



RUIMTELIJKE ANALYSE EN TOETS PROVINCIAAL BELEID

BREDEROODSEWEG 41, SANTPOORT-ZUID





Afbeelding 1 – vogelvluchtperspectief op de planlocatie met zicht op de verouderde en vervallen bebouwing en overwoekerde kassen (HOSPER).



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

Inhoud

1	INLEIDING	5	4	ANALYSE EN CONCLUSIES	19
1.1	ALGEMENE GEGEVENS	5	4.1	TOETSING AAN CRITERIA RUIMTE VOOR RUIMTE	19
1.2	ONDERZOEKSOPGAVE	5	4.2	TOETSING AAN PROVINCIALE MILIEUVERORDENING	21
			4.3	CONCLUSIES	23
2	PLANGEBIED EN ONTWERP	7		COLOFON	25
2.1	BESTAANDE TOESTAND	7			
2.2	HISTORISCHE ACHTERGRONDEN	7			
2.3	NIEUWE TOESTAND	13		VERANTWOORDING	27
3	TOETSINGSKADER	15			
3.1	STARTDOCUMENT BESTEMMINGSPLAN DUINGEBIED (2014)	15			
3.2	PROVINCIALE MILIEUVERORDENING	16			



Afbeelding 2 – luchtfoto vanuit het westen met zicht op de planlocatie en directe omgeving. Midden op de voorgrond de ruïne van kasteel Brederode. De planlocatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door weiland, aan de zuidzijde door een tennisbaan en aan de westzijde door de Brederoodseweg met opgaand groen.



1 Inleiding

1.1 Algemene gegevens

Naam: planlocatie Brederoodseweg 41
Adres: Brederoodseweg 41
2082 BS SANTPOORT-ZUID
Gemeente: Velsen

Kadastrale gemeente: Velsen
Kadastrale sectie: F
Kadastrale. nr.'s: 9202, 9203 (terrein)
9204, 9201, 9205 (bouwkavels)

1.2 Onderzoeksopgave

In verband met de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van 3 woningen op een locatie in Santpoort-Zuid is een nadere analyse gevraagd van het plan in relatie tot het als aardkundig monument aangewezen gebied. De locatie valt onder het door de provincie Noord-Holland als aardkundig monument deelgebied nr. 6, Kennemerduinen/Duin & Kruidberg/Amsterdamse Waterleiding Duinen. Daarnaast wordt een controle gevraagd of het plan voldoet aan de door de gemeente en provincie gestelde criteria op het gebied van landschap-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Aan de hand van de stukken ontwikkeld binnen de huidige planvorming wordt een analyse gegeven van de situatie, de mate waarin de bodem wordt verstoord en eventueel te nemen maatregelen om die verstoring tot een minimum te beperken. De 'Provinciale Milieuverordening Noord-Holland' en de 'Beleids-

regel toetsingskader ontheffingen aardkundige monumenten' vormen de leidraad bij deze analyse.

Hoofdstuk 2 besteedt aandacht aan de locatie, zowel de historische achtergronden als de boogde plannen.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de van toepassing zijnde beleidstukken en de criteria waaraan voldaan moet worden om voor de voorgestelde planlocatie ontheffing voor het plan te kunnen verlenen.

Hoofdstuk 4 beantwoordt de in hoofdstuk 3 gestelde criteria aan de hand van het in hoofdstuk 2 besproken plan en sluit daarmee voorliggende analyse af.



Afbeelding 3 – uitsnede uit de kadastrale minuut uit 1825, waarop de ruïne van Brederode staat gemarkeerd. Met een cirkel is de planlocatie Brederoodseweg 41 gemarkeerd. De kaart is gericht op het noordoosten (beeldbank RCE).



2 Plangebied en ontwerp

2.1 Bestaande toestand

De percelen waarop de ontwikkeling van drie woningen is beoogd, bestaat deels uit weiland en bosschages, en deels uit vervallen bebouwing. Een groot deel van de bebouwing bestaat uit kassen die in de huidige toestand overwoekerd zijn. In het planboek dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, is een inventarisatie van de bestaande toestand opgenomen, waarnaar volledigheidshalve verwezen wordt.

2.2 Historische achtergronden

Het dorp Santpoort is ontstaan in het binnenduingebied van de Kennemerduinen, nabij het 13^{de} eeuwse kasteel Brederode. Santpoort wordt voor het eerst vermeld in 1388. De kleine nederzetting lag aan een belangrijke noord-zuidverbinding: Heerweg, nu Rijksweg, bij de samenkomst met de Slaperdijk.¹

Voor het afzanden van het binnenduingebied groef men in 1537 de Jan Gijzenvaart. Het dorp bestond lange tijd uit blekerijen en buitenplaatsen. Na het droogmaken van het Wijkmeer in 1865-'76 ontstond ook bebouwing aan de oostzijde. Vanaf 1870 ontwikkelde zich de bloembollencultuur waarvoor de Jan Gijzenvaart tot circa 1930 benut. In 1898 opende men aan de spoorlijn Haarlem-Alkmaar (1876) het station Santpoort-Meerenberg (nu

Santpoort-Zuid). Sindsdien heeft Santpoort zich ontwikkeld als forensendorp.

De kadastrale minuut uit omstreeks 1825 laat een gedetailleerde weergave zien van perceelverloop. Tezamen met de minuutplannen werden indertijd de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels opgemaakt waarin van ieder perceel eigenaar, omvang en gebruik werd beschreven. Wanneer gekeken wordt naar het terrein direct rondom de ruïne kan worden herkend dat aan het begin van de 19^{de} eeuw nog geen sprake was van een omgracht kasteel met voorburch zoals dat tegenwoordig wel herkenbaar is.

¹Stenvert [et.al.] (2006), pp. 481-482.



Afbeelding 5 – projectie van de perceelsgrenzen van de kadastrale minuut uit 1825 op een luchtfoto. In de 19^{de} eeuw waren de percelen rondom de ruïne als weiland in gebruik (lichtgroen gearceerd). Nabij de huidige planlocatie lag een bosperceel (donkergroen). Naast de weilanden lagen ook enkele percelen geschikt als bouwland (geel gearceerd).



HYLKEMA
CONSULTANTS

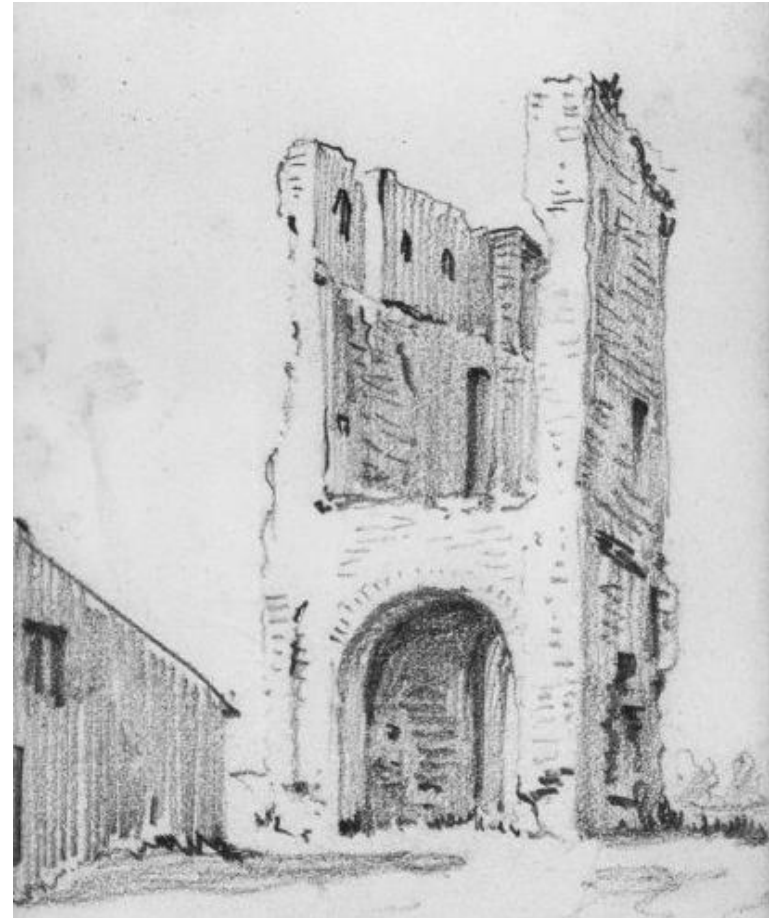
ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

De Ruïne van Brederode, ook als zodanig ingetekend in de kadastrale minuut uit 1825, was de eerste ruïne in Rijksbezit dat geld ontving van de staat om als bouwkundig monument behouden te blijven.

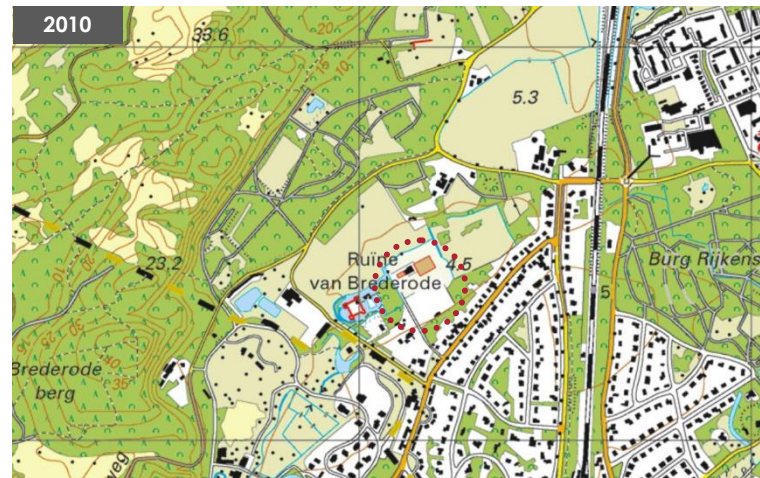
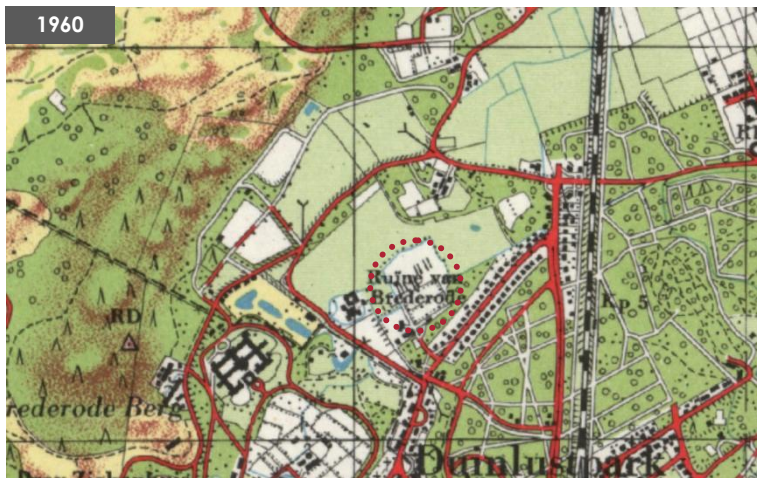
De ruïne is naar plannen van ondermeester P.J.H. Cuypers en V. de Stuers en onder leiding van de Haarlemse archivaris A.J. Enschedé in het derde kwart van de 19^{de} eeuw naar toen geldende inzichten gereconstrueerd.

Uit onderzoek is gebleken dat bij die restauratiefase het kasteel door onjuiste interpretatie van bouwperioden als enig waterkasteel een binnenplein heeft gekregen van twee niveaus. Verder zijn slechts twee van de 23 nu herkenbare schietgaten aan te wijzen met een redelijk betrouwbare middeleeuwse detaillering.²

² Zie voor een uitgebreide beschrijving van het kasteel en de verschillende restauratiefasen: <http://www.tacohermans.nl/bredned.htm>



Afbeelding 6 – schets van de ruïne door V. de Stuers uit 1872 (Noord-Hollands Archief).

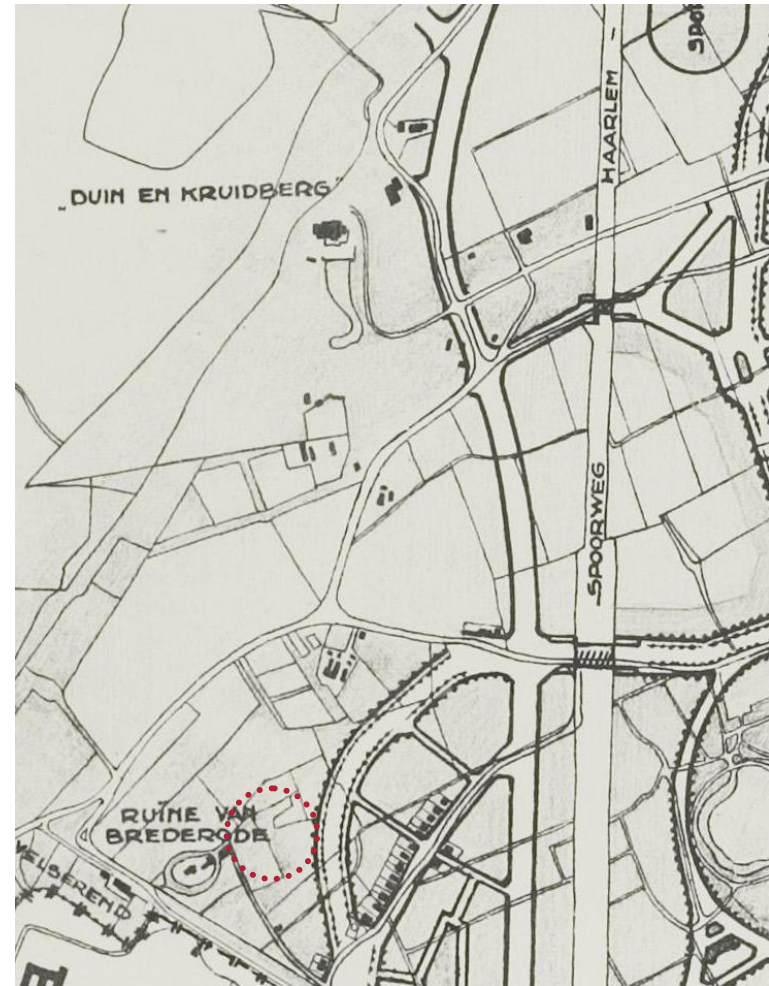


Afbeelding 7 – uitsnede van vier topografische kaarten (1870, 1930, 1960, 2010). Het proces van verdere verdichting in woonbebouwing dateert uit de 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw. Op de kaart van 1960 is voor het eerst de bebouwing met kassen te zien op de planlocatie (Kadaster).



Op de topografische kaarten op de pagina hiernaast is te zien hoe de planlocatie is gelegen ten opzichte van het omringende gebied. De locatie maakt van oudsher onderdeel uit van het overgangsgebied van bebouwing vanuit Santpoort richting het duingebied ten westen daarvan. De kaart uit 1870 betreft een van de vroegst beschikbare kaarten die een betrouwbare weergave biedt op het landschap. Op deze 19^{de} eeuwse kaart is de ruïne wel benoemd, maar is nog geen omgracht kasteelterrein te zien, ook al is de kaart van tamelijk grote schaal en niet opgesteld om afzonderlijke terreinen weer te geven.

De omgrachting van het kasteelterrein is wel te zien op de kaart uit 1930. De restauratiewerkzaamheden uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw waren in deze periode uitgevoerd, waaronder de (gedeeltelijke) omgrachting van het kasteelterrein. Wat opvalt bij de ruimtelijke inrichting rondom de ruïne is de solitaire ligging van de bouwwerken. Gelet op de eeuwenlange functie als ruïne is het te begrijpen dat het kasteelterrein niet aangetakt is op een (hoofd)ontsluiting. Toch valt de loskoppeling tussen kasteelterrein en omliggende gronden op. Ook de vroeg 19^{de} eeuwse kadastrale minuut tekent die solitaire ligging van de ruïne op.



Afbeelding 8 – uitsnede uit het uitbreidingsplan van Santpoort uit 1924. Zowel vanuit de historische situatie als bij de hier getekende is er geen ruimtelijke relatie tussen de ruïne en de planlocatie (Noord-Hollands Archief).



Afbeelding 9 – situatietekening bestaande toestand, noordgericht (HOSPER, versie 21-02-2016)



2.3 *Nieuwe toestand*

Door HOSPER landschapsarchitectuur en stedenbouw en Mark van der Heide urban design is een planboek voor de locatie opgesteld (versie 21-02-2016). Dit planboek geeft een analyse van de locatie, bespreekt de structuur van de bestaande en gewenste situatie, besteedt aandacht aan het landschap en geeft richting aan de gewenste architectuur middels beeldkwaliteitplan voor kavel, bebouwing en tuininrichting.

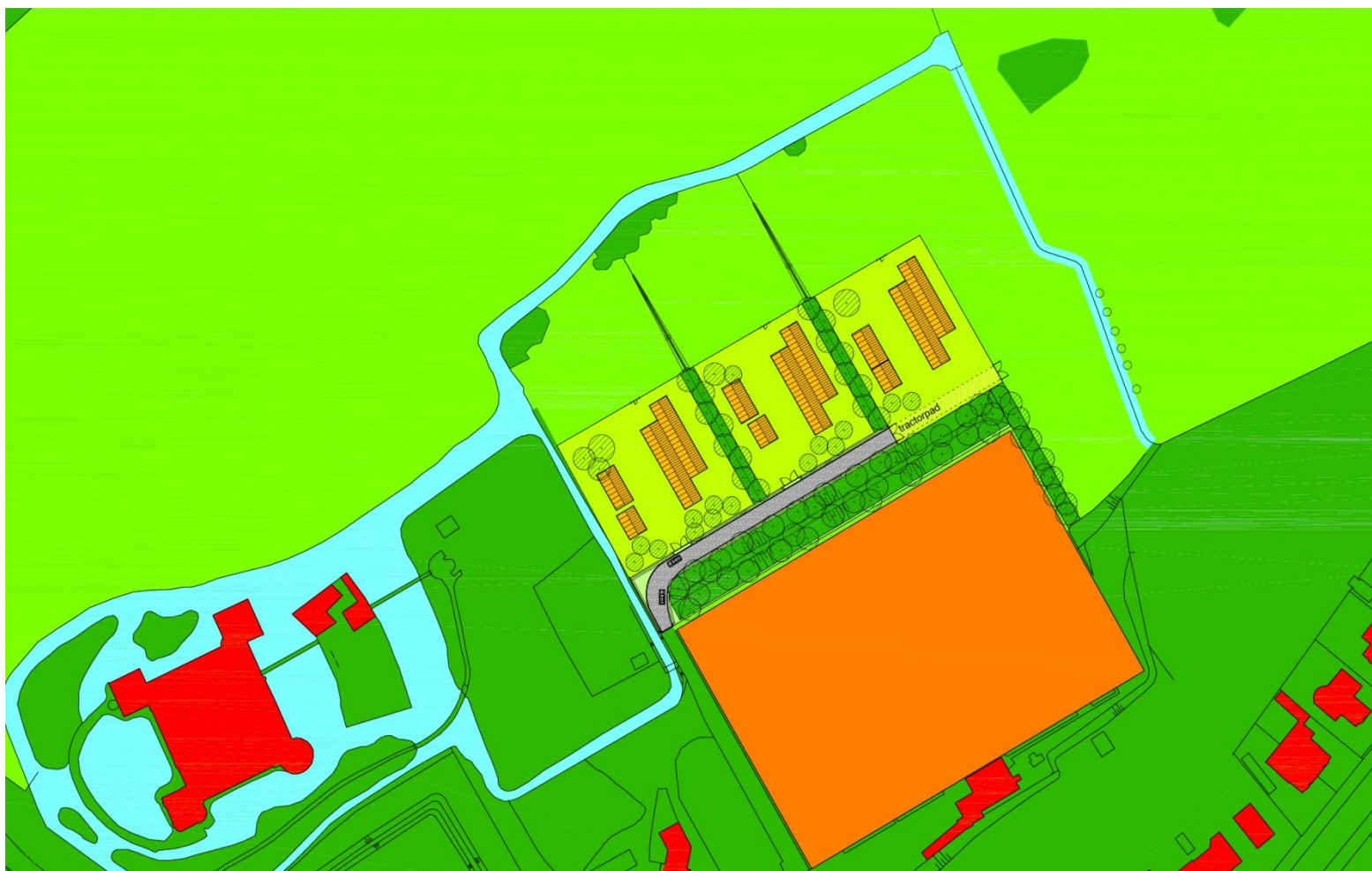
De locatie kenmerkt zich in de huidige toestand door een ensemble van verwaarloosde opstallen met verwilde begroeiing. De opstallen zijn niet monumentaal en bevinden zich in een matige bouwkundige staat.

Vanuit landschappelijk oogpunt wordt het bestaande kavel in een aantal kavels opgedeeld: drie bouwkavels, aan de noord- en westzijde begrensd door een L-vormig kavel. Dit L-vormige kavel wordt ingericht met zgn. vochtig hooiland, zodat de bestaande karakteristiek gehandhaafd blijft.

Ten aanzien van de beoogde woonbebouwing wordt in het planboek veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit waaraan de nieuwe opstallen moeten voldoen. Zowel de bebouwing zelf als de inrichting van het erf en de toegangsweg zijn van hoge kwaliteit. Zichtrelaties zijn bepalend bij de positionering van de gebouwen.

De ruimtelijke kwaliteit die voorgesteld wordt in het beeldkwaliteitplan, zorgt er voor dat de woningen geen voorzetting zijn van de nabij gelegen villa's, maar een duidelijke cesuur vormen met de bestaande bebouwing en daarmee aansluiten op het meer landelijke karakter van de plek.

De beoogde woonbebouwing wordt opgetrokken uit één bouwlaag onder zadeldak. De bebouwing wordt onderkelderd. Aandacht wordt besteed aan duurzame woningbouw, waarbij uitgegaan wordt van een warmtepomp aangesloten op een gesloten bronsysteem.



Afbeelding 10 – situatietekening nieuwe toestand. Onderdeel van de planontwikkeling betreft natuurcompensatie aan de noordzijde en oostzijde van het omringende perceel (HOSPER, versie 21-02-2016).



3 Toetsingskader

3.1 Startdocument bestemmingsplan Duingebied (2014)

Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de bepalingen die worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan aangaande het plangebied. Mits wordt voldaan aan bepaalde eisen, kan het College voor B en W gebruik maken van haar bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar de beoogde bestemming conform de besproken plannen in het vorige hoofdstuk.

In het startdocument is het volgende opgenomen ten aanzien van het plangebied, ofwel perceel Brederoodseweg 41:

"Het perceel betreft een verouderd agrarisch perceel met diverse bebouwingsobjecten, te weten een bedrijfswoning, schuren, kassen en een kantoor met een bvo van ongeveer 2.400 m2. De locatie ligt buiten de contour van het bestaand bebouwd gebied (BBG) en in een gebied met hoge landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en natuurwaarden. De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte is van toepassing. Deze regeling gaat uit van een mogelijkheid van functieverandering als de bouwmassa aanmerkelijk afneemt, de landschappelijke inpas-

sing verbetert en de compenserende nieuwbouw goed aansluit bij het BBG. Een herontwikkeling is mogelijk als de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurcontext wordt verbeterd." (Startdocument (2014), p. 24).

Uit het voorgaande blijkt dat plannen voor het perceel in ieder geval moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. een vermindering van het bebouwd oppervlak;
2. een verbetering van de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing;
3. een verbetering van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Deze criteria worden in het volgende hoofdstuk inhoudelijk besproken.

3.2 Provinciale Milieuverordening

Doordat de planlocatie is gelegen in het door de Provincie Noord-Holland als aardkundig monument aangewezen gebied (deelgebied nr. 6, Kennemerduinen/Duin & Kruidberg/Amsterdamse Waterleiding Duinen), is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. De aanwijzing van aardkundige monumenten is in deze verordening geregeld, zodat ook op aardkundige monumenten de provinciale milieuwetgeving van toepassing is. Milieuwetgeving is erop gericht om de kwaliteit van het milieu niet te laten verslechteren en zo mogelijk te verbeteren. Plannen die aan de regels van deze verordening raken, dienen dan ook inhoudelijk te worden getoetst.

Deze toetsing vindt voor aardkundige monumenten plaats aan de hand van de volgende verboden (cf. artikel 6.3, pp. 51-52)³:

- a. betreden met voertuigen met hoge wiellasten en hoge bandenspanningen die ondergrondverdichting veroorzaken;
- b. installeren van bodemenergiesystemen;
- c. ontgronden, egaliseren en afgraven voor commerciële doeleinden;
- d. ondergrondse infrastructuur;
- e. permanente peilverlagingen;

- f. storten op of in de bodem of het bedrijven van een stortplaats;
- g. graven;
- h. natuurbouwprojecten, tenzij deze voortvloeien uit de instandhouding van een aardkundig monument.

Bij de volgende activiteiten kan ontheffing worden verleend op bovenbenoemde verboden (ca. artikel 6.4, p. 52):

- bebouwing en activiteiten binnen een bouwvlak toegestaan op grond van een onherroepelijk geworden bestemmingsplan;
- particuliere tuinaanleg op een bebouwd perceel;
- onderhoud en revisie aan bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur;
- agrarische activiteiten op agrarische percelen;
- installeren, revieren en onderhoud van winmiddelen binnen het aardkundig monument ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening en noodvoorzieningen;
- wettelijk verplicht bodemonderzoek- en sanering.

In aanvulling op de Provinciale Milieuverordening heeft de provincie een beoordelingskader opgesteld ten behoeve van de ontheffing voor aardkundige monumenten (uitgiftedatum 14-01-2016). De volgende toelichting volgt de nummering van voormelde verboden in de verordening:

³ Provincie Noord-Holland, Provinciale Milieuverordening, 9^{de} tranche (15-12-2015).



- a) De verboden grondverdichting kan worden veroorzaakt door ondermeer rupsvoertuigen of gelijksoortige voertuigen die als gevolg van hun grote gewicht blijvende schade aan het oorspronkelijke bodemprofiel en reliëfvormen toebrengen. Ontheffing kan worden verleend aan materieel (nodig voor bepaalde werkzaamheden of onderhoud) wat verdichting en aantasting van de bodemstructuur zo veel mogelijk voorkomt.
- b) Bodemenergiesystemen maken gebruik van grondboringen. Die boringen tasten het bodemprofiel aan, zodat dit soort energiesystemen niet zijn toegestaan in gebieden aangewezen als aardkundig monument.
- c) Met het ontgronden wordt ondermeer bedoeld het afgraven en uitgraven (verlagen van de bodem) voor het winnen van grondstoffen (zand, klei, grind, etc.) binnen het aardkundig monument om buiten het monument toe te passen in werken. Ontgroningen tasten het oorspronkelijke bodemprofiel aan en egalisatie en afgravingen tasten de oorspronkelijke geomorfologie (reliëfvormen) van het aardkundig monument aan. Ontheffing voor ontgronden e.d. kan alleen gegeven worden wanneer zwaarwegende maatschappelijke belangen aan de orde zijn.
- d) Bij ondergrondse infrastructuur gaat het om bouwen van tunnels e.d. en het leggen van leidingen en ka-

bels buiten het tracé van bestaande infrastructuur. Alleen in het geval van een maatschappelijk zwaarwegend belang kan ontheffing worden verleend voor dit verbod.

- e) Het verbod op permanente peilverlagingen is met name van toepassing bij rivier- en veengebieden. Verlaging van het grondwaterpeil kan namelijk het oorspronkelijke bodemprofiel en reliëf aantasten. Bij andere hoofdgroepen, waaronder het duingebied, kan ontheffing worden verleend indien er door peilverlaging slechts minimale aantasting plaatsvindt.
- f) Het mechanisch graven dieper van 1,0 m onder maaiveld tasten het oorspronkelijk bodemprofiel aan. Hiervan is sprake bij bijvoorbeeld het graven van sleuven voor infrastructurele werken of de aanleg van een zwembad. Ondiep graafwerk in de top- of deklaag komt voor ontheffing in aanmerking.
- g) Voor natuurbouwprojecten kan alleen ontheffing worden verleend indien het als doel heeft de aardkundige kenmerken in stand te houden van het aardkundig monument.

Het in het vorige hoofdstuk besproken plan zal aan de hand van bovenstaande criteria in het volgende, afsluitende hoofdstuk worden besproken.



Afbeelding 11 – overzicht van referentiebeelden uit het planboek van HOSPER [21-02-2016]. De afbeeldingen laten de mogelijkheden zien van moderne architectuur in een landelijke omgeving, met oog voor materialisatie en ensemblevorming.



4 Analyse en conclusies

4.1 Toetsing aan criteria Ruimte voor Ruimte

De toetsingscriteria van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Holland vormen de basis voor het startdocument bestemmingsplan Duingebied (2014). De Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 (versie 16-12-2014) gaat in op de volgende onderwerpen: storende bebouwing; terug te bouwen woningen; ruimtelijke kwaliteit terug te bouwen woningen; locatie van compenserende woningbouw; zekerheidstelling sloop; expertteam ruimte voor ruimte.

De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door het opruimen van storende bebouwing van agrarische bedrijven. In ruil hiervoor wordt het bouwen van een of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zoals voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en de inpassing in het landschap.

In het startdocument zijn concreet de volgende eisen opgenomen waaraan voldaan moet worden:

1. een vermindering van het bebouwd oppervlak;
2. een verbetering van de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing;

3. een verbetering van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Ad 1) In de bestaande situatie is sprake van 2.400m² aan bebouwd oppervlak. In de nieuwe situatie wordt 1.050m² aan bebouwd oppervlak gerealiseerd. Dat betekent een afname van ruim 56% aan bebouwd oppervlak.



Ad 2) In de huidige situatie bevinden de opstallen zich in de betrekkelijk vrije ruimte van de landschapskamer waar het hoofdperceel onderdeel van uitmaakt. In de nieuwe situatie wordt met de plaatsing van bebouwing aansluiting gezocht met de reeds verstoorde inrichting van het landschap, te weten de tennisbanen aan de zuidzijde van het hoofdperceel. Uit het planboek van HOSPER blijkt een uitvoerige afweging en ontwerpinspanningen om de nieuwe kavels landschappelijk ingepast te krijgen.



De positie van de bouwvlakken zorgt er voor dat de noordelijke en oostelijke zone van het hoofdperceel vrijgehouden wordt bebouwing. Daarnaast is deze L-vormige zone in overleg met Natuurmonumenten ingericht als vochtig hooiland en wordt het te winnen hooi gebruikt door Natuurmonumenten.



Ad 3) De Provincie heeft een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) opgesteld waarin de kernkwaliteiten staan benoemd van verschillende in de provincie voorkomende landschapstypen. Daarnaast worden handreikingen gegeven om nieuwbouwopgaven aan te laten sluiten op die benoemde kernkwaliteiten.

De planlocatie is gelegen in de regio Zuid-Kennemerland waar het jonge duinlandschap veel voorkomt. Dit landschapstype is een direct aan zee gerelateerd, reliëfrijk zandlandschap. Voor de planlocatie is het zgn. strandwallen- en strandvlaktenlandschap relevant. De verschillende landschapstypen in de kustzone beïnvloeden elkaar via grondwaterstromingen en zijn daardoor aan elkaar gerelateerd. De strandwallen en -vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen (de Oude Duinen), van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het landschap bestaat voor het grootste deel uit matig open gebied. Er is een gelijkmatige verdeling van openheidsklassen en aanwezigheid van contrasten tussen zeer open gebied (strandvlakten) en zeer gesloten gebied (beboste binnenduintrand).⁴

De situatietekeningen van de nieuwe toestand laten zien dat rekening gehouden wordt met de gelijkmatige verdeling van open en gesloten ruimtes. De groene landschapskamer waar de locatie onderdeel van uitmaakt, wordt omzoomd door de be-

boste binnenduintrand. De nieuwe situatie betekent een verbetering van het gelijkmatige contrast tussen open en gesloten gebieden. Tevens worden in de nieuwe situatie de natuurwaarden verhoogd door rekening te houden met ecologische doelstellingen die Natuurmonumenten hanteert voor dit gebied.

In cultuurhistorische zin kent de planlocatie geen gebouwde geschiedenis waarop teruggegrepen kan worden. De planlocatie lijkt pas in de 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw voor het eerst te zijn bebouwd. Een historische relatie met de nabijgelegen ruïne van Brederode blijkt niet uit de voorhanden zijnde kaarten. In gebouwtypologische zin wordt met de beoogde beeldkwaliteit niet voortgeborduurd op de vroeg 20^{ste} eeuwse ontwikkeling van de villawijk

De gekozen typologie grijpt veeleer aan op agrarische en rurale bouwwerken. Die keuze kent daarmee een cultuurhistorische basis: de percelen waarop de nieuwe woningen zullen komen, hebben sinds lange tijd een agrarische functie gehad.

⁴ Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010), pp. 35-41.

4.2 Toetsing aan Provinciale Milieuverordening

In het vorige hoofdstuk zijn de verbodsbepalingen voor het aardkundig monument zoals omschreven in de Provinciale Milieuverordening beschreven. Tevens is de toelichting op die bepalingen weergegeven. Onderstaande opsomming kent dezelfde volgorde als het vorige hoofdstuk, waarbij concreet wordt verwezen naar het planboek van HOSPER:

-  Ad a) Grondverdichting: de locatie wordt geschikt gemaakt voor drie woningen. Vanuit dit gebruik is niet te verwachten dat voertuigen worden gebruikt die zorgen voor grondverdichting. Het omringende L-vormige kavel zal bereikbaar worden gehouden voor beweiding en maaien (agrarisch gebruik).
-  Ad b) Bodemenergiesystemen: binnen het plan zal gebruik worden gemaakt van een type installatie waarbij gebruik wordt gemaakt van grondboringen. Evenwel zal er sprake zijn van een gesloten bron, zodat er geen verstoring van bodemtemperatuur en grondwater zal zijn. In overleg met de provincie zal bepaald moeten worden of hiervoor ontheffing kan worden verleend.
-  Ad c) Ontgronden: van ontgroning is binnen de plannen geen sprake. Het terrein met bijbehorend bodemprofiel blijft in tact en wordt niet afgegraven om de uitgekomen grond buiten de planlocatie te gebruiken.

Ad d) Ondergrondse infrastructuur: voor de realisatie van drie woningen is geen grootschalige infrastructuur nodig. Kabels en leidingen voor de drie woningen zullen worden samengevoegd in een tracé onder de toegangsweg.



Ad e) Permanente peilverlaging: een verlaging van de grondwaterstand is niet aan de orde. De bestaande afwateringsmogelijkheden rondom het hoofdperceel blijven in tact.



Ad f) Graven onder maaiveld: om de woningen te realiseren, zullen kabels en leidingen moeten worden aangelegd. Uit de profieldoorsneden in het planboek blijkt, dat deze leidingen binnen de toplaag van 1,0m aangelegd worden. De kavels worden aangetakt op een leidingtracé dat onder de toegangsweg wordt gelegd. Doordat binnen de toplaag van 1,0m gebleven wordt, kan ontheffing worden verleend voor dit aspect van de plannen.



Een ander onderdeel binnen de plannen is het onderkelderen van de woongebouwen. Bij een strikte interpretatie van het beoordelingskader is alleen ontheffing mogelijk indien er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Echter, de omvang van de drie te onderkelderen woongebouwen is van een (veel) kleineren schaal dan de ingrepen waarover wordt gesproken binnen het beoordelingskader (pp. 7-8), zodat de aanleg van een kelder opgevat kan worden als een zoge-



noemde “minimale aantasting”. Er zal in overleg met de provincie moeten worden bepaald of de bouwplannen inderdaad tot een minimale aantasting van het aardkundig monument zullen leiden waarvoor ontheffing kan worden verleend.



Ad g) Natuurbouwprojecten: door de plannenmakers is in overleg met Natuurmonumenten een zone aangewezen om als natuurzoom te fungeren. Dit vochtige hooiland wordt ingezaaid met specifieke, inheemse bloemenmengsels. Daarnaast worden de percelen van elkaar gescheiden door ecohagen. Die ‘hagen’ bestaan uit doorwaadbare greppels met inheemse planten. De kavels ter hoogte van de bebouwing worden van elkaar gescheiden door een te planten bomen. De planlocatie wordt van de ten zuiden gelegen tennisbanen gescheiden door een aarden wal die wordt voorzien van eveneens inheemse beplanting. Er wordt gekozen om de helft bomen en de helft struiken aan de planten, voor een natuurlijk geheel.

Door bij de nieuwe aanplant aan te sluiten op inheemse beplanting en door gebruik te maken van elementen die aanwezig zijn binnen het gebied van het aardkundig monument (greppels, houtwallen, etc.), kan worden vastgesteld dat de ingrepen het karakter van het monument ondersteunen en de aardkundige kenmerken van het monument in stand worden gehouden. Ten opzichte van de bestaande situatie kan de nieuwe situatie als verbetering worden gezien.



4.3 Conclusies

Uit de beoordeling van de plannen van HOSPER [21-02-2016] blijkt dat de realisatie van drie woningen door sloop van verval- len bebouwing een verbeterde ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. Door in de architectuur van de nieuw te bouwen wonin- gen aan te sluiten op de landelijke omgeving, wordt een duide- lijk onderscheid gemaakt tussen de planlocatie en de nabijge- legen villawijk uit het begin van de 20^{ste} eeuw.

Bij de inrichting van het hoofdperceel en de drie bouwkvavels is in de plannen veel aandacht besteed aan de groene inrichting van de ruimte om te voorkomen dat de kvavels privékvavels wor- den met hoge schuttingen. Er is gekozen om middels inheemse aanplant de natuurlijke omgeving te versterken. De ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee vergroot.

Het plan is getoetst aan criteria die gelden vanuit provinciaal beleid. In het startdocument voor het nieuwe bestemmingsplan zijn criteria uit de Ruimte voor Ruimte-regeling besproken. Door- dat de locatie is gelegen in een als aardkundig monument aan- gewezen gebied, zijn de ontheffingscriteria besproken.

Aan de criteria voor het nieuwe bestemmingsplan wordt vol- daan. Ten aanzien van de criteria binnen het beoordelingskader van de provinciale milieuverordening, dienen de volgende op- merkingen te worden gemaakt:

1. er wordt voorgesteld om een bodemenergiesysteem toe te passen. Dat is in principe niet toegestaan. Er wordt echter gebruik gemaakt van een gesloten bron, Nader overleg met de provincie is hiervoor nodig.
2. In de plannen voor de woongebouwen worden de bouwvolumes onderkelderd. Daarmee wordt dieper gegraven dan 1,0m onder het maaiveld. De omvang van de bouwlocatie staat in contrast met de schaal van afgravingen die in het provinciale beoordelingskader worden genoemd. Geadviseerd wordt om met de pro- vincie te overleggen of er sprake is van een minimale aantasting waarvoor ontheffing kan worden verleend.

Samengevat kan worden vastgesteld dat het plan voldoet aan criteria vanuit gemeentelijk beleid. Nader overleg zal moeten plaatsvinden met de provincie om te bezien of de plannen ook voldoen aan de criteria vanuit provinciaal beleid.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

Colofon

Opdrachtgever

Van Riezen & Partners
Contactpersoon: dhr. F. Abendroth
Frederiksplein 1
1017 XK AMSTERDAM
www.vanriezenenpartners.nl

Omschrijving project

Naam: Brederoodseweg 41, Santpoort-Zuid
Projectnummer: 0475
Type onderzoek: Ruimtelijke analyse en toets provinciaal beleid

Versie: [19-04-2016]

Opdrachtnemer

Hylkema Consultants BV
Contactpersoon: drs. R.G.M. Pince van der Aa
Doelenstraat 20
3512 XJ UTRECHT
www.hylkemaconsultants.nl



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

Verantwoording

Bertram, C. (2005)

Noord-Hollands Arcadia. Ruim 400 Noord-Hollandse buitenplaatsen in tekeningen, prenten en kaarten uit de Provinciale Atlas Noord-Holland. Alphen a/d Rijn: Canaletto/Repro-Holland

Gemeente Velsen (2014)

Startdocument bestemmingsplan Duingebied. Document via <http://www.velsen.nl/actueel/bestemmingsplannen/duingebied-startdocument.htm>

Hermans, T., Kamphuis, J. (2013)

De Ruïne van Brederode, publicatie op <http://www.tacohermans.nl/bredned.htm>

Provincie Noord-Holland (--)

Aardkundige monumenten in Noord-Holland. Een overzicht van het Aardkundig Erfgoed in de provincie aan de hand van historische prenten. Brochure via <https://www.noord-holland.nl/web/Themas/Milieu/Bodem/Aardkundige-waarden.htm>

Provincie Noord-Holland (2015)

Provinciale Milieuverordening, tranche 9. Verordening via <https://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Ontheffingen-en-vergunningen/Aardkundige-monumenten-2.htm>

Provincie Noord-Holland (2015)

Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten. Document via <https://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Ontheffingen-en-vergunningen/Aardkundige-monumenten-2.htm>

Provincie Noord-Holland (2010)

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Document via <https://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Adviescommissie-Ruimtelijke-ontwikkeling/Leidraad-landschap-en-cultuurhistorie.htm>

Stenvert, R., Kolman, C., Ginkel-Meester, S. van, Stades-Vischer, E. (2006)

Monumenten in Nederland. Noord-Holland. Zwolle: Waanders Uitgevers.

Beeldmateriaal:

- Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- Topografische kaarten het Kadaster
- Noord-Hollands Archief

