

Memo

memonummer 2018.03
datum 31 augustus 2018
aan Michiel Mulder C. Nelis bouw & ontwikkeling
van Stephan Hammink Antea Group
kopie
project Bestemmingsplan Kleine Houtweg, Heemskerk
projectnr. 411836
betreft Zienswijzen

Beantwoording vraag 1: Onderbouwing Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (LLC)

In het bestemmingsplan is getoetst aan de oude provinciale verordening en de oude Leidraad. In deze memo vindt de toets van het plan aan de nieuwe Leidraad 2018 en de meest recente versie van de verordening plaats (geconsolideerde versie 23 april 2018). Aanvullingen van 19 juli van Tessa van der Geest-Beentjes zijn verwerkt.

Toets aan provinciale ruimtelijke verordening

De verordening stelt geen specifieke eisen vanuit ecologie, UNESCO, Bufferzones, Landbouwclusters, Blauwe ruimte. Duurzame Energie, Aardkundige waarden en 20 Ke-contouren Schiphol.

De provinciale verordening stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het plan is vanwege zijn omvang van 22 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het woningbouwplan De Splinter wordt al geruime tijd meegenomen in de monitor plancapaciteit van de Provincie, waarin alle mogelijke woningbouwprojecten en woningbouwlocaties worden aangegeven in het kader van de regionale afstemming. Onlangs zijn de regionale afspraken formeel bevestigd en regionaal afgestemd. In deze regionale afstemming van de woningbouwcapaciteit is het woningbouwplan overigens als zijnde binnen BSG aangemerkt.

Zowel binnen als buiten BSG dient te worden voldaan aan de regionale afstemming zoals bedoeld in PRV art. 5a en de bijbehorende 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' (Uranso). Op het moment dat de woningbouwprogrammering voldoet aan de voorwaarden (art. 2: woningbouw) uit deze Uitvoeringsregeling, als deze woningbouwprogrammering door de B&W's in de regio is vastgesteld, en als dit plan erin staat, wordt voldaan aan artikel 5a van de PRV.

De hierboven genoemde Uitvoeringsregeling staat aan de rechterzijde van de volgende website: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Structuurvisie_en_PRV. Ook wordt er in het centrale gedeelte van deze pagina onder het kopje "Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)" verwezen naar de 'Handreiking uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en het 'Basisdocument regionale afspraken woningbouw'. Het nader uitwerken van de regionale afspraken zal dit najaar worden opgepakt door de regio. Het plan De Splinter wordt daarin meegenomen.

Voor wat betreft bestaand stedelijk gebied verwijst de meest recente verordening naar artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 1.1.1 van het Bro luidt:

"In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

[....]

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Uit jurisprudentie volgt het volgende. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)).

Wanneer het voorgaande bestemmingsplan een zodanig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, of het gebied als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, ziet het nieuwe plan op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is aan te merken. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzagt ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland)).

Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt (uitspraken van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland) en van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel)).

De Afdeling beoordeelt, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of deugdelijk gemotiveerd is dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd (uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik)).

Op basis van bovenstaande jurisprudentie en het feit dat de gronden in het vigerende als agrarisch zijn bestemd, waar met uitzondering van schuilkokken voor vee, geen gebouwen zijn toegestaan wordt geconcludeerd, dat er geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk wordt gemaakt en dat het gebied op grond van het voorgaande plan ook niet kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plan valt daarmee volgens de ruimtelijke verordening in landelijk gebied, dat wordt gedefinieerd als het gebied niet zijnde bestaand stedelijk gebied.

De provinciale verordening zegt daarover: een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. Kleinschalige ontwikkeling is omschreven als nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van jurisprudentie ligt de grens bij 11 woningen. Het is geen kleinschalige ontwikkeling.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op een ander artikel in de verordening dit is toegestaan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

Artikel 15 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening wordt gehouden met:
 - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- b. hierbij worden betrokken:
 - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
 - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 - iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (hierna: Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

De Leidraad bevat geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. Voorzover ten aanzien van landschap en cultuurhistorie sprake is van harde doorwerking, is dit op andere plekken in de PRV geregeld, in het bijzonder in artikel 19 tot en met 25 PRV. Deze artikelen zijn niet van toepassing op het plangebied.

Werking Leidraad

De Leidraad beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven.

De Leidraad is niet bedoeld als een document met normstellende voorschriften. Behoud en bescherming van landschappen en cultuurhistorische objecten en structuren is op andere manieren geregeld. Veel natuurgebieden zoals duinen en veenweidegebieden zijn bijvoorbeeld beschermd als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vallen onder Europese regelgeving (Natura 2000). Cultuurhistorische monumenten worden beschermd binnen de Provinciale Monumentenverordening en voor het UNESCO-erfgoed zoals de Stelling van Amsterdam zijn nadere ruimtelijke regels elders in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd. In de beschrijvingen van de ensembles en structuren zijn verwijzingen opgenomen naar betreffende beschermingsregimes.

Met de Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en zo, met haar partners komen tot goede ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de juridische doorwerking is aangesloten op de systematiek binnen het de Omgevingsrecht zal gelden. Er is binnen de Leidraad onderscheid gemaakt 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven ambities en ontwikkelprincipes. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, van worden afgeweken. Bij afwijking van de ontwikkelprincipes en bij plannen met grote impact kunnen Gedeputeerde Staten de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om een (vroegtijdige) adviesrol vragen. Er zijn bij de ambities en ontwikkelprincipes ook kansen opgenomen (gemarkeerd als 'kans'). Deze zijn bedoeld ter inspiratie, en dienen te worden betrokken bij het ontwerp.

De ontstaansgeschiedenis en de beschrijving van de drie kernwaarden – landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving – dienen ter inspiratie te worden betrokken in de uitwerking van de plannen.

Ontstaansgeschiedenis

Noord-Kennemerland is ontstaan bij de vorming van de Nederlandse kust. De kustvorming heeft geleid tot een noord-zuid georiënteerd landschap, opgebouwd uit jonge duinen, strandwallen- en strandvlakten. De oostwestgerichte haakduinen bij Bergen ontstonden door duinvorming langs het oude zeegat van Bergen. Het verzanden van dit zeegat, dat doorliep tot in West-Friesland, heeft ervoor gezorgd dat de Schoorlse duinen zijn uitgegroeid tot de hoogste en breedste duinen van Noord-Holland.

Alle strandwallen zijn al sinds de prehistorie relatief dichtbevolkt. Naast Schoorl zijn ook Camperduin, Bergen, Egmond, Castricum en Beverwijk gebouwd op de jongste strandwal (ontstaan rond het begin van de jaartelling). De Herenweg/Heereweg (verder Herenweg) verbond vanaf de 8e eeuw de kernen en was gelegen op de overgang van de duinzoom en de strandvlakten. Op de middelste strandwal, ontstaan omstreeks 1500 v.Chr., liggen Limmen, Heiloo, Alkmaar en Ouddorp. Hier verbond de Kennemerstraatweg de verschillende kernen. Aan de oostzijde van het ensemble zijn op de twee oudste, smalle strandwallen, ontstaan omstreeks 2500 v.Chr., Uitgeest en Akersloot gebouwd.

De hogere zandgrond, met bos dat luwte gaf en waar drinkwater was, maakte de duinzoom al vroeg tot een geliefde vestigingsplaats. De strandvlakten bleven lange tijd onbebouwd en open. Het contrast tussen de verdichte strandwallen en de open strandvlakten bestaat nog steeds, zij het in mindere mate zichtbaar.

De zee vormde door het Zijper zeegat steeds meer een bedreiging voor het achterliggende landschap. Om het landschap te beschermen werd rond 1100 zowel bij de Egmond, Bergen en Schoorl gestart met de bedijking van de in gebruik genomen gronden tussen de strandwal en de rivier de Rekere. In de overige strandvlakten ontstonden vele grotere en kleinere meren, die na de uitvinding van de windmolen van klein naar groot werden drooggelegd. Dit waren de eerste droogmakerijen van Nederland. Na het succes van de droogmakerij van het Achtermeer bij Alkmaar in 1533, volgden de toentertijd grootschalige droogleggingen van het Berger- en Egmondermeer in 1565. Een deel van de molens langs de Bergerringvaart, die met zichtlijnen onderling verbonden zijn, herinnert aan dit verleden.

Ook het Oer-IJ had grote invloed in dit gebied. Het Oer-IJ gebied was de vroegere binnendelta van de noordelijke Rijn. Deze monde westelijk van Castricum uit in de Noordzee en zorgde voor de afzetting van onder andere zeeklei. Het is weinig zichtbaar en daardoor een ondergewaardeerde historische structuurlijn in het Nederlands landschap. Door het Oer-IJ vestigden de Romeinen hun havenforten in Velsen, waar ze slechts 35 jaar bleven. De voormalige binnendelta is een van de rijkste archeologische gebieden van Noord-Holland, met vele honderden inheemse, Friese vindplaatsen. Buurtschappen als Oosterbuurt (Castricum) en Assum (Uitgeest) kwamen dwars op de richting van de strandwal te liggen, aangelegd op de oeverwallen van het Oer-IJ.

De kastelen Assumburg en Marquette (Heemskerk) werden gebouwd op de lagergelegen delen van het voormalige Oer-IJ. Vervolgens werden in de middeleeuwen versterkte huizen en kastelen (slot van Egmond) gebouwd. In het gebied rond Castricum en Heiloo zijn veel archeologische monumenten en in de duinzoom veel archeologische waardevolle kavels aanwezig.

De stedelijke elite, vooral uit Amsterdam en Haarlem, ontdekte in de 17e en 18e eeuw het natuurschoon van Kennemerland en liet hier in de duinzoom en op de oude strandwallen landgoederen en buitenplaatsen bouwen. Veel van deze cultuurhistorisch waardevolle landgoederen en buitenplaatsen, zoals 't Oude Hof in Bergen en Park Scheybeeck bij Beverwijk bepalen nog steeds het landschapsbeeld. Ze vormen in Noord-Kennemerland minder een aaneengesloten reeks dan in Zuid-Kennemerland.

Rond de oude zeedorpen in de kalkrijke duinen, zoals bij Wijk aan Zee, Castricum en Egmond, gebruikten dorpsbewoners het duinlandschap gedurende een lange tijd (zo'n 1000 jaar) intensief voor agrarisch gebruik. Hierdoor is het 'zeedorpenlandschap' ontstaan met een eigen vegetatie. In de 19e eeuw kwam hier bijvoorbeeld de aardappelteelt in zwang. In de relatief vochtige duinvalleien bij Egmond heeft dit geleid tot een mozaïek van kleine,

verdiept gelegen aardappelakkers, omgeven door zandruggen. Veel van deze akkers zijn momenteel als volkstuinen in gebruik.

Rond 1800 werd de Linie van Beverwijk, een Lunettenzone die aansluit op de Stelling van Amsterdam, aangelegd. De Linie werd gebouwd om Amsterdam te beschermen tegen een Engels-Russisch invasieleger. Een aantal Lunetten in nu nog zichtbaar in het kleinschalige tuinderslandschap (Heemskerkerduin) op de grens van Beverwijk en Heemskerk.

In 1824 werd het Noordhollandsch Kanaal aangelegd als verbinding tussen de haven van Amsterdam en de Noordzee. Dit kanaal grenst aan de noordzijde aan dit ensemble. Het kanaal voldeed al snel niet meer aan de eisen van het groeiende scheepvaartverkeer en enkele decennia later startte men de zoektocht naar alternatieven. In 1876 werd het Noordzeekanaal voor de scheepvaart officieel geopend. Dit kanaal deelt de kuststrook op in Noord- en Zuid-Kennemerland. Langs het Noordzeekanaal vestigden zich tal van bedrijven (nu deels industrieel erfgoed) en ook ontwikkelde zich hier, bij de monding in de Noordzee, het Hoogovencomplex (nu Tata Steel IJmuiden).

Noord-Kennemerland is al sinds eind 19e eeuw woongebied van forenzen die werken in Amsterdam. Sinds de tweede helft van de 20e eeuw is de verstedelijking sterk toegenomen, mede onder invloed van het groeikernenbeleid (Alkmaar), de goede bereikbaarheid via het spoor en weg. Ook het toerisme is de afgelopen vijftig jaar sterk gegroeid. Vooral in de badplaatsen aan de Noordzeekust neemt de recreatieve druk toe.

Kernwaarde van het ensemble

Het plangebied ligt in het ensemble Noord-Kennemerland, dat ligt aan de Noordzeekust tussen de Hondsbossche Zeewering en het Noordzeekanaal. De landschappelijke opbouw bestaat uit een brede zone jong duinlandschap, met daarachter een brede zone van strandwallen en –vlaktenlandschap en een klein deel droogmakerijenlandschap. De noord-zuid gerichte lineaire opbouw van het landschap, met hoger gelegen, zandige strandwallen, afgewisseld door lage, natte venige strandvlakten is nog in het landschap herkenbaar. Veel vaarten en wegen liggen hier dwars op, in oostwest richting. Het Noordzeekanaal werd door het smalste deel van Kennemerland gegraven en vormt de zuidelijke grens van dit ensemble. Vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) komen mensen hier recreëren en is er veel vraag naar woningen in dit gebied. Belangrijke verbindingen zijn de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar, de snelweg A9, snelweg A8/N203, de Herenweg N502 en het Noordhollandsch Kanaal.

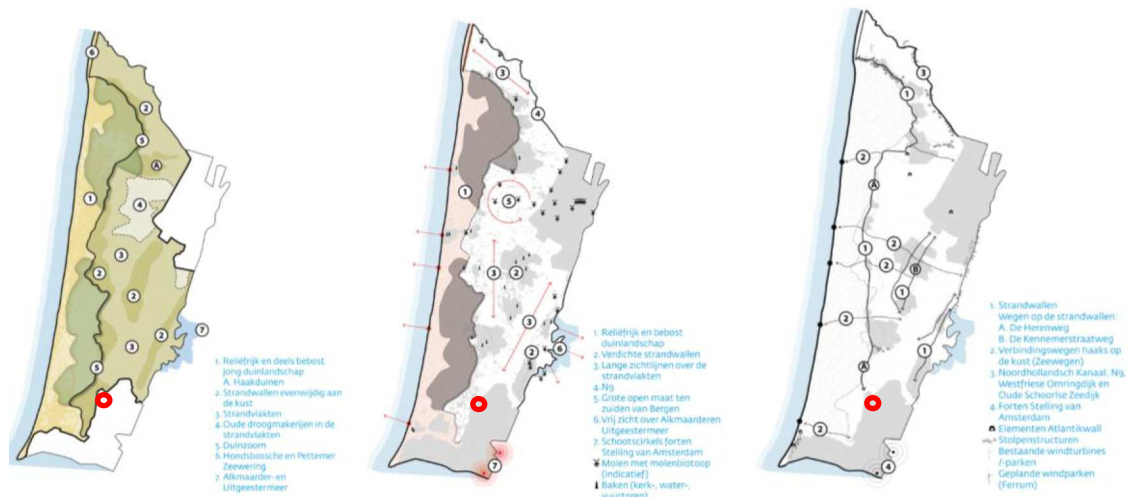
Ensemble Noord-Kennemerland wordt in de Leidraad beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Uit onderstaande figuur (overzichtskaart) volgt dat het plangebied (met rode contour aangeven) ligt in een gebied aangeduid als stads-dorpsrand. Er gelden geen specifieke waarden vanuit de landschappelijke karakteristiek, de beleving van vrije openruimte en ruimtelijke dragers.



Overzichtkaart



Figuren 'landschappelijke karakteristiek' (links), 'openheid en ruimtebeleving' (midden), 'ruimtelijke dragers' (rechts)

Ambities en Ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. De drie strandwallen hebben ieder een eigen karakter

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuidgeoriënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen.

Het plangebied ligt ten oosten van het Heemskerkerduin, waar het behouden van het fijnmazige en afwisselende karakter voorop staat.

Voor het plangebied gelden vanuit de strandwallen geen specifieke ambities en ontwikkelprincipes



2. De strandvlekken hebben een open karakter. De westelijke strandvlakte biedt zicht op de duinen

De strandvlakten vormen een continue open ruimte tussen de strandwallen.

Onderdeel van het strandvlakten is het open en kleinschalig karakter polder-/droogmakerijenlandschap ten westen van Alkmaar. Vanaf hier is zicht op het duingebied. Vanwege de kwetsbaarheid van deze ruimtes zijn zorgvuldige inrichting en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen hier van groot belang. Schaalvergroting, verrommeling, doorsnijding en versnippering liggen hier op de loer.



De ruimtelijke kwaliteit van de strandvlakten is gebaat bij:

- het open houden van de strandvlakten en het voorkomen van nieuwe bebouwing en doorsnijding in de strandvlakten.
- behoud van het zicht vanaf de strandvlakten/polders op de duinen en het duingebied. Behoud tevens de panoramazichten vanaf de N9 op de duinrand en de Hondsbossche Zeewering.
- voeg geen opgaande elementen, zoals bebouwing of beplanting langs wegen toe in de strandvlakten. Dit tast de openheid en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aan.

Het plangebied ligt buiten de duinen en de strandvlakten. Voor het plangebied gelden vanuit de duinen en strandvlakten geen specifieke ambities en ontwikkelingsprincipes

3. *Geomorfologie en historie zorgen voor een 'gelaagd landschap'*

Het ensemble is rijk aan verschillen die de historische en landschappelijke gelaagdheid van het gebied leesbaar maken en waardevol zijn voor natuur en recreatie. Een voorbeeld van de gelaagde opbouw is de opeenvolging van de landgoederen, de geesten, de kastelen, de kenmerkende open ruimten zoals tussen Castricum en Limmen, de duinrellen en de krekenspatronen. Het kleinschalige oudere verkavelingsbeeld, het Oer-IJgebied etc.

De ruimtelijke kwaliteit kan vergroot worden door:

- historische structuren zichtbaar en beleefbaar te maken (kans).
- benut historische structuren als onderdeel van het recreatieve netwerk (kans).
- breng waar mogelijk duinrellen terug als onderdeel van een natuurlijke overgang van duinen naar polder, creëer waar mogelijk krekens en houdt of maak sloten en vaarten in de strandvlakten bevaarbaar (kans).
- vergroot de zichtbaarheid van het Oer-IJ in het landschap door de laaggelegen delen in het landschap te benutten voor waterberging en natte natuur (kans).

Het plangebied ligt buiten gebieden met landschappelijke waarden; het plangebied grenst aan de west- en noordkant aan de Kleine Houtweg met aan de westkant daarvan bestaande overwegen tuinderswoningen. Aan de zuidzijde liggen bedrijfsgronden. Aan de oostkant ligt bestaande woonbebouwing van Heemskerk. Het landschap kent hier geen waardevolle aspecten meer.

4. *Overige ontwikkelingsprincipes*

De ruimtelijke kwaliteit is verder gebaat bij:

- het behoud en zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-) tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. Dit principe heeft geen betrekking op het plangebied.
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap. Dit principe is bij het plangebied niet aan de orde.

Provinciale structuren

De provincie is ingedeeld in 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk structuur biedt een beschrijving van de *ontstaansgeschiedenis*, van de *dynamiek* en van de belangrijkste drie kernwaarden: *landschappelijke karakteristiek*, *openheid en ruimtebeleving*, en *ruimtelijke dragers*. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de *ambities en ontwikkelprincipes* die staan beschreven bij de afzonderlijke structuren.



Provinciale structuur: (bebouwings-)linten

Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. Ze hebben hun eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis doorgemaakt, gebonden aan het landschapstype. Zo ziet een lint in het veenpolderlandschap er anders uit dan een lint in het oude zeeleigebied of in het aandijkingslandschap. Door het aaneengroeien van afzonderlijke linten ontstaan samengestelde linten.

Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Bij de onderstaande ontwikkelprincipes is een onderscheid gemaakt tussen het aangesloten dorpslint, het open lint en het agrarisch lint.

In het aaneengesloten dorpslint bevindt zich vaak het hart van een dorp. De bebouwing staat dicht op elkaar, is divers en kleinschalig, vrijstaand of geschakeld en heeft een directe relatie met de weg of het water. Er is beperkt zicht op het achterliggende landschap. De percelen zijn relatief klein en het groen wordt bepaald door beplanting langs de weg en/of in de tuinen. Naar de randen van het dorpslint toe worden tussenruimten breder en wordt de relatie met het aangrenzende landschap sterker.

Het open lint heeft meer ruimte tussen de bebouwing, en relatief veel onbebouwde ruimte. Er zijn bredere doorzichten tussen de bebouwing naar het landschap. Hier is vaak een mix van kleinschalige en grootschalige bebouwing en functies te vinden. De beplanting staat op de erven en soms ook langs de weg.

In het agrarisch lint overheerst het landschap; de bebouwing staat verspreid, soms op regelmatige en soms op onregelmatige afstand. De bebouwing heeft vaak een agrarisch karakter, is doorgaans grootschaliger en de erven zijn ruim opgezet. Het aantal burgererven neemt er momenteel vaak toe. De beplanting staat vaak op de erven, die als groene toeven in het landschap liggen.

De linten zijn aan verandering onderhevig. Dat komt bijvoorbeeld door inbreiding door het toevoegen van nieuwe bebouwing aan het lint of door schaalvergroting van de (agrarische) lintbebouwing. Hier en daar wordt bedrijfsbebouwing vervangen door woningbouw, of er wordt bebouwing toegevoegd direct achter het lint of in het achterliggende landschap. Daarnaast wordt soms leegstaande (cultuur)historische lintbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij wegverbreding en herinrichting van de openbare ruimte verandert dikwijls de relatie tussen weg en bebouwing en verdwijnen soms specifieke elementen zoals wegsloten. Door deze dynamiek vervaagt de eigenheid van het lint, wordt de relatie tussen lint en landschap minder leesbaar en gaan linten steeds meer op elkaar lijken.

Essentieel voor de kwaliteit van het Noord-Hollandse landschap is dat de veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en liefst versterking, van de kwaliteit en identiteit ervan.

Het plangebied aan de Kleine Houtweg kan worden beschouwd als een open lint.

Ontstaansgeschiedenis en kernwaarden in de structuur

De (bebouwings)linten zijn overal in de provincie te vinden. De ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden – waaronder landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke structuren – worden uiteengezet in de teksten over de betreffende ensembles.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.

De woningen aan het plangebied zijn direct en individueel ontsloten aan de Kleine Houtweg en voldoet aan dit principe.

- het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap

Het plangebied omvat een stadsrand en kent geen achterliggend landschap. Het achterliggend landschap is hier de bebouwde kom van Heemskerk. Aan de westzijde liggen tussen het landschap en het plangebied tuinderwoningen.

- een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.

Net als hierboven geldt dat het plangebied een stadsrand betreft. Het achterliggend landschap is hier de bebouwde kom van Heemskerk. Aan de westzijde liggen tussen het landschap en het plangebied tuinderwoningen.

2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- ontwikkelen passend bij de structuurdrager.

De woningen / woonkavels sluiten aan de bij de kavels die ten zuiden van het plangebied aan de Kleine Houtweg zijn gelegen. De woningen zijn overwegend gesitueerd aan de voorzijde en georiënteerd op de weg met tussen de woningen / twee-kappers doorkijkjes.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is.

Het plan wordt ontwikkeld in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Er is sprake van diversiteit in de bebouwing,

4. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is
- een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'

Er is sprake van een aaneengesloten dorpslint. Ook hier geldt dat het plan ontwikkeld wordt in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Er is hierdoor sprake van een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint', waarbij wordt ontwikkeld in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint.

Conclusie

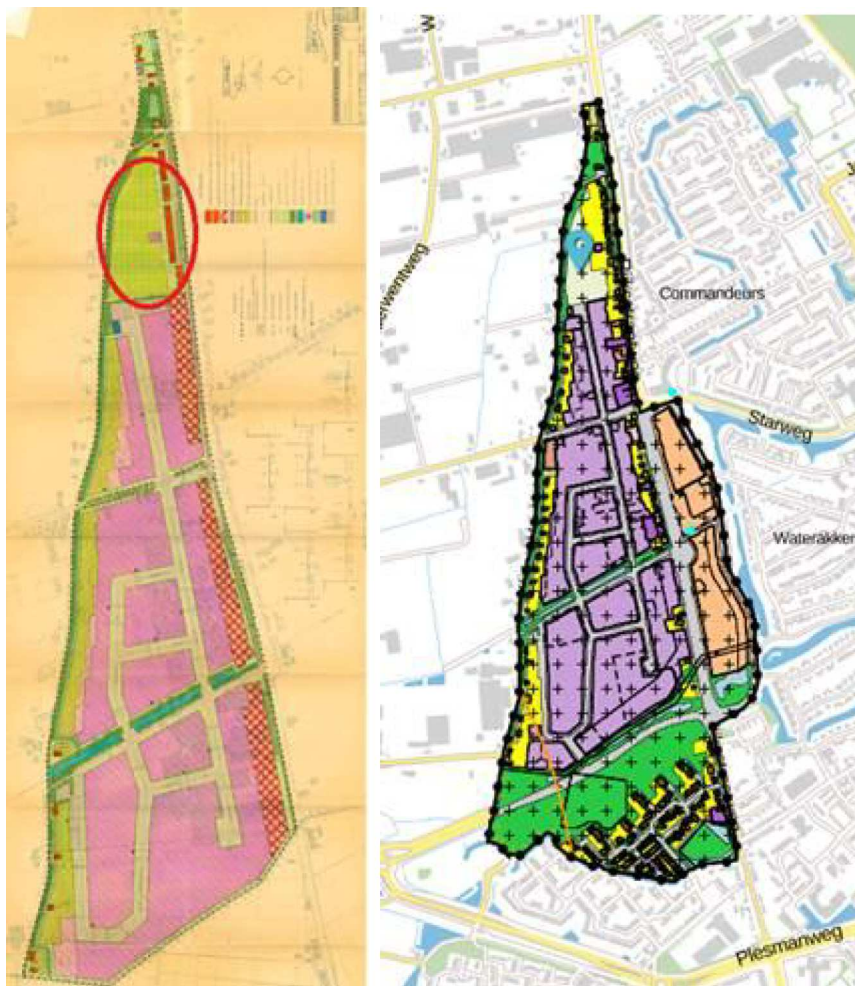
Vanuit de Leidraad gelden geen specifieke ambities en ontwikkelprincipes vanuit de ensemble. Ten aanzien van de provinciale structuren wordt aangesloten op de bebouwingslinten. Het plan past daarmee binnen de provinciale verordening.

Tot slot

Aanvullend hierop geldt als motivatie om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen de omstandigheid dat het stedelijk gebied van Heemskerk wordt omringd door beschermde gebieden. Te weten van west naar oost: Het Natura 2000 gebied, het tuinbouwconcentratiegebied, weidevogelgebied en ecologische hoofdstructuur, het landelijke gas- en hoogspanningstracé en het Unesco werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.

Ontwikkelmogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied die niet beschermd/belemmerd zijn door wet- en regelgeving van hogere overheden, zijn schaars in Heemskerk. Niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt, ook buiten bestaand stedelijk gebied is dit het geval. Gezien de woningbouwopgave van gemeente Heemskerk kan niet ontkomen worden aan het ontwikkelen van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

Het bouwen op deze locatie 'buiten bestaand stedelijk gebied' is tot tevens mogelijk omdat de agrarische bestemming van de gronden van oudsher op het perceel rust. Toen in de jaren '80 door omzetting van agrarische gronden het bedrijventerrein De Houtwegen werd ontwikkeld is dit perceel bij het bestemmingsplan De Houtwegen (oud) betrokken en kreeg het de bestemming 'beperkt agrarisch'. Sindsdien is het perceel planologisch afgescheiden van het tuindersgebied, waardoor het ook geen onderdeel uitmaakt van het zogenaamde Tuinbouwconcentratiegebied. Stedenbouwkundig is het afgescheiden door de groenstrook. Overigens zijn agrarische activiteiten planologisch gewenst in het Tuinbouwconcentratiegebied en niet zo zeer daarbuiten.



Links: Plankaart van het bestemmingsplan voor het bestemmingsplan De Houtwegen uit de jaren '80 en rechts: verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Houtwegen-Waterwegen-Westertuinen

De locatie van De Splinter is een van de schaarse snippers buiten bestaand stedelijk gebied die voor stedelijke ontwikkelingen kan worden aangewend. Hierop is overigens in structuurvisies en bestemmingsplannen reeds voorgesorteerd. Een omzetting van de bestemming Agrarisch naar wonen/ werken wordt ook voorgesteld in de gemeentelijke structuurvisies van 2003 en 2012 en het vigerende bestemmingsplan Houtwegen-Waterwegen-Westertuinen.

Er bestaat geen beleidsmatige wens om het bedrijventerrein De Houtwegen verder uit te breiden. Ook is een uitbreiding, gelet op de huidige economische situatie en de uitblijvende vraag, zowel lokaal als regionaal niet gewenst. Bovendien staan er nog een aantal panden leeg op De Houtwegen. De eventuele ontwikkeling van woningbouw mag de huidige bedrijfsvoering op bedrijventerrein De Houtwegen niet belemmeren. De ontwikkelaar is hierover in gesprek geweest met de Omgevingsdienst IJmond en van belemmeringen is geen sprake.

Er is een regionale behoefte aan woningbouw. Nu naar de huidige inschattingen de bouwcapaciteit om de bouwopgave te realiseren gering is, is een toevoeging aan de woningvoorraad zeker op deze locatie in (noordelijk) Heemskerk welkom. Het is niet onrealistisch om aan te nemen dat deze woningbouw zal leiden tot doorstroomeffecten vanuit het bestaand stedelijk gebied.

Deze memo is in concept voorgelegd aan de provincie Noord-Holland die als volgt heeft gereageerd.

"De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling is relatief gering. Er zijn geen belangrijke landschappelijke of cultuurhistorische waarden in het geding. Behandeling in de ARO is daarom niet nodig.

Inhoudelijk advies

De in het plan voorgestelde ontwikkeling van woningen op deze locatie in Heemskerk stuit vanuit ruimtelijke kwaliteit niet op bezwaren. Er zijn geen belangrijke landschappelijke of cultuurhistorische waarden in het geding. De oriëntatie van de woningen op de Kleine Houtweg is ruimtelijk gezien logisch en de keuze voor 'landelijk wonen' ligt gezien de plek voor de hand."

(Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling provincie Noord-Holland, 30 augustus 2018).