

## memo

aan: Gemeente Elburg  
 van: SAB | Christian Deterink  
 kenmerk: 150419.02  
 datum: 13 november 2018  
 betreft: vormvrije m.e.r.-beoordeling Hofstede De Wijck

---

### INLEIDING

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens een nieuw erf op een perceel aan de Tempelweg/Melksteeg in Elburg te realiseren op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggén'. Om ervoor te zorgen dat het aantal woningen in het buitengebied niet toeneemt wordt ter plaatse van de huidige woning van de initiatiefnemer aan de Oostendorperstraatweg 29A een woonbestemming wegbestemd.



*Topografische kaart met aanduiding plangebied (blauwe ster) en aanduiding locatie waar woonbestemming wordt wegbestemd (rode ster)*

*Ligging van het plangebied*

Het plan kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake de voornoemde omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld.

Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van

het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is in het kader van dit plan.

## **M.E.R.**

### ***Algemeen***

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

### ***Toetsing***

Onderhavig plan kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig plan betreft zoals gesteld de realisatie van één nieuwe woning in de vorm van een nieuw erf, Hofstede de Wijck, op een locatie aan de Melksteeg, in het buitengebied van Elburg. De totale oppervlakte is ca. 1 ha. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

## Beoordeling

| Kenmerken van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Algemeen</i></p> <p>De initiatiefnemer is voornemens een nieuw erf op een perceel aan de Tempelweg/Melksteeg in Elburg te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik door een boomkwekerij en voor volkstuinten. In de nieuwe situatie komt dit gebruik te vervallen en wordt de locatie herontwikkeld. Ten grondslag aan de ontwikkeling ligt visie 'Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen' van de gemeente Elburg.</p> <p>De inrichtingsschets (zie navolgende afbeelding) richt zich op de uitgangspunten voor een ontwikkeling van een nieuw erf met een woning en het hobbymatig houden van dieren (paarden). De bebouwing, tuin en erf zijn als een samenhangend ensemble ontworpen. De bebouwing, bijgebouwen, boomgaard en formelere tuin liggen op een compact erf dat door de verhoogde ligging ervaren wordt als een pol, aansluitend op de pollen en de bebouwing in de omgeving.</p>  <p><i>Inrichtingsschets (bron: SAB)</i></p> |
| Omvang van het project                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Het plan omvat één nieuwe woning in het buitengebied van Elburg in de vorm van een nieuw erf met veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Het totale plangebied (van de locatie aan de Tempelweg/Melksteeg) is ca. 1 ha groot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beschrijving bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Het nieuwe bestemmingsplan zal zijn gericht op het mogelijk maken van de voornoemde ontwikkeling; namelijk de bouw van een nieuwe woning aan de Melksteeg. De regeling geeft beperkte flexibiliteit in</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| de uitvoering en is vooral gericht op het planologisch inkaderen van de beoogde woningbouwontwikkeling.<br>Ook wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning aan de Oostendorperstraatweg 29A 'wegbestemd'.                                                                                                                                              |
| <b>Cumulatie met andere projecten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde en hoeft niet nader te worden beschouwd                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.                                                                                                                                                                            |
| <b>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe woning heeft slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid hoeven op voorhand niet te worden verwacht. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plaats van het project</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Het bestaande grondgebruik</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door agrarische gronden. Het plangebied zelf is ruim 1 ha groot en momenteel in gebruik door een boomkwekerij en voor volkstuinen. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Melksteeg, aan de noord- en oostzijde door landschappelijke beplanting en aan de westzijde door agrarische gronden.<br><br>Het plangebied bestaat uit een grasland met een grote hoeveelheid kweekgoed, van de soorten taxus, laurierkers en enkele soorten naaldbomen. In het oosten van het plangebied zijn volkstuinen aanwezig. Langs de grens van het plangebied groeien braam, zwarte els en zomereik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een kortere analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.<br>Hieruit ontstaat het volgende beeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i><br/>In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn.</li> <li>• Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:<br/>Het plangebied is niet gelegen in een bestaand stedelijk gebied ligt met hogere dichtheden (dichtheden hoger dan 100 personen per 100 m<sup>2</sup>).</li> </ul> |

- Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet): Het plangebied heeft een landschappelijke waarde en is gelegen in zowel een Nationaal Landschap als in een 'Waardevol open gebied'.
- Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening) Het plangebied ligt niet dichtbij een gebied dat is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of andere door de provincie beschermde natuur.
- Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming) Er kunnen zich theoretisch binnen het plangebied enkele beschermde soorten hebben ontwikkeld, zeker gezien het groene landelijke karakter van het plangebied.

### Kenmerken van het potentiële effect

#### Algemeen

Het project betreft de realisatie van een nieuw erf in het buitengebied van Elburg. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *natuur*: het plan kan mogelijk voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna. Wat betreft gebiedsbescherming kan het plan leiden tot negatieve externe effecten op nabije beschermde natuurgebieden. Het aspect natuur komt daarom hierna nader aan de orde.
- *landschap en cultuurhistorie*: Het plangebied ligt in een omgeving met landschappelijke kwaliteiten. Dit aspect moet daarom nader worden beoordeeld.
- *archeologie*: bij onderhavig plan geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden wordt dit aspect hierna nader beoordeeld.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem*: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van een woning plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat de bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen; het wonen is een niet-bodembedreigende functie.
- *verkeer*: het project betreft de bouw van slechts één woning. De verkeerseffecten hiervan zijn dermate beperkt dat kan worden geconcludeerd dat dit plan niet leidt tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).
- *geluid*: het plan leidt nauwelijks tot extra verkeer. Er kan op voorhand worden gesteld dat geen sprake is van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;
- *lucht*: het plan leidt nauwelijks tot extra verkeer. Milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen door verkeer is daarom niet aan de orde.
- *water*: bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing beperkt toe, maar ter plaatse zijn ruim voldoende mogelijkheden voor compenserende waterberging. Het plangebied ligt verder niet in een grondwater- beschermingsgebied of waterwingebied. Ook kent het plangebied geen andere provinciaal beschermde waterbelangen en zijn er geen waterlichamen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water gelegen binnen het plangebied. Dit aspect hoeft daarom niet nader beschouwd te worden.

| <b>Natuur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Inleiding</i></p> <p>In het kader van het bestemmingsplan is een quick scan natuur uitgevoerd<sup>1</sup>. Hierin is ingegaan op de effecten van het plan op de gebieds- en soortenbescherming.</p> <p><i>Gebiedsbescherming</i></p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Door de afstand van het plangebied tot gebieden met stikstofgevoelige habitats zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden zijn echter uitgesloten. Ook andere negatieve effecten zijn uitgesloten.</p> <p>Er is dus geen sprake van een (belangrijk) nadelig gevolg voor het milieu.</p> <p><i>Soortenbescherming</i></p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna de beschermde soorten boommarter, das, eekhoorn, steenmarter, hazelworm, rugstreeppad, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voorkomen. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied.</p> <p>Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de rugstreeppad zich in het plangebied zal vestigen. Door ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.</p> <p>Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gehanteerd, worden negatieve milieueffecten op beschermde soorten niet verwacht.</p> |
| <b>Landschap en cultuurhistorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Landschap</i></p> <p>Het plangebied ligt in Nationaal Landschap De Veluwe, deelgebied Oosterwolde - Oldebroek. Tevens is sprake van een provinciale aanduiding als waardevol open landschap.</p> <p>De bestaande landschappelijke waarden zijn nadrukkelijk betrokken bij de planuitwerking voor Hofstede de Wijck. Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Op basis van het voorliggende plan moet geconstateerd worden Hofstede De Wijck de grootschalige openheid van het landschap niet aantast en ook niet de Kernkwaliteiten van het Nationaal landschap aantast. Het plangebied kent in de huidige situatie geen grootschalige openheid. De Omgevingsvisie kenmerkt openheid als de mate waarin een gebied zonder bebouwing of opgaande beplanting is. Het gebied is een in 1100 ontgonnen zandrug, gekenmerkt door houtwallen en meerdere erven op pollen. Het betreft een besloten uitloop vanuit de bebouwde kom van Elburg. De planlocatie Hofstede de Wijck is momenteel omsloten met een houtwal en in gebruik door een bomenkwekerij en volkstuinen. Het draagt bij aan de gewenste landschappelijke versterking van het buitengebied en de verbetering van de kwaliteit en de cultuurhistorische waarde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> SAB, 31 januari 2018, Quick scan natuur, projectnummer: 150419.01.

Hiermee is in geheel geen sprake van een negatief milieueffect op het vlak van landschap. Gezien de voorgaande motivering is zelfs eerder sprake van een positief milieueffect.

#### *Cultuurhistorie*

In het gebied de Wijck heeft een herenhuis gestaan genaamd Hofstede de Wijck. Het nieuwe erf Hofstede de Wijck draagt met zijn voorname architectuur, groene erf en de verhoogde ligging bij aan de cultuurhistorische beleving van dit gebied. Het plan voor het nieuwe erf sluit aan bij de pollenstructuur van De Grote Vrijheid en De Wijk en brengt geen wijzigingen aan in de verkavelingsstructuur van dit gebied. De oude patronen blijven herkenbaar aanwezig. Nieuwe beplantingsstructuren versterken de herkenbaarheid van de oorspronkelijke beslotenheid van de pollen en het Eiland van de Melksteeg. Hiermee is geen sprake van de versterking van cultuurhistorische waarden. Van een negatief milieueffect is geen sprake.

#### **Archeologie**

##### *Archeologische beleidsadvieskaart*

De gemeente Elburg heeft een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld voor het hele grondgebied. Hieruit is op te maken dat de gronden in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Deze waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012". Het gevolg van de indicatie met gronden waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt is dat bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

##### *Archeologisch inventariserend veldonderzoek*

In het kader van het bestemmingsplan zijn een archeologisch inventariserend veldonderzoek<sup>2</sup> en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

Het archeologisch inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase. Uit dit onderzoek bleek dat in de ondergrond archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Om die reden werd geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op plaatsen waar de bodem met meer dan 30 centimeter beneden maaiveld wordt geroerd door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Gezien voorgaande is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor de locaties waar daadwerkelijk wordt gebouwd. Hieruit is gebleken dat, volgens de waarderingsmethode van de KNA, de locatie een lage waardering krijgt en het als niet behoudenswaardig. Dit betekent dat archeologische waarden niet worden verwacht.

Voor de locaties waar niet wordt gebouwd geldt dat deze niet nader met proefsleuven zijn onderzocht, maar dat hier eveneens niet wordt verwacht dat archeologische waarden worden geschaad, omdat hier dus niet gebouwd wordt. Verder geldt dat dit deel van het perceel in het nieuwe bestemmingsplan een archeologisch beschermingsregime geldt, waarmee bescherming van de archeologische waarden wordt gewaarborgd.

<sup>2</sup> Bureau voor Archeologie Rapport 610, Melksteeg, Elburg, gemeente Elburg: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase, ISSN 2214-6687, 2 maart 2018.

<sup>3</sup> Archeologisch proefsleuvenonderzoek 'Melksteeg te Elburg', Econsultancy, kenmerk 7057.001, datum 4 juni 2018.

Gezien voorgaande is geen sprake van een negatieve milieueffecten op het gebied van archeologie.

### **Conclusie**

In deze aanmeldingsnotitie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of zelfs wellicht een licht positief effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling