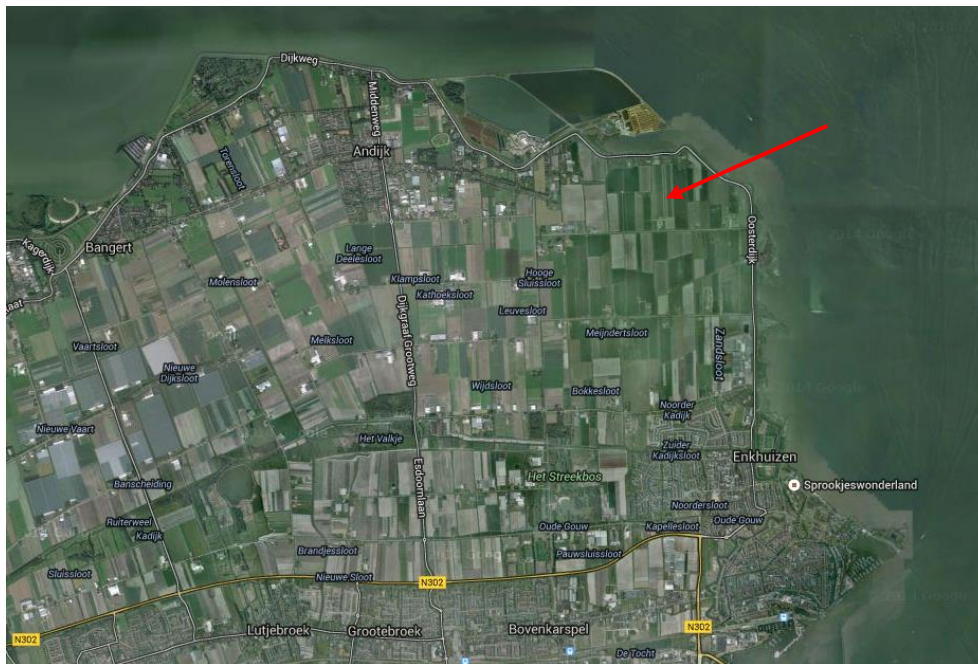


BIJLAGE I

Project Oosterdijk 54 E in relatie met Provinciaal Beleid

De planlocatie

Het project betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis op een zeer specifieke locatie in het landelijke gebied van Enkhuizen op het adres Oosterdijk 54.



afb. 1 Ligging planlocatie in het landelijk gebied ten noorden van Enkhuizen

Oosterdijk is een bescheiden nederzetting in de vorm van de eenzijdige lintbebouwing ten zuiden van de ontsluitingsweg aan de voet van de West-Friese Omringdijk op de noordflank van de gemeente Enkhuizen. De planlocatie neemt hierbij een afwijkende positie in als één van de laatste veldpercelen, solitair in het landelijke gebied en met een lange ontsluitingsweg vanaf de Oosterdijk.



afb. 2 Planlocatie op ruim 300 m' vanaf de kern Oosterdijk

Op de planlocatie heeft een woonbestemming. Er is een woonhuis aanwezig en een erf met diverse bijgebouwen en ingericht als siertuin.

Er is geen functionele relatie met de omringende gronden, alwaar diverse vormen van agrarisch gebruik van toepassing zijn.

De bouw- en woontechnische staat van het woonhuis is sterk verouderd en is toe aan een structureel-drastische opwaardering; in feite is de noodzaak van volledige nieuwbouw aan de orde.

Daarnaast beantwoordt het bestaande woonprogramma niet aan de gezinsopbouw en de daarvan af te leiden reële woonwensen de huidige eigenaren.

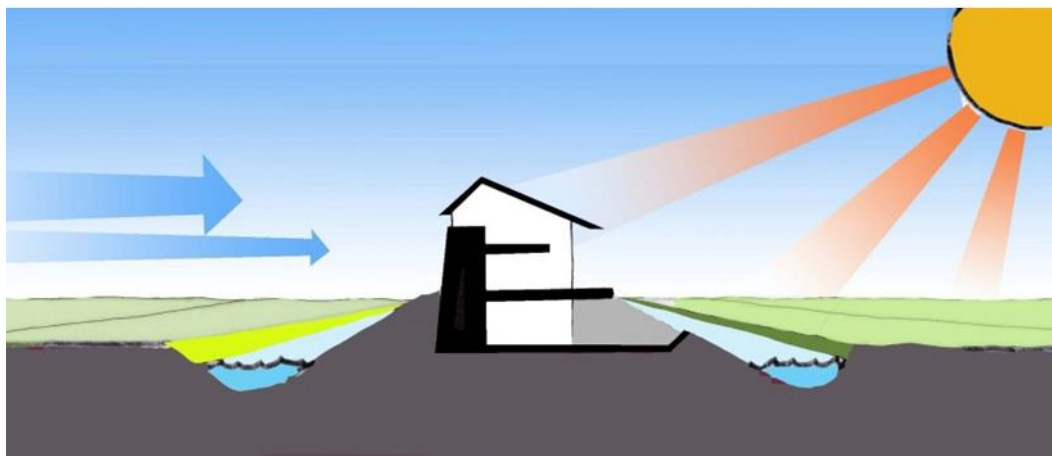


afb. 3 Het perceel Oosterdijk 54 met de bestaande inrichting en bebouwing

De voorgenomen nieuwbouw

Het nieuwbouwproject omvat een vervangende woning, die uitdrukking zal geven aan de bijzondere ligging in het landschap en de historische context, alsmede aan de specifieke klimatologische omstandigheden en oriëntatie (zie bijgevoegde notitie "*Uitgangspunten Huis Duin*").

Het is de bedoeling dat het nieuwe woonhuis gerealiseerd wordt op (en in) een terp. De benodigde grond komt beschikbaar door het graven van sloten rondom, waarbij het de intentie is om zoveel mogelijk het oorspronkelijke slotenpatroon weer in beeld te brengen.



afb. 4 Weergave van de belangrijkste ontwerp-intenties voor de nieuw te bouwen woning.

In de notitie “*Uitgangspunten Huis Duin*” is voor de motivering van het ontwerp het gemeentelijke beleidsstuk “*Lintvisie Oosterdijk 2014*” geraadpleegd. Dit document is bedoeld als ruimtelijk toetsingskader van de gemeente voor mogelijke ontwikkelingen in het buurtschap Oosterdijk.

In de “*Lintvisie Oosterdijk 2014*” komen de **ontwikkelingsgeschiedenis** en de **ordeningsprincipes van het landschap**, alsmede de **bebouwingskarakteristiek** uitgebreid aan de orde (overeenkomstig het grote belang dat door de provincie aan deze aspecten wordt toegedacht in de Provinciale Ruimtelijke Verordening – zie art. 15 PRV).

Op basis daarvan is door de gemeente een ‘**toekomstvisie**’ ontwikkeld en is het ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus vertaald.

Op basis van deze toekomstvisie zijn richtlijnen vastgesteld, waarbij de bijzondere positie van de zgn. ‘veldkavels’, waarvan de locatie voor ‘Huis Duin’ er één is, wordt onderkend. Daarbij wordt niet alleen gesteld dat uitbreiding en/of vervanging van bestaande woningen mogelijk is, maar tevens dat bij vernieuwing een eigentijdse interpretatie van historische context mogelijk is (zie onder ‘zone 3’ op bladzijde 41 van de *Lintvisie*).

Een en ander overziende, kan bij toetsing aan de *Lintvisie* worden vastgesteld dat het onderhavige initiatief voor de vervangende nieuwbouw van de woning op de veldkavel Oosterdijk 54 verantwoord is in relatie met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap.

Omdat de locatie van het onderhavige project een zeer specifiek, uniek element betreft in het betreffende landschap, (solitaire veldkavel op ruime afstand van het bebouwingslint Oosterdijk), wordt - met betrekking tot de ‘bebouwingskarakteristiek’ - gebruik gemaakt van de door de gemeente aangegeven mogelijkheid van een ‘eigentijdse interpretatie van de historische context’.

Aangezien met het initiatief bestaande kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast en/of bedreigd, een bouw- en woontechnisch verouderd woonhuis wordt vervangen door een woonhuis dat aan alle eisen van deze tijd zal voldoen en daarenboven een zeer aansprekende architectonische kwaliteit vertegenwoordigt, kan zonder terughoudendheid de conclusie worden getrokken dat sprake is van ‘**landschappelijke winst**’ voor de locatie.

N.B.

In de “*Lintvisie Oosterdijk 2014*” wordt tevens aangegeven dat de bestemmingsplanregeling voor de maximale inhoud van 600 m³ voor woningen zal worden losgelaten. Verplaatsing of vergroting van het bouwvlak is niet aan de orde, aangezien op de locatie sprake is van een bestemmingsvlak, tevens bouwvlak.

Provinciaal beleid

▪ *Relatie met de Wro*

Met het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (2008), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van structuurvisie gekregen.

Van toepassing is de ‘Structuurvisie Noord-Holland 2040’

Deze structuurvisie is een ‘zelfbindend’ instrument. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, hebben Provinciale Staten d.d. 15 december 2008 de ‘Provinciale Ruimtelijke Verordening’ vastgesteld.

De Provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

Deze verordening is verder uitgewerkt tot ‘Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie’, vastgesteld 21 juni 2010. Vervolgens heeft de provincie op 3 februari 2014 een ‘technische aanpassing PRVS 2014’ vastgesteld, met de nieuwe naam Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zie hiervoor paragraaf 4.2.3.

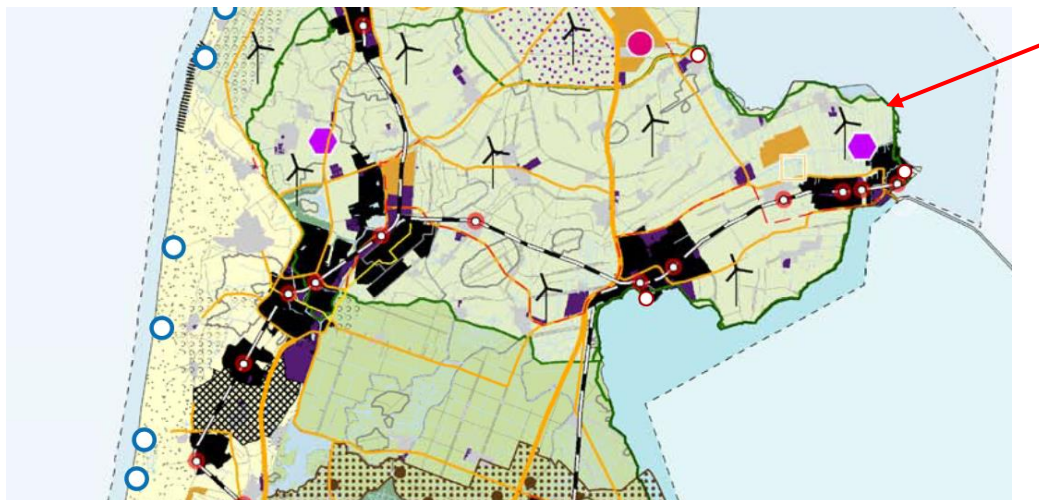
▪ *Structuurvisie NH 2040*

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” -‘Kwaliteit door veelzijdigheid’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.



afb. 5 De planlocatie op een uitsnede van de ‘Totaalkaart Structuurvisie’

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. De onderhavige planlocatie is op de Totaalkaart Structuurvisie gelegen in de ‘*Productie landschappen*’, specifiek ‘*Oude zeekleilandschap*’ met o.a. ‘*ruim baan voor landbouwproductie*’.

Als beleid is daaraan gekoppeld:

- Geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zonder ontheffing van GS buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) op basis van advies van Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)
- Ontwikkelen op basis identiteit landschap / Landschaps DNA (incl. aspect openheid), en dorpstypen / Dorps DNA, vastgelegd in nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie
- Ruimte voor ruimteregeling

Uitwerking van dit beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

▪ Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie op 3 februari 2014 de *Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)* vastgesteld. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

In de PRV is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

In de eerste plaats is van belang vast te stellen of de planlocatie in bestaand bebouwd gebied is gelegen.



afb. 6 De planlocatie op de themakaart van de PRV, thema **bestaand bebouwd gebied**

Kaart 2 geeft *illustratief* het bestaand bebouwd gebied (BBG) aan (**afb. 6** is uitsnede uit deze kaart); op de planlocatie is het bestaande hoofdgebouw binnen de bestemming 'woondoeleinden' als BBG aangegeven. Aangezien de vervangende woning niet binnen de bestaande contour valt en het totale project het gehele perceel omvat, is van belang hetgeen in art. 9 PRV hieromtrent wordt bepaald.

Artikel 9 PRV - 'Aanwijzing bestaand bebouwd gebied' – luidt als volgt:

"Als bestaand bebouwd gebied wordt (beschouwd) de bestaande of bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische percelen en kassen".

De bestaande situatie op de planlocatie voldoet niet (geheel) aan deze omschrijving:

Het bestemmingsplan staat de bouw van een woning tot een volume van 600 m³ toe. De beoogde woning heeft een volume van ca. 1.400 m³ (op de terp ^{*}). Dit is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen ontheffingsmogelijkheid. Om vrijstelling van het bestemmingsplan te kunnen verlenen is het voeren van een zogeheten 'buitenplanse' afwijkingsprocedure nodig. In deze procedure maakt het college van B&W een heroverweging van het beleid waarbij (ook) beleid van andere overheden en instanties alsook private belangen dienen te worden betrokken.

Uit de toets aan de Provinciale Verordening Ruimte moet derhalve geconcludeerd worden dat de beoogde woning niet valt onder de 'Aanwijzing bestaand bebouwd gebied', waardoor de provincie (ook) akkoord moet gaan met het plan.

Dit betekent dat het project moet worden beschouwd als (grotendeels) gelegen **buiten** BBG en dat derhalve **Kaart 3** 'Landelijk Gebied' van toepassing is. De consequenties worden hierna uitgebreid behandeld.

Hiermee is tevens bepaald dat het provinciale beleid van de PRV van toepassing is en dat vervolgens aandacht moet worden geschonken aan de overige themakaarten en de diverse relevante artikelen in de Verordening.

- *) Een exact cijfer kan in dit stadium niet worden gegeven, aangezien het voorliggende plan zich nog in het stadium van 'voorontwerp' bevindt.
Overigens is in de gemeentelijk nota "Lintvisie Oosterdijk 2014" aangegeven dat de bestemmingsregel voor de maximale inhoud van woningen niet meer beantwoordt aan de eisen van de huidige tijd en – op basis van 'maatwerk' - zal worden losgelaten.

Kaart 4 - 'Ecologie' – (afb. 7) geeft aan dat de planlocatie onderdeel uit maakt van het 'weidevogelleefgebied'



afb. 7 De planlocatie op de uitsnede van de themakaart 'Ecologie'

Relevant voor het 'weidevogelleefgebied' is hetgeen wordt gesteld in art. 25 van de PRV, waarin ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen beperkingen worden aangegeven, die tot doel hebben de versterking van het weidevogelleefgebied te voorkomen.

In art. 25, lid 3 onder d is een voor de voorliggende ontwikkeling belangrijke uitzondering geformuleerd:

Een ontwikkeling is mogelijk wanneer het een ingreep betreft, die *'netto geen versterking van het weidevogelleefgebied geeft'*.

In de toelichting op dit artikel wordt gesteld:

Met de term 'netto geen versterking' wordt bedoeld, dat o.a. bestaande bebouwing en infrastructuur tot gevolg hebben dat weinig tot geen weidevogels in de directe nabijheid gaan broeden en dat er ter plaatse weinig aanleiding bestaat om te spreken van versterking van het weidevogelleefgebied.

De vervangende nieuwbouw van een woonhuis c.a. op een bestaand erf en voor een deel op dezelfde plek van de bestaande bebouwing kan worden aangemerkt als **'een ingreep die netto geen versterking geeft van het weidevogelleefgebied'**.

Kaart 5A betreft 'Unesco – erfgoederen met uitzonderlijke universele waarden'; de planlocatie valt hier niet onder.

Op **kaart 5B** - 'Bufferzones' – is te zien dat de planlocatie hier niet binnen valt.

Kaart 6 geeft aan dat de planlocatie in 'landbouwgebied' is gelegen, bedoeld voor 'grootschalige landbouw' en **kaart 7** dat het hier een gebied betreft t.b.v. 'landbouwclusters', t.w. 'zaadverdelingsconcentratiegebied'. Een en ander levert voor de planlocatie en het planvoornemen geen restricties op.

Kaart 8 - 'Blauwe Ruimte' - geeft aan dat de Westfriese Omringdijk een belangrijke primaire waterkering is. De voorgenomen inrichting van de planlocatie vormt hiervoor geen bedreiging.

Kaart 9 - 'Duurzame energie' - geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een gebied waar kleinschalige oplossingen voor duurzame energie van toepassing zijn.

Kaart 10 - geeft ten slotte aan dat de planlocatie niet is gelegen in een gebied met aardkundige waarden (**afb. 8**).



afb. 8 De planlocatie op een uitsnede van de themakaart 'Aardkundige waarden'.

- *Het landelijke gebied en de PRV*

Artikel 13 PRV behandelt **nieuwe woningbouw** in het landelijke gebied.

In artikel 13 lid 1 wordt gesteld dat geen nieuwe woningbouw in het landelijke gebied wenselijk is. In lid 2 onder d. van dit artikel wordt gesteld dat hiervan kan worden afgeweken, indien het bepaalde van artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 15 verwijst naar de uitgangspunten van de '*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21 juni 2010 (zie hierna).

Hieronder is artikel 15 integraal weergegeven:

Artikel 15**Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied**

1 Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

2 De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

3 In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.

4 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

- *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

Het gebied waarin de planlocatie is gelegen behoort tot het landschapstype 'Oude zeekleilandschap'.

Dit nu door de Westfriese Omringdijk omsloten gebied is oorspronkelijk een getijdengebied, waar opslibbing van zand en klei uit zee heeft plaatsgevonden. Door de lange periode van opslibbing ligt het landschap vergeleken met het omliggende kleigebied hoog. In de periode, nadat geen sprake meer was van getijden, is een veenpakket op de kleibodem ontstaan, maar die is door ontginning en zee-inbraken weer verdwenen en is het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte. In de 11^e en 12^e eeuw is het gebied omdijkt.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan.

Oosterdijk is zo'n langgerekt – zij het met een bescheiden omvang – lintdorp.

Het landschap is door de herverkaveling ingrijpend veranderd en er is een veel grootschaliger structuur ontstaan, waarin een aantal brede sloten nog samen met de langgerekte kavels kenmerkend zijn.

Tot de kernkwaliteiten van dit landschap (in de ondergrond) behoren het kleine reliëf in het voormalige getijdengebied, de archeologische waarden in de ondergrond en de aardkundig waardevolle natuurlijke krekken, kreekrestanten en kreekruggen.

De kernkwaliteiten met betrekking tot het landschaps-dna zijn in dit gebiedsdeel vooral de Westfriese Omringdijk en het langgerekte lintdorp Oosterdijk.

De hiergenoemde kernkwaliteiten worden door het onderhavige project met de vervangende nieuwbouw van een woonhuis op een terp en omgeven door sloten **niet** aangetast. Er is daarentegen wel de intentie om met de nieuw te graven sloten meer te verwijzen naar de oorspronkelijke slotenstructuur.

Hoewel in het betreffende gebied geen overblijfselen van terpen bekend zijn, kan worden aangenomen dat in de periode vóór de bedijking deze ook hier aanwezig zijn geweest.

Aan de archeologische aspecten zal aandacht worden besteed.

Met betrekking tot de streekeigen dorpsstructuur van Oosterdijk kan opgemerkt worden dat het waardevolle karakter (samenhang en opbouw) op geen enkele wijze wordt aangetast door de nieuwe ontwikkeling, aangezien de betreffende locatie tot een van de laatste veldpercelen behoort, weliswaar ontsloten vanaf de Oosterdijk, maar gelegen in het open landschap op ca. 300 meter vanaf het lint. Hiermee neemt het een volstrekt autonome positie in, waaraan geheel eigen randvoorwaarden met betrekking tot de relatie met het landschap kunnen worden toegedacht.

Qua 'openheid' van het gebied wordt onderscheid gemaakt tussen 'zeer open', 'open' en 'matig open'. Het gebied waarin de planlocatie is gelegen wordt getypeerd als 'matig open' en als 'alzijdig begrensde ruimte' (mede door de aanwezigheid aan 2 zijden van de Westfriese Omringdijk).

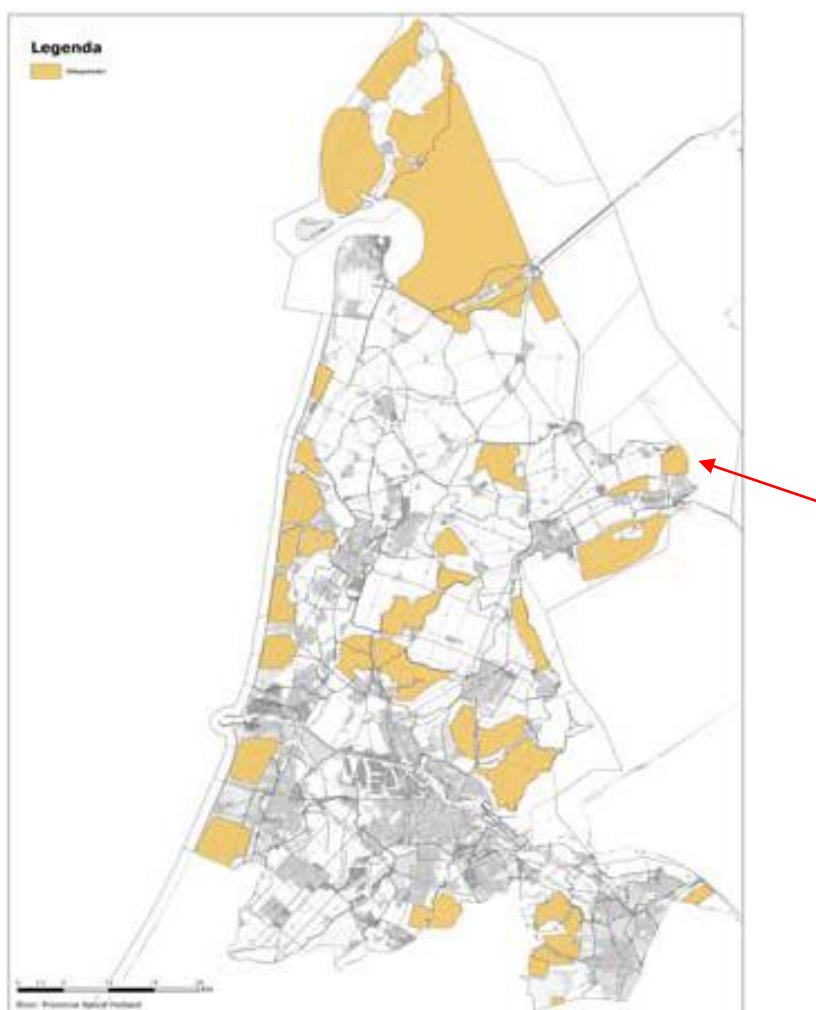
De beleidslijnen spitsen zich toe op de zeer open en open landschappen (tegengaan van visuele verstedelijking en verrommeling). Daar waar sprake is van meer besloten gebieden wordt 'aanbevolen' om de effecten van ontwikkelingen op de openheid in kaart te brengen.

De planlocatie is in zijn bestaande situatie in het omringende open gebied kenbaar door de bestaande woning en de opgaande erfbeplanting.

In de nieuwe situatie zal de presentatie van de plek wellicht wat nadrukkelijker zijn, maar daarbij kan aangetekend worden dat een markering de omringende open ruimte sterker beleefbaar maakt.

Het betreffende gebied is tevens aangemerkt als 'stiltegebied'.

Stilte en donkerte zijn kernkwaliteiten van het landschap. In de Provincie Noord-Holland staan deze beide kwaliteiten onder druk door de hoge bebouwingsdichtheid, de vele activiteiten (zowel bedrijfsmatig en recreatief) en verkeersbewegingen (over weg, spoor en in de lucht). Stilte en donkerte dragen niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit maar ook aan de leefomgevingskwaliteit, belevingskwaliteit en milieukwaliteit.



afb. 9 De planlocatie als één van de 41 stiltegebieden in Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland wil 'stille en donkerte' deel uit laten maken van de afweging rondom ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied.

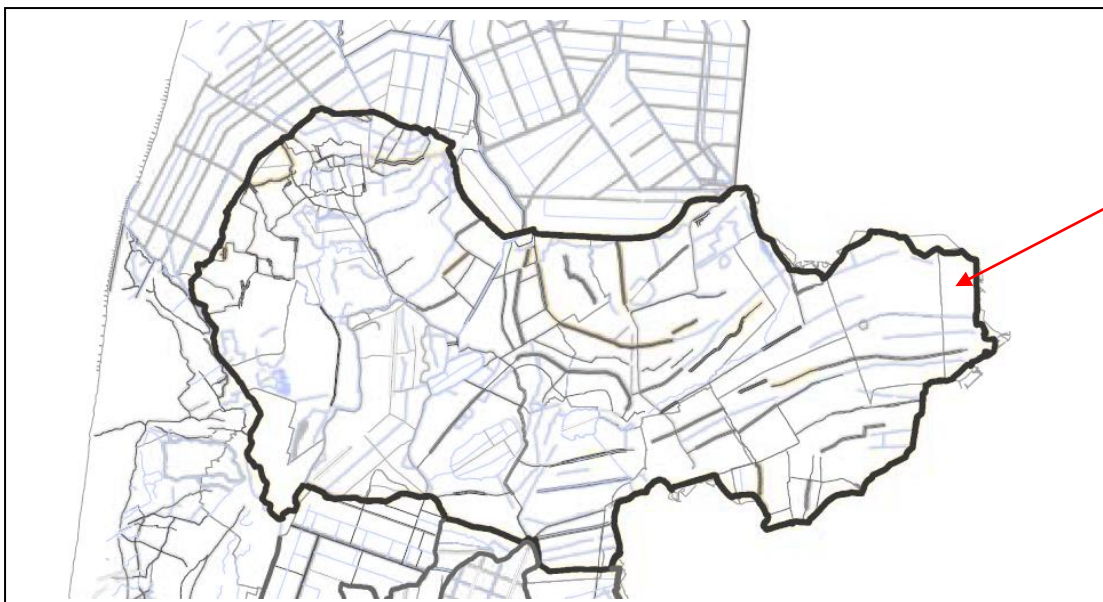
In de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn regels opgenomen gericht op het behoud van de kwaliteit van de stiltegebieden. Uitgangspunt is dat het verboden is in een stiltegebied zonder noodzaak geluid voort te brengen waardoor de natuurlijke rust in dat gebied wordt verstoord.

Donkerte is een relatief nieuw beleidsonderwerp dat in het huidige Provinciaal milieubeleidsplan aan bod komt. Er wordt bekeken of aanvullend provinciaal donkertebeleid gewenst is, zodat de provincie actief kan bijdragen aan het handhaven en vergroten van donkere gebieden in Noord-Holland.

Een van de beleidslijnen is dat gestreefd wordt naar beperking van lichtuitstoot in het buitenstedelijk gebied door minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht, door selectief verlichten en 'richten' van kunstlicht. Belangrijk aandachtspunt zal daarbij ook zijn het realiseren van energiebesparing.

Vastgesteld kan worden dat de vervangende nieuwbouw van een woonhuis op de betreffende locatie noch qua 'stille', noch qua 'donkerte' aanleiding geeft tot een structurele wijziging van de situatie met betrekking tot deze aspecten.

Vervolgens wordt als een belangrijke kernkwaliteit van een gebied genoemd de aanwezigheid van 'historische structuurlijnen'.



afb. 10 De planlocatie op een uitsnede van de kaart met de aanwezige 'historisch structuurlijnen'

Met betrekking tot het gebied waarin de planlocatie is gelegen is de meest nadrukkelijk aanwezige historische structuurlijn de Westfriese Omringdijk. In mindere mate is de noord-zuid lopende watergang (de Bokkesloot) als belangrijk aangegeven.

De planlocatie ligt op zodanig grote afstand, dat ingrepen op de planlocatie geen invloed hebben op de kwaliteit van genoemde historische structuurlijnen.

Tenslotte behoren de in een gebied aanwezige 'cultuurhistorische objecten' tot de kernkwaliteiten.

De provincie onderscheidt de volgende cultuurhistorische objecten van bovenlokaal belang:

- Stolpboerderijen
- Molens en molenbiotopen
- Landgoederen
- Kerk-, water- en vuurtorens
- Provinciale monumenten

Als beleidslijn geldt het herkenbaar houden van de historische objecten in het landschap.

Op of nabij de planlocatie zijn **geen** cultuurhistorische objecten aanwezig.

Voor de volledigheid is de 'Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland' geraadpleegd.

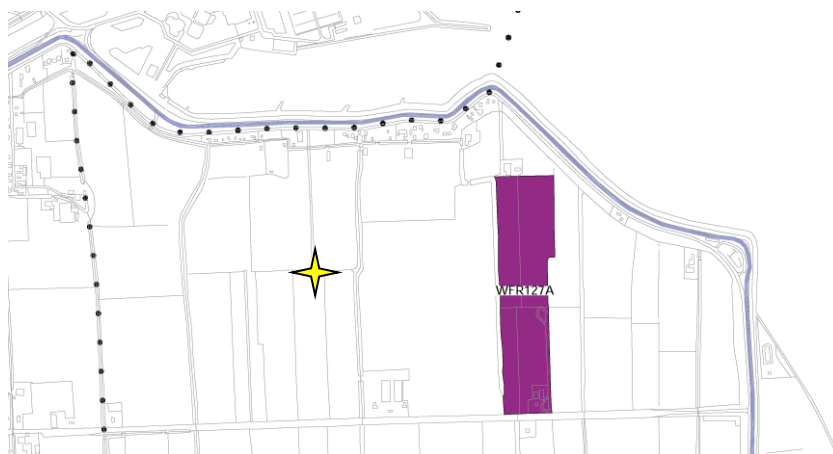
Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

Met betrekking tot genoemde aspecten zijn op deze kaart geen aanwijzingen te vinden, dat op of in de directe nabijheid van de planlocatie specifieke waarden aanwezig zijn.

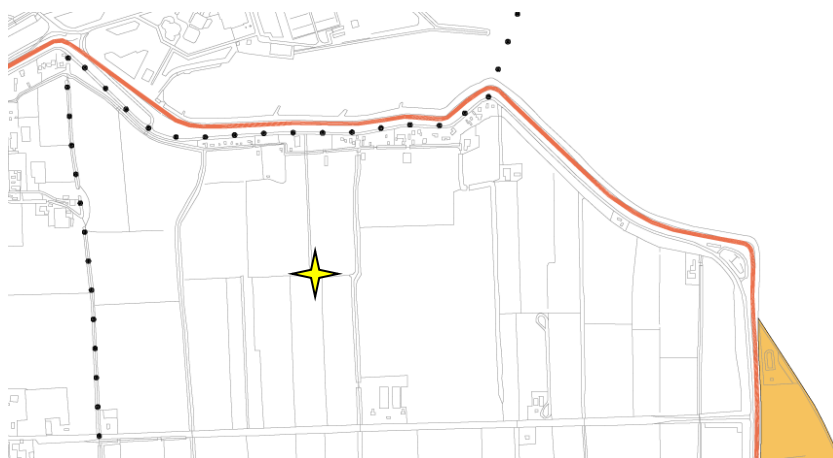
Dit lijkt niet zo verwonderlijk, aangezien bij de ruilverkaveling van de jaren '70 van de vorige eeuw de a-biotische verschillen in de ondergrond in hoge mate zijn genivelleerd.



afb. 11 Planlocatie op een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart NH, aspect **Geografie**



afb. 12 Planlocatie op een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart NH, aspect **Archeologie**



afb. 13 Planlocatie op een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart NH, aspect **Bouwkunde**