

TRITIUM NUENEN »
Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Werkendam
Postbus 16
4250 DA Werkendam

TRITIUM PRINSENBEEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

Vestiging, datum : Nuenen, 28 november 2018
Ons kenmerk : 1803/001/EB-aan
Behandeld door : Joost Welmers
Telefoonnummer : 06 22 23 44 76
Gecontroleerd door : Robert van de Voort

TRITIUM NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

Betreft : Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Molenkade 25 Dussen

TRITIUM ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

E. info@tritium.nl
I. www.tritiumadvies.nl

1. Inleiding

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) in werking getreden. Het Besluit m.e.r. zorgt ervoor dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden aangeleverd wat de basis vormt voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De gemeente beoordeelt of volstaan kan worden met een (informele) m.e.r.-beoordeling of dat een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

2. Kader - Besluit m.e.r.

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van de m.e.r.-procedure verplicht is (opstellen MER). In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting tot een informele m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.-beoordeling.

Activiteit en drempelwaarden

De voorgenomen activiteiten vallen onder categorie 11.2 van de bijlage D van het Besluit m.e.r. De omschrijving en drempelwaarden zijn opgenomen in navolgende tabel:

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij de activiteit kleiner is dan 100 hectare, minder dan 2000 woningen omvat en minder dan 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte heeft, oftewel de geldende drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. worden niet overschreden. Dit betekent dat er voor de voorgenomen ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden.

Ook voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan is een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk is. Hiervoor kan een zogenaamde aanmeldingsnotitie opgesteld worden. Het uitgangspunt ("geest van de wet") van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

3. Overwegingen ten aanzien van de activiteit

Ter beoordeling van de vraag of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolge voor het milieu kan hebben die aanleiding geven tot een plicht om een MER te maken, zal een analyse plaatsvinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn 2011/92/EU:

- De plaats van de voorgenomen activiteit;
- De kenmerken van de voorgenomen activiteiten;
- De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Deze omstandigheden worden hierna ten aanzien van de voorgenomen activiteit nader beschouwd.

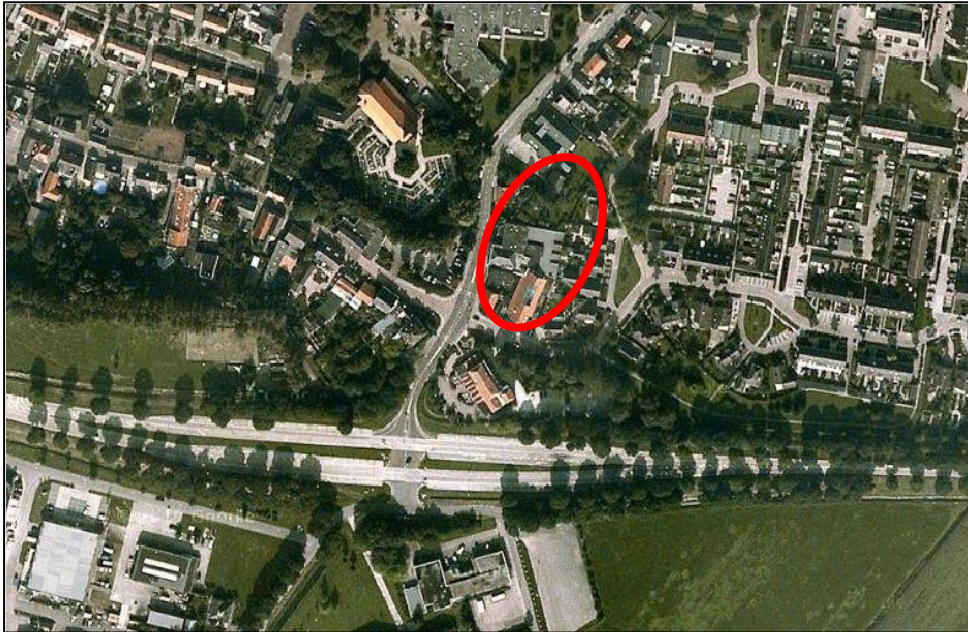
3.1 De plaats en omgeving van de voorgenomen activiteit

Als de voorgenomen activiteit zich voordoet in of nabij een gebied dat gevoelig is voor milieueffecten, dienen in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik (industrieterrein, landelijk gebied etc.);
- Aanwezigheid van gevoelige gebieden zoals aangeduid in natuurbeleidsplannen of van (inter)nationaal beschermde gebieden (zoals Habitatrictlijn, Vogelrichtlijn, Nationaal Natuurnetwerk, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang etc.

3.1.1 De plaats van de voorgenomen activiteit

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van de kern Dussen, gemeente Werkendam. De locatie wordt ontsloten door de Molenkade, welke beschreven kan worden als een lint bebouwde straat met gemengde functies. Het dorp Dussen kan worden beschreven als een relatief kleine kern, grenzend aan natuur- en agrarische gronden met als belangrijkste gebiedsontsluitingsweg de N283.



Figuur 1. Ligging voorgenomen activiteit

In het plangebied zijn een viertal woningen en enkele bedrijfspanden aanwezig. Zo bevindt het modebedrijf Ballegooyen Modes BV zich binnen het plangebied. Het pand aan Groot-Zuideveld betreft het oorspronkelijke gebouw waar de eerste winkel werd gevestigd en is nu in gebruik als opslag/magazijn.

In 2014 zijn reeds plannen gemaakt om het plangebied te ontwikkelen tot een overdekt winkelcentrum met diverse winkelfilialen, met name gericht op mode. De woningen aan de Molenkade 27 en 33 maakten destijds geen deel van het bouwplan. Het pand aan Groot-Zuideveld zou zijn functie behouden. Hiervoor is op 7 oktober 2014 bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' vastgesteld.

Het bouwplan uit 2014 is tot op heden niet ter uitvoering gebracht en inmiddels heeft men een aangepast bouwplan ontwikkeld waarbij het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plangebied aangepast is. Het pand aan Groot-Zuideveld zal worden gesloopt en tevens worden de percelen Molenkade 27 en 33 betrokken bij het plangebied.

3.1.2 *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met 1,6 kilometer op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter relatief beperkt van aard, aangezien het nieuwbouw binnen de bebouwde kom betreft. Een significant negatief effect op beschermde gebieden valt om deze reden niet te verwachten.

3.1.3 *Archeologische gebieden*

Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Erfgoedverordening 2011 en de bijhorende Archeologische beleidskaart vastgesteld. Op grond hiervan geldt een hoge archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Vanwege de nog aanwezige bebouwing is een proefsleuvenonderzoek lastig uitvoerbaar. In overleg met de gemeente Werkendam is afgestemd dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden bij de sloop van de ondergrondse resten. Tevens zal archeologische begeleiding plaatsvinden ter plaatse van het parkeerterrein waar de grond dieper geroerd zal worden dan 30 cm-mv.

Voordat de uitvoering van een archeologische begeleiding kan plaatsvinden dient een Programma van Eisen opgesteld te worden.

3.1.4 *Cultuurhistorisch waardevolle gebieden*

Op basis van cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Werkendam is het plangebied gelegen in 'historische kern'. Derhalve is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Op grond hiervan wordt aanbevolen de maximale bouwhoogte af te stemmen op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. De bouwhoogte mag wel variëren zodat de (dorpse) afwisseling in de volumes groter wordt. Binnen het plangebied zijn dan ook verschillende maatvoeringsvlakken aangeduid met een variërende bouwhoogte van 5 tot maximaal 10,5 meter. Op de hoek Molenkade – Groot Zuideveld is voorzien in een stedenbouwkundig accent met een maximale goot- resp. bouwhoogte van 11 en 12,5 meter. Dit sluit aan bij bestaande en omliggende bebouwing. Bij het pand van Groot-Zuideveld 156 zal de herinnering aan de bestaande wederopbouwboerderij met respect worden behandeld.

3.2 **De kenmerken van de voorgenomen activiteit**

Ter plaatse van Molenkade 25 is modezaak Ballegooyen Modes gevestigd. De winkel is voornemens uit te breiden en daarbij het gehele plangebied te betrekken en te ontwikkelen tot een overdekt winkelcentrum met diverse winkelfilialen. Vooral gericht op de mode-sector. Aan Groot-Zuideveld worden daarnaast kantoorruimtes gerealiseerd met op de verdieping maximaal 4 appartementen.

Omdat het bouwplan uit 2014 reeds planologisch mogelijk was gemaakt, wordt een vergelijking gemaakt met zowel de feitelijke situatie als de planologische situatie.

In totaal bestaat het plan uit:

	Huidig / bestaand	Bouwplan 2014	Bouwplan 2018
BVO winkelruimte	2160 m ²	4595 m ²	4779 m ²
BVO kantoorruimte	0	0	312 m ²
Woningen / appartementen	5 woningen	- 3 woningen	- 5 woningen + 4 appartementen

Parkeren

Met de realisatie van 22 nieuwe parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied, de 9 extra aangelegde parkeerplaatsen aan de Molenkade en de mogelijkheid tot dubbelgebruik van de recent aangelegde 95 parkeerplaatsen (effectief tot 69 parkeerplaatsen beschikbaar op het piekmoment, zaterdagmiddag) bij De Koppelpaarden zijn er 100 parkeerplaatsen beschikbaar voor Ballegooyen Modes en het kantoor. Op dat moment wordt het kantoor niet gebruikt en wordt geen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen. Voor de appartementen is voorzien in 8 eigen parkeerplaatsen aan het Groot-Zijdeveld.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt op het piekmoment (zaterdagmiddag) 99 ten behoeve van Ballegooyen Modes en het kantoor. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen. De aanleg en in standhouding van de benodigde parkeerplaatsen is tevens gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan.

3.3 De kenmerken van de belangrijkste nadelige gevolgen voor het milieu

Hierna wordt kort ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van relevant kunnen zijn als gevolg van voorgenomen planontwikkeling. Voor deze beoordeling zijn de gebieds- en milieuonderzoeken gebruikt die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

3.3.1 Bodem

Voor het gehele plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek en het indicatieve uitloogonderzoek vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N283, Loswal, Oude Kerkstraat en de Molenkade is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn nabijgelegen wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur ook meegenomen.

Voor de N283 en Molenkade geldt dat de geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g) op de gevels van alle nieuwe appartementen (toetspunten t07 t/m t13) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale geluidbelasting op de gevels van de appartementen bedraagt (incl. artikel 110g) 59 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt derhalve nergens overschreden. Derhalve is het noodzakelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de

gemeente Werkendam. Voor alle appartementen is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd.

3.3.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Binnen het plangebied worden zowel geluidproducerende als geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Een analyse van omliggende bedrijven (zie toelichting bestemmingsplan) laat zien dat voldaan wordt aan de diverse aan te houden richtafstanden. Ten behoeve van de omgekeerde werking planvoornemen t.o.v. omliggende woningen) is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Deze is met name gericht op de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats.

Op basis van dit akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening indien een geluidscherm met een hoogte van minimaal 2,0 meter tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Smaelweer (zowel noord- als zuidzijde) wordt geplaatst. Een mogelijkheid hiervoor is het aanbrengen van een gemetselde muur met een hoogte van 2 meter. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de muur wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.3.4 *Luchtkwaliteit*

Projecten met minder dan 1500 woningen of minder dan 100.000 bruto vloeroppervlak kantoor- of winkelruimten dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderhavig project betreft de uitbreiding van de huidige winkel met twee kantoren en vier appartementen. Dit is een dermate klein project dat het niet automatisch in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Daarnaast is met behulp van NSL-monitoringstool vastgesteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen.

3.3.5 *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied twee risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Dit betreffen LPG-station Hanex BE B.V en ADAgro, een agrarisch toeleverancier met twee opslagtanks. De afstand tot deze inrichtingen bedraagt respectievelijk 370 en 285 meter. Voor het LPG-station geldt een aan te houden afstand van 40 meter. De opslagtanks van ADAgro hebben een aan te houden plaatsgebonden risicoafstand van 20 meter. Het plangebied is buiten deze plaatsgebonden risicocontouren gelegen.

Voor onderhavige planontwikkeling, welke eveneens is gelegen buiten de effectafstanden, is het standaard advies 2018 van de brandweer Midden- en West-Brabant van toepassing.

3.3.6 *Brandveiligheid*

Bij de totstandkoming van de toekomstige situatie is rekening gehouden met de brandveiligheid. Brandweervoertuigen kunnen namelijk het gebouw binnen 10 meter naderen, waarbij de opstelplaats voor een blusvoertuig een minimale breedte van 4 meter, en een minimale lengte van 10 meter heeft. Ook is binnen 40 meter van de opstelplaats een primaire bluswatervoorziening aanwezig. Aansluitend op de parkeerplaats (noordoostzijde) van het winkelcentrum is oppervlaktewater aanwezig, waar ook het hemelwater van het winkelcentrum vertraagd op wordt afgevoerd, welke dient als secundaire bluswatervoorziening. Er wordt derhalve voldaan aan de brandveiligheidseisen

van het Brandweercluster Land van Heusden en Altena.

3.3.7 *Water*

Als gevolg van de nieuwe bouwplannen en de toename van verharding is een waterbergingsopgave vereist van in totaal 134 m³. De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van waterbergende bestrating (Aquaflow) worden geborgen ter plaatse van het nog aan te leggen parkeerplaatsen aan de noordkant van het plangebied. Aquaflow wegfundatie heeft een grove en open structuur met bijna 40% holle ruimte. Hierin kan circa 140 liter hemelwater per m² worden gebufferd bij 35 cm dikte van het bergende pakket. Voor elke m³ te bergen hemelwater is derhalve 7 m² Aquaflow bestrating nodig. In totaal zal er derhalve 938 m² aan Aquaflow bestrating worden aangelegd. Naast perceel 988, in de straat Smaelweer, ligt een op het regenwaterriool aangesloten sloot. Het regenwaterriool loopt vervolgens richting een grotere sloot evenwijdig aan de provinciale weg. Het is de bedoeling om het regenwater vertraagd af te voeren (met gebruik van de Aquaflow berging) naar de sloot naast perceel 988.

Met het aanleggen van de aquaflow voorzienig van 938 m² aan Aquaflow bestrating wordt voorzien in de 134 m³ benodigde waterberging en voldoet het plan daarmee aan de eisen van het Waterschap Rivierenland en de Gemeente Werkendam. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de benodigde aquaflow voorziening wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.3.8 *Beschermde soorten*

In 2013 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Vanwege de potentie op aanwezigheid van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten is een nader onderzoek uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken zijn er geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen of sociale geluiden waargenomen. Vast verblijfplaatsen zijn derhalve niet te verwachten. Er zullen geen vaste vliegroutes of essentiële foerageergebieden worden aangetast. Tevens zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen.

Vanwege de gewijzigde bouwplannen en uitbreiding van het plangebied is voor zuidelijk deel van het plangebied in 2018 een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat aanvullend onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen wordt uitgevoerd en dient gereed te zijn vóór vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Totale effectbeoordeling

In onderstaande tabel worden per toetsingscriterium de mogelijke milieueffecten van het plan op hoofdlijnen beschreven en beoordeeld.

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
Beschermde gebieden	Plangebied is niet gelegen in of heeft geen effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden danwel gebieden behorende bij het Natuur Netwerk Nederland.	0
Archeologische gebieden	Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Op basis van een bureau- en inventariserend veldonderzoek blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is (archeologische begeleiding).	-/0
Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	Er wordt bebouwing gesloopt welke onderdeel uitmaken van de als zodanig aangeduide 'historische kern'. De nieuwe bebouwing kent een variërende bouwhoogte welke aansluiten bij bestaande dan wel omliggende bebouwing. Bij het pand van Groot-Zuideveld 156 zal de herinnering aan de bestaande wederopbouwboerderij met respect worden behandeld. Ook wordt een stedenbouwkundig accent op de hoek voorzien.	-/0
Bodem	De onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek en het indicatieve uitloogonderzoek vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.	0
Geluid (wegverkeerslawaai)	Op de gevels van de appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw wordt niet overschreden. Een verzoek voor het vaststellen van een hogere waarde wordt ingediend.	-/0
Bedrijven en milieuzonering	De appartementen liggen op voldoende afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijven. De winkels en kantoorruimte liggen op voldoende afstand van dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten. Er liggen echter wel woningen binnen de aan te houden richtafstand van de parkeerplaats. Akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een geluidscherm met een hoogte van minimaal 2,0 meter tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Smaelweer (zowel noord- als zuidzijde) dient te worden geplaatst.	-/0
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De plaatselijke luchtkwaliteit voldoet tevens aan de geldende normen.	0

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
Externe veiligheid	Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en effectafstanden van nabij gelegen risicovolle inrichtingen.	0
Water	Er wordt verharding toegevoegd. Hiervoor is een waterbergingsopgave van 134 m ³ vereist. Hiervoor zal een aquaflow voorziening van 938 m ² ter plaatse van de parkeerplaats worden toegepast. Vervolgens zal het regenwater vertraagd afgevoerd worden naar de sloot naast perceel 988 (Smaelweer).	-/0
Beschermde soorten	Vanwege de potentie op aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw is aanvullend onderzoek noodzakelijk.	-/0

5. Conclusie en mitigerende maatregelen

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet tot milieueffecten van dusdanige omvang die leiden tot 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

Ondanks dat geen belangrijke nadelige gevolgen verwacht worden zijn wel mitigerende maatregelen getroffen dan wel nog noodzakelijk om mogelijke nadelige gevolgen te voorkomen:

- Tijdens de sloop van de ondergrondse resten en bij de aanleg van de parkeerplaats met aquaflow voorziening dient archeologisch begeleiding plaats te vinden. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
- Om de cultuurhistorische kwaliteit te behouden sluit de maximale bouwhoogte aan bij bestaande en omliggende bebouwing.
- Het pand van Groot Zuideveld 156 zal als herinnering aan de bestaande wederopbouwboerderij met respect worden behandeld.
- Voor de appartementen dient een verzoek hogere waarde te worden aangevraagd. Een aanvullend onderzoek t.b.v. geluidwering gevels dient er voor zorg te dragen dat de binnenwaarde van de appartementen voldoet aan het Bouwbesluit.
- Er wordt tussen de woningen aan de Smaelweer en de parkeerplaats een geluidscherm (in de vorm een gemetselde muur) gerealiseerd met een hoogte van minimaal 2 meter.
- Om aan de waterbergingsopgave te voldoen wordt een aquaflow voorziening van 938 m² ter plaatse van de parkeerplaats toegepast. Het regenwater zal vertraagd afgevoerd worden naar de sloot naast perceel 988 (aan de Smaelweer).
- Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Indien vaste verblijfplaatsen worden aangetroffen zal een ontheffing aangevraagd worden en/of mitigerende maatregelen worden genomen.