



**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING**

**PARKEERTERREIN
MOLENSTRAAT 8**

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.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft daarom het voornemen om het huidige parkeerterrein aan de Molenstraat 8 te gaan gebruiken en in te richten als openbare parkeerplaats. Dit maakt deel uit van het streven van de gemeente om beter te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte voor het centrum. Realisatie van dit parkeerterrein brengt 15 nieuwe parkeerplaatsen met zich mee.



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 de bestemming van het parkeerterrein (“maatschappelijk”: ondergeschikt: parkeren) in overeenstemming te worden gebracht met de toekomstige functie van verkeersdoeleinden.

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. Zo wordt de smalle strook beplanting aan de zuid- en oostzijde fors versterkt door de aanplant van bosplantsoen. Hierdoor zal een natuurlijke overgang ontstaan van beek, oever en struweel naar bosplantsoen. Door de gelaagdheid en diversiteit aan beplantingsvormen zal de biodiversiteit ter plaatse toenemen.

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. In eerste instantie komt hiervoor het braakliggend terrein Molenstraat 8 in aanmerking, dat al functioneert als semi-openbaar parkeerterrein.

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.

Juridisch

Strijdigheid bestemmingsplan

Deze aanvraag betreft een aanvraag voor afwijkend gebruik, namelijk om de bestaande bestemming "maatschappelijk; parkeren ondergeschikt" te gebruiken voor Verkeersdoeleinden. De grond waarop de wijziging betrekking heeft is ten zuiden van de Molenstraat grenzend aan de bebouwing op het onderstaand kaartje.



De aanvraag is in strijd met de Beheersverordening "Kern Geldrop" en met het bestemmingsplan "Centrum Geldrop" artikel 9 lid 1.

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 2 van de Wabo.

Hierbij is artikel 4 onder 8 van het Besluit Omgevingsrecht van toepassing.

Er is immers sprake van het gebruiken van gronden voor een niet- ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. Het gaat hierbij immers om een zeer geringe ingreep, namelijk circa 400 m2. Dit gebruik staat ten dienste van het verhard en gebruik als openbaar parkeerterrein. Het bestaand gebruik is eveneens parkeerterrein en is semi-openbaar.

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

Watervergunning

Wegens werkzaamheden in de vrije ruimte is eveneens een watervergunning aangevraagd.

Ruimtelijke impact

De invloed op de omgeving is zeer beperkt, doordat het alleen gaat om de verharding van een braakliggend terrein, dat al wordt gebruikt als parkeerterrein. De ingreep in de bodem is ongeveer 0,50

cm en daarom amper nodig.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond en beargumenteerd dat het gebruik van de grond als openbaar parkeerterrein niet stuit op planologische belemmeringen.

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 het gebruik als parkeerplaats van het braakliggend terrein 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.

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.

Het afwijken van een bestemmingsplan waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde kruimelgevallenregeling is hierbij niet opgenomen. Dat betekent niet dat de instructieregels geen belang hebben bij de toepassing van de kruimelgevallenregeling. Naast een aantal voorwaarden in de wet geldt de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening.

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.

Deze omgevingsvergunning valt onder de zg kruimelgevallenregeling. Overeenkomstig het toepassingsbereik zijn de volgende waarden meegenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Interim Omgevingsverordening Ruimte 2020

Vanuit de provinciale omgevingsverordening zijn er een aantal artikelen van toepassing op het planvoornemen.

- Ligging binnen Landelijk Gebied

Het plangebied ligt binnen:

- Landelijk gebied met groenblauwe mantel en 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.

- 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)

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is een braakliggend terrein, dat feitelijk wordt gebruikt als parkeerterrein. De entree van de parkeerplaats is gelegen aan de Molenstraat.

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.

Landschappelijk inpassing

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.

Het waterschap is betrokken geweest vanaf de eerste planvorming. Aan de hand van haar schriftelijke reactie en het overleg is het oorspronkelijke plan herzien hetgeen behelst:

- de ruimte voor natuur tussen het water en de verharding is verbreed met twee meter;
- aanplant bosplantsoen en beheer van bestaand groen is afgestemd met het waterschap;
- de strook wordt door de aanplant van het bosplantsoen verder versterkt. Hiermee zal een natuurlijke overgang ontstaan van beek, oever en struweel naar bosplantsoen. Door de gelaagdheid en diversiteit aan beplantingsvormen zal dit de biodiversiteit versterken.
- het aantal parkeerplaatsen is in afstemming met het waterschap bepaald op 15;
- gebruik van waterpasseerbare stenen, geen kolken aan te leggen;
- geen extra verlichting aan te brengen op de parkeerplaats;
- het plaatsen van een bankje mee te nemen.

Het waterschap heeft de aanleg en inrichting – zoals nu aangevraagd – beoordeeld in het licht van de waterhuishoudkundige functies in het plangebied en heeft daarbij adviezen meegegeven.

De natuurfunctie en de waterbergende functie worden met deze maatregelen niet aangetast en wel ondersteund. Zie voor advies mbt het Landschapsinrichtingsplan bijlage 2 . en het beplantingsplan bijlage 3.

Kwaliteitsverbetering aanvullende

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. De huidige parkeerplaats heeft als bestemming 'verkeer' deze zal niet veranderen. De parkeerlocatie naast het perceel van Molenstraat 8 heeft als bestemming 'maatschappelijke doeleinden'.

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:

- o Natuurdoeleinden € 1
- o Verkeersdoeleinden € 10
- o Maatschappelijke doeleinden(onbebouwd) € 45

Met de omzetting naar 'verkeersdoeleinden' zal er geen waardestijging optreden, maar een waardedaling.

Voor dit initiatief is er daarmee sprake van een negatieve bestemmingswaarde als gevolg van de bestemmingswijziging. Er is daarmee geen sprake van een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Versterking ecologische waarden

Het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Deze strekt zich vanaf het Natuurnetwerk Brabant van de Dommel ten westen van het plangebied tot de oostzijde van de Johan Peijnenburgweg. Door het plan wordt een als semi-openbare parkeerplaats in gebruik zijnd terrein van circa 400 m² verhard.

In de huidige situatie bestaat het deel van het plangebied waar de ecologische waarden zullen verdwijnen uit een kaal onverhard terrein dat braak ligt en als parkeerplaats wordt gebruikt. Dit onderdeel is niet zeer waardevol, gezien het naar alle waarschijnlijkheid relatief voedselrijk is. Bij de inrichting van de omgeving wordt het plangebied verder landschappelijk ingepast. Zo wordt de smalle strook beplanting aan de zuid- en oostzijde fors versterkt door de aanplant van bosplantsoen. Hierdoor zal een natuurlijke overgang ontstaan van beek, oever en struweel naar bosplantsoen. Door de gelaagdheid en diversiteit aan beplantingsvormen zal de biodiversiteit ter plaatse toenemen. Het waterschap heeft ingestemd met het beplantingsplan.

Zie bijlage Beplantingsplan

'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.

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 van de parkeerplaats aan de Molenstraat 8 langs de Kleine Dommel leidt tot aantasting van het NNB?

De conclusie daarvan luidt:

Daar het plangebied is gelegen in een gebied wat reeds veel verstoring ondervindt en daarnaast enkele maatregelen worden getroffen om een toename aan licht en geluid, en een versnelde afvoer van regenwater te voorkomen, zal er geen significant effect optreden op de wezenlijke waarde en kenmerken van het NNB ter plaatse. Wel wordt geadviseerd omtrent bodemverdichting en verharding een boomdeskundige in te schakelen en hiervoor, zover dit aan de orde is, voorzorgsmaatregelen te treffen. 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.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, en maatregelen ten behoeve van het NNB in acht te worden genomen:

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 zijn.
- 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, voorzorgsmaatregelen 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.

Hiermee wordt een toename aan licht en geluid en een versnelde afvoer van regenwater voorkomen. Deze maatregelen en adviezen zijn als uitgangspunt genomen van het inpassingsplan.

Verkeersdoeleinden

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 "Landschappelijk Inrichting". Er is hier sprake van een braakliggend terrein dat feitelijk al wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden. In goed (voor)overleg met het waterschap is het oorspronkelijke ontwerp (in aantal plaatsen en inrichting) aangepast. 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 Molenstraat" (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 planvoornemen aan de Molenstraat 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 door de toevoeging van kleinschalige landschapselementen. De beekloop blijft hierin onaangetast 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 ruim op tegen het openbare gebruik van het kale terrein dat nu al in gebruik is als semi-openbare 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 verschralen van (verhoogde) gronden¹ en het verbreden van meer kleinschalige natuurstroken met hooilanden en bosranden en struweelsingels draagt hieraan bij.

Plangebied

Het ontwerp van het parkeerterrein is aangepast, zodat het mogelijk is om een bredere ruimte te maken tussen het water en het parkeerterrein voor groeninrichting.

De groene beplanting wordt – in overleg met het waterschap- gesnoeid en er vindt aanplant plaats. Met toevoeging van een bankje wordt het Dommeldal beter beleefbaar. De bestrating zal bestaan uit waterpasseerbare stenen, die er voor zorgen dat het water in de bodem kan zakken. Er zullen dan ook geen kolken worden aangebracht voor de afvoer van regenwater. Tenslotte zal er geen extra verlichting worden toegevoegd.

Conclusie:

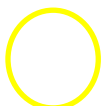
De visie staat niet aan de verharding in de weg, nu de functie van het beekdal wordt versterkt door het inpassingsplan.

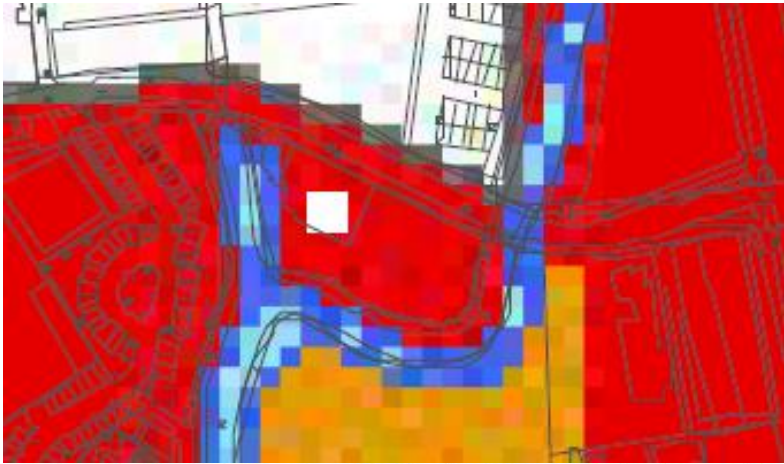
Archeologie

Nabij de Molenstraat 8 is de gemeente voornemens een parkeerplaats aan te leggen.

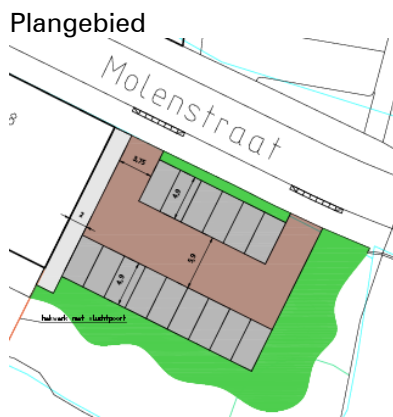
In verband met de eisen van het waterschap (waterdoorlatende bestrating) wordt de hoogte van constructie 50 cm. De ontgravingsdiepte wordt ca. 50 cm en het oppervlakte bedraagt ca. 400 m².

Op de archeologische beleidskaart heeft dit gebied een hoge archeologische verwachting.





Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.



In het verleden was op de locatie bebouwing aanwezig. De bebouwing is in 2004 gesloopt



Luchtfoto 2002



Luchtfoto 2020

Conclusie :

Gezien de voormalige bebouwing en het vermoeden dat het terrein is opgehoogd vanwege de

ligging in een beekdal, zal een verstoring van 50 cm dan ook niet veel interessants opleveren

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 Molenstraat 8 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.
-

Uitvoerbaarheid

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

Belangen omwonenden

Het onderliggende afwijkende gebruik heeft betrekking op een oppervlakte van ca 400 m². Waarbij het bestaand gebruik als semi-openbaar parkeerterrein in stand blijft; maar wel wordt verhard en als verkeersdoeleinden zal worden gebruikt.

Het ontwerp van de weg heeft voor de inspraak ter inzage gelegen vanaf 18 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018. Er is één inspraakreactie ontvangen van de gebruiker van Molenstraat 8. Zijn inspraakreactie heeft geleid tot tegemoetkoming aan zijn zorg. De uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan zal de natuur tussen de Kleine Dommel en het parkeerterrein versterken. De beleefbaarheid van De Kleine Dommel wordt vergroot door het plaatsen van een bankje.

Vooroverleg

Vooroverleg is vereist met die diensten van het rijk, de provincie en het waterschap van wie het belang is betrokken bij deze aanvraag. Er heeft intensief overleg plaats gebonden met het waterschap. De inbreng van het waterschap heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp.

Conclusie

Wij willen medewerking verlenen aan de wijziging van het gebruik van ca 400 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 '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 de groenblauwe mantel. Met het waterschap is uitvoerig overleg geweest.

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

Geldrop-Mierlo, 29 maart 2021

BIJLAGEN

1. Parkeertelling [b_NL.IMRO.1771.POMolenstraat8-VA01_bijlage1](#)
2. Landschappelijke inrichting augustus 2020 [b_NL.IMRO.1771.POMolenstraat8-VA01_bijlage2](#)
3. Beplantingsplan [b_NL.IMRO.1771.POMolenstraat8-VA01_bijlage3](#)
4. Effectanalyse [b_NL.IMRO.1771.POMolenstraat8_bijlage4](#)
5. Bodemonderzoek Geofox
6. Lomans: Quick Scan Flora en fauna [b_NL.IMRO.1771.POMolenstraat8-VA01_bijlage6](#)