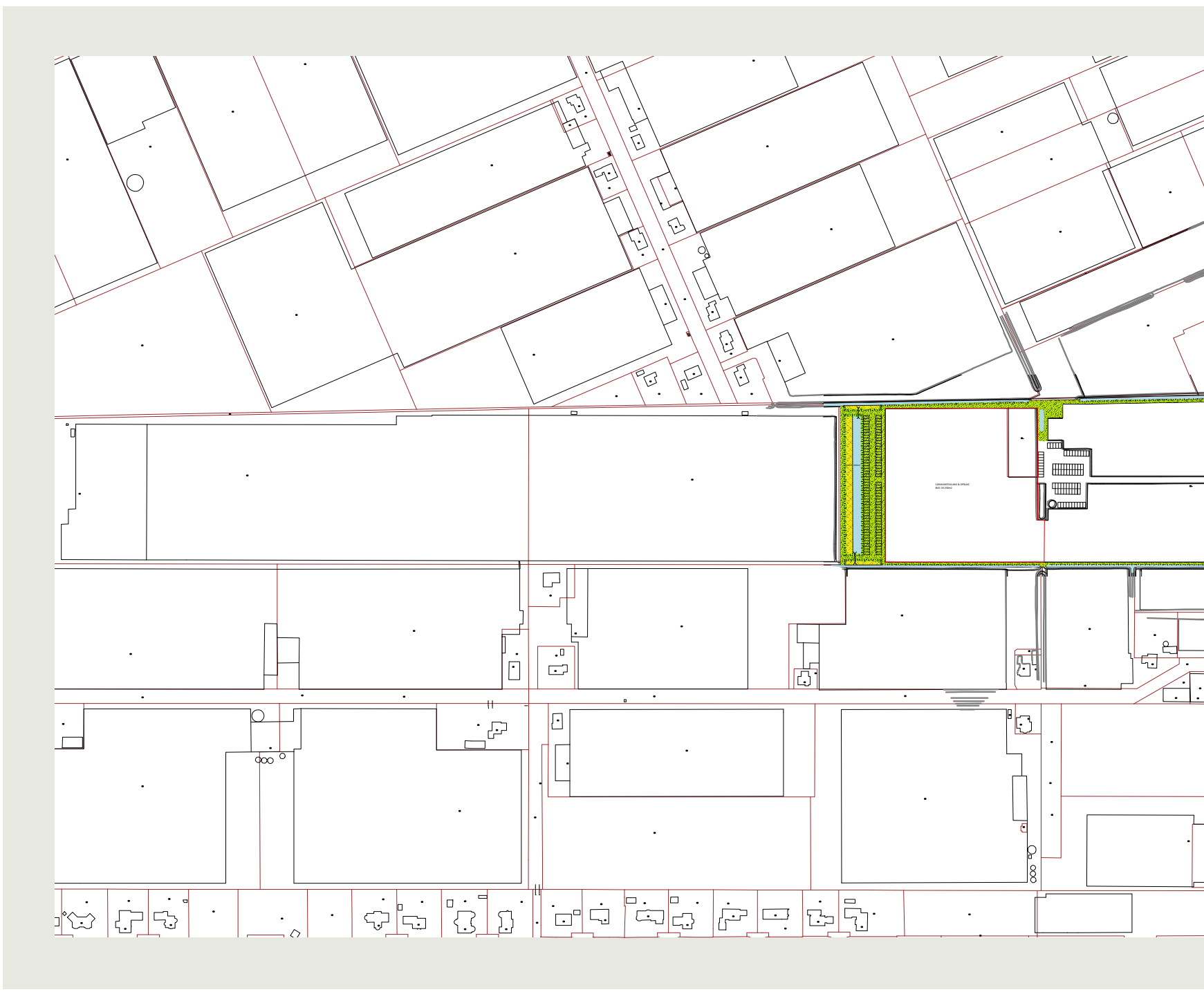
-  Talud
-  Natuurvriendelijke oevers
-  Bestaand en nieuw wateroppervlak
-  Bestaande en nieuwe hagen
-  Tuin monumentale boerderij
-  Duiker
-  Bomenrijen
-  Leidingstrook

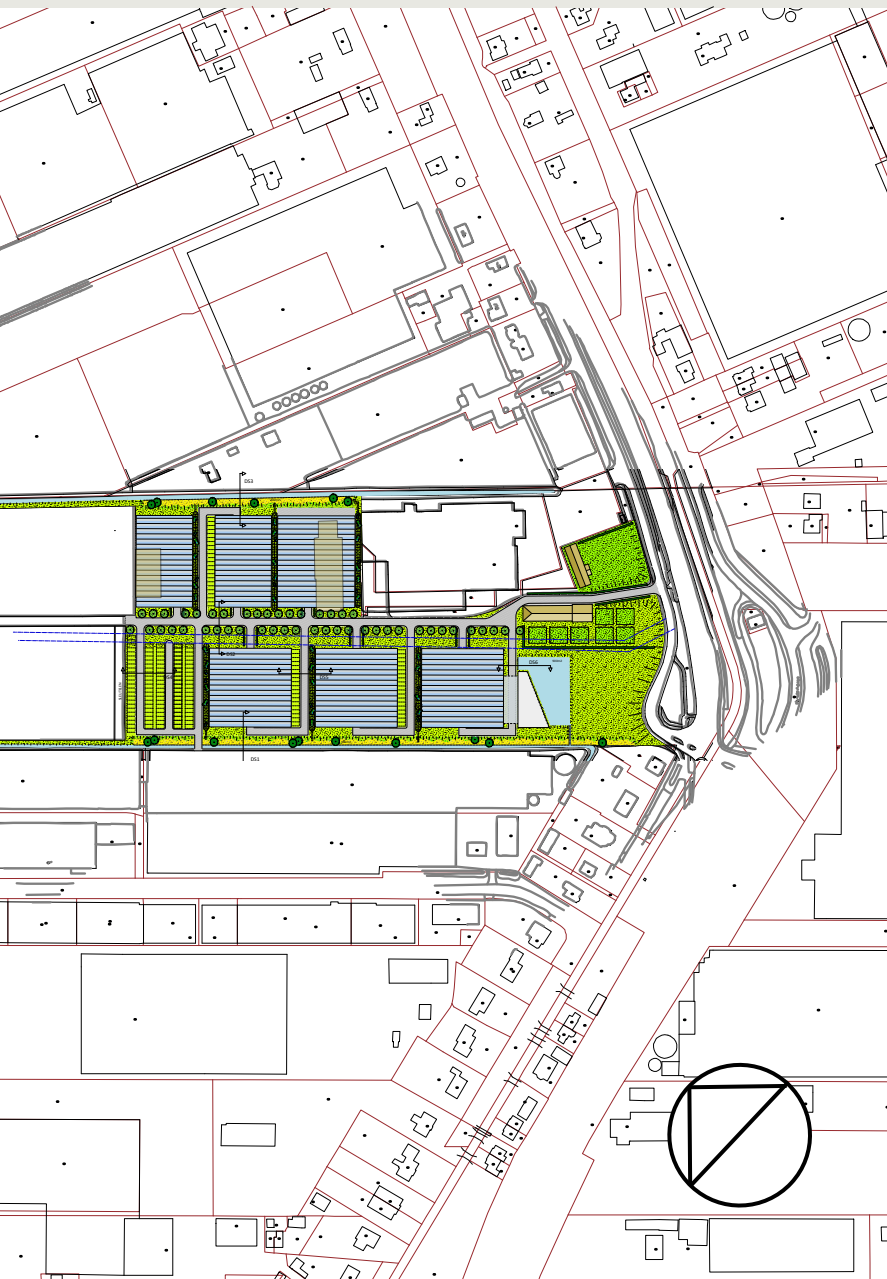


De gebouwen en het inrichtingsplan worden in de bouwaanvraag nader uitgewerkt op basis van de doorsneden en de referentiebeelden, welke na het voorstel voor de verkaveling in deze rapportage zijn opgenomen.

Het inrichtingsplan zorgt voor opwaardering van de verkeersinrichting, voor een zorgvuldige landschappelijke en ecologische inrichting en duurzame waterhuishouding. De verkeersinrichting wordt verbeterd met een centrale parkeerruimte tussen de bestaande

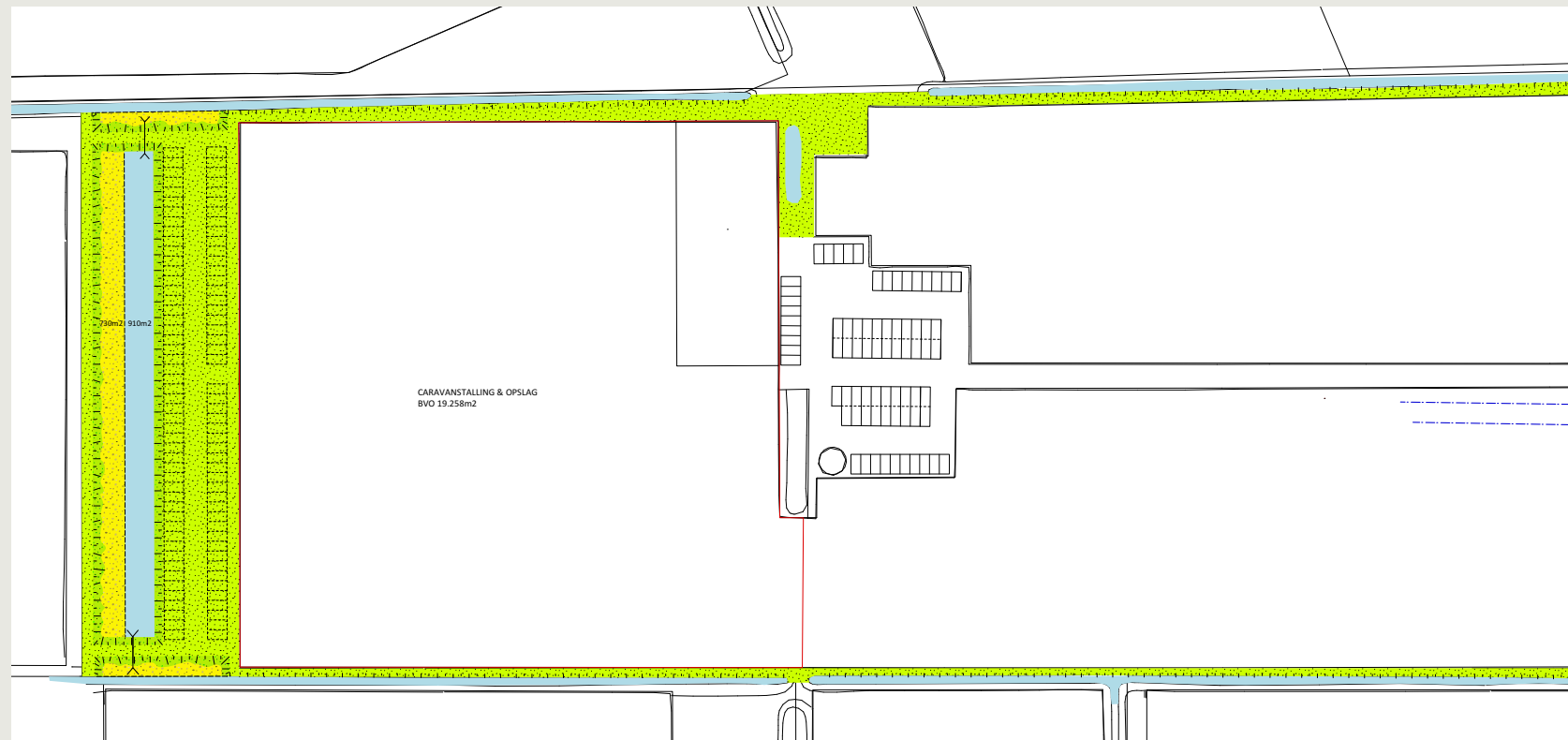
en nieuwe bebouwing en een verbrede en beter gemarkeerde routing in het plangebied. Voor de landschappelijke en ecologische inrichting is gekozen voor het toevoegen van opgaande beplanting, kruidenrijk grasland, natuurvriendelijke oevers en natte vegetaties. De inrichting voor de waterhuishouding met natte rietstroken in de lengterichting van de kavel en ter afronding aan de westzijde dwars op de kavelrichting, geeft extra wateroppervlak en een duurzame waterretentie op locatie.





Fase II geeft de vooruitblik voor de verdere invulling van het plangebied voor het bestemmingsplan. De bebouwing is hierin aangevuld met eenheden van gelijke maat. De gebouwen volgen met hun contouren de ordening van het plangebied met de dwarslijnen, die al in fase I tot stand zijn gebracht.

Aan de zijde van de Hoekeindseweg wordt de bebouwing afgerond met een verbijzondering van het bouwblok en de inrichting daarbij. De schuine gevelliijn van het bouwblok is ontleend aan de markante draaiing van de kavelrichting. Deze richtingverandering in de verkaveling is ook zichtbaar in de bouwrichting van de van oudsher aanwezige woning(en) naast de boerderij.



LEGENDA

- Bebouwing bestaand
- Monumentale bebouwing
- Overige bestaande bebouwing
- Toekomstige bebouwing Caravanstalling en opslag
- Verbijzondering kopgebouw, verplichte gevelrichting
- Hoofdontsluiting, wegbreedte 5,5 m, rijbaan 4,5m
- Parkeren (norm 0,5 P/100m2 bvo)
- Kruidenrijk grasland
- Wadi's, 2 meter breed, 1 meter diep

- Talud
- Natuurvriendelijke oevers
- Bestaand en nieuw wateroppervlak
- Bestaande en nieuwe hagen
- Tuin monumentale boerderij
- Duiker
- Bomenrijen
- Leidingstrook



Maat en schaal van het bouwblok, waarmee wordt afgerond aan de zijde van de Hoek-eindseweg, sluiten aan bij de monumentale boerderij. De schuine gevel geeft een oriëntatie van het kopgebouw en de voorliggende ruimte naar de boerderij en naar de centrale ontsluitingsas van het perceel.

De uitwerking van de bebouwing en het inrichtingsplan volgt, zoals eerder aangegeven, de navolgende doorsneden en referentie-beelden.

Voor de compensatie van het extra bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied is de waterpartij aan de zijde van Hoekeindseweg toegevoegd.

De waterpartij draagt belangrijk bij aan de integrale kwaliteit van het plan. Daarin spelen de landschappelijke inpassing, de ecologie en de architectuur met elkaar samen en zorgen voor de samenhang tussen deze kwaliteiten.

Aan de kavelindeling ligt een helder integraal plan ten grondslag. Dit plan is gebaseerd op de eerste planschema's voor water, ecologie en groen in het plangebied, gekoppeld aan de lange lijnen van de kavelsloten en aan dwarsverbindingen daar loodrecht op.

Voor de waterhuishouding is dit uitgewerkt tot duurzaam toekomstgericht watersysteem, dat is opgebouwd uit drie onderdelen:

1. Grindkoffers langs alle wegen voor het wegzijgen van water langs de wegen
- 2 Wadi's in de dwarsverbindingen. De wadi's zorgen door hun royale breedte (ruim 2,0 m) en diepte voor waterberging en wegzijgen van water naar het grondwater. De wadi's kunnen via een greppel zo nodig overlopen in de lange kavelsloten aan weerszijden van het plangebied.
3. Natuurvriendelijke oevers langs de lange kavelsloten aan weerszijden van het perceel. Deze natuurvriendelijke oevers zijn zo ontworpen dat ze met een drempel van de sloot gescheiden zijn. De rietkragen voorzien hierdoor in waterberging, in vertraging van de waterafvoeren en reiniging door de wegzijging van water door wortelzone van het riet naaar de sloot.

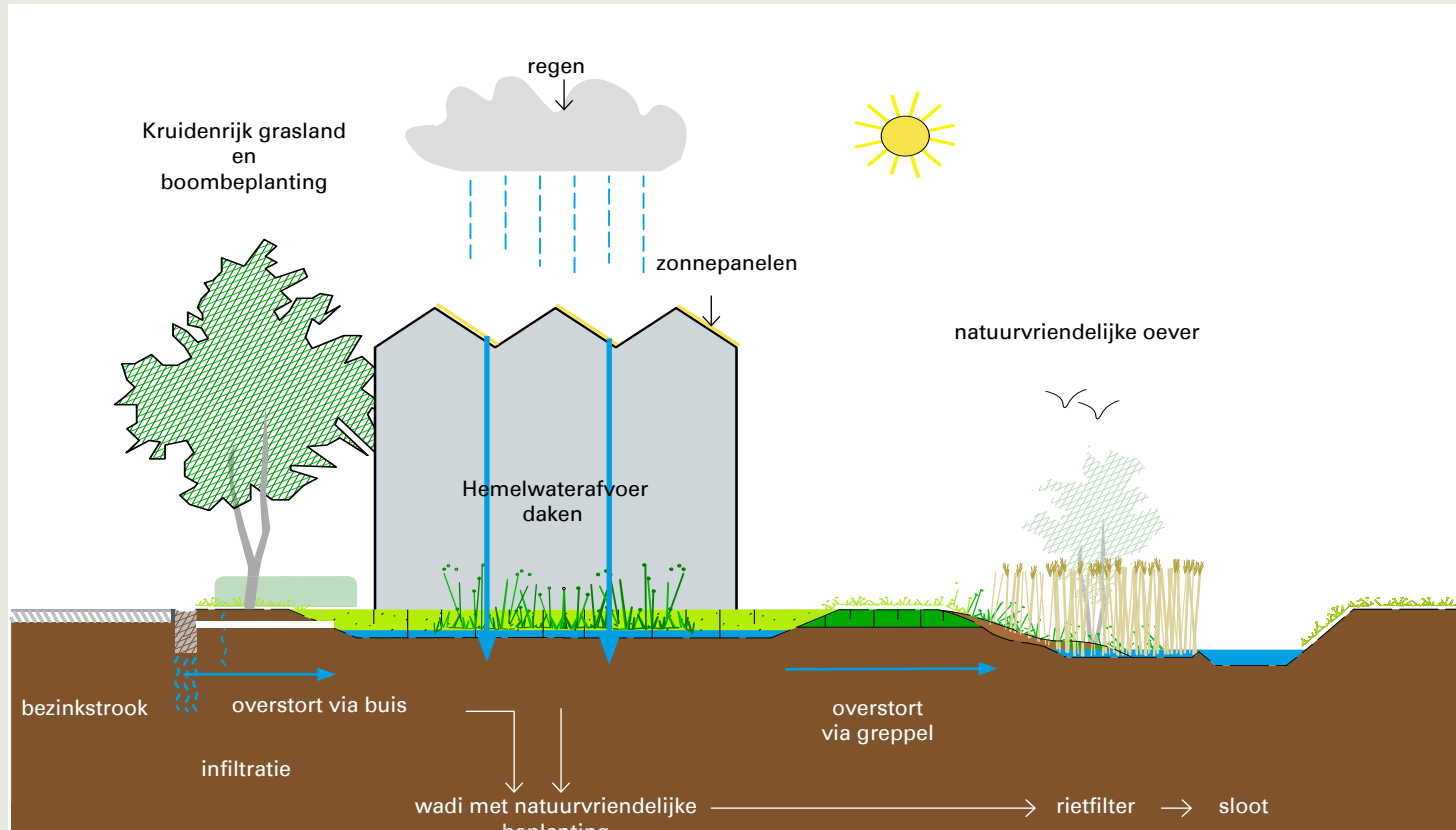
In aanvulling op deze voorzieningen is aan de westzijde op de grens van het plangebied met de burens, een brede watergang en natuurvriendelijke oever als dwarsverbinding opgenomen. Deze watergang wordt in principe zo uitgewerkt, dat deze het water

kan bieden voor de brandweer, te weten: 3 uur aaneen, 90 m³/ water per uur.

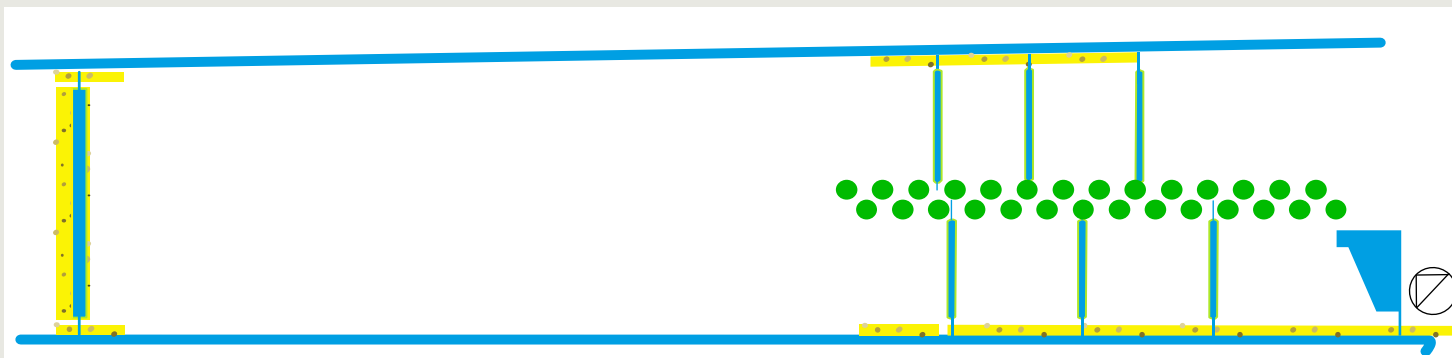
De groenstructuur voorziet in een groene dooradering aan de randen van het plangebied en ter plaatse van de dwarsverbindingen. De groene dooradering heeft vochtige, natte en droge oeverdelen en zal in principe een natuurlijke begroeiing krijgen. In de natuurlijke begroeiing zal riet ongetwijfeld als dominante soort aanwezig zijn in de, drie meter brede, natuurlijke oevers langs lange kavelsloten aan weerszijden van het plangebied. Door gerichte aanplant, bijvoorbeeld met vegetatiematten op de overgang van nat en droog in de oevers, kan grotere biodiversiteit worden bewerkstelligd. Ook gericht beheer zal hieraan bijdragen.

Met de water- en groenstructuur is een basis gelegd voor een ecologische waarde van het plangebied. De dooradering geeft voor tal van soorten flora en fauna bijzondere kansen voor vestiging in het plangebied, dan wel voor het trekken door het plangebied.

Samen met de eenvoudige bebouwingsstructuur en een terughoudend bebouwingsbeeld, aansluitend op omliggende kassencomplexen, is een versterking van de landschappelijke kwaliteit het beoogde resultaat van het gekozen integrale plan.



Werking waterhuishouding en ecologie (niet op schaal)



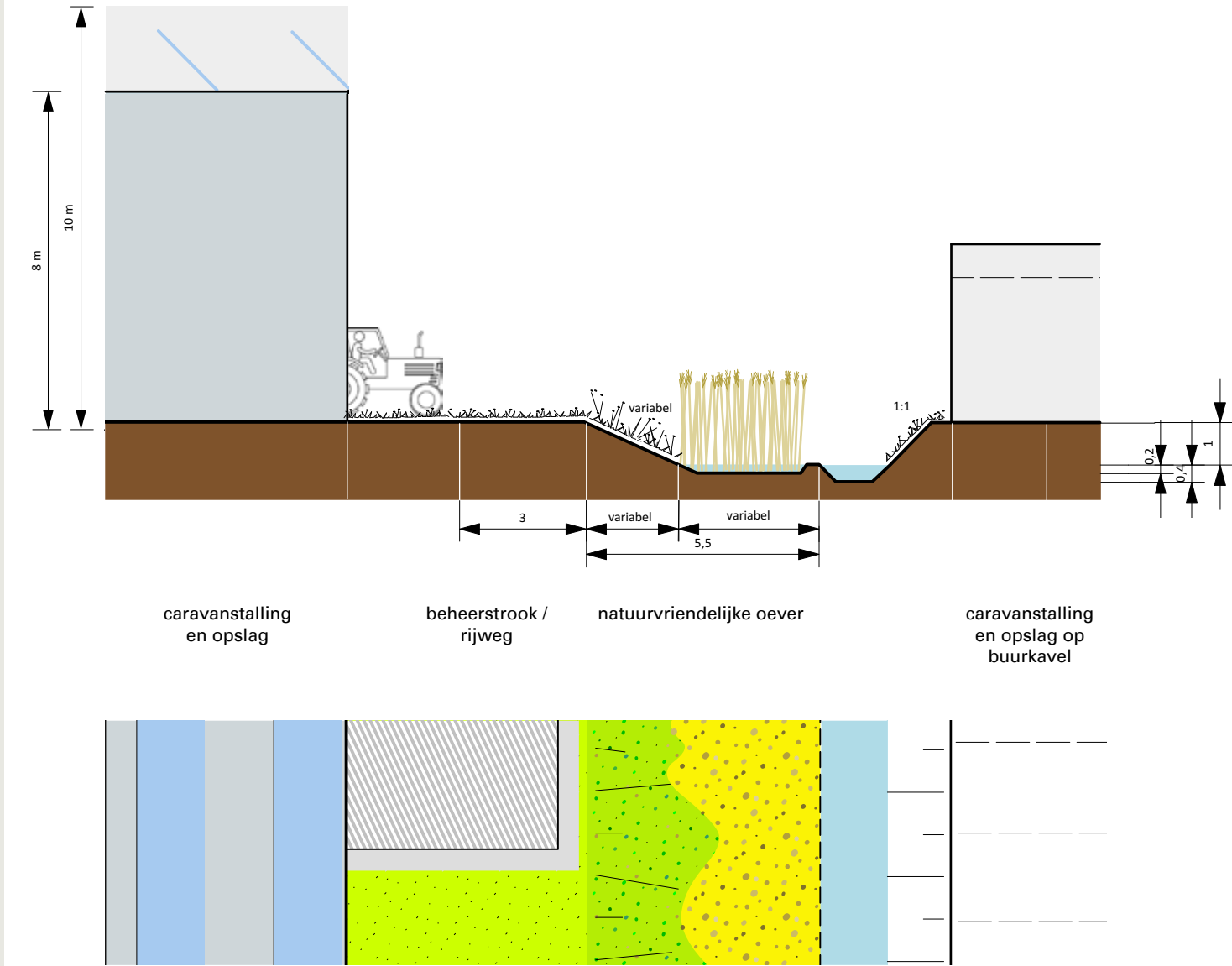
Basisschema waterhuishouding, ecologie en landschap

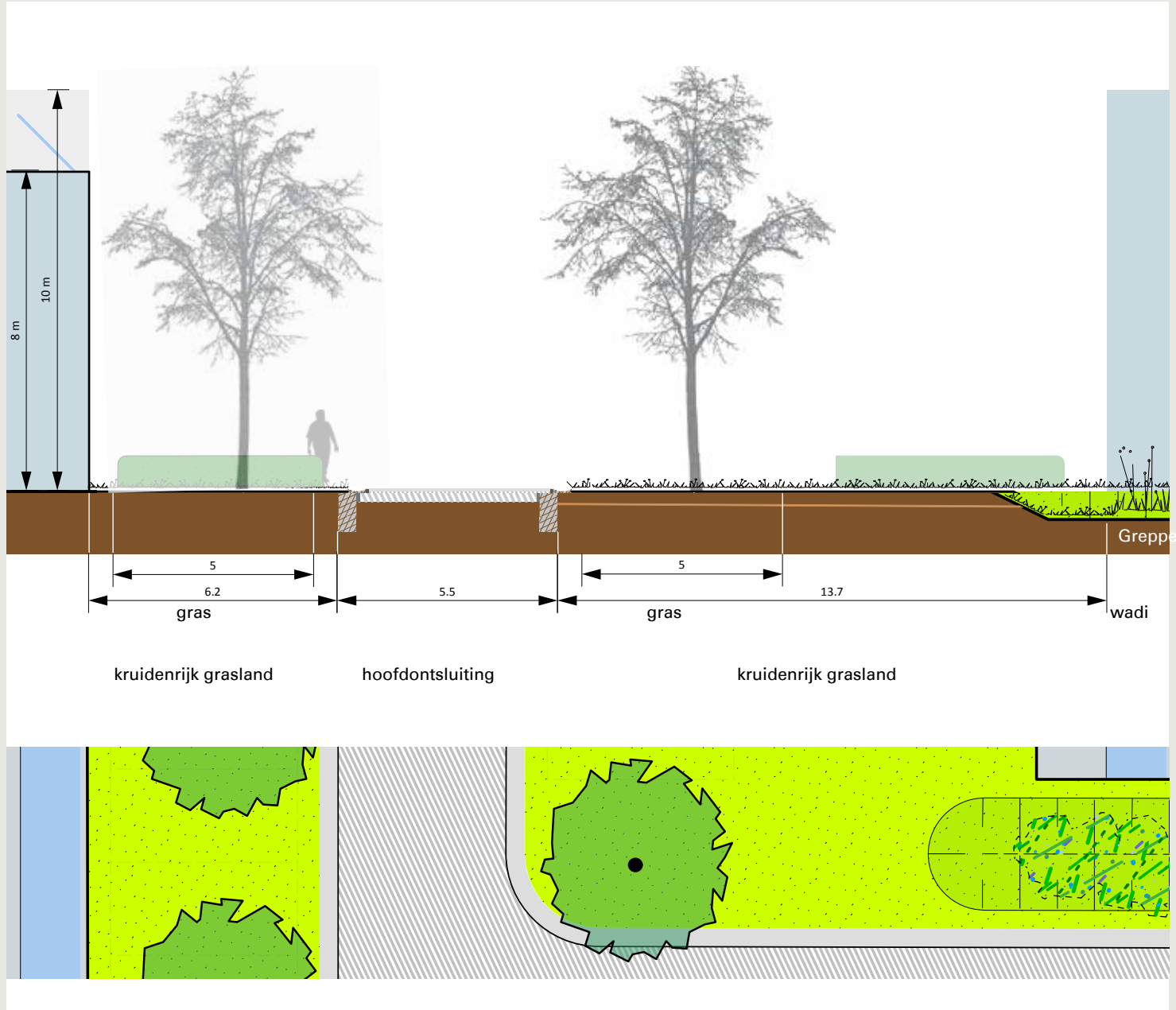
Uitwerking

Uitwerking doorsneden

1. Kavelvloot zuidzijde

30

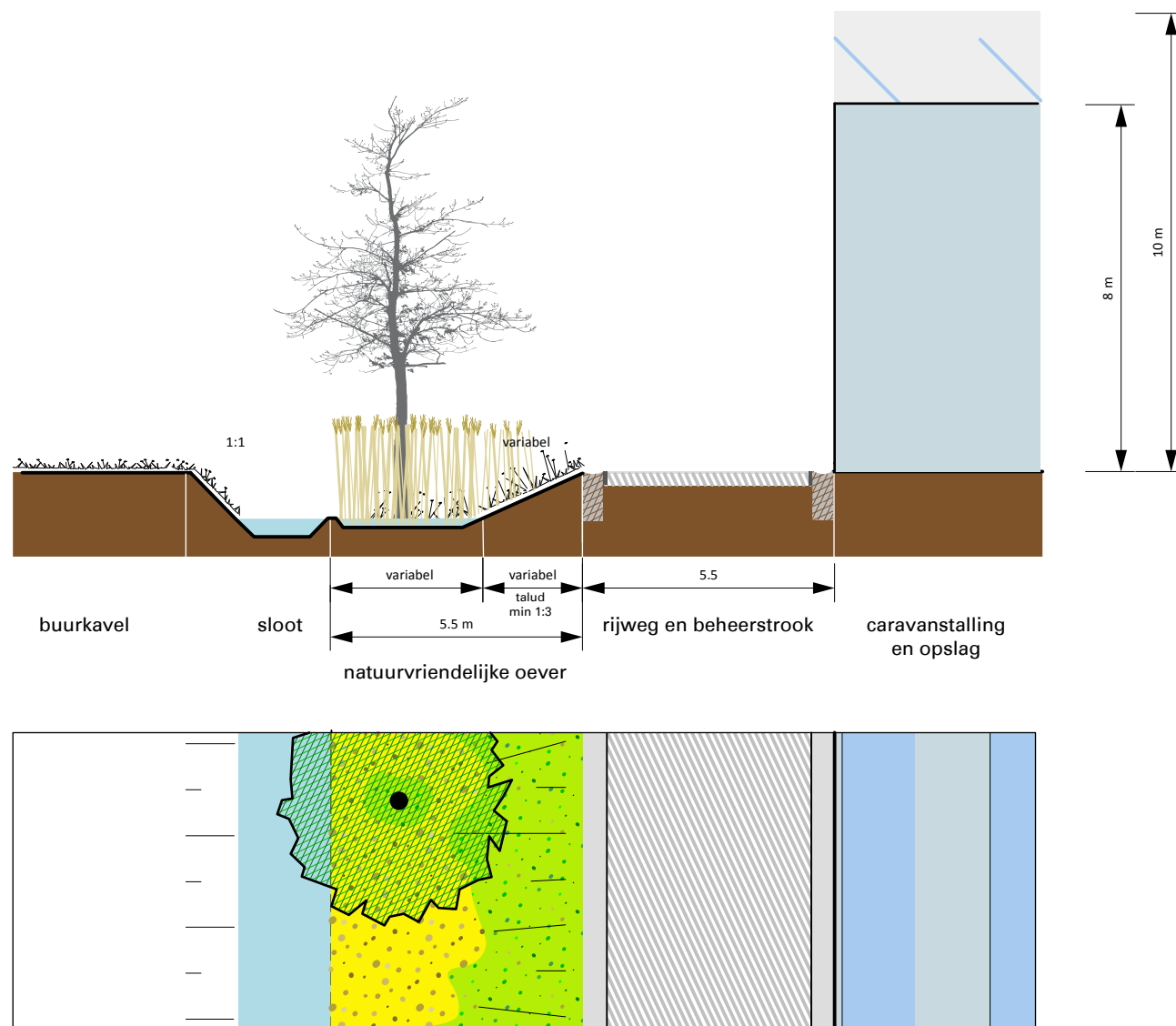




2. Centrale ontsluitingsas

3. Kavel sloot noordzijde

32





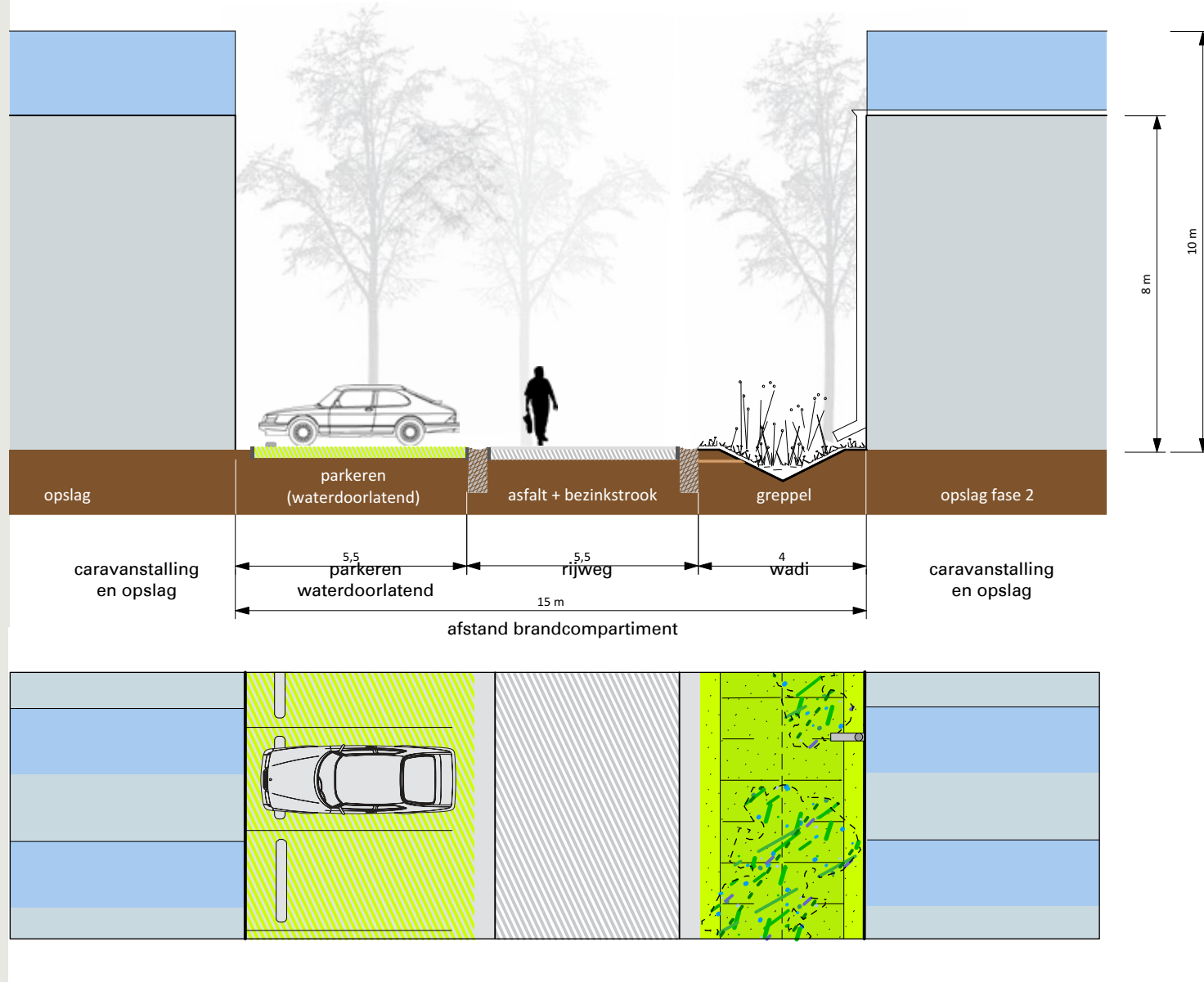
4. Parkeerplaatsen

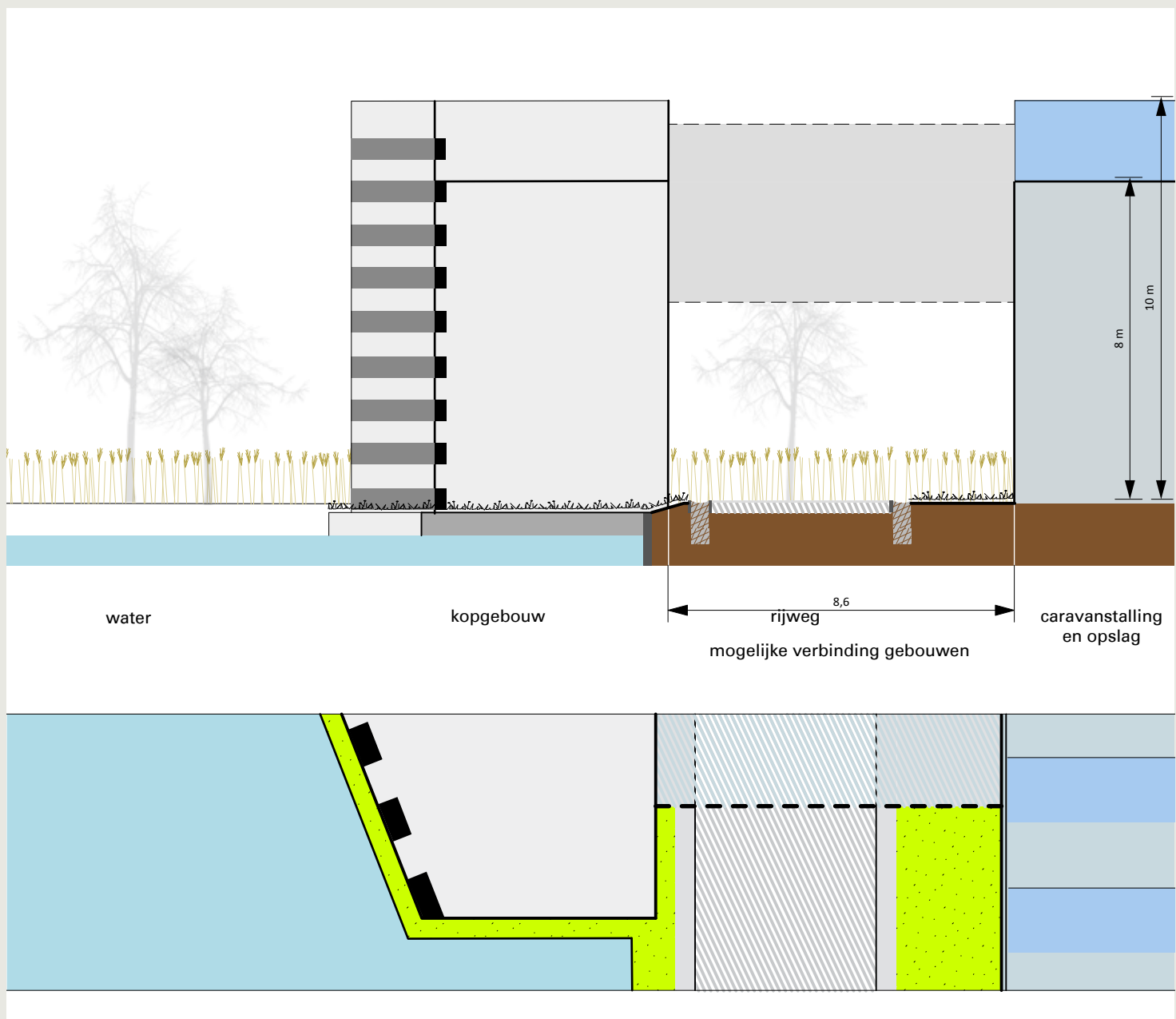
Uitwerking doorsneden

5. Dwarsverbinding met parkeren

34

DOORSNEDE NIEUWE SITUATIE





6. Doorsnede kopgebouw



Referentie kruidenrijk grasland



Referentie dwarshagen bij parkeren



Referentie opgaande beplantingen

De beplantingen zijn vanuit het oogpunt van duurzaamheid en vergroting van biodiversiteit te kiezen uit de potentiële gebiedseigen beplantingssoorten. De referentiebeelden geven een goede indicatie van het beoogde beeld dat hiermee bereikt wordt.



Referentiebeelden gebouwde afscheiding rond buitenopslag



Referenties natuurvriendelijke oevers en wadi's



Referenties natuurvriendelijke oevers



Referentie hergebruik verharding in open bestratingsverband



Referentie hergebruik grasverharding

Voor de nieuwe verhardingen van parkeerplaatsen en rijbanen is hergebruik van materialen aan te bevelen, vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Elementenverhardingen hebben om reden van hun hergebruiksmogelijkheden de voorkeur bij wegen, parkeerplaatsen of andere verhardingen. Daarbij zijn grote bedrijfsvloerplaten even goed te gebruiken als kleinschaligere elementenverhardingen. Bij het hergebruik kunnen verhardingen eenvoudig en op verschillende wijzen open gestraat worden, zodat regenwater ook dóór de verharding naar het grondwater kan wegstromen.



Referentie hergebruik grasverharding

Tekst hier



Referentie hergebruik open halfverharding



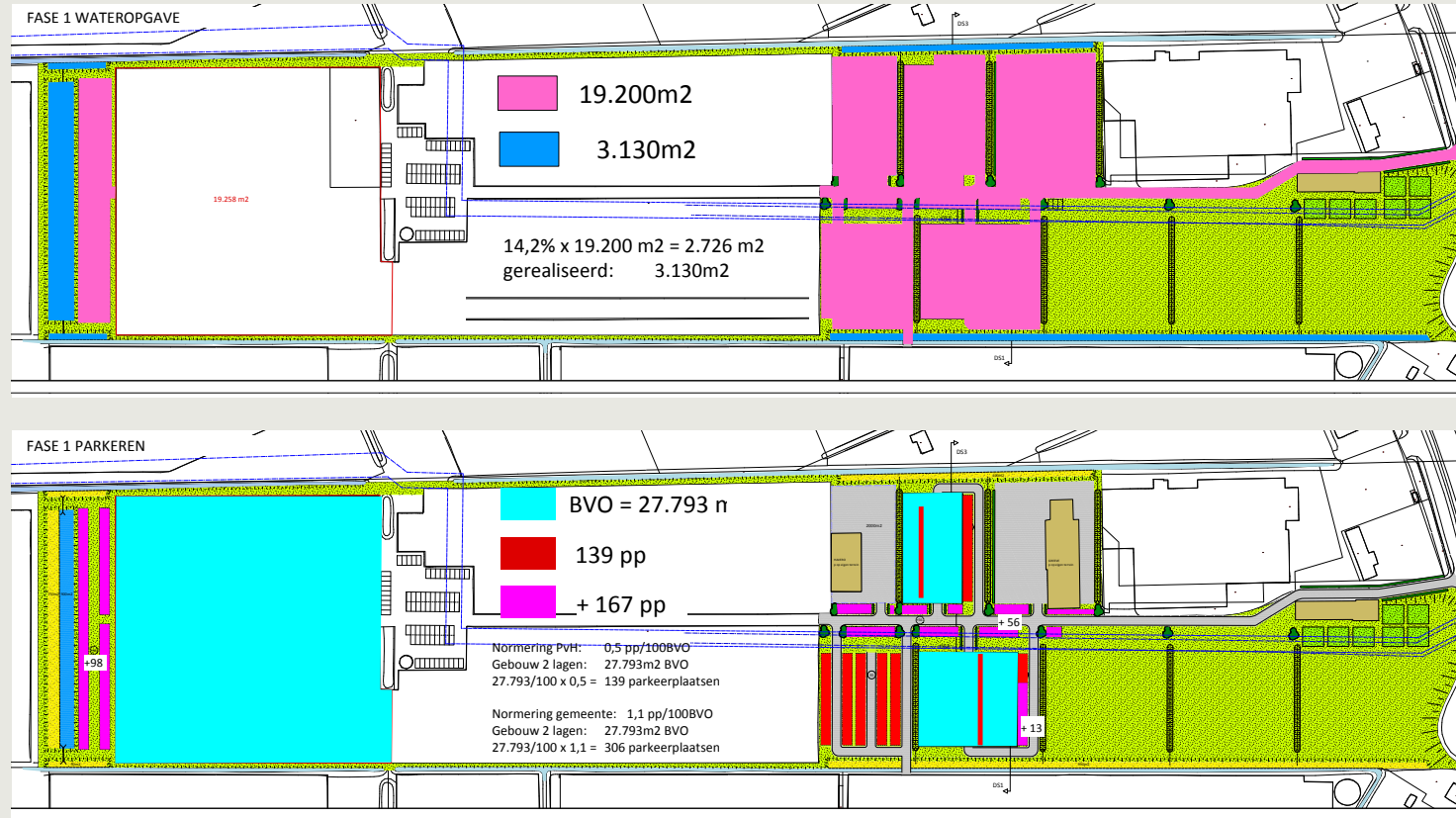
Referentie parkeeraanduidingen



Referentie hergebruik betonklinkers



Referentie hergebruik bedrijfsploerplaten



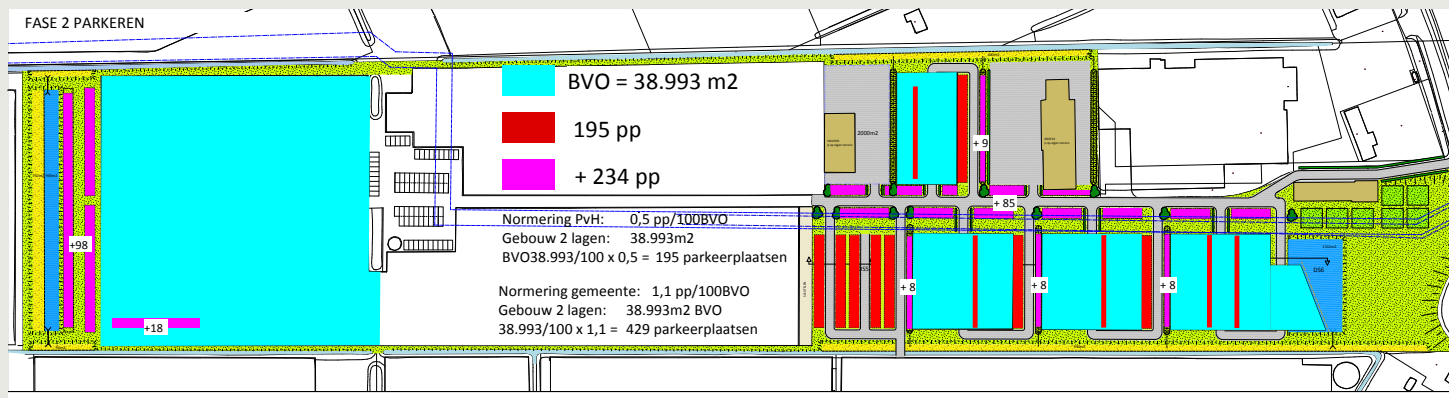
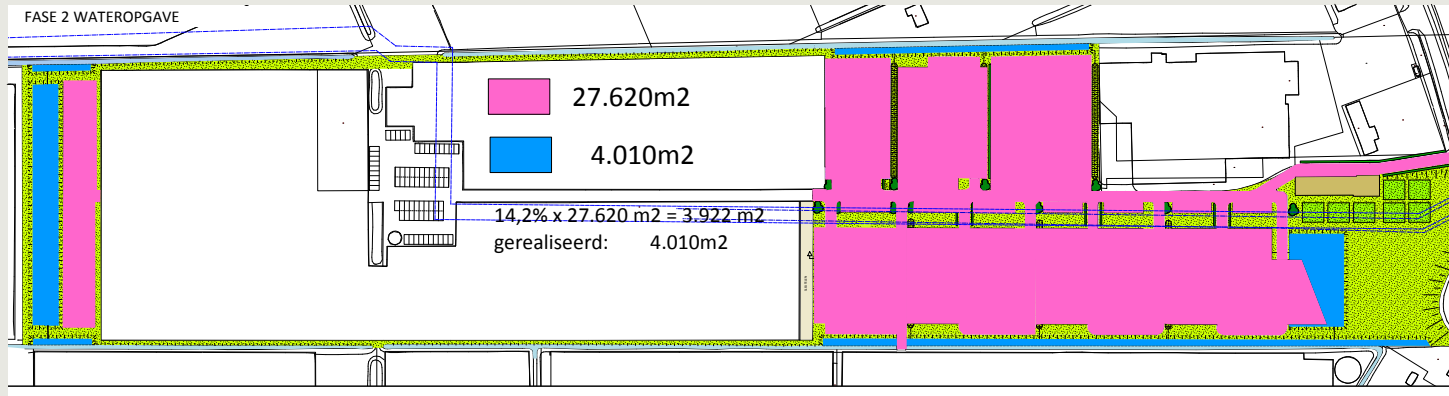
Voor de water- en parkeeropgaven zijn met de door de gemeente aangereikte normen berekeningen gemaakt. In de afbeeldingen hierboven zijn de oppervlakken die betrokken zijn in de berekeningen voor fase I aangegeven. Voor fase II zijn deze afbeeldingen op de pagina hiernaast opgenomen.

In de bovenste afbeelding is de berekening van het te realiseren wateroppervlak weergegeven. Bij het te realiseren wateroppervlak in fase I is er

daarbij van uitgegaan, dat de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt gerealiseerd aan de noord- en zuidzijde van het plangebied en ook de waterpartij met natuurvriendelijke oever aan de westzijde, op de grens met de burens aldaar.

In de onderste afbeelding zijn de berekeningen met het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Over het aantal benodigde parkeerplaatsen is ook een aparte notitie opgesteld. De aanleiding voor deze notitie is, dat op basis van inzichten van de

Fase II



bedrijfsuitoefening gedurende de laatste jaren er een veel lagere behoefte aan parkeerplaatsen naar voren komt (0,15 parkeerplaats per 100m2 bvo, dan de norm die de gemeente aangeeft (1,1 parkeerplaats per 100m2 bvo).

In de voorstellen voor de kavelindeling van fase I en fase II is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Wanneer de parkeerplaatsen volgens de

gemeentelijke norm gerealiseerd moeten worden, moeten de plannen vanzelfsprekend worden bijgesteld.

Colofon

Ontwerp: van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Gouda, 17-10-2019

