

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Zuidermaatweg 3 te Heemskerk
VERSIE	1.0
PROJECTNUMMER	17006
DATUM	6 juni 2018
AUTEUR	L.Q. van der Geest
CONTROLEUR	mr. M.W. van der Hulst



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan.....	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Strategische toekomstvisie 2040: 'Heemskerk, geheim van de IJmond'	14
3.3.2 Structuurvisie Heemskerk 2020.....	14
3.3.3 Groenbeleidsplan Heemskerk 2009.....	15
4 Ruimtelijke aspecten	17
4.1 Planologie en stedenbouw.....	17
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.2 Externe veiligheid.....	23
5.3 Bodem (milieukundig).....	24
5.4 Geluid.....	25
5.5 Luchtkwaliteit.....	25
5.6 Ecologie.....	26
5.6.1 Beleid en normstelling	26
5.7 Mer-beoordeling.....	28
5.8 Duurzaam bouwen.....	28
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid.....	29
7 Beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Archeologisch onderzoek
- 3 Quicksan Dresmé&VanderValk (d.d. 05-06-2017)

1 Inleiding

In opdracht van de familie Santisi heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van de sloop en herbouw van één woning ter plaatse van de Zuidermaatweg 3 te Heemskerk. Tijdens de kerst van 2017 is brand gesticht, waardoor het pand verloren is gegaan. Voor de herbouw van het pand dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

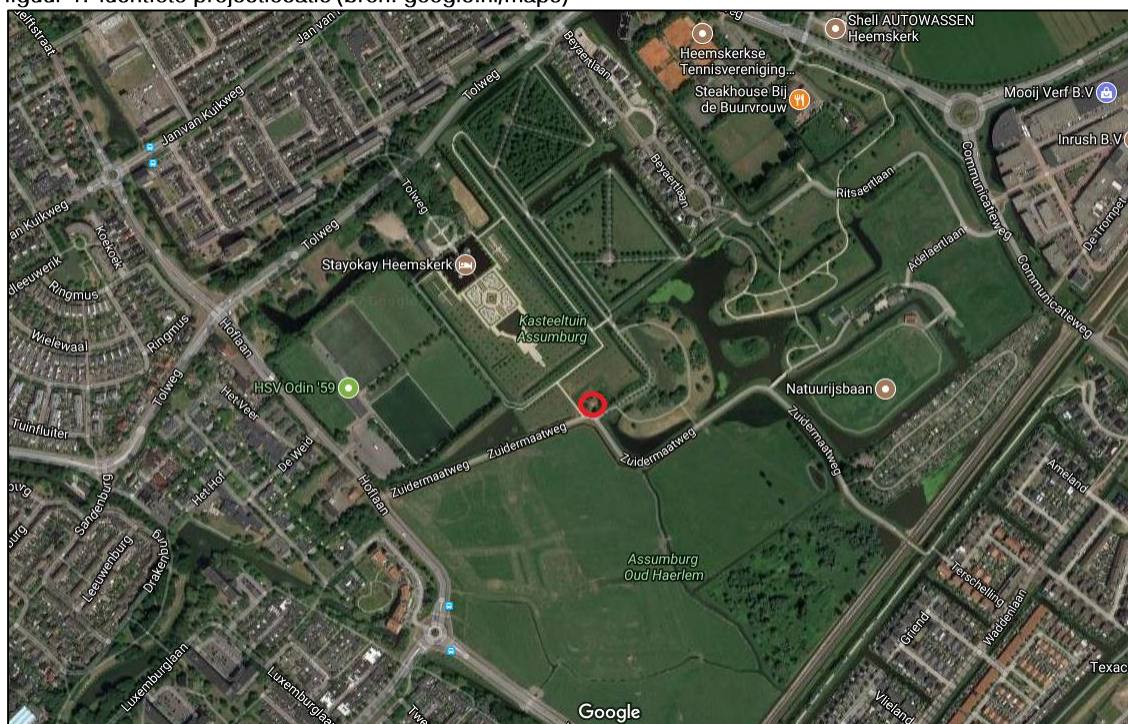
2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Zuidermaatweg 3 te Heemskerk. De locatie is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Heemskerk. Kadastraal is het perceel bekend als perceel 2473, sectie C van de kadastrale gemeente Heemskerk. De projectlocatie wordt globaal begrensd door:

- Slot Assumburg (ten noordwesten);
- grasland en de daarachter gelegen Reynoutlaan (ten oosten);
- de Zuidermaatweg (ten zuiden);
- grasland (ten westen).

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie globaal weergegeven.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps))



2.2 Huidige situatie

Op de locatie is een vrijstaande stolpboerderij uit 1910 gesitueerd. Het pand is beeldbepalend vanwege het silhouet en het agrarische karakter. De boerderij vormt een belangrijk historisch referentiepunt en is in hoge mate bepalend voor de ruimtelijke en visuele kwaliteit. De boerderij is opgetrokken op een min of meer L-vormige plattegrond en bestaat uit een bouwlaag met zolderverdieping onder een schilddak met wolfseind aan de voorzijde. Het zuidoost dakvlak heeft een dakkapel met driehoekig fronton en twee éénruits ramen. Het achterdakvlak heeft een gemetselde schoorsteen en een ijzeren daklicht.

In 2012 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een schuur ten noorden van het perceel. De schuur is echter nooit gerealiseerd.

figuur 2. Plattegrond huidige situatie



Eind 2016 heeft de initiatiefnemer het pand gekocht en geleverd gekregen. Hoewel het pand in vervallen staat verkeerde, kon tot begin 2017 de voormalige bewoner hier blijven wonen. Daarna is mede door vandalisme het pand meer vervallen geraakt. Ondanks dat in afstemming met de politie verscheidene maatregelen zijn getroffen om vandalisme tegen te gaan, is tijdens de kerst van 2017 brand gesticht waardoor het pand verloren is gegaan.

2.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het perceel met stolpboerderij gekocht met als doel om een droomhuis te creëren voor zijn familie. Omdat het pand onherstelbaar beschadigd is door de brand, is het de wens om de stolpboerderij in ere te herstellen. In dit kader is besloten om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe stolpboerderij te realiseren.

Het toekomstig peil van de nieuwe woning is bepaald op een hoogte van 0,68 meter boven NAP. Het maaiveld wordt daarmee opgehoogd met ongeveer een meter. Deze ophoging is noodzakelijk gezien de hoge grondwaterstand en grondophoging rondom het perceel van de tuinen van Assumburg.

De stolp krijgt een goothoogte van maximaal 3,1 meter, met uitzondering van de voorzijde met een goothoogte van 6,1 meter. De nokhoogte van de stolp wordt maximaal 10 meter ten opzichte van het nieuwe peil. Dit is gelijk aan de huidige vergunde situatie. De woonschuur krijgt een goothoogte van 3,2 meter en een nokhoogte van 9,3 meter ten opzichte van het nieuwe peil.

De dakhellingen van de stolp wordt 45 graden en de dakhellingen van de woonschuur volgens tekening ook 45 graden, met uitzondering van de zuidwestgevel met een dakhelling van 20 graden. Tevens wordt een kelder gerealiseerd tot een diepte van ongeveer 3,1 meter onder peil van de woning.

figuur 3. Plattegrond nieuwe situatie



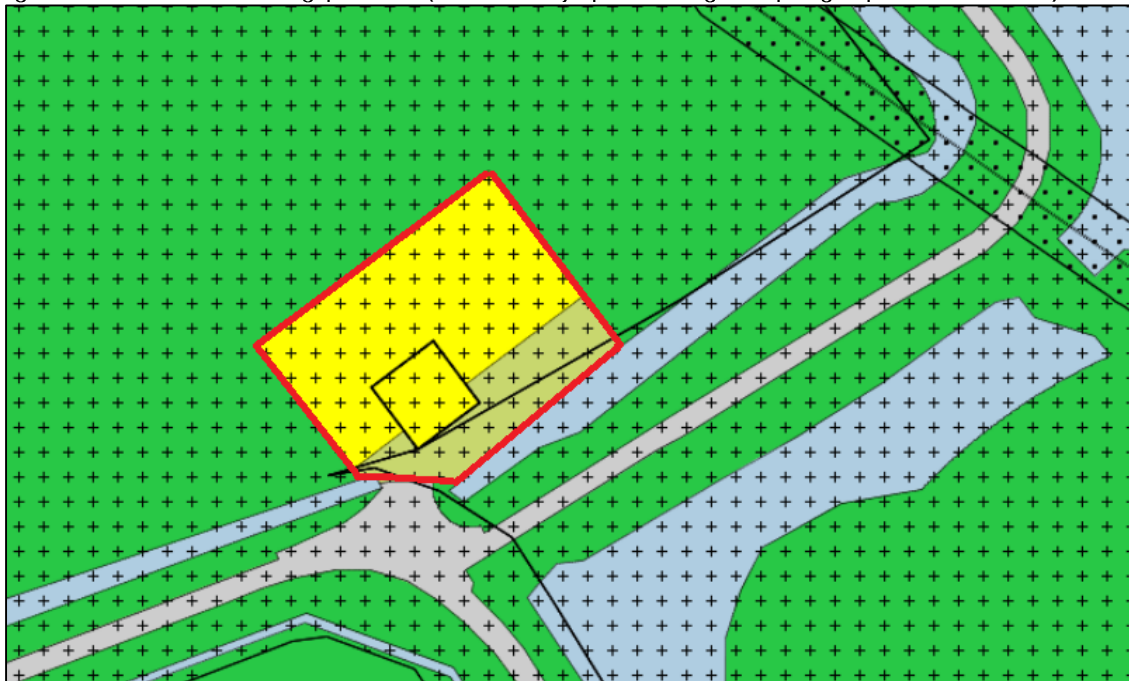
figuur 4. schets toekomstige situatie



2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Assumburg / Oud Hearlem", vastgesteld op 22 december 2011. De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen -1' en 'Tuin - 1', met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 3 meter.

figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 20 februari 2018)



De gronden binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, waaronder inritten en paden.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de sloop- en bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en

- beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de sloop- en bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Toetsing

De nieuwe woning wordt buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Mede door het ophogen van het terrein, veranderd de situatie van het peil, goothoogte en bouwhoogte. Daarnaast dient voor het verrichten van werkzaamheden binnen de archeologische bestemming, een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Nationaal belang 10 heeft raakvlakken met de voorgenomen ontwikkeling: ruimte

voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Een leefbaar en veilig Nederland vraagt om het waarborgen van veiligheid, gezondheid, watersystemen, zoet water, biodiversiteit en unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Relatie met projectplan

Voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een stolpboerderij uit 1910, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument. Bij de sloop- en nieuwbouw van de boerderij worden de cultuurhistorische waarden in acht genomen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, heeft het rijksbeleid verder geen betrekking op de ontwikkeling. Het beleid hierover wordt overgelaten aan de provincie en de gemeente. Ten zuiden van de projectlocatie is archeologisch rijksmonument kasteel Oud Haerlem gesitueerd. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het rijksmonument en vormt derhalve geen belemmering.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

In de motivering van de Ladder vóór 1 juli 2017 diende beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De wijziging van de Ladder van 1 juli 2017 is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke ‘treden’ en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

“Provincies en gemeenten geven aan dat de term ‘actuele regionale behoefte’ voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term ‘regionaal’ is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het ‘ruimtelijke verzorgingsgebied’, ook wel ‘marktregio’ genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term ‘actuele regionale behoefte’ door de eenvoudiger term ‘behoefte’.”

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de sloop en herbouw van één woning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en voor het laatst gewijzigd in 2015. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie. De geconsolideerde versie is van december 2016 en in werking getreden per 1 maart 2017.

Relatie met projectplan

Aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Hierdoor is artikel 5c van de PRV van toepassing, die de verstedelijking regelt die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet Ladderplichtig is. Tevens is de locatie aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. Hierdoor is artikel 8 van toepassing.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub h van het Bro. Aangezien binnen de huidige bestemming 'Wonen – 1', reeds bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk is, is sprake van bestaand stedelijk gebied. Er worden geen woningen toegevoegd. Artikel 5c vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 8 Aardkundig waardevolle gebieden

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

De bescherming van aardkundig waardevolle gebieden is gewaarborgd in het bestemmingsplan. De projectlocatie heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'

en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Om de archeologische waarde vast te stellen en om eventuele vervolgstappen te bepalen, wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit wordt nader gemotiveerd in paragraaf 4.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische toekomstvisie 2040: 'Heemskerk, geheim van de IJmond'

De strategische toekomstvisie 'Heemskerk 2040, het geheim van IJmond' is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 april 2009. De visie is bedoeld als leidraad voor het opstellen van de beleidsagenda voor de komende jaren. Met behulp van drie scenario's, silver, sub-hup en strand geeft de visie een koers voor de korte en middellange termijn.

Deze drie scenario's hebben uiteindelijk geleid tot de volgens visie: 'In het autovrije centrum van Heemskerk zijn gezellige winkeltjes, restaurants, cafeetjes en terrassen. Daardoor heerst er een aantrekkelijke, dorpse sfeer en is het schoon, stil en veilig. Boven de winkels wordt gewoond. Grootschalige winkelgebieden liggen aan de rand van de gemeente en zijn goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer'.

3.3.2 Structuurvisie Heemskerk 2020

In juni 2011 is de Structuurvisie Heemskerk 2020, Kiezen voor Kwaliteit, vastgesteld. De structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie Kiezen voor Kwaliteit uit 2003. De structuurvisie haakt aan bij de Strategische Toekomstvisie voor 2040, genaamd 'Heemskerk, geheim van de IJmond'. De strategische toekomstvisie is in 2009 door de Raad vastgesteld.

Heemskerk streeft naar een duurzame en energiezuinige woningbouw. In het milieubeleidsplan 2008-2012 mondt het thema 'het nieuwe wonen' uit in een aantal doelstellingen op het gebied van duurzaam bouwen. Het gaat om de toepassing van duurzame materialen en energie- en waterbesparing, maar ook over de inrichting van de woonomgeving. Intelligente verkavelingen, energievisies, collectieve voorzieningen en combinatie van functies leveren een positieve bijdrage aan energiebesparing, verminderde CO₂-uitstoot en een betere gezondheid. Instrumenten zoals Duurzaamheids Prestatie op Locatie (op stedenbouwkundig niveau) en GPR gebouw (op bouwkundig niveau) worden toegepast.

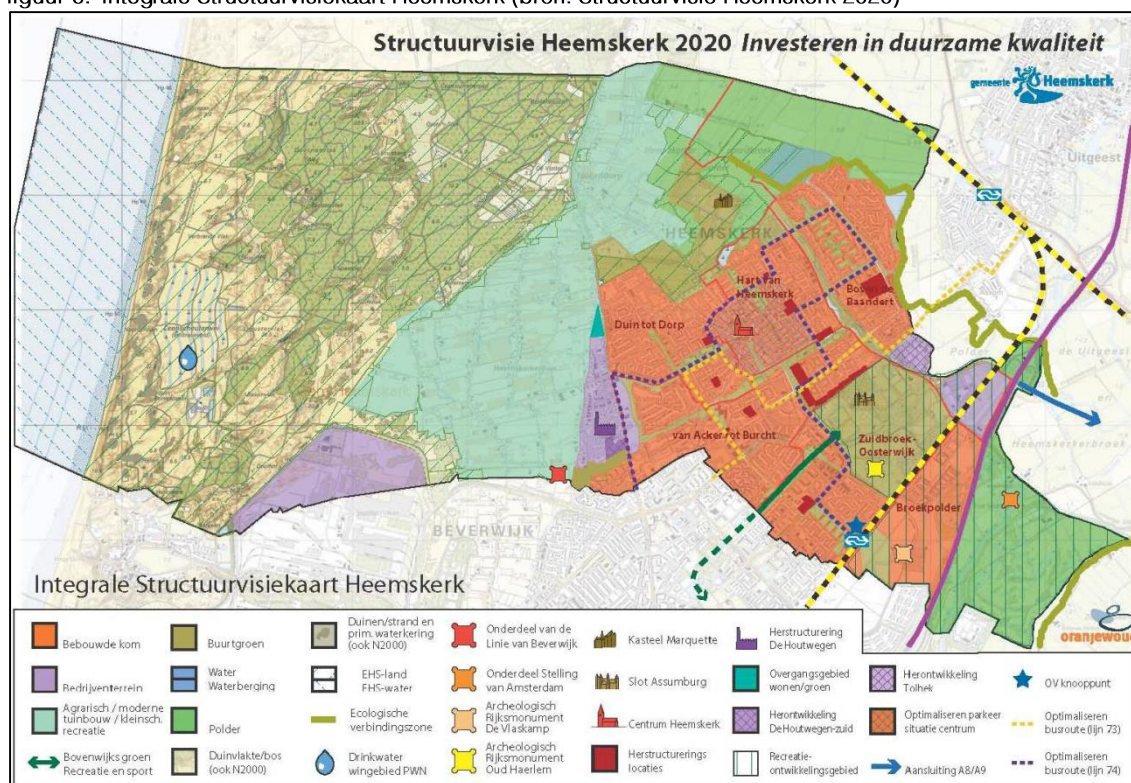
De ruimtelijke kwaliteiten vormen samen de basislaag voor Heemskerk. Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken. Voor het landschap betekent dit het herkenbaar houden van de ontstaansgeschiedenis en het behouden van de contrasten tussen (open) landschap en de kern.

In de Structuurvisie Heemskerk worden de ruimtelijke kwaliteiten van Slot Assumburg en kasteel Marquette als volgt beschreven:

Slot Assumburg werd gebouwd aan het einde van de 15e eeuw, en gedeeltelijk verbouwd in de 18e eeuw. Kasteel Marquette heette vroeger Huis te Heemskerk en was een middeleeuwse burcht, die inmiddels geheel afgebroken is. Het huidige Kasteel Marquette, een statig landhuis, dateert uit 1741 en is gebouwd naast de oorspronkelijke burcht. Rondom het kasteel ligt een fraaie bospartij. Van een derde kasteel, Oud Haerlem (13e eeuw) zijn nog de contouren van de slotgracht zichtbaar. Het voormalige kasteel Oud Haerlem, Slot Assumburg en Kasteel Marquette zijn beschermde rijksmonumenten.

De grote groenelementen zijn park Assumburg/Oud Haerlem en Kasteel Marquette inclusief de omliggende bospartij. De bovenwijkse groenstructuur loopt in een T-vorm langs het centrum. De kwaliteit van deze structuur is niet overal optimaal.

figuur 6. Integrale Structuurvisiekaart Heemskerk (bron: Structuurvisie Heemskerk 2020)



3.3.3 Groenbeleidsplan Heemskerk 2009

Het groenbeleidsplan Heemskerk 2009 is door de gemeenteraad van Heemskerk op 28 mei 2008 vastgesteld. Gemeente Heemskerk heeft het credo: 'Heemskerk, mooi groen in de IJ-mond'. Heemskerk is een groene gemeente. De gemeenteraad heeft dan ook uitgesproken dat ze dit zou willen houden.

Het rijk heeft gesteld dat in het stedelijk gebied het wenselijk is dat het 'stand-still' principe gehanteerd wordt. Dit houdt in dat er geen achteruitgang mag plaatsvinden van de kwaliteit en kwantiteit van het groen.

De gemeente Heemskerk geeft in haar beleidsplan aan hoe invulling wordt gegeven aan dit 'stand-still principe'. Voor het weghalen van openbaar groen binnen het stedelijk gebied, bijvoorbeeld voor het realiseren van bebouwing, wegen of parkeerplaatsen, is het uitgangspunt dat dit op of in de directe nabijheid van de locatie gecompenseerd moet worden. In het beleidsplan wordt niet specifiek ingegaan op het onderhavige plangebied. Voor de ontwikkelingslocaties is het van belang rekening te houden met het stand-still principe.

De groenstructuren en groene elementen (parken) maken Heemskerk tot een aantrekkelijk woongebied, waarbij recreatie vanuit huis zeer laagdrempelig is, voor verschillende doelgroepen. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt.

Park Assumburg/Oud Haerlem, Steenstrapark en De Vlaskamp behoren tot Heemskerks grootste parken. Deze parken zijn net als de bovenwijkse groenstructuren niet enkel van belang voor de groene uitstraling, sport, spel en recreatie, maar ook voor de natuur en de ecologie. Ontwikkelingen anders dan de huidige functies zijn niet toegestaan. Park Assumburg/Oud

Haerlem bevat daarnaast hoge archeologische en cultuurhistorische waarden. Park de Vlas-kamp is bovendien een archeologisch beschermd gebied. Uitgangspunt is dat hier geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Relatie met projectplan

De stolpboerderij is gesitueerd ten noorden van het voormalige kasteel Oud Haerlem en ten zuidoosten van Slot Assumburg. Zoals beschreven staat in de Structuurvisie Heemskerk 2020, worden ruimtelijke ontwikkeling alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken. In paragraaf 4.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt nader gemotiveerd dat de nieuwe stolpboerderij landschappelijk inpasbaar is en in wat voor mate de ontwikkeling de kernkwaliteiten van de omgeving versterken.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie en stedenbouw

Initiatiefnemer heeft het perceel met stolpboerderij gekocht met als doel om een droomhuis te creëren voor zijn familie. Omdat het pand onherstelbaar beschadigd is door de brand, is het de wens om de stolpboerderij in ere te herstellen. In dit kader is besloten om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe stolpboerderij te realiseren.

Om te komen tot het huidige ontwerp, is rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de locatie. Hiervoor is in de oriënterende fase advies ingewonnen bij de Heemstichting, de Boerderijstichting 'Vrienden van de Stolp' en de erfgoedcommissie MOOI Noord-Holland. De belangrijkste uitkomst hiervan was dat het silhouet van de boerderij en het agrarische karakter de belangrijkste waarden zijn. Hiermee is het bestaande silhouet van de boerderij als uitgangspunt genomen voor het nieuwe ontwerp.

Qua bebouwing wordt aangesloten op de bestaande bouwmogelijkheden van de woning en de vergunde schuur. Door de uitbouw en het behouden van het silhouet, blijft het agrarische karakter behouden. De aanbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de vergunde maar nooit gerealiseerde schuur. De gronden dienen opgehoogd te worden gezien de hoge grondwaterstand en grondophoging rondom het perceel van de tuinen van Assumburg.

4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling omvat de sloop en herbouw van één vrijstaande woning. De verkeersgeneratie is bepaald middels de CROW-rekentool, publicatienummer 317. Een vrijstaande woning in het buitengebied van de gemeente Heemskerk 8 mvt / etmaal +/- 4 %. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verandering plaats met betrekking tot de verkeersgeneratie.

Ontsluiting

De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting is geregeld middels de Zuidermaatweg. De Zuidermaatweg loopt aan de westzijde over in de Hoflaan. Bezien vanaf de oostzijde, is de Zuidermaatweg slechts toegankelijk voor ongemotoriseerd verkeer.

Parkeren

De ontwikkeling omvat de sloop en herbouw van één vrijstaande woning. Op basis van de CROW-rekentool, publicatienummer 317, is hier een parkeerbehoefte van minimaal twee en maximaal drie parkeerplaatsen aan verbonden. Dit wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Op de projectlocatie is voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen.

Conclusie

Ten opzichte van de huidige situatie, vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot de verkeer- en parkeeraspecten en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

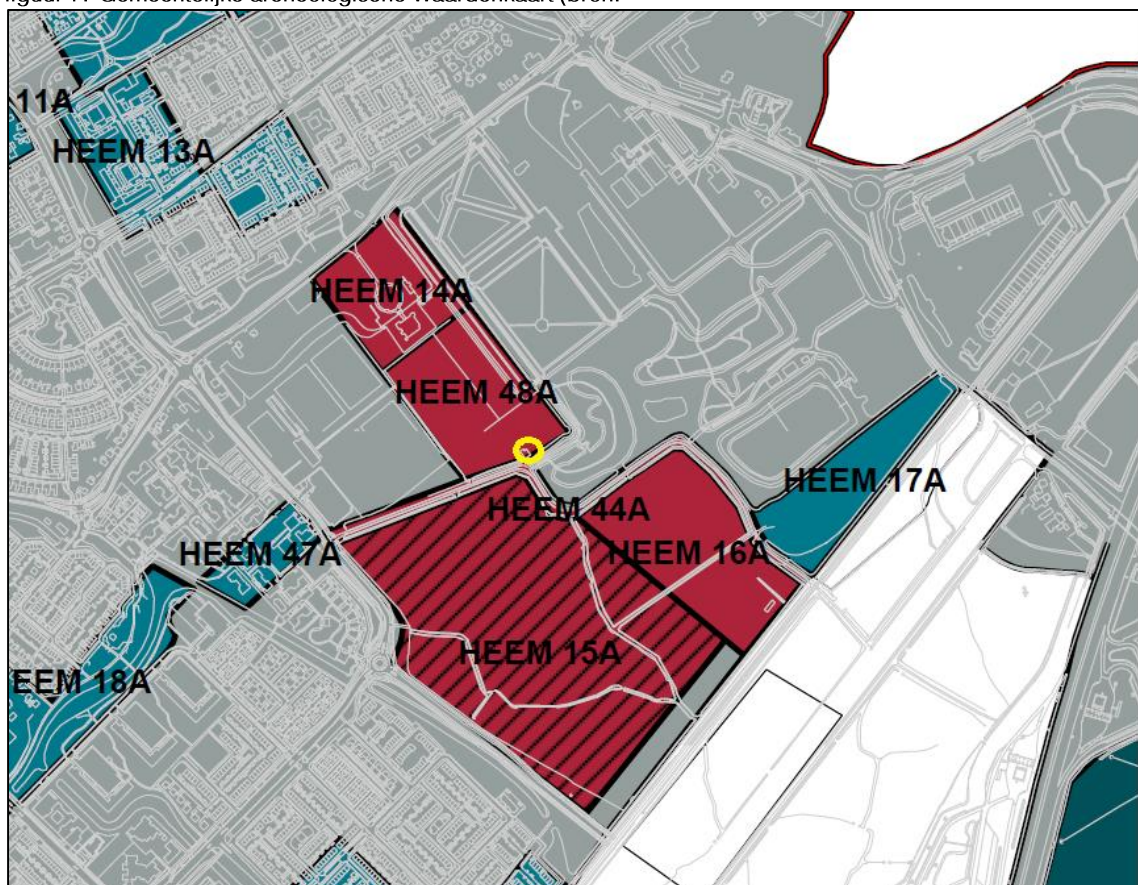
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Situatie plangebied archeologie

Op kaart nummer 10 van de provinciale verordening is het plangebied aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De gemeente Heemskerk heeft dit vertaald in de gemeentelijke archeologische waardenkaart, die als onderlegger voor het opstellen van bestemmingsplannen wordt gebruikt.

De projectlocatie is gelegen in de rode zone. Deze zone is aangeduid als gemeentelijk archeologisch monument dan wel archeologisch waardevol gebied van de eerste categorie: bij alle bodemroering is archeologisch onderzoek benodigd. In dit kader is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder samenvattend beschreven. De volledige rapportage wordt bijgevoegd als bijlage 2.

figuur 7. Gemeentelijke archeologische Waardenkaart (bron:



Door Hollandia is in 2012 inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het archeologisch bureauonderzoek was gebleken dat binnen het onderzoeksgebied archeologische resten uit de late ijzertijd tot en met de nieuwe tijd kunnen worden verwacht. Deze resten besloegen nederzettingssporen uit de late ijzertijd tot de Romeinse tijd en resten van de kasteeltuin van kasteel Assumburg en resten van de belegering van Oud Haerlem in de middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Deze verwachting is door middel van zes boringen getoetst. Gezien de aard van de geplande werkzaamheden en de maximale verstoringsdiepte zijn de boringen tot minimaal 1 m onder het maaiveld gezet. Uit het booronderzoek bleek dat de bovenste meter is verstoord. De hovenier van het kasteel Assumburg bevestigde dat het plangebied inderdaad recentelijk (ongeveer een jaar geleden) is geroerd vanwege een astbestsanering. Onder het geroerde pakket bestond de bodem uit ijzerrijke klei van de binnendelta van het Oer-IJ. Het plangebied is dus niet op een van de kreekruggen gelegen die in de omgeving veel worden aangetroffen.

Met het nieuwe plan wordt de grond opgehoogd met ongeveer een meter ten opzichte van huidig maaiveld, omdat de gronden onderwater zijn. Hierdoor is in elk geval tot 2 meter onder toekomstig maaiveld de bodem archeologievrij verklaard. De kelder wordt echter gerealiseerd tot ongeveer 3 meter onder toekomstig maaiveld. Voor deze aanvullende bodemwerkzaamheden is aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Door Bureau voor Archeologie is voor deze ontwikkeling een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen in de karterende fase (ISSN: 2214-6687). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage en onderstaand worden de conclusies van dit rapport weergegeven.

Op grond van de landschappelijke ligging kunnen resten gerelateerd aan agrarische bewoning op hoog opgeslibte kwelders of hoge kreekruggen aanwezig zijn (Bronstijd tot en met Romeinse tijd). Op grond van historische gegevens kunnen resten gerelateerd aan de tuinaanleg bij Assumburg aanwezig zijn (Nieuwe tijd). Uit het booronderzoek volgt dat vindplaatsen uit de Bronstijd tot en met de Romeinse tijd waarschijnlijk afwezig zijn. Het is niet uit te sluiten dat resten gerelateerd aan tuinaanleg van Assumburg aanwezig zijn, aangezien deze uit alleen sporen of funderingen kunnen bestaan. Deze kunnen met boringen niet worden opgespoord. Het perceel bevindt zich in de uiterste zuidhoek van de tuinen van Assumburg in de 18e eeuw (fig. 14), en is waarschijnlijk extensief gebruikt. De bovengrond in het perceel is recent gesaneerd en nu geroerd tot dieptes van 60 tot 110 cm diep. De kans dat bij graafwerkzaamheden resten gerelateerd aan tuinaanleg worden aangetroffen is, naar oordeel van Bureau voor Archeologie, daarom klein. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Situatie plangebied cultuurhistorie

Zuidermaatweg 3 is aangewezen als gemeentelijk monument. In de beschrijving van het monument is onderstaande waardering opgenomen:

“De boerderij uit circa 1910 heeft cultuurhistorische waarde als herinnering aan een voormalige stolpboerderij. Hoewel de hoofdvorm in 1949 is gewijzigd bezit de boerderij nog steeds cultuurhistorische waarde als onderdeel van de economische en historisch agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Heemskerk.

Binnen het enigszins hybride gebied waar verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke 'werelden' bij elkaar komen vormt de boerderij een belangrijk historisch referentiepunt en is in hoge mate bepalend voor de ruimtelijk-visuele kwaliteit.

Het is goed mogelijk dat de boerderij (of een voorganger hiervan) oorspronkelijk deel uitmaakte van kasteel Assumburg. Nader onderzoek moet hier uitsluitsel over geven. Het zou de cultuurhistorische waarde van het pand in niet geringe mate versterken.

Vanwege de vrijstaande ligging en de prominente verschijningsvorm neemt de boerderij een beeldbepalende positie in. De Zuidermaatweg vormt een lange zichtlijn naar de voorgevel. En ook vanuit het aangrenzende recreatiegebied en het terrein met archeologische overblijfselen van Kasteel Oud-Haerlem is de boerderij prominent in zicht.

De beeldbepalende positie is mede verantwoordelijk voor de grote bekendheid die dit pand geniet bij de bevolking van Heemskerk.

Er is sprake van bijzondere historisch-landschappelijke waarde en ensemblewaarde in combinatie met de omringende kleinschalige landschappelijke structuur van weilanden en sloten.

Beschermenswaardig zijn alle in de bovenstaande beschrijving van het object omschreven onderdelen tenzij aangeduid als niet beschermenswaardig.”

Eind 2016 heeft de initiatiefnemer het pand gekocht en geleverd gekregen met als doel om een droomhuis te creëren voor zijn familie. Hoewel het pand in vervallen staat verkeerde, kon tot begin 2017 de voormalige bewoner hier blijven wonen. Daarna is mede door vandalisme het pand meer vervallen geraakt. Ondanks dat in afstemming met de politie verscheidene maatregelen zijn getroffen om vandalisme tegen te gaan, is tijdens de kerst brand gesticht waardoor het pand verloren is gegaan. Omdat het pand onherstelbaar beschadigd is door de brand, is het de wens om de stolpboerderij in ere te herstellen. In dit kader is besloten om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe stolpboerderij te realiseren.

Zoals blijkt uit de Structuurvisie Heemskerk 2020 worden ruimtelijke ontwikkelingen alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken. Voor het landschap betekent dit het herkenbaar houden van de ontstaansgeschiedenis en het behouden van de contrasten tussen (open) landschap en de kern.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, waarbij de cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt, dient allereerst bekeken te worden wat de cultuurhistorische waarden van de stolpboerderij zijn. Hiervoor is in de oriënterende fase advies ingewonnen bij de Heemsstichting en de Boerderijenstichting. Zij concluderen dat de cultuurhistorische waarde niet zozeer het gebouw of de kleur wit is, maar het silhouet en het agrarische karakter. De stolpboerderij heeft daarnaast geen relatie met Slot Assemburg. Het ontwerp is zo ontworpen dat het historisch silhouet behouden blijft en de agrarische historie wordt benadrukt.

4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Ten behoeve van het plan heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Per mail van 16 mei 2017 is de volgende terugkoppeling gegeven: *“Het klopt dat er in het verleden wat werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het stadspark Assumburg. Als gevolg daarvan dreigde de waterloop voor Zuidermaatweg 3 op een mogelijk hoger waterpeil terecht te komen. De gemeente was destijds al op de hoogte van de nattige situatie op het perceel en we hebben toen gezamenlijk besloten het waterpeil voor de woning op het oude niveau te laten (vandaar dat de stuw geplaatst is). En daarnaast is er nog een watergang rond de woning gegraven die feitelijk fungeert als een ontwateringsmiddel (drainage). Daarmee staat het waterpeil rondom het perceel op ongeveer NAP -1,35 meter.*

Ik denk dat de enige goede mogelijkheid voor de nieuwbouw is dat het perceel tot op een juiste hoogte opgehoogd wordt, uitgaande van bovenstaand waterpeil. Dat is de enige duurzame oplossing om grondwaterproblemen naar de toekomst toe te voorkomen.”

Mede op basis van dit advies worden de gronden van het perceel opgehoogd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Waterkwaliteit

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterkwaliteit. Bij het de bouw van de woning worden uitlogende materialen zo veel mogelijk voorkomen.

Waterkwantiteit

Omdat met de nieuwe bebouwing qua hoeveelheid bebouwing wordt aangesloten op de huidige bebouwing en reeds vergunde situatie, leidt het plan niet tot meer bebouwd oppervlak. Bovendien zal niet meer dan 800 m² verhard zijn, zodat een vrijstelling geldt voor het verbod uit de Keur van HHNK met betrekking tot de aanleg van verhard oppervlak.

Grondwater

Zoals blijkt uit de afstemming met het hoogheemraadschap, is de hoge grondwaterstand een probleem in dit gebied. De schade aan de huidige woning is ook mede veroorzaakt door de hoge grondwaterstand. Om die reden worden de gronden opgehoogd.

Riolering

De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten-gebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen – 1' en ligt daarmee in een rustige woonwijk. Voorgenomen ontwikkeling maakt de sloop en herbouw van de stolpboerderij mogelijk. Bij de realisatie van de woning dient voldoende afstand van bedrijven in acht genomen te worden. In de directe nabijheid zijn echter geen bedrijven gesitueerd. Het meest dichtstbijzijnde bedrijf is de Stayokay Heemskerk, op meer dan 240 meter afstand van de projectlocatie. Een Stayokay heeft volgens de VNG publicatie (SBI-2008 5510) een maximale richtafstand van 10 meter en valt hiermee binnen categorie 1. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Op de risicokaart is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

Voor deze ontwikkeling is door APS – Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek + asbest in grond onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de bovengrond (MM01, zand, zwak baksteen / puin) licht verontreinigd is met koper, zink, kwik, lood, PAK en PCB. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd. De bovengrond (MM02, zand, zwak baksteen) is licht verontreinigd met zink, kwik, lood en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als klasse industrie geclassificeerd. De bovengrond (MM03, klei, zwak baksteen) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd. De ondergrond (MM04, klei, MM05, zand) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie licht verontreinigd is. De lichte verontreinigingen in de grond vormen milieu hygiënisch geen belemmeringen voor de geplande locatieontwikkeling.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

Voorgenomen ontwikkeling betreft geen functiewijziging en de wijziging in het bouwvlak is minimaal ten opzichte van de omliggende wegen. Bovendien is de Zuidermaatweg een doodlopende weg met enkel bestemmingsverkeer, voetgangers en fietsers, zodat de weg qua intensiteit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder. De dichtstbijzijnde doorgaande weg de Hoflaan op een afstand van ongeveer 340 meter, waardoor de locatie buiten zone van 200 meter ligt van omliggende gezoneerde doorgaande wegen. Een geluidonderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig. Tot slot ligt de locatie ook buiten de zone railverkeerslawaai.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt

van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de sloop en herbouw van één woning. De verkeersgeneratie wijzigt niet als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 20 februari 2018) is te zien dat ter plaatse van het dichtstbijzijnde meetpunt (langs de Hoflaan) de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM₁₀ 18,08 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 10,63 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 19,07 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Zowel de concentraties van fijn stof als stikstofdioxide zijn ruim onder de grenswaarden.

tabel 1. achtergrondconcentraties NO₂, PM10 en PM 2,5 ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	PM2,5 (µg/m ³)
2015	19,07	18,08	10,63
Grenswaarden	40	40	20

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6.1 Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op

enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

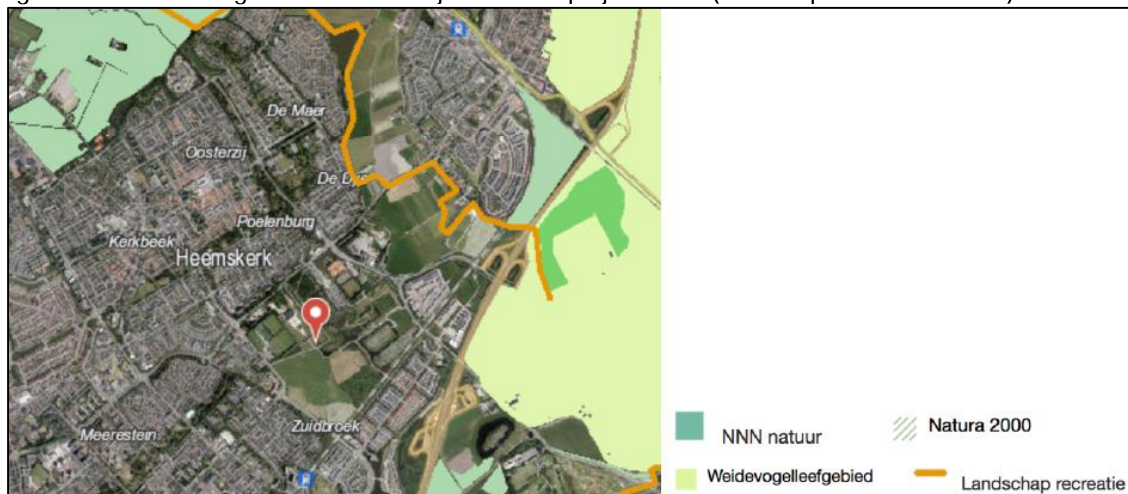
De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 5 juni 2017 is bijgevoegd als bijlage 3 en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, een door de provincie aangewezen beschermd gebied (zoals weidevogelgebieden) of gebieden waar subsidiering van beheer en ontwikkeling van natuur, agrarische natuur- en landschapselementen plaats kan vinden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Noordhollands Duinreservaat op een afstand van 3 kilometer.

figuur 9. Beschermd gebieden in de nabijheid van de projectlocatie (bron: maps.noord-holland.nl)



Soortenbescherming

Het gebouw is niet geschikt voor vleermuizen, omdat het dak door alle kieren en gaten, te veel tocht bevat en bovendien een luchtsponw als geschikte verblijfplaats ontbreekt. Verblijfplaatsen van kleine martelachtigen worden tevens niet verwacht vanwege de vochtige kruipruimte en omdat veel honden worden uitgelaten in de directe omgeving van het plangebied. Mogelijk is het projectgebied wel onderdeel van een territorium van kleine marterachtigen.

Beschermde plantensoorten of nesten van vogels die jaarrond op het nest verblijven zijn niet aangetroffen. In de bomen zijn tevens geen holtes aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaatsen van vleermuizen. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of andere beschermde dieren en planten worden derhalve niet verwacht. Omdat de buitenruimte niet of nauwelijks verandert worden geen negatieve effecten op foerageergebieden van vleermuizen verwacht.

Conclusie

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming kunnen als gevolg van de sloop en de nieuwbouw van de boerderij aan de Zuidermaatweg te Heemskerk negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten. Nader onderzoek naar specifieke soortengroepen of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Gezien de afstand van de projectlocatie tot beschermde gebieden, zijn effecten op deze gebieden eveneens uitgesloten.

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een voldoende plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De sloop en herbouw van de bestaande woning en schuur betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r..

5.8 Duurzaam bouwen

Op landelijk niveau gelden met betrekking tot duurzaam bouwen de kabinetsdoelstellingen en hieruit voortvloeiend de gemaakte afspraken. Deze hebben betrekking op duurzame energie, energiebesparing en een reductie van de uitstoot van broeikasgassen. Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stellen de gemeente Heemskerk en de milieudienst IJmond het instrument 'GPR Gebouw' gratis ter beschikking aan architecten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen. Hiermee kunnen prestaties gemeten en gemonitord worden. De ambitie van de gemeente Heemskerk is om minimaal een 7 (schaal 1-10) te scoren op de verschillende thema's binnen GPR Gebouw. In de toekomst wordt een aanscherping van de ambitie naar 7,5 verwacht.

Vanaf 1 januari 2013 moet bij elke omgevingsvergunningsaanvraag van een woning of kantoorgebouw een berekening van de milieuprestatie worden bijgevoegd. Vooruitlopend daarop is eind augustus GPR Bouwbesluit beschikbaar om kennis te maken met deze berekening. Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient duurzaam te worden gebouwd. Bij bouw-aanvragen wordt een GPR berekening verlangd door de gemeente Heemskerk. Bij renovatie en herstructurering moeten kansen voor duurzaamheid worden benut. Daarbij is van belang dat het thema duurzaamheid en de concrete punten daarbinnen (duurzame energie, energiebesparing, reductie van de uitstoot van broeikasgassen) vroeg in het bouwproces worden meegenomen in het bouwproces en dat daarvoor in de realisatiefase budget beschikbaar wordt gesteld. Daarmee worden in de gebruiksfase veelal besparingen bereikt en kan een aantrekkelijker omgeving gerealiseerd worden.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

7 Beschrijving maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Voorafgaande aan het indienen van de omgevingsvergunning is in de oriënterende fase advies ingewonnen bij de Heemstichting en de Boerderijenstichting.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Bijlage

1 Bodemrapport

Bijlage

2 Archeologisch onderzoek

Bijlage

3 Quicksan Dresmé&VanderValk (d.d.
05-06-2017)