



Datum 16 JUNI 1998

Nr 97-715027

Onderwerp Verzoek om goedkeuring van het bestemmingsplan
Landelijk Gebied Heiloo.

De Raad van de
gemeente Heiloo
Postbus 1
1850 AA HEILOO

GEMEENTE HEILOO	
NR.: Dc81138	
INGEK.: 23 JUN 1998	
CLASS: -1731.212	
AFD.:	mede-advies
Bijlage(n) div.	

Provinciehuis
Dreef 3
2012 HR Haarlem

Postadres
Postbus 123
2000 MD Haarlem

Tel. (023) 514 31 43
Fax (023) 514 40 40

E-mail
post@noord-holland.nl

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Behandeld door mw. E. van Ommeren

Telefoon (023) 5143295

Uw kenmerk

VERZONDEN
22 JUN 1998

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op grond van artikel 28, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo hebben bij brief van 24 november 1997 (ingekomen 28 november 1998) ter goedkeuring aangeboden het besluit van de gemeenteraad van 3 november 1997 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied met de daarbij behorende kaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 5 juni 1997 en 1 december 1997 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de tervisielegging van het ontwerp daarvan, derhalve tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit ter goedkeuring aangeboden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

De termijn waarbinnen wij een beslissing moeten nemen eindigt 24 juni 1998.

De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 22 april 1998 over dit plan advies uitgebracht.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. Milieucontact Heiloo, Bakkersweg 20, 1852 EE Heiloo;
2. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam;
3. Groen Links Heiloo, Vredenoord 37, 1852 WC Heiloo;
4. Stibbe Simont Monahan Duhot, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, namens Holland Blumen Markt B.V., Kennemerstraatweg 431, 1851 PD Heiloo;
5. Administratie- en Organisatiebureau Freriks, namens de Fa. W. de Ruijter;
6. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens de fa. J.W. Rotteveel & Zn. v.o.f. en de afzonderlijke firmanenten deze v.o.f., Lagelaan 5 te Heiloo;
7. C. Opdam, Westergweg 393, 1852 PR Heiloo;
8. Frans J. Kilian, Brik 19, 1625 GG Hoorn, namens vier omwonenden rond de Kapellaan te Heiloo;
9. mw. A.M. Rotteveel-van Stralen, Lagelaan 5, 1851 PC Heiloo;
10. P. Groot, Kapellaan 7, 1851 PE Heiloo;
11. M. Droog, Visweg 28, 1906 CS Limmen;
12. W.L.T.O. Postbus 649, 2003 RP Haarlem, namens de W.L.T.O.-afdeling Midden-Kennemerland;
13. Vereniging van Eigenaren "Koningsveld", p/a de heer B.A.M. Ooijevaar, Vennewatersweg 21 Hs.28, 1852 PT Heiloo.

Ontvankelijkheid

Reclamanten genoemd onder 1 t/m 12 hebben hun bedenkingen tijdig ingediend, bij uw college en hebben eveneens tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Zij kunnen derhalve in hun bedenkingen worden ontvangen.

Reclamante genoemd onder 13 heeft zich weliswaar tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend, maar heeft haar bedenkingen pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn bij u ingediend. Tijdens de gehouden hoorzitting heeft reclamante aangegeven dat haar bezwaarschrift vlak voor kerstmis is verzonden en dat in die periode veel klachten bij PTT waren binnengekomen over de postbezorging. In de media is dit probleem uitgebreid aan de orde geweest. Reclamante heeft het vermoeden dat dit kennelijk de reden is geweest waarom haar bezwaarschrift niet is aangekomen bij de provincie.

Uit navraag blijkt dat er in die periode inderdaad problemen waren met postbezorging. In verband hiemee geven wij reclamante het voordeel van de twijfel en besluiten haar alsnog te ontvangen in haar bedenkingen.

Weergave van de bedenkingen1. Milieucontact Heiloo

Met de aanleg van een golfbaan zijn andere mogelijkheden voor gebruik van de grond uitgesloten. Ander gebruik dat in de toekomst wellicht hard nodig is. Daarnaast zou het ook tot de mogelijkheden moeten kunnen behoren het gebied zoals het nu is te behouden, waarbij de natuurwaarden kunnen worden versterkt ter algemeen nut.

Bij de realisering van een golfterrein met een ruimtebeslag van meer dan 50 ha (art. 10.1 van de Bijlage behorend bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994) dient een milieu-effectrapport te worden gemaakt. Het omzeilen van de MER-plicht door het in stukken knippen van de plannen is een zeer ongewenste zaak en mag niet plaatsvinden.

2. Milieufederatie Noord-Holland

- a. De bedenkingen van Milieucontact Heiloo tegen de realisering van een golfterrein worden onderschreven. In verband hiermee verzoekt reclamante de realisering van een golfterrein niet goed te keuren.
- b. De graslanden in het plangebied hebben belangrijke actuele en/of potentiële natuur- en landschapswaarden. In het Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden van de Provincie Noord-Holland is vrijwel het gehele plangebied aangewezen als bodembeschermingsgebied. Het Streekplan Noord-Holland Noord heeft dit beleid in grote lijn bevestigd. Het doel hiervan is behoud van grasland (waarden) en bodemstructuur. Volgens reclamante biedt het bestemmingsplan hiervoor onvoldoende bescherming. Het (tijdelijk) scheuren van graslanden binnen de Aln-bestemming wordt onder voorwaarden toelaatbaar geacht voor ruwvoervoorziening bij agrarische bedrijven. Met name maïsteelt wordt hiermee mogelijk gemaakt. Anderzijds menen reclamanten dat de landbouwkundige noodzaak van maïsteelt in dit gebied niet is aangetoond. Deze teelt is onder meer door gebruik van bestrijdingsmiddelen schadelijk voor het milieu. Reclamanten verzoeken derhalve de mogelijkheid van scheuren van grasland (anders dan ten behoeve van graslandverbetering) in de Aln-bestemming buiten goedkeuring te houden.

3. Groen Links

- a. Op grond van de volgende argumenten maakt Groen Links bezwaar tegen de mogelijkheid tot het realiseren van een golfbaan:
 - het plan past niet in het beleid van een gemeente, dat aangeeft zuinig te zijn met ALN-gebieden;

- een golfterrein zal veel verkeer aantrekken, waardoor de rust in het gebied zal worden verstoord. Ook de vele geparkeerde auto's zullen als milieuvervuilend worden ervaren;
 - het gebied zal verloren gaan als vogelbroedterrein;
 - aantasting van het open landschap door de realisering van een restaurant/kantine; bovendien trekt deze activiteit eveneens gemotoriseerd verkeer aan;
in andere gevallen (waarin vaak de broodwinning in het spel is) is de gemeente zeer terughoudend met het verlenen van bouwvergunningen;
 - in een tijd waarin noodgedwongen agrarische grond aan buurgemeente Alkmaar moet worden afgestaan (voor industrieterrein), ware het beter na te gaan of te verplaatsen agrarische bedrijven met grond in het betreffende gebied geholpen zouden kunnen worden;
 - zowel ten westen als ten noorden van Heiloo, en in feite ook in het centrum, is veel openbaar groen gecreëerd. Voor mensen in het zuiden van Heiloo is veel minder recreatief groen beschikbaar. Hoewel daar voor de gemeente kosten aan zijn verbonden, zal het creëren van gelijkwaardige faciliteiten voor de 'zuidelijke inwoners' die uitgave rechtvaardigen;
 - in de omgeving van Heiloo zijn al diverse golfterreinen beschikbaar. Vermeerdering van de capaciteit zal ten koste gaan van de exploitatiemogelijkheden van reeds bestaande golfclubs en derhalve bedreigend zijn voor die instellingen;
 - de financiële haalbaarheid van bedoelde golfbaan is nog zeer speculatief. Nu nog is men leden aan het werven, die bereid zijn op voorhand geld in een dergelijk project te steken. Aangezien daarbij miljoenen guldens in het spel zijn, gaat de opzet van deze golfbaan, ondanks alle goede bedoelingen van de initiatiefnemers, met een groot misluktingsrisico gepaard. Vervolgens is onvoldoende duidelijk wat er dan met het terrein gaat gebeuren. De initiatiefnemers hopen dan ongetwijfeld de grond voor een niet agrarische prijs te kunnen verkopen en zodoende bij mislukking de eigen stichting voor faillissement te kunnen vrijwaren. Maar de gemeente i.c. de burgerij zit dan met de brokken;
 - mocht die haalbaarheid wel blijken (mogelijk ten koste van andere golfbanen), dan zal zeker uitbreiding van de golfbaan noodzakelijk blijken. Bij een besluit ten gunste van een golfbaan zal daar zeker rekening mee moeten worden gehouden. Dit onderdeel wordt in de discussie volgens reclamanten naar achteren geschoven.
- b. Reclamanten hebben bedenkingen tegen de gevolgde procedure. Niet dat de juridische procedure niet is doorlopen, maar door het college is allereerst met de initiatiefnemers al van al-

les afgesproken, alvorens met de commissie/raad daarover van gedachten te wisselen. Alles was dus al voorgekookt. Het valt niet te rijmen met het bestuurlijk uitgangspunt dat het college dient te handelen naar (ook door de raad) vastgestelde uitgangspunten. Dat is ondermeer bescherming van het buitengebied. Bestaande ondernemers in datzelfde buitengebied hebben soms de grootste moeite om iets te bouwen of aan hun gebouwen toe te voegen. Vaak lukt dat zelfs niet eens. Het feit dat er nu zomaar een redelijk groot en nieuw gebouw midden in het buitengebied zal verrijzen, lijkt meer op willekeur c.q. voorkeur te berusten dan op een planologisch uitgangspunt. Van gelijkheid in behandeling kan dan ook zeker niet worden gesproken.

- c. Een belangrijk argument van reclamanten is ook het feit dat er aan de zuidkant van Heiloo, dus het gebied tussen Heiloo en Limmen, nog veel staat te gebeuren. Overloopbouw voor Alkmaar (ingevolge de afspraken met Alkmaar in het kader van de C-20 discussie) is één van deze zaken. Een mogelijke aftakking met de A9 is een ander punt. Daarover is nog niets definitief (wel doen of niet doen) beslist. Volgens reclamanten dient echter een compleet plaatje van de toekomst aanwezig te zijn, alvorens daarin ook gedacht zou kunnen worden aan een ingrijpende wijziging van bestemming als de inrichting van een golfbaan.

4. Stibbe Simont en Monahan Duhot, namens Holland Blumen Markt

a. percelen Hoogeweg 67/69

- Holland Blumen Markt B.V. is sinds 1988 eigenaar van de percelen Hoogeweg 67/69. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust op deze gronden de bestemming 'Ah(t)'. De gronden zijn op grond van artikel 13 van de planvoorschriften bestemd voor tuincentra met bijbehorende bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoningen, andere woningen, andere bouwwerken en open erven. De bouwwerken mogen gebruikt worden voor detailhandel, verband houdende met een tuincentrum.
- In het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn de gronden bestemd voor agrarisch bedrijfscentrum, categorie III. Artikel III.11 geeft aan dat deze bestemming bestaat uit een gedeeltelijk begrensd bedrijfscentrum met uitbreidingsrichting in combinatie met bebouwingsvlak voor kassen ten behoeve van teeltondersteunend glas.
- Als reden voor de bestemmingswijziging heeft de gemeente aangevoerd dat het perceel na aankoop reeds geruime tijd niet meer als tuincentrum is gebruikt. De bestemming 'agrarische bedrijfscentra' zou gericht zijn op het bestaande agrarisch

gebruik. Reclamante kan zich niet met deze bestemmingswijziging verenigen.

- Vooropgesteld wordt dat het perceel op dit moment in gebruik is als tuincentrum. Overigens wijst ook de inschrijving van Holland Blumen Markt bij de Kamer van Koophandel op het karakter van een tuincentrum. De bedrijfsomschrijving vangt immers aan met de 'exploitatie van de tuinmarkt'. De conclusie kan dan ook slechts luiden dat het door de gemeente aangevoerde argument voor de bestemmingswijziging geen stand houdt. Een deugdelijke motivering ontbreekt. Gelet op het feit dat gedeputeerde staten bij de beoordeling van een bestemmingsplan een ex nunc toetsing verricht, verzoekt reclamante goedkeuring te onthouden aan deze bestemmingswijziging.
- Indien het vorenstaande niet tot onthouding van goedkeuring aan dit bestemmingsplanonderdeel leidt, wijst reclamante subsidiair op de volgende bezwaren tegen een bestemmingswijziging van de percelen Hoogeweg 67/69.
- Het wegbestemmen van een bestaand tuincentrum, welk gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming 'A(h)t' plaatsvindt, kan gezien het ingrijpend karakter slechts gerechtvaardigd worden door een planologische noodzaak daartoe. Bovendien moet worden aangegeven op welke wijze tegemoetgekomen zal worden aan de hierdoor te lijden schade. Aan beide vereisten is in casu niet voldaan, waarbij met name van belang is dat niet is aangetoond dat het wegbestemmen planologisch beschouwd noodzakelijk is.
- Daarbij komt dat het wegbestemmen van het bestaande tuincentrum in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De bestemming van de percelen waarop andere in het plangebied voorkomende tuincentra gevestigd zijn, houden op grond van het onderhavige bestemmingsplan namelijk wel dezelfde bestemming (tuincentrum). Nu dit met betrekking tot Holland Blumen Markt niet het geval is, is de bestemmingswijziging in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
- Verder is van belang dat, wanneer de bestemmingswijziging doorgevoerd zou worden, het gebruik als tuincentrum - dat op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan is - onder het overgangsrecht zal vallen. Naar de mening van reclamante is dit, gelet op de aard en functie van het overgangsrecht, onaanvaardbaar.

Overgangsrecht voorziet namelijk tijdelijk in een planologisch regime, waarbij het beleid gericht is op de uiteindelijke wijziging van die situatie. Hiervan is met betrekking tot het gebruik als tuincentrum niet gebleken. Het gebruik als tuincentrum hoort dan ook niet thuis in de sfeer van het overgangsrecht.

- Tenslotte is reclamante van mening dat de bestemmingswijziging in strijd is met een zorgvuldige belangenafweging. Het belang dat reclamante heeft bij het handhaven van de bestemming 'A(h)t' (tuincentrum) is groot. Uit deze bestemming verwerft reclamante immer een deel van haar inkomsten. Dit verschaft - ook voor de toekomst - de nodige zekerheid. De werkzaamheden sluiten overigens goed aan bij de overige activiteiten die uitgevoerd worden in het bedrijf van reclamante.
Tegenover dit belang van reclamante staat het summier omschreven beleid van de gemeente om nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid te voorkomen en de situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke werkelijkheid. Gezien bovenstaande leidt een zorgvuldige belangenafweging ertoe dat de belangen van reclamante gewaarborgd moeten worden.
- Uiterst subsidiair wil reclamante er op wijzen dat van wegbestemmen slechts sprake kan zijn indien vooraf geïnventariseerd is welke schade hierdoor geleden zal worden en afdoende compensatiemogelijkheden geboden worden.

b. perceel Vennewatersweg

- Op grond van het vigerende Uitbreidingsplan -in- hoofdzaak 1955 rust op het perceel aan de Vennewatersweg de bestemming 'Agrarische doeleinden B'. Uit de nadere bestemmingsomschrijving blijkt dat op deze gronden onder meer bedrijfsgebouwen gebouwd mogen worden, indien deze uitsluitend ten dienste staan van de landbouw, tuinbouw, veeteelt of bloemenkwekerij. Kassen moeten tenminste 15 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden.
- De mogelijkheid van bebouwing met glasopstallen is geheel verdwenen in het nieuwe bestemmingsplan in verband met het provinciale beleid ten aanzien van de concentratie van glastuinbouw.
- De belangen die reclamante heeft bij de bebouwingsmogelijkheid zijn groot. Immers, dit geeft haar de toekomstige zekerheid dat zij, wanneer dit wenselijk of noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, deze kassen te bouwen. Het wegbestemmen van deze mogelijkheid levert een onaanvaardbare planologische verslechtering op.
- Ook hier wijst reclamante er subsidiair op dat, wanneer bestemmingswijziging doorgevoerd wordt, deze gepaard dient te gaan met een tegemoetkoming in de schade die reclamante lijdt door de voorgestelde verslechtering van het planologisch regime.

Kennemerstraatweg 431

- In het vigerende bestemmingsplan rust op de percelen aan de Kennemerstraatweg de bestemming: 'A' (agrarisch) met bebouwingsvlak. Aangegeven wordt dat bebouwing in principe binnen dat vlak dient te geschieden. Inmiddels is door middel van meerdere bouwvergunningen aan reclamante het recht verstrekt om overeenkomstig de bij die bouwtekeningen overgelegde tekeningen te bouwen. Het gaat dan met name om de bouw van een kassencomplex alsmede de uitbreiding van schuren. Inmiddels geldt voor dit perceel dus een planologisch regime, bestaande uit het bestemmingsplan Buitengebied alsmede de verleende (en verlengde) bouwrechten.
- De percelen aan de Kennemerstraatweg 431 krijgen op grond van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'A' (agrarisch), 'III' (agrarisch bedrijfscentrum, categorie III), 'An(t)' (agrarisch toeleveringsbedrijf) en bebouwingsvlakken voor een vaste en twee verplaatsbare rolkassen. Het plan komt niet overeen met de op dit moment bestaande bebouwingsrechten en evenmin met de op grond van de verleende bouwvergunningen gerealiseerde bouwwerken. Zo ontbreekt de glasopstal, categorie 2. Ook ontbreekt de uitbreidingsmogelijkheid voor schuren terwijl deze reeds voor een gedeelte gerealiseerd is.
- De gemeente heeft aangevoerd dat de 'mogelijk in het verleden verleende vergunningen voor agrarische bebouwing' het recht geven om te bouwen, voorzover deze vergunningen niet zijn of worden ingetrokken. Daarom zou de opnemings daarvan in het bestemmingsplan niet nodig zijn. Reclamante deelt deze opvatting niet.
- Reclamante is van mening dat de haar toekomstige bebouwingsrechten positief bestemd moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan. Een integrale belangenafweging en de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid heeft immers al plaatsgevonden ten tijde van de verlening van de bouwvergunningen en heeft geleid tot de slotsom dat gebouwd mag worden. Dit recht, dat deel uit maakt van de planologische situatie, dient nu ook verankerd te worden in het bestemmingsplan. Het vastleggen van die bouwrechten in het bestemmingsplan biedt reclamante meer rechtszekerheid aangezien de bouwrechten dan niet onder het overgangsrecht komen te vallen. Ten aanzien van de op grond van de bouwvergunningen reeds gerealiseerde bouwwerken geldt het vorenstaande des te meer.
- Op grond van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zouden de bouwwerken en bebouwingsrechten onder het overgangsrecht gaan vallen. Het overgangsrecht is voor dit soort situaties echter niet geschapen.

- Daar komt bij dat de bebouwingsrechten en reeds gebouwde werken, die deel uitmaken van het nu geldende planologisch regime, in feite in het bestemmingsplan Landelijk Gebied wegbestemd worden, zonder dat in het geheel van een planologische noodzaak hiertoe is gebleken.
- Geconcludeerd wordt dat het niet positief bestemmen van de bebouwingsrechten en de in overeenstemming met die bouwvergunningen reeds gerealiseerde bouwwerken, getuigt van een onzorgvuldige belangenafweging en overigens onvoldoende gemotiveerd is.

d. Kapellaan 2 en een uitbreidingsrichting

- Ten slotte maakt reclamante bezwaar tegen het niet opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid ten aanzien van het bebouwingsvlak, gelegen in de hoek van de Kapellaan en de Kennerstraatweg (Kapellaan 2).
- Het bebouwingsvlak (agrarisch toeleveringsbedrijf en recreatief medegebruik toegestaan) is beperkt. Reclamante ziet zich al geruime tijd geconfronteerd met ruimtegebrek: de voor haar bedrijf noodzakelijke functies kunnen niet, althans zeer moeizaam, binnen het bebouwingsvlak plaatsvinden. Voor reclamante is een mogelijke uitbreiding in de toekomst dan ook uiterste noodzaak.
- De gemeente heeft bij ongegrondverklaring naar voren gebracht dat een uitbreidingsrichting voor niet-agrarische bebouwingsvlakken in strijd is met het beleid. Reclamante is van mening dat deze opvatting geen stand kan houden.
- Uit de toelichting op het bestemmingsplan (pag. 52) blijkt immers dat de gemeente erkent dat een uitbreidingsmogelijkheid ook voor niet-agrarische bedrijven van groot belang is. Aangegeven wordt slechts dat de uitbreidings- en bebouwingsmogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven groter dient te zijn dan die voor niet-agrarische bedrijven. Uit het plan blijkt dan ook niet dat de uitbreidingsmogelijkheid voor reclamante indruist tegen het beleid dienaangaande. Het bedrijf kan dus wel degelijk uitgebreid worden zonder dat dit in strijd is met het beleid terzake. De motivering van de gemeente volstaat dan ook niet.
- Daarnaast leidt een zorgvuldige belangenafweging ertoe dat, gelet op de belangen die gepaard gaan met noodzakelijke uitbreiding, een uitbreidingsrichting opgenomen moet worden ten aanzien van het bebouwingsvlak op de Kapellaan 2.

5. Administratie- en Organisatiebureau Freriks, namens
fa. De Ruijter.

perceel tussen de Lagelaan en de Oosterzijweg

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het betreffende perceel in een Aln bestemming in verband met het volgende:

- Bedoeld perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden A met bebouwingsmogelijkheden.

Volgens de nieuwe Aln-bestemming is op het betreffende perceel geen bebouwing mogelijk.

Sinds 31 januari 1994 is de Fa. de Ruijter al bezig om voor bedoeld perceel een vergunning te verkrijgen tot de vestiging van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, dit omdat de huidige bedrijfslokatie aan de Krommelaan 1 te Heiloo binnen afzienbare tijd plaats moet maken voor woningbouw in het toekomstige gebied "Zuiderloo". De bedrijfsverplaatsing voldoet volledig aan de randvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan;

- in de motivering van de gemeente wordt gesteld dat het beleid primair gericht is op het behoud van de grasland-vegetaties, waarop reclamant heeft opgemerkt dat de plaatsing van een schuur met bedrijfswoning niet of nauwelijks in strijd is met deze doelstelling, aangezien het perceel een oppervlakte heeft van circa 35.000 m² en daarvan zal tenminste een oppervlakte van circa 32.000 m² als grasland in takt blijven; reclamant heeft zelfs aangeboden om genoeg te nemen met handhaving van de A-status voor een klein deel van dit perceel en heeft zich bereid verklaard om het resterende deel aan de gemeente te verkopen. Dit kan voor de gemeente van groot belang zijn in verband met een mogelijke aansluiting op de A-9.

Voorts heeft reclamant aangeboden om rondom het bedrijfsgebouw en de woning een beplanting te realiseren, teneinde de aanblik te verfraaien.

- Nu de Fa. de Ruijter gedwongen wordt om in de naaste toekomst (wellicht rond 2002) haar bedrijf aan de Krommelaan aan woningbouw op te offeren en zij al enkele jaren bezig is met vervanging, mag toch zeker van het gemeentebestuur worden verwacht dat zij daaraan medewerking verleent.

De noodzaak om zo spoedig mogelijk tot bedrijfsverplaatsing over te gaan is zeer groot, omdat op de huidige lokatie investeringen moeten plaatsvinden, hetzij ter vervanging hetzij ter uitbreiding, die niet toegestaan dan wel economisch niet verantwoord zijn, gelet op de relatief korte tijd dat het bedrijf nog op de huidige lokatie aanwezig kan zijn. Dit

- impliceert een uiterst inefficiënte bedrijfsvoering hetgeen veel extra kosten met zich meebrengt. Als dit nog een aantal jaren moet doorgaan betekent dat het einde van het bedrijf.
- Het gemeentebestuur verleent wel goedkeuring aan de golfclub voor een aanzienlijke bebouwing van clubhuis/restaurant e.d. terwijl geen medewerking wordt verleend aan de vestiging van een agrarisch bedrijf op het betreffende perceel, dat in de onmiddellijke nabijheid van de golfbaan ligt. Reclamant vindt derhalve dat er sprake is van rechtsongelijkheid.

6. SRK Rechtsbijstand namens de fa. J.W. Rotteveel en Zn. v.o.f. en de afzonderlijke firmanten.

perceel Lagelaan 5

Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de agrarische bestemming van de gronden in de directe omgeving en gedeeltelijk op de gronden van hun bedrijf voor recreatieve doeleinden, teneinde de realisering van een golfbaan mogelijk te maken. Het betreft hier een onderdeel van het bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad ten opzichte van het ontwerp-plan gewijzigd is vastgesteld. In het ontwerp-plan was nog voorzien in een primair agrarische bestemming - weliswaar met een wijzigingsbevoegdheid - doch in het vastgestelde plan is sprake van een bestemming voor het gebruik van de gronden als golfbaan en voor de inrichting daarvan.

Om de volgende redenen maken reclamanten bezwaar tegen deze bestemmingswijziging.

- reclamanten zullen zelf niet overgaan tot het realiseren van een andere bestemming op hun eigen gronden. Zij zijn ook niet van plan die gronden te verkopen of op andere wijze in gebruik te geven aan de golfclub of ten behoeve van het gebruik van de golfbaan. In ieder geval kunnen die gronden dan ook niet wegbestemd worden, aangezien de realisering van een andere bestemming in het geheel niet in de rede ligt.
- Al in de ontwerp-fase is gebleken dat het inrichtingsplan van de golfclub in strijd is met het streekplan. Volgens reclamant is dat een argument om het onderhavige plan in ieder geval op dat onderdeel, dat door cliënten bestreden wordt, niet goed te keuren.
- in de ontwerp-fase is tevens aangegeven dat het onderhavige terrein deel uitmaakt van een landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied. Er wordt verwezen naar het feit, dat het zou gaan om open graslanden met veel weidevogels en een "karakteristiek" graslandpatroon. Inrichting van de golfbaan zal die belangen zonder meer schaden. Na inrichting van de golfbaan zal er geen sprake meer zijn van een karakteristiek graslandpatroon, laat staan van enige openheid. Verder worden ook de

belangen van de weidevogels geweld aangedaan bij de inrichting van de golfbaan.

- reclamanten achten het vastleggen van de onderhavige bestemming en de wijze waarop dit is gebeurd onzorgvuldig en niet in overeenstemming met het resultaat dat van een juiste afweging van alle betrokken belangen had mogen worden verwacht.
- Ook in het geval dat de gronden van reclamanten zelf niet de recreatieve bestemming zouden krijgen en de agrarische bestemming zouden behouden, doch de direct daaraan grenzende gronden wel een recreatieve bestemming zouden krijgen, dan menen reclamanten dat hier sprake is van zodanige conflicterende bestemmingen, dat dit niet goedgekeurd zou mogen worden. Immers, de agrarische bedrijfsvoering zal zeker hinder ondervinden van het gebruik van het naastliggende terrein als golfbaan. Die hinder kan diverse vormen aannemen, waaronder een groter risico op veronkruiding, een groter risico op schade van schadelijk wild (weidevogels zijn daar niet onder te rekenen) en het risico van het gebruik van de golfbaan als zodanig.

7. C. Opdam, Westerweg 393

Reclamant maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede bedrijfswoning bij zijn saunabedrijf op het perceel Westerweg 393. Voor een adequate bedrijfsvoering en het aanwezig zijn van permanent toezicht acht reclamant een tweede bedrijfswoning noodzakelijk.

Reclamant kan zich niet verenigen met de argumenten van de gemeente om geen medewerking te verlenen.

In een eerder stadium was het college van burgemeester en wethouders bereid medewerking te verlenen. In het voor-ontwerp was dan ook opgenomen dat reclamant twee bedrijfswoningen mocht realiseren. In een later stadium is deze mogelijkheid weggehaald, gewoon vanwege het feit dat reclamant niet direct meeging met het afstaan van grond om de verkeerssituatie op de Westerweg te verbeteren.

8. F.J. Kilian namens vier omwonenden aan de Kapellaan

Reclamanten maken bezwaar tegen het niet opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van seniorenwoningen op eigen terrein. Volgens reclamanten is hun plan niet in strijd met het beleid tot het openhouden van het landelijk karakter, omdat het de bedoeling is om vrijstaande seniorenwoningen te realiseren en geen rijtjeswoningen. Het karakter van deze vrijstaande woningen is open en landelijk en zou geheel kunnen voldoen aan de visie van het college van burgemeester en wethouders. Tevens is bekend dat er een tekort aan seniorenwoningen is. De betreffende lokaties hebben geen agrarische waarde meer omdat zij geen

winstgevende opbrengsten leveren. Daarom zal het ontstaan van een woonbestemming op min of meer verwaarloosde terreinen eerder een verbetering betekenen binnen de bestemming landelijk gebied.

9. mw. A.M. Rotteveel-van Stralen, Lagelaan 5

Reclamante heeft bedenkingen tegen aanleg van een golfbaan. Zij is van mening dat de aanleg van een golfbaan het landelijk gebied aantast door het graven van enorme waterpartijen, boomgaarden, gigantische bebouwing, ontsierende verlichting en enorme hekwerken. Voorts wordt de grond verontreinigd door gebruik van grote hoeveelheden meststoffen en onkruidbestrijdingsmiddelen die de groene gedeelten van de golfbaan altijd perfect groen en goed bespeelbaar moeten houden. De agrariërs gebruiken geen bestrijdingsmiddelen en in zeer beperkte mate worden meststoffen gebruikt.

10. P. Groot, Kapellaan 7

Reclamant is van mening dat het vastgesteld bestemmingsplan alleen maar tot doel heeft om een golfbaan binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. Volgens hem betekent de aanleg van een golfbaan een vernietiging van het agrarisch gebied, terwijl er geen behoefte is aan een golfbaan in Heiloo. De gemeente geeft aan dat het open graslandgebied niet geschikt is voor de bouw van een bollenschuur van 2000 m² maar kennelijk wel voor een golfbaan met 1500 m² bebouwing en 130 tot 175 parkeerplaatsen.

11. M. Droog, Visweg 28, Limmen

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid tot het aanleggen van een golfbaan. Hij is van mening dat door de hoogteverschillen, de vele waterpartijen, boomgaarden, beplanting en grote bebouwing er geen landelijk gebied meer over blijft, terwijl het beleid juist gericht is op behoud van het open landelijk weidegebied. In een brief van de gemeente staat dat de locatie aan de Oosterweg in het open graslandgebied niet geschikt is voor de bouw van een bollenschuur. Een golfbaan met 1500 m² bebouwing is wel toegestaan. Vanwege het natuurgebied branden de lichtmasten op de A9 tussen Heiloo en Akersloot zeer beperkt. Voor het functioneren van een golfbaan zijn lichtmasten noodzakelijk. Het natuurgebied wordt radicaal vergeten! Reclamant vraagt zich af wat de gemeente Heiloo eigenlijk beoogt met het bestemmingsplan.

12. Westelijk Land- en Tuinbouworganisatie (WLTO)

Artikelgewijs maakt de WLTO de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan.

Artikel I.1. "Hoofdpijnen van beleid met betrekking tot beheer en ontwikkelingen".

lid II.1.d.

Volgens de WLTO is hier sprake van een ongewenste vermenging van de milieuwetgeving en de ruimtelijke ordeningswetgeving. Het wel/niet verplichten van een teelt- en spuitvrije zone is geregeld in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO-regelgeving). Dit nadat er over deze kwestie afspraken zijn gemaakt in het Doelgroepenoverleg Bloembollensector. Door nu een teelt- en spuitvrije zone vast te leggen in het bestemmingsplan handelt de gemeente niet in overeenstemming met de 'Overeenkomst Uitvoering Milieubeleid Bloembollensector'. Materieel betekent dit dat de teeltvrije zone niet afhankelijk wordt gesteld van de gebruikte spuittechniek en dat de benodigde flexibiliteit in regelgeving veel moeizamer tot stand komt.

Op 15 april jl. heeft de WLTO, in een gezamenlijk schrijven met de KAVB, gedeputeerde staten reeds verzocht de provinciale "Handleiding bestemmingsplannen landelijk gebied" in overeenstemming te brengen met de in het Doelgroepenoverleg gemaakte afspraken. In deze Handleiding, op basis waarvan het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld, wordt onterecht melding gemaakt van het opnemen van een spuit- en teeltvrije zone langs watergangen in geval van permanente bloembollenteelt.

De WLTO verzoekt dan ook goedkeuring te onthouden aan lid II.1.d. van de planvoorschriften en eveneens de provinciale handleiding aan de gemaakte afspraken aan te passen.

lid IX.B.

Zie artikel III.3, lid D.1.g.

Artikel II.3. "Bijzondere bebouwingsgrenzen"

lid IV.d.

Binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop (400 meter) mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 1 meter. Om te voorkomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen agrarische bedrijven door deze voorgestelde strikte regelgeving worden beperkt, is de WLTO van mening dat aansluiting moet worden gezocht met de 'molenregeling' op pagina 48 van de 'Handleiding bestemmingsplannen landelijk gebied'. De voorgestelde vrijstellingsbepaling in sub 2 draagt evenwel bij aan het leveren van maatwerk op detailniveau en dient te worden gehandhaafd.

Artikel III.1 "Agrarisch gebied-A"

lid D.I.c.

Conform hetgeen is opgenomen op pagina 36 van de "Handleiding bestemmingsplannen landelijk gebied" is de WLTO van mening dat voor het plaatsen van tijdelijke boogkassen geen beperkende regelgeving in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Artikel III.2 "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijk waardevolle openheid-Ao"

lid A.1.

De agrarische cultuurgronden met de bestemming "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijk waardevolle openheid" zijn gelegen in het noordoostelijk deel van het plangebied. Dit deel van het plangebied is in het streekplan Noord-Holland-Noord aangewezen als een "bollenconcentratiegebied", hetgeen betekent dat de (ontwikkeling van) agrarische activiteiten in het algemeen en de bloembollenteelt in het bijzonder in dit gebied primair worden aan (de ontwikkeling van) eventuele andere activiteiten.

Inherent aan het voorgaande is dat een puur agrarische bestemming voor dit deel van het plangebied gerechtvaardigd is. In het vorige bestemmingsplan "Buitengebied" was het bewuste gebied bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke kwaliteiten. Dit bestemmingsplan werd echter getoetst aan het ruimtelijk ordeningsbeleid van de hogere overheden dat op dat moment van een geheel ander karakter was. Volgens de WLTO kan op basis van het huidige streekplan (toetsingskader) de bestemming "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijk waardevolle openheid" voor het betreffende deel van het plangebied niet gehandhaafd worden. De bestemming "Agrarisch gebied" is voor dit deel van het plangebied op zijn plaats.

Artikel III.3 "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden -Aln-"

lid A.II.

Onder het kopje "Algemeen" is reeds verwoord dat onderzoek heeft uitgewezen dat de continuïteit van de agrarische bedrijven in het plangebied onder druk staat. De oplossing van deze problematiek wordt in geen geval bereikt door agrarisch gerelateerde activiteiten te gaan verbieden. Derhalve is de WLTO van mening dat een intensivering van de agrarische bedrijfsvoering middels het starten van een intensieve neventak niet weggeschreven mag worden.

lid C.1.d.

Niet ingestemd kan worden met de bepaling dat binnen een zone van 50 meter uit de grenzen van de bestemmingen -N(r)- en -N(b)-

het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen niet is toegestaan. Het opnemen van beperkingen in deze zone is volgens de WLTO eveneens in strijd met het provinciaal beleid. Bij de vaststelling van de nota "Globale begrenzing tweede fase Relatienota en Natuurontwikkeling op landbouwgrond" is bepaald dat geen planologische schaduwwerking mag plaatsvinden ten gevolge van de aanwijzing van relatienota- en natuurontwikkelingsgebieden. Binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden dienen de agrarische cultuurgronden nabij relatienota- en/of natuurontwikkelingsgebieden normaal gebruikt te kunnen worden.

De WLTO verzoekt dan ook goedkeuring te onthouden aan de bepaling in lid C.1.d.

lid D.I.g.

Het scheuren van grasland is via aanlegvergunning toegestaan, indien geen andere mogelijkheden buiten het Aln-gebied voorhanden zijn, voor 10% van de in het Aln-gebied gelegen gronden tot een maximum van 2 hectare per bedrijf. Tevens kan de vergunning voor een periode van maximaal 5 jaar worden afgegeven. Via toepassing van een wijzigings(?)bevoegdheid (artikel V.2. lid II) kan het te scheuren areaal, indien dat uit oogpunt van de continuïteit van het bedrijf gewenst of noodzakelijk is, worden gebracht op maximaal 5 hectare en 25% van de oppervlakte van het bedrijf in het Aln-gebied.

Al met al een uiterst complexe regeling die volgens de WLTO niet is toegesneden op de huidige problematiek in de consolideringsgebieden. Met inachtneming van de conclusie(s) in het recent verschenen rapport "Toekomstperspectief voor de agrarische sector in Kennemerland" verzoekt de WLTO geen beperkingen in de voorschriften op te nemen voor het scheuren van grasland voor de teelt van ruwvoedergewassen binnen de Aln-bestemming tot een maximale oppervlakte van 15% van de cultuurgronden behorende tot een agrarisch bedrijf. Een dergelijke regeling doet recht aan zowel de wensen van de agrarische ondernemers als aan de bescherming van natuur- en landschapswaarden.

lid D.II.

Zie eveneens lid C.1.d.

Artikel III.11 "Agrarische bedrijfscentra"

lid A.I.1.

De vollegrondstuinbouw- en bloembollenbedrijven hebben een bouwperceel toegekend gekregen met een omvang van 0,5 hectare. Via wijziging kan deze oppervlakte worden verruimd naar 0,75 hectare. Dit is volstrekt onvoldoende. Om de ontwikkelingsmoge-

lijkheden van deze bedrijven niet te frustreren, verzoekt de WLTO deze categorie bedrijven soortgelijke bouwmogelijkheden te geven als de graasdierbedrijven (categorie I). In ieder geval dient het bouwperceel verruimd te worden naar 1 hectare. Alleen op deze wijze kan de sterke economische positie van deze sector binnen het plangebied gehandhaafd/versterkt worden.

lid C.4.

Niet ingestemd kan worden met de gekozen benadering inzake het "kamperen bij de boer". Met inachtneming van hetgeen is opgenomen in artikel III.3, lid A.II is de WLTO van mening dat met name de agrarische bedrijven in de Aln-gebieden de mogelijkheid moeten hebben om neveninkomsten te genereren middels het "kamperen bij de boer".

De WLTO verzoekt dan ook de regeling binnen de A-bestemming van toepassing te doen zijn voor het gehele plangebied.

lid E.1.k.

Zie artikel III.3, lid A.II.

Aangegeven is reeds dat het opstarten van een intensieve neven-tak een positieve impuls kan betekenen voor (enkele) bedrijven in de regio Kennemerland en derhalve ook in het plangebied. Met inachtneming van de gedane voorstellen in het kader van de Wet herstructurering varkenshouderij (welzijnsnormen, meer ruimte per dier) verzoekt de WLTO een verruiming, via wijziging, van de bedrijfsvloeroppervlakte naar 1250 m² ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische activiteiten in de voorschriften wederom op te nemen.

Artikel III.20A "Dagrecreatieve doeleinden, golfbaan -Rd(g)-"**lid I.**

Voor de realisatie van een golfbaan met bebouwing aan de zuidoostzijde van de gemeente Heiloo wordt momenteel een artikel 19 WRO-procedure doorlopen. Dit wekt bevreemding aangezien deze procedure slechts kort vooruitloopt op de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en in dit plan reeds de gewenste bestemming (Rd(g)) is opgenomen. In het kader van het wijzigen van de Aln-bestemming van de betreffende gronden naar Rd(g)-bestemming wil de WLTO nadrukkelijk aandacht vragen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen agrarische bedrijven. Het mag en kan naar de mening van de WLTO niet zo zijn dat deze bedrijven door de gememoreerde bestemmingswijziging in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geremd.

13. Vereniging van Eigenaren "Koningsveld"

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid is opgenomen voor het plaatsen van een dakopbouw op de recreatiewoningen van het Park Koningsveld.

De reactie van de gemeente dat een kap op de woningen het recreatieve karakter van de woningen doorkruist vinden zij om de volgende redenen onjuist.

- Als men kijkt naar overige recreatiewoningen in Nederland, is het overduidelijk dat een dakopbouw absoluut niet het karakter van recreatiewoningen doorkruist.
- Het recreatieve karakter van de woningen wordt juist positief beïnvloed door een dakopbouw toe te staan. In de praktijk blijkt het namelijk zeer moeilijk om de woningen te verhuren wegens het gebrek aan ruimte.
- In de zomermaanden loopt de temperatuur in de woningen - als gevolg van het platte dak en veel glas op tot boven de 40 graden Celsius. Een dakopbouw verhelpt tevens deze problematiek.
- Qua slaapgelegenheid zijn de woningen bij lange niet voldoende ruim voor recreatiedoeleinden. Hooguit twee tot drie personen kunnen een slaapplek vinden in de bungalows. De gemeente gaat er van uit dat de inhoud (m3) van de bungalow leidend is om te bepalen of een woning voor recreatie geschikt is. Landelijke maatstaven gaan echter uit van de leidraad van de oppervlakte van een woning (m2). In de directe omgeving van het Park Koningsveld zijn recentelijk diverse gebouwen geplaatst die een nokhoogte hoger dan drie meter hebben. Het niet toestaan van een dakopbouw vanwege het feit, dat dit de maximale nokhoogte van drie meter zou overschrijden, resulteert derhalve in rechtsongelijkheid.
- Door een ondeugdelijke dakconstructie van de platte daken van de bungalows, heeft meer dan de helft van de bungalows lekkageproblemen. Dit zal ertoe leiden, dat binnen zeer afzienbare termijn flinke kosten gemaakt dienen te worden voor een dakreparatie. Een dakopbouw zou goed gecombineerd kunnen worden met de dakreparaties.

Reactie van de gemeente op de ingebrachte bedenkingenMet betrekking tot de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan c.a.

Vooruitlopend op het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders ter realisering van een golfterrein met driving-range bij brief van 30 oktober 1997, verzocht om de afgifte van een verklaring van geen bezwaar ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In

deze brief zijn burgemeester en wethouders ingegaan op de ook in het kader van die procedure ingebrachte bedenkingen tegen de voorgenomen aanleg van het golfterrein met bijbehorende bebouwing. Aangezien de thans tegen het bestemmingsplan ingebrachte bedenkingen grotendeels gelijklopend zijn verwijzen burgemeester en wethouders naar de inhoud van deze brief. Kortheidshalve is deze als bijlage bij de stukken gevoegd (bijlage I).

Met betrekking tot de overige bedenkingen merken burgemeester en wethouders het volgende op.

Met betrekking tot reclamant ad. 4
Holland Blumenmarkt

percelen Hoogeweg 67/69

Burgemeester en wethouders blijven van mening, dat de beide percelen sedert de aankoop door Holland Blumenmarkt in 1988 niet meer als tuincentrum in gebruik zijn maar louter op de agrarische sector gericht zijn. Er worden agrarische producten gekweekt; detailhandel heeft echter in ieder geval de afgelopen tien jaar niet plaatsgevonden.

Het feit, dat Holland Blumenmarkt op deze percelen bij de Kamer van Koophandel zou zijn ingeschreven als tuincentrum speelt geen rol van betekenis.

Gelet op het langdurige bestaande agrarische gebruik en het feit dat daarmee recht wordt gedaan aan de intenties van het bestemmingsplan om het gebied zo agrarisch mogelijk te houden heeft de raad op de onderhavige percelen een agrarische bestemming gelegd.

perceel grond aan de Vennewatersweg

In het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is het beleid er op gericht geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven toe te staan, een en ander inderdaad conform het provinciaal streekplanbeleid.

Holland Blumenmarkt heeft de afgelopen jaren geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheid aldaar kassen op te richten. Het bedrijf heeft daarmee een risico genomen, dat door een bestemmingsplanherziening de bouw van kassen zou worden uitgesloten. Burgemeester en wethouders menen, dat dit bedrijfsrisico onder de eigen verantwoordelijkheid dient te vallen.

perceel Kennemerstraatweg 431

Op 19 juli 1988 hebben burgemeester en wethouders inderdaad vergunning verleend voor de bouw van kassen op het onderhavige perceel. Van deze vergunning is nog steeds geen gebruik gemaakt.

Herhaalde malen hebben burgemeester en wethouders het bedrijf verzocht inzicht te geven of en wanneer met de bouw zou worden begonnen. Na enige correspondentie over en weer hebben burgemeester en wethouders het bedrijf schriftelijk op de hoogte gebracht dat indien op 31 december a.s. niet voortvarend met de bouw is begonnen zij voornemens zijn de bouwvergunning in te trekken.

Daarnaast heeft natuurlijk de procedure rond de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zich afgespeeld. Aangezien al bijna tien jaar verstreken was vanaf het moment van verlening van de bouwvergunning hebben burgemeester en wethouders gemeend de mogelijkheid voor kassenbouw in dit nieuwe bestemmingsplan uit te sluiten, ook gelet op het genoemde provinciale beleid.

De thans nog geldende bouwvergunning geeft uiteraard nog een titel om de bebouwing te realiseren voorzover daarmee, zoals gezegd, in 1998 een voortvarende start is gemaakt. Indien dit niet gebeurt, dan zullen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

perceel Kapellaan 2

In dit geval is er niet alleen sprake van een agrarisch aanverwant bedrijf maar ook van een behoorlijk recreatief medegebruik. Daarom zijn burgemeester en wethouders uitgegaan van een conserverend karakter in deze. Overigens biedt het opgenomen bebouwingsvlak nog mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing. Enkele jaren terug is ook nog een bedrijfswoning gerealiseerd.

Met betrekking tot reclamant ad 5. Fa. de Ruijter

Burgemeester en wethouders hebben begrip voor de situatie waarin het bedrijf zich thans bevindt. De locatie aan de Oosterzijweg vindt de raad echter niet geschikt. De onderhavige locatie is aangegeven als een agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde -Aln-. Het beleid is primair gericht op het behoud van de graslandvegetaties mede met het oog op de waarde van het gebied. Het bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van die bedrijfsvoering die aansluit bij de beleidsdoelstellingen van de gebiedsbestemming. Voor de agrarische activiteiten wordt daarbij uitgegaan van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijnde in dit geval de graasdierbedrijven. De fa. De Ruijter wenst op het perceel aan de Oosterzijweg een schuur met bedrijfswoning te bouwen. De schuur zal dienen voor de opslag en verwerking van bollen, die elders worden geteeld. Een dergelijk gebruik past niet binnen de genoemde beleidsdoelstelling van het bestemmingsplan, zijnde agrarisch gebruik passen binnen de gebiedsbestemming -Aln-; de

bebouwing ter plaatse is niet noodzakelijk voor een doelmatige exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden.

Indien het bedrijf een alternatieve locatie op het oog heeft, dan zal de gemeente, voorzover planologisch aanvaardbaar, een bedrijfsverplaatsing zeker positief tegemoet treden.

Voor wat betreft de verwijzing naar de golfbaan wordt het volgende opgemerkt.

De belangstelling voor de golfsport groeit; de locatie voor dit doel ziet de gemeente als een passende recreatieve aanvulling en sluit naadloos aan op en vormt samen met het Oosterbos een fraaie groene afsluiting van het woongebied Ypestein. Daarbij is als doelstelling opgenomen, en dat onderschrijft de Golf- en Countryclub Heiloo, dat binnen de gebruiksmogelijkheden eveneens aandacht moet worden geschonken aan realisering van (compenserende) vegetatie- en fauna-elementen. Aangezien de realisering van een golfterrein van een geheel andere orde is ziet de gemeente niet in dat er sprake is van rechtsongelijkheid.

**Met betrekking tot reclamant ad. 6 fa. J.W. Rotteveel en Zn.
v.o.f. en de afzonderlijke firmanten**

Verwezen wordt naar de algemene reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan.

Met betrekking tot reclamant ad. 7. C. Opdam.

Volgens de gemeente verdraait de heer Opdam de feiten. Het bedrijf heeft (planologisch) de beschikking over één bedrijfswoning; daarnaast is een op het terrein aanwezige studio een aantal jaren geleden zonder toestemming in gebruik genomen als woonruimte. De heer Opdam is eigenaar geweest van een perceel aan de Slootenslaan grenzend aan het saunaterrein; in principe is ingestemd met de bouw van een bedrijfswoning op die plek. Het valt de heer Opdam te verwijten, dat hij niet veel later het perceel grond heeft verkocht aan zijn zoon. Overigens is deze zoon ook werkzaam in het bedrijf. De vermeende grondtransactie ten behoeve van de aanleg van een fietspad heeft bij burgemeester en wethouders in hun afweging geen enkele rol gespeeld.

**Met betrekking tot reclamant ad. 9. F.J. Killian, namens vier
omwonenden aan de Kapellaan**

In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft een aantal belanghebbenden verzocht om een bouwmogelijkheid op te nemen voor de bouw van een burgerwoning op percelen bestemd voor agrarische doeleinden. Een

aantal van deze perceeltjes zijn voor de agrarische sector enigszins geïsoleerd gelegen tussen bestaande (burger)woningen. Een algemeen aanvaard planologisch uitgangspunt is dat burgerbouw in het landelijk gebied gewoerd dient te worden.

De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- handhaving landschappelijke kwaliteit van het plangebied;
- tegengaan van uitbreiding van de lintbebouwing;
- het niet belemmeren van de verdere ontplooiing van agrarische bedrijven.

Ter aanvulling wordt opgemerkt dat, in verband met een mogelijke woningbouwtaakstelling voor de opvang van de regionale woningbehoefte na 2005, een structuurvisie wordt voorbereid voor het gebied tussen Heiloo en Limmen. De vaststelling vindt ongeveer over een jaar plaats.

In deze structuurvisie zal aan de hand van criteria worden aangegeven waar wel en waar geen woningbouw mogelijk is. De door de raad vast te stellen en door gedeputeerde staten akkoord bevonden structuurvisie zal dan het kader zijn waaraan aanvragen voor woningen getoetst zullen worden. Indien de woningen in dat nieuwe beleid passen kan eventueel medewerking worden verleend aan de woningbouw wensen door toepassing te geven aan wettelijke anticipatiemogelijkheden in afwachting van een eventuele herziening van het streekplan en het bestemmingsplan. Op dit moment wordt er in het bestemmingsplan echter geen mogelijkheden geboden om planologisch medewerking te verlenen aan de bouw van burgerwoningen in het agrarische gebied.

Met betrekking tot reclamant ad. 9. mevr. A.M. Rotteveel-van Stralen, Lagelaan 5.

Verwezen wordt naar de algemene reactie van burgemeester en wethouders bij de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan.

Met betrekking tot reclamant ad. 10. dhr. P. Groot, Kapellaan 7

Verwezen wordt naar de algemene reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan.

Met betrekking tot reclamant ad. 11. dhr. M. Droog, Visweg 28, Limmen.

Verwezen wordt naar de algemene reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan.

Met betrekking tot reclamant ad. 12 WLTO

Artikel I.1 onder II.1.d.

Aangegeven wordt, dat ten aanzien van de bollenteelt er naar wordt gestreefd, in overleg met de agrarische bedrijven, voor zones een breedte van ten minste 1.50 meter langs de watergangen

een (bollen)teeltvrije zone aan te houden. Dit betekent, dat er ruimte is voor overleg met de agrariërs, waarbij onder meer het één en ander afhankelijk kan worden gesteld van de gebruikte spuittechniek.

Artikel II.3 onder IV.e.

Voor de duidelijkheid zijn burgemeester en wethouders uitgegaan van een maximale bebouwingshoogte van 1 meter binnen de zone "molenbiotoop". Lid 2 zorgt voor de nodige flexibiliteit.

Artikel III.1. Agrarisch gebied-A

De gemeente acht het wenselijk dat het plaatsen van niet-menstoegankelijke kweektunnels onder het aanlegvergunningstelsel blijft. Uitgangspunt daarbij is dat bij het beheer van het gebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voor een gebied onderkende waarde. Bij de beoordeling van een aanvraag dient te worden gelet op het voor het gebied geformuleerde beleid.

Artikel III.2. "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijk waardevolle openheid -Ao-.**lid A.1.**

Het is niet zo, dat in het bestemmingsplan binnen de bestemming -Ao- de bloembollenteelt in het bijzonder primair wordt gesteld aan de ontwikkeling van andere agrarische activiteiten. Wel is het zo, dat de bloembollenteelt en het voor dit doel geschikt maken van de grond tot de mogelijkheden behoort. De doelstelling van het bestemmingsplan om de oostelijke strandvlakte zo veel mogelijk open te houden zou de gemeente willen handhaven dit als tegenhanger van de kleinschaligheid op de strandwal.

Artikel III.3. "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden -Aln-**lid A.II.**

Het bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van die bedrijfsvoering die aansluit bij de beleidsdoelstellingen van de gebiedsbestemming. Voor de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt daarbij uitgegaan van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (graasdierbedrijven). Het beleid is gericht op het behoud van graasdierbedrijven met behoud van de gebiedseigen natuur en landschapswaarden. In het belang van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden is geen ruimte voor een

intensivering van de agrarische bedrijfsvoering in deze gebieden middels het starten van een intensieve neventak.

Lid C.1.d

Op advies van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie is lid C van artikel III.3 (Aln) aangevuld met de bepaling dat het verboden is grasland te scheuren binnen een zone van 50 meter grenzend aan natuurgebieden, riet-, hooi- en oeverlanden met de bestemming N(r), de landgoederen Nijenburg en Ter Coulster en het Heiloër Bos met de bestemming N(b).

lid D.I.g

In het beleid is een mogelijkheid opgenomen voor het "tijdelijk" scheuren van grasland in het Aln-gebied ten behoeve van een bedrijfsgebonden ruwvoedervoorziening bij agrarische bedrijven, indien voor het bedrijf geen andere mogelijkheden (buiten de Aln-bestemming) voorhanden zijn en per bedrijf niet meer dan 10% van de in de bestemming gelegen gronden, tot een maximum van 2 ha per bedrijf wordt geploegd ten behoeve van dit doel. Bij het verlenen van een aanlegvergunning voor dit doel zullen de afwegingsaspecten als genoemd in lid IX van artikel 1.1 (zoals locatie, omvang, aard en tijdvak) in de belangenafweging worden betrokken.

Om de specifieke waarden in en rond de natuurgebieden in volle omvang te behouden heeft de gemeente gemeend een zone direct grenzend aan die gebieden van scheuren uit te sluiten. Overigens is de gemeente ervan overtuigd, dat zij haar beleid ten aanzien van de ruwvoerteelt best ruim heeft geformuleerd, ook gelet op de flexibiliteitsregeling tot verhoging van de genoemde 10% naar 25%, één en ander met inachtneming van de genoemde afwegingsaspecten.

Artikel III.11 Agrarische bedrijfscentra**Lid A.I.1.**

Voor de tuinbouw- en bollenteeltbedrijven geldt een totale oppervlakte van het agrarisch bedrijfscentrum tot ten hoogste 0,50 ha. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan dit ten hoogste 0,75 ha worden. Gelet op het karakter van de agrarische bedrijvigheid acht de gemeente deze maat voldoende.

lid A.C.4.

Het kamperen bij de boer is gedifferentieerd in het plangebied opgenomen afhankelijk van de soort agrarische bestemming. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan de plaatsing van

toeristische kampeermiddelen binnen een agrarisch bedrijfscentrum. De plaatsingsmogelijkheden zijn daarbij afhankelijk gesteld van:

- de ligging van het agrarisch bedrijfscentrum in de gebiedsbestemming; en
- de perioden.

Binnen de bestemming Aln is het aantal toeristische kampeermiddelen beperkt tot ten hoogste 5. Dit is in verband met de beleidsdoelstelling ten aanzien van de te handhaven landschappelijke en natuurwaarden. Dit beleid wenst de gemeente te handhaven.

Lid E.1.k.

Gezien de grote milieubezwaren die voortkomen uit de aanwezigheid van intensieve veehouderijbedrijven is gekozen voor een uiterst terughoudend beleid in deze. Louter intensieve veehouderijbedrijven zijn uitgesloten. Als neventak zijn intensieve veehouderij-activiteiten binnen de agrarische bedrijfscentra categorie I toegestaan tot 250 m² en met vrijstelling tot ten hoogste 500 m².

Een dergelijke neventak kan volgens de gemeente voldoende perspectief bieden aan de graasdierbedrijven.

Artikel III.20A. Dagrecreatieve doeleinden, golfbaan -Rd(g)

De gemeente concludeert dat de WLTO geen directe bezwaren heeft tegen de realisering van de golfbaan. Wel vraagt de WLTO aandacht voor de mogelijke neveneffecten. Volgens de gemeente zal het niet zo zijn, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven in de omgeving van het golfterrein zullen worden beperkt.

Hoorzitting

Op 14 mei 1998 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijde standpunten nader mondeling toe te lichten.

Tijdens de zitting kwamen, naast hetgeen reeds in vorengenoemde bedenkingen is aangegeven, nog de volgende feiten naar voren.

Op het perceel Kennemerstraatweg 431 zijn agrarische bedrijfsruimten gerealiseerd, waarvoor een bouwvergunning is verleend. Deze gebouwen staan niet op de plankaart aangegeven en vallen niet in de uitbreidingsrichting, zoals aangegeven op de plankaart.

Ter zitting wordt hieromtrent een situatietekening overhandigd.

Voorts overhandigt de vereniging van Eigenaren van het recreatiepark Koningsveld ter zitting foto's van recreatie-woningen met een kap of dakopbouw in de omgeving van Heiloo. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid vinden zij het niet terecht dat zij geen dakopbouw op hun recreatiewoningen mogen realiseren.

De heer Obam merkt op dat in het advies van de Subcommissie geen aandacht is besteed aan zijn verzoek om uitbreiding van het bebouwingsvlak van zijn bedrijf aan de Westergweg 393 van 1600 m2 naar maximaal 2000 m2. Voor toekomstige kleine aanpassingen, zoals een pomphuisje voor het toekomstig buitenzwembad, serreterrassen e.d., zou dan steeds een artikel 19 WRO-procedure gevolgd moeten worden. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 4500 m2. De gevraagde uitbreiding zit derhalve nog ruimschoots onder de limiet van 50% van de totale oppervlakte van het perceel.

Overwegingen van ons college met betrekking tot het bestemmingsplan als zodanig.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een integrale herziening van de voor het buitengebied van Heiloo geldende (verouderde) bestemmingsplannen ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het plan beoogt het veilig stellen van het landelijk gebied vanuit een oogpunt van natuur, landschap en openluchtrecreatie. Voorts is in het plan de feitelijke situatie geactualiseerd. In het plan is zowel rekening gehouden met nieuw beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp-plan en als afronding van het artikel 10 overleg voorgelegd aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing. Het ontwerp-plan is behandeld in de vergadering van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van 20 augustus 1997. Vervolgens heeft de Subcommissie het vastgesteld plan behandeld in haar vergadering van 22 april 1998 en hierover advies aan ons uitgebracht.

Naar aanleiding van het advies van de Subcommissie en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen komen wij tot de volgende overwegingen.

De gronden in het gebied ten oosten van Heiloo zijn in het bestemmingsplan bestemd voor "dagrecreatieve doeleinden,

golfbaan -Rd(g)" ten behoeve van de realisering van een golfterrein.

Wij kunnen voor wat betreft het gebied ten noorden van de Lagelaan instemmen met deze bestemming, aangezien deze gronden ingeklemd liggen tussen enerzijds de woonwijk Ypestein en de Lagelaan en anderzijds tussen de A9 en de bebouwing langs de Oosterzijweg. Op deze wijze wordt een duurzame groene afronding verkregen van de woonwijk Ypestein naar het open landelijk gebied (consolideringsgebied).

Voor wat betreft het gebied ten zuiden van de Lagelaan, waarop een zgn. driving-range is geprojecteerd, kunnen wij niet instemmen met deze bestemming. Dit gebied heeft een open graslandkarakter. Vanuit oogpunt van landschap en natuur achten wij het wenselijk dat de openheid van dit graslandgebied gehandhaafd blijft.

In verband hiemee zullen wij aan de bestemming van de gronden ten zuiden van de Lagelaan, waarop een zgn. driving-range is geprojecteerd, de goedkeuring onthouden.

Inmiddels hebben wij voor de realisering van een 9-holes golfbaan met bebouwing aan de noordzijde van de Lagelaan, een verklaring van geen bezwaar afgegeven op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In onze beschikking hebben wij duidelijk aangegeven dat wij niet kunnen instemmen met de realisering van een driving-range aan de zuidzijde van de Lagelaan. Met de gemeente zijn hieromtrent duidelijke afspraken gemaakt. In brieven van 7 april en 27 april 1998 heeft de gemeente deze afspraken bevestigd. Deze hebben uiteindelijk geleid tot afgifte van de gevraagde verklaringen voor de realisering van een golfterrein met bebouwing ten noorden de Lagelaan.

Voorts hebben wij geconstateerd dat de nieuwe bestemming van deze gronden niet past in het provinciaal beleid, zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland-Noord. Op de streekplankaart zijn deze gronden aangewezen als agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem, tevens consolideringsgebied (grasland). In het streekplan is wel de mogelijkheid opgenomen om met gebruikmaking van een interpretatievrijheid af te wijken van deze aanwijzing.

Wij hebben in het kader van de afgifte van genoemde verklaringen van geen bezwaar gebruik gemaakt van deze vrijheid, op grond van de volgende overwegingen:

- a. als compensatie voor het verlies aan ecologische waarden wordt natuurbouw voorgestaan;
- b. het betreft hier een gebied, dat als overgang kan worden beschouwd van stedelijk naar landelijk gebied, dat adequaat

- als golfbaan kan worden benut en hiermee verdere verstedelijking uitsluit;
- c. in het streekplan is ter plaatse een groengeleding voorzien tussen Heiloo en Limmen;
 - d. in het streekplan is een wegaantakking op de A9 ter plaatse van de Lagelaan voorzien.

Met betrekking tot de mogelijkheid om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op grond van het bepaalde in artikel III.11 lid E sub 1 onder b windturbines tot 50 meter toe te staan merken wij het volgende op.

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland-Noord, staat een clustering van windturbines voor op de daarvoor geschikte locaties. Deze dienen vanuit oogpunt van landschap te worden beoordeeld. Er dient hiernaar onderzoek te worden verricht. Voor de plaatsing van solitaire windturbines geldt een terughoudend beleid.

In verband hiermee zullen wij aan dit artikel de goedkeuring onthouden.

Overwegingen van ons college met betrekking tot de ingebrachte bedenkingen.

Met betrekking tot reclamant ad. 1. Milieucontact Heiloo

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op de ingebrachte bedenkingen, met uitzondering van de realisering van een zgn. driving-range ten zuiden van de Lagelaan. Verwezen wordt naar onze overwegingen met betrekking tot het bestemmingsplan als zodanig.

Met betrekking tot reclamant ad. 2. Milieufederatie Noord-Holland.

Met betrekking tot de bedenkingen tegen de aanleg van een golfbaan wordt verwezen naar onze reactie bij reclamant ad. 1.

Met betrekking tot de bedenkingen tegen het (tijdelijk) scheuren van grasland binnen de Aln-bestemming merken wij het volgende op.

De bestemming van de gronden als Aln (Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden) is in overeenstemming met het provinciaal beleid, zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland-Noord. Op de streekplankaart zijn deze gronden aangewezen als gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem, tevens consolideringsgebied. Het beleid voor consolideringsgebieden in dit deel van het streekplangebied is een voortzetting van het beleid zoals dat

Nr 97-715027

geformuleerd is in de nota 'Zonering voor de permanente omzetting van grasland in het westen van Noord-Holland' (1989). Het doel van het provinciaal beleid is en blijft het veilig stellen van kwetsbare graslanden.

Deze graslanden staan sterk onder druk in verband met de uitbreidingsbehoefte van de bollenteelt. Om een afname van het areaal grasland in de consolideringsgebieden te voorkomen is het behoud van de veehouderijbedrijven een belangrijke voorwaarde. Het verbouwen van ruwvoer op het eigen bedrijf zal in de toekomst een integraal onderdeel gaan vormen bij de uitoefening van een veehouderijbedrijf. Het kan daarom worden aangemerkt als behorende tot de normale agrarische bedrijfsvoering. Het verbouwen van ruwvoedergewassen levert een positieve bijdrage aan de mineralenbalans op een veehouderijbedrijf omdat minder ruwvoer van buiten hoeft te worden aangevoerd. Dit blijkt uit het WLTO/DLV rapport "Toekomstperspectief voor de agrarische sector in Kennemerland (1997)".

Ruwvoederteelt kan derhalve belangrijk zijn voor het in stand houden van een veehouderijbedrijf en dus voor het duurzaam instandhouden van het graslandareaal.

De mate waarin, en de plaats waar ruwvoederteelt wordt toegestaan wordt door gemeenten vastgelegd in bestemmingsplannen.

In het Provinciaal Omgevingsbeleid zijn richtlijnen opgenomen voor het maken van bestemmingsplannen in het landelijk gebied. Hierin is aangegeven dat onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden zijn om in Aln-gebieden, voor eigen veevoedergebruik, een klein percentage van de agrarische gronden om te zetten voor de ruwvoederteelt.

Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

Wij achten de ingebrachte bedenkingen derhalve ongegrond.

Met betrekking tot reclamant ad. 3. Groen Links

Verwezen wordt naar onze reactie bij reclamant ad. 1.

Met betrekking tot reclamant ad. 4. Stibbe Simont en Monahan Duhot, namens Holland Blumenmarkt

percelen Hoogeweg 67/69

Een van de doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan is het behoud van de agrarische functie in het landelijk gebied. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande niet-agrarische functies in het gebied. Deze functies zijn conform het huidig gebruik bestemd.

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

In verband hiermee achten wij de ingebrachte bedenkingen derhalve ongegrond.

perceel Vennewatersweg

Het provinciaal beleid zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland-Noord is gericht op een concentratie van glastuinbouw ter voorkoming van een toenemende verdichting van het landschap in tuinbouwgebieden. Om een verdere ontwikkeling van verspreid voorkomende glastuinbouwbedrijven tegen te gaan, is het noodzakelijk de glastuinbouw ruimtelijk te concentreren. Een vergaande mogelijkheid van kassenbouw in het buiten de als zodanig aangewezen concentratiegebieden wordt tegengegaan. Het betreffende gebied ligt niet in het concentratiegebied voor glastuinbouw.

Gelet op het vorenstaande kunnen wij ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen. Wij achten deze bedenkingen derhalve ongegrond.

perceel Kennemerstraatweg 431

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de agrarische bedrijfsruimten op het perceel Kennemerstraatweg 431, waarvoor een bouwvergunning is verleend, en tevens gerealiseerd zijn, niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze bouwwerken vallen ook niet binnen de uitbreidingsrichting, zoals op de plankaart is aangegeven.

Dit betekent dat deze onder het overgangsrecht komen te vallen, wat echter niet de bedoeling is van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat immers uit van behoud van de bestaande situatie. Het overgangsrecht voorziet namelijk tijdelijk in een planologisch regime, waarbij het beleid is gericht op de uiteindelijke wijziging van die situatie. Hiervan is met betrekking tot het gebruik van de betreffende gronden geen sprake.

In verband hiermee zullen wij aan het gebied, zoals op plankaart is aangegeven de goedkeuring onthouden.

Voor het overige kunnen wij instemmen met de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen.

perceel Kapellaan 2

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamante ad. 5 fa. De Ruijter.

perceel tussen de Lagelaan en de Oosterzijweg

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamante ad. 6 fa. Rotteveel en Zn. v.o.f.

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamante ad. 7 dhr. C. Opdam, Westerweg 393.

Met betrekking tot de wens van de heer Obdam om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen tot uitbreiding van zijn saunabedrijf aan de Westerweg van 1600 m2 tot 2000 m2 merken wij het volgende op.

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuis horen in het landelijk gebied. Er wordt naar gestreefd niet-agrarische bedrijvigheid te plaatsen in of direct tegen de kernen, of op een bedrijventerrein. Voor de niet-agrarische functies is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

De in het plan opgenomen maximum oppervlakte van 1600 m2 voor het saunabedrijf is in overeenstemming met deze doelstelling.

Reclamant maakt ook bezwaar tegen het niet opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede bedrijfswoning bij zijn saunabedrijf.

Met betrekking hierop kunnen wij ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders daarop.

Gelet op het vorenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamante ad. 8 dhr. F.J. Kilian, namens omwonenden aan de Kapellaan

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamante ad. 9, 10 en 11. mevr. A.M. Rotteveel-van Stralen, dhr. P. Groot, dhr. M. Droog.

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op deze bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamant ad. 12 de W.L.T.O.

Artikel I.1. onder II.1.d.

Aan het verzoek van de WLTO om de "Handleiding bestemmingsplannen landelijk gebied" in overeenstemming te brengen met de in het Doelgroepenoverleg gemaakte afspraken is voldaan. De handleiding is dienovereenkomstig aangepast. Met dien verstande dat het opnemen van een spuit- en teeltvrije zone langs watergangen in geval van permanente bloembollenteelt niet in een bestemmingsplan thuishoort. Eén en ander is geregeld in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

In verband hiermede zullen wij aan dit artikellid de goedkeuring onthouden.

Voor het overige kunnen wij ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op de ingebrachte bedenkingen.

Met betrekking tot de bedenkingen van reclamanten ad. 13. Vereniging van Eigenaren "Koningsveld".

De Vereniging van Eigenaren heeft de wens geuit een kap op de recreatiewoningen te mogen plaatsen.

De gemeente is van mening dat het plaatsen van een dakopbouw het recreatieve karakter van de woningen aantast. Om deze reden wenst de gemeente geen medewerking te verlenen aan dit verzoek. Anders dan de gemeente zijn wij van mening dat de plaatsing van een kap of geringe dakopbouw het recreatieve karakter van de woningen niet behoeft aan te tasten. Het gebruik van het bouwvolume is bepalend voor het karakter van een recreatiewoning.

Vanuit een oogpunt van kwaliteitsverbetering kunnen wij instemmen met het plaatsen van een geringe dakopbouw op de recreatiewoningen. Wij achten de bedenkingen derhalve gegrond. In verband hiermee zullen wij aan artikel III.19 lid B sub c.1. en 2. de goedkeuring onthouden.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van oordeel, dat de ingebrachte bedenkingen gedeeltelijk aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel en voor het overige niet van

zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring.

Beslissing

Gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n w i j :

- reclamanten genoemd onder 5, 7, 8 en 10 mee te delen, dat zij in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen, doch dat deze geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
- reclamanten genoemd onder 1, 2, 3, 4, 6, 9, 11, 12 en 13 mee te delen, dat zij in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen en dat deze aanleiding hebben gegeven aan een deel van het plan de goedkeuring te onthouden;
- goedkeuring te hechten aan het besluit van de gemeenteraad van 3 november 1997 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, met uitzondering van:
 - . de met rode omlijning aangegeven gebieden op de plankaart;
 - . artikelen 1.1. lid II sub 1 onder d. van de planvoorschriften.
 - . artikel III.19 lid B sub c.1. en 2.
- in verband met artikel 30, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mede te delen dat herziening van het bestemmingsplan op de in de considerans aangegeven aspecten noodzakelijk wordt geacht;
- te bepalen dat de vaststelling van het nieuwe plan moet geschieden binnen de termijn van een jaar.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

griffier.

C.J.N. Versteden

voorzitter.

J.A. van Kemenade

N.B.

1. Met verwijzing naar artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan tegen een besluit tot goedkeuring bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door degene die zich tijdig op grond van artikel 27, lid 1 of lid 2 van die wet tot Gedeputeerde Staten heeft gewend. Dit recht van beroep komt ook toe aan een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig laatstgenoemde bepaling tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Voor zover een besluit van Gedeputeerde Staten strekt tot onthouding van goedkeuring kan een ieder in beroep komen. Met ingang van de zesde week na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie - na voorafgaande kennisgeving door burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze - voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.

Gedurende deze termijn kan het beroep worden ingesteld.

Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 210,- voor natuurlijke personen en f 420,- voor rechtspersonen.

Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

2. Ingevolge artikel 28, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring in werking, daags na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Binnen deze beroepstermijn kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend, waardoor het besluit niet in werking treedt, voordat op dat verzoek is beslist.

Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 210,- voor natuurlijke personen en f 420,- voor rechtspersonen.

Datum

27 FEB. 2001

Ons kenmerk 2001-35541

Onderwerp

herziening besluit inzake (gedeeltelijke) goedkeuring bestemmingsplan
Landelijk Gebied (1997) gemeente Heiloo

Noord-Holland

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Raad van de gemeente Heiloo
door tussenkomst van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 1
1850 AA HEILOO

GEMEENTE HEIL	
NR.	201 1160
INGEK.	- 2 MKI 2001
CLASS.	
AFD.	mede-advies
ROUG	(R.A.D.)

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) diverse

Behandeld door J. Molleman

Telefoon (023) 514 4624

Uw kenmerk

Geacht college,

VERZONDEN - 1 MEI 2001

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 14 september 2000 uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen ons besluit van 16 juni 1998 nr. 97-715027 met betrekking tot het bestemmingsplan Landelijk Gebied van uw gemeente, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad de dato 3 november 1997.

Deze uitspraak betekent dat op grond van artikel 8:72, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht j° artikel 36 van de Wet op de Raad van State voor het onderdeel dat betrekking heeft op de golfbaan opnieuw een beslissing op grond van artikel 28, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van dit bestemmingsplan genomen dient te worden.

Dit besluit dient uiterlijk 14 maart 2001 te worden genomen.

Formele aspecten:

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 5 juni 1997 en 1 december 1997 telkens gedurende vier weken ter gemeentesecretarie ter inzage gelegen. Deze ter inzage leggingen zijn overeenkomstig de daaraan op grond van de wet te stellen eisen bekend gemaakt.

Bedenkingen ten aanzien van het raadsbesluit

Met betrekking tot het onderdeel van het bestemmingsplan waarover wij een nieuw besluit moeten nemen waren bedenkingen ingediend door:

- Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, 1506 DH Zaandam
- Milieucontact Heiloo, Bakkersweg 20, 1852 EE Heiloo
- Groen Links, afdeling Heiloo, Vredenoord 37, 1852 WC Heiloo
- Firma W. de Ruiters, Krommelaan 1, 1851 PL Heiloo
- J.W. Rotteveel & Zn VOF en firmanten, Lagelaan 5, 1851 PC Heiloo
- Mevr. A.M. Rotteveel – van Stralen, Lagelaan 5, 1851 PC Heiloo
- De heer P. Groot, Kapellaan 7, 1851 PE Heiloo
- M. Droog, Visweg 28, 1906 CS Limmen
- Westelijke Land- en Tuinbouworganisatie (WLTO), Postbus 649, 2003 RP Haarlem

Van deze zijn naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit de bezwaarmakenden onder a., b., d., e. en f. bij de Afdelings bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gekomen, waarbij de



beroepen van genoemden onder a. en b. gegrond en de overige ongegrond danwel niet-ontvankelijk zijn verklaard.

De bedenkingen betreffen allen de bestemming "Dagrecreatieve doeleinden, golfbaan – Rd(g)-" Uit de in het plan opgenomen bestemmingsregeling volgt dat de betreffende gronden onder meer zijn bestemd voor de inrichting van het terrein tot golfbaan c.a. en het als zodanig gebruiken daarvan. Op grond van het streekplan Noord-Holland-Noord (1994/1996) hebben de gronden de aanduiding "agrarisch gebied met bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem, tevens consolideringsgebied". Het streekplanbeleid ten aanzien van deze gronden is erop gericht het aanwezige areaal grasland te behouden en de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en bodemkundige waarden te beschermen.

Bij de (gedeeltelijke) goedkeuring van het plan hebben wij (gedeputeerde staten) ter zake als volgt overwogen:

"Wij kunnen voor wat betreft het gebied ten noorden van de Lagelaan instemmen met deze bestemming, aangezien deze gronden ingeklemd liggen tussen enerzijds de woonwijk Ypenstein en de Lagelaan en anderzijds tussen de A9 en de bebouwing langs de Oosterweg. Op deze wijze wordt een duurzame groene afronding verkregen van de woonwijk Ypenstein naar het open landelijk gebied (consolideringsgebied). Voor wat betreft het gebied ten zuiden van de Lagelaan, waarop een zgn. driving-range is geprojecteerd, kunnen wij niet instemmen met deze bestemming. Vanuit een oogpunt van landschap en natuur achten wij het wenselijk dat de openheid van dit grasland gebied gehandhaafd blijft. In verband daarmee zullen wij aan de bestemming van de gronden ten zuiden van de Lagelaan, waarop de zgn. driving-range is geprojecteerd, de goedkeuring onthouden.

...

Voorts hebben wij geconstateerd dat de nieuwe bestemming van deze gronden niet past in het provinciale beleid, zoals verwoord in het streekplan Noord-Holland-Noord. Op de streekplankaart zijn deze gronden aangewezen als agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem tevens consolideringsgebied (grasland). In het streekplan is wel de mogelijkheid opgenomen om met gebruikmaking van een interpretatievrijheid af te wijken van deze aanwijzing. Wij hebben ... gebruik gemaakt van deze vrijheid, op grond van de volgende overwegingen:

- a. als compensatie voor het verlies van ecologische waarden wordt natuurbouw voorgestaan;
- b. het betreft hier een gebied, dat als overgang kan worden beschouwd van stedelijk naar landelijk gebied dat adequaat als golfbaan kan worden benut en hiermee verdere verstedelijking uitsluit;
- c. in het streekplan is ter plaatse een groengeleding voorzien tussen Heiloo en Limmen;
- d. in het streekplan is een wegaantakking op de A9 ter plaatse van de Lagelaan voorzien."

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ter zake als volgt overwogen:

"Verweerders (gedeputeerde staten) hebben niet bestreden dat de bestemming in het bestemmingsplan niet past binnen het streekplan. Zij stellen zich echter op het standpunt dat zij in het streekplan de bevoegdheid hebben gekregen om met gebruikmaking van een interpretatievrijheid van het streekplan af te wijken van de aanwijzing in het streekplan. Ingevolge artikel 4a achtste lid van de WRO wordt bij een streekplan bepaald in hoeverre gedeputeerde staten volgens bij het plan aan te geven regelen het plan moeten uitwerken en binnen bij het plan te bepalen grenzen met handhaving van de daarin neergelegde van wezenlijk belang zijnde beslissingen van het plan mogen afwijken.

Blijkens hoofdstuk 7, paragraaf 7.2. van het streekplan houdt de interpretatievrijheid in dat gedeputeerde staten op grond van gewijzigde omstandigheden of inzichten onder handhaving van de bedoeling van het streekplan aan bepaalde passages of aanduidingen een uitleg kunnen geven die ten tijde van de vaststelling niet voorzien kon worden. In gevallen waarin het niet zonder meer



duidelijk is of een bepaalde beslissing onder de interpretatievrijheid mag worden gebracht, leggen gedeputeerde staten de kwestie voor aan de Commissie van Advies en Bijstand uit provinciale staten voor zaken betreffende de ruimtelijke ordening.

De Afdeling overweegt dat de bevoegdheid van gedeputeerde staten om af te wijken van het streekplan uitputtend wordt geregeld in artikel 4a, achtste lid, van de WRO. De regeling omtrent de interpretatievrijheid is in het streekplan opgenomen als een afzonderlijke regeling naast de wettelijke afwijkings- en herzieningsprocedure en gaat verder dan de zonder meer aanwezige bevoegdheid om het in het streekplan neergelegde beleid uit te leggen. De toepassing van de regeling is derhalve niet te verenigen met dit artillid.

Verder is uit de stukken en het verhandelde ter zitting gebleken dat verweerders geen afwijkingsprocedure is gevolgd.

Evenmin is door provinciale staten een herziening van het streekplan vastgesteld.

Gelet op het voorgaande hebben verweerders het plan in zoverre in strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO goedgekeurd."

Partiële streekplanherziening Noord-Holland-Noord en daarop ingekomen reacties:

Bij brief van 18 juli 2000 hebben wij (gedeputeerde staten) besloten gemeenten en instanties om een reactie te vragen op het voorontwerp van de partiële streekplanherziening van het streekplan Noord-Holland-Noord. In deze partiële herziening is een tweetal golfbaanontwikkelingen expliciet voorzien en middels aanduidingen op de voor-ontwerp plankaart aangegeven. Het beleidsstandpunt is daarbij als volgt geformuleerd:

"De realisering van een 9-holes golfterrein in Heiloo en uitbreiding van een 9 holes naar een 18 holes golfterrein op Texel worden, met inachtneming van de daaraan verbonden randvoorwaarden, planologisch mogelijk gemaakt".

T.a.v. de golfbaan ten zuiden van Heiloo zijn reacties ingekomen van:

j. de gemeente Heiloo, Postbus 1, 1850 AA Heiloo

k. de WLTO, Postbus 649, 2003 RP Haarlem

l. het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland, Postbus 9027, 1800 GA Alkmaar

m. de Milieufederatie Noord-Holland, Stationstraat 38, 1506 DH Zaandam

n. Milieu Contact Heiloo, Bakkersweg 20, 1852 EE Heiloo

Zakelijk weergegeven wordt door hen het volgende naar voren gebracht:

Ad j. De gemeente gaat ervan uit dat met de zinsnede: "dat een fysieke aantasting van de geologische opbouw van dit gebied moet worden voorkomen" niet bedoeld zal zijn dat er geen enkel reliëf of wateronderdelen in het landschap mogen ontstaan. Voorts wordt gevraagd om – spoedigheidshalve – een afzonderlijke partiële herziening van het streekplan.

Ad k. De WLTO kan niet met de aanleg van een golfbaan in Heiloo instemmen. Zij meent dat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van (nabijgelegen) agrarische bedrijven in het geding komen en zou medewerking opvatten als een dualistische manier van omgaan met consolideringsgebied.

Ad l. Het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland wijst er op dat het van groot belang is de golfbaan zo spoedig mogelijk te realiseren en vertrouwt er op dat de provincie daaraan haar medewerking zal willen verlenen.

Ad m. De Milieufederatie (die tegen de goedkeuring van het betreffende bestemmingsplan onderdeel beroep bij de Raad van State had ingesteld) houdt overwegende bezwaren tegen de vestiging van een golfbaan. Zij acht het aanbod van golfbanen in de regio voldoende en vindt de aanleg in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur onnodig schadelijk voor de ecologie. Zij verzoekt de golfbaan niet in het streekplan op te nemen zolang de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan loopt.

Ad n. Milieu Contact Heiloo wijst er op dat er te Heiloo geen behoefte bestaat aan een golfbaan, de komst van de golfbaan het landelijk gebied verstedelijkt en dat de compenserende maatregelen



leiden tot een toename van te Heiloo al ruimschoots aanwezige waarden, terwijl met name weide vogels mogelijk verdrongen worden.

In ons voorlopig standpunt naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt tevens voorzien in de uitbreiding van de golfbaan te Den Helder van 9 naar 18 holes alsmede die van Wervershoof.

Hoorzitting en advies:

Betrokkenen genoemd onder a. tot en met n., alsmede belanghebbende bij het initiatief en het gemeentebestuur van Heiloo zijn in de vergadering van de Commissie van Advies en Bijstand uit Provinciale Staten, belast met de ruimtelijke ordening, gehouden op 22 februari 2001 in de gelegenheid gesteld hun standpunten toe te lichten en, voor zoveel nodig, te verdedigen. De commissie van advies en bijstand heeft ons geadviseerd in positieve zin te beslissen.

Ter zake van de nu te nemen beslissing overwegen wij thans het volgende:

Het streekplan onderkent dat voor de veiligstelling van de in het streekplan beoogde waarden welke begrepen zijn onder "agrarisch gebied van bijzondere betekenis voor natuur landschap en bodem" een adequate bestemmingsregeling noodzakelijk is, waarbij uiteraard een lokaal afwegingsproces van invloed zal zijn. Voor de aangegeven consolideringsgebieden geldt daarbij dat de inzet gericht is op het behoud van grasland voor zoveel dat van betekenis is als broed-, rust- en fourageergebied voor (weide)vogels en om botanisch waardevolle graslanden. Doelstelling daarbij is het huidige areaal aan grasland zoveel mogelijk te handhaven. Een en ander dient op bestemmingsplanniveau te worden uitgewerkt, waarbij tevens zogenoemde gebiedsovereenkomsten tot stand zouden moeten komen.

Sinds de totstandkoming van dit beleid in 1994/1996 hebben zowel de gemeenten Bergen, Egmond als Heiloo ieder voor hun grondgebied eigentijdse en op het streekplanbeleid aansluitende bestemmingsplannen vastgesteld, welke inmiddels zijn goedgekeurd en in overwegende mate onherroepelijk zijn geworden. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het streekplan beleid (zonder dat daartoe gebiedsovereenkomsten hoefden te worden gesloten) in aanmerkelijke mate gerealiseerd.

Voor wat het bestemmingsplan van de gemeente Heiloo betreft is daarbij door het gemeentebestuur in aanmerking genomen een initiatief tot het realiseren van een golfbaan van beperkte omvang, aansluitend op de stedelijke bebouwing van Heiloo, nabij de A9 in een gebied dat ter hoogte van de Lagelaan in overeenstemming met het vigerend streekplan op termijn in aanmerking komt voor doorsnijding van een aftakking van de A9 naar het stedelijk gebied langs de spoorlijn Castricum-Alkmaar en de Kennemerstraatweg. In dit deel van het gebied, dat hetzij door autonome ontwikkelingen, hetzij door - voor de op langere termijn bestaande beleidsvoornemens - wezenlijk zou (kunnen) worden aangetast en versnipperd heeft het streekplan niet zonder nadruk voorzien in een (te realiseren) groengeleding tussen de stedelijke gebieden van Heiloo en Limmen.

Onder deze omstandigheden achten wij de realisatie van een golfbaan van beperkte omvang niet zonder meer onaanvaardbaar. Daarbij dienen de volgende aspecten in aanmerking genomen te worden, waarbij wij tevens de op het voorontwerp streekplan ingekomen reacties betrekken:

- Waarden van natuur en bodem.

De in het betreffende gebied aanwezige waarden van natuur en bodem zijn niet zodanig groot en betekenisvol dat het gebied in aanmerking komt voor begrenzing in het kader van de voor dergelijke gebieden relevante beheersinstrumenten. Daarentegen wordt voor het verlies van deze waarden wel compensatie geboden door na realisatie een actief natuurbeheer te introduceren, waardoor natuurwaarden kunnen worden behouden en ontstaan die in deze overgangszone van bijzondere betekenis kunnen blijken te zijn. Ook de geomorfologische betekenis van het gebied is niet zodanig dat deze noodzakelijkerwijs behouden dient te blijven en/of dat er geen sprake van kan zijn dat in het gebied geen reliëf of waterpartijen zouden mogen ontstaan. Gelet op het



beoogde natuurbeheer kunnen ook deze op het niveau van de regio bijdragen aan een grotere diversiteit.

Ten opzicht van een autonome ontwikkeling – welke gelet op de zich voordoende situatie tot infiltratie van ongewenste functies in termen van niet of moeilijk beheersbare stadsrand-verschijnselen – is de inrichting van het gebied zoals wordt voorgestaan aanvaardbaar als een positieve ontwikkeling. Voorts behoeft op deze wijze ook geen wezenlijke afbreuk gedaan te worden aan de provinciale ecologische hoofdstructuur, doch zal er veeleer sprake kunnen zijn van een niche die een eigen bijzondere betekenis kan ontwikkelen.

- Landschap.

Voor de waarden van het landschap en de inpassing is het relevant dat het een duidelijk en fysiek begrensde gebied van relatieve omvang betreft, ingeklemd tussen de Lagelaan respectievelijk de geprojecteerde aantakking tussen de Kennemerstraatweg en de A9 enerzijds en de stedelijke structuur van Heiloo anderzijds. Ten tijde van ons aanvankelijk besluit betrof dit laatste met name het bestemmingsplangebied Ypestein, doch inmiddels is ook het meer oostelijk gelegen gebied, vervat in het bestemmingsplan Oosterbos, goedgekeurd. Dit laatste plan behelst met een zeer beperkte woningbouwcapaciteit een overgang van het woongebied naar het gebied waarin de golfbaan is geprojecteerd. Ten einde deze begrenzing in functionele zin te handhaven hebben wij in ons aanvankelijk besluit goedkeuring onthouden aan de ten zuiden van de Lagelaan aanvankelijk geprojecteerde driving-range. Ook thans kan deze driving-range om deze redenen niet voor goedkeuring in aanmerking komen.

Voorts is van betekenis dat met de inrichting van het gebied als golfbaan tevens een eerste aanzet wordt geboden om tot inrichting van de groengeleding van het gebied gelegen tussen de kernen van Heiloo en Limmen, zoals deze in het streekplan Noord-Holland-Noord wordt voorgestaan. Met de golfbaan wordt enerzijds in de noord-zuid richting een overgang tussen het stedelijk en het landelijk gebied gerealiseerd, anderzijds in de oost-west richting een aanzet gegeven voor de groengeleding zoals die in de volgende streekplanperiode door het gemeentebestuur nader geconcretiseerd zal moeten worden. De golfbaan biedt daaraan enerzijds een inhoudelijke bijdrage, anderzijds een structurerende aanzet. Aldus is er geen sprake van dat het landschap verstedelijkt, maar veeleer dat een nieuwe balans wordt gevonden in de overgang van verstedelijking en landschapswaarden en landschapsbouw.

- Agrarische betekenis

Duidelijk is dat ter plaatse van de golfbaan een effectieve agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk zal zijn. Mede tegen de achtergrond van de tot het bestemmingsplan behorende voorschriften valt echter niet in te zien hoe nabijgelegen agrarische bedrijven door de komst van de golfbaan in hun bedrijfsvoering geschaad zullen worden. Er zijn voldoende waarborgen dat negatieve externe effecten voorkomen kunnen worden terwijl tevens wordt voorzien in een systeem waarbij deze ontwikkeling bewaakt en beheerst kan worden. Dit geldt te meer nu de ten zuiden van de Lagelaan voor agrarisch exploitatie bestemde gronden in die zin beperkt zijn dat de bedrijfsvoering dient te zijn afgestemd op de daar aanwezige waarden van natuur en landschap en derhalve een relatief extensief karakter zal hebben. Een en ander is met het voorliggende bestemmingsplan – dat thans op dat onderdeel onherroepelijk is geworden – ook adequaat voorzien.

- Urgentie

Gelet op het gegeven dat reeds voor de goedkeuring van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan door ons een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de WRO was afgegeven, achtten wij destijds de realisatie van de golfbaan zodanig urgent dat de herziening van het bestemmingsplan in redelijkheid niet kon worden afgewacht. Deze urgentie is gelet op de ontwikkelingen in de samenleving (zie ook het standpunt van het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland), enkel toegenomen.



Voorts doet zich naar ons oordeel binnen het in aanmerking te nemen gebied (de kuststrook en het achterliggende gebied ten zuid-westen van de HAL) juist gelet op de daar in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en bodem geen redelijk alternatief voor enige locatie voor een golfbaan met beperkte omvang – zoals nu aan de orde – voor.

Om deze redenen hebben wij dan ook gemeend de golfbaan expliciet bij de partiële herziening van het streekplan Noord-Holland-Noord te moeten betrekken. Anticipatie op de vaststelling van deze herziening is noodzakelijk gelet op de wettelijke termijn dat uiterlijk 14 maart 2001 in de herziening van het besluit moet zijn voorzien.

Adviezen

De Provinciaal Planologische Commissie heeft in haar vergadering van 7 februari 2001, zowel inhoudelijk als procedureel als bovenstaand in postieve zin geadviseerd.

Voorts heeft de Commissie van Advies en Bijstand van Provinciale Staten belast met de ruimtelijke ordening van 22 februari 2001, welke commissie tevens de onder a. tot en met n. genoemde personen en instanties, alsmede de initiatiefnemer daartoe heeft gehoord, eveneens in positieve zin geadviseerd.

Conclusie

Om deze reden menen wij dat anticiperend op de partiële streekplanherziening en formeel in afwijking van het vigerende streekplan Noord-Holland-Noord alsnog goedkeuring kan worden gehecht aan het besluit van de gemeenteraad van Heiloo van 3 november 1997 zulks zoals verwoord in het dictum van ons besluit van 16 juni 1998, nr. 97-715027.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 8:72, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht j° artikel 36 van de Wet op de Raad van State, alsmede artikel 28, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

In afwijking van het vigerend streekplan anticiperend op de partiële herziening daarvan besluiten wij wederom goedkeuring te hechten aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Heiloo zoals verwoord in het dictum van het besluit van 16 juni 1998 nr. 97-715027.

Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

griffier.

H.W.M. Oppenhuis de Jong

voorzitter.

J.A. van Kemenade



De aandacht wordt gevestigd op het volgende.

1. Met verwijzing naar artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan tegen een besluit tot goedkeuring bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door degene die zich tijdig op grond van artikel 27, lid 1 of lid 2 van die wet tot Gedeputeerde Staten heeft gewend. Dit recht van beroep komt ook toe aan een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig laatstgenoemd artikel tot Gedeputeerde Staten te wenden.
Voor zover een besluit van Gedeputeerde Staten strekt tot onthouding van goedkeuring kan een ieder in beroep komen.
Met ingang van de zesde week na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie - na voorafgaande kennisgeving door burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze - voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.
Gedurende deze termijn kan het beroep worden ingesteld.
Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.
Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
2. Ingevolge artikel 28, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring in werking, daags na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.
Binnen deze beroepstermijn kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend, waardoor het besluit niet in werking treedt, voordat op dat verzoek is beslist.
Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.