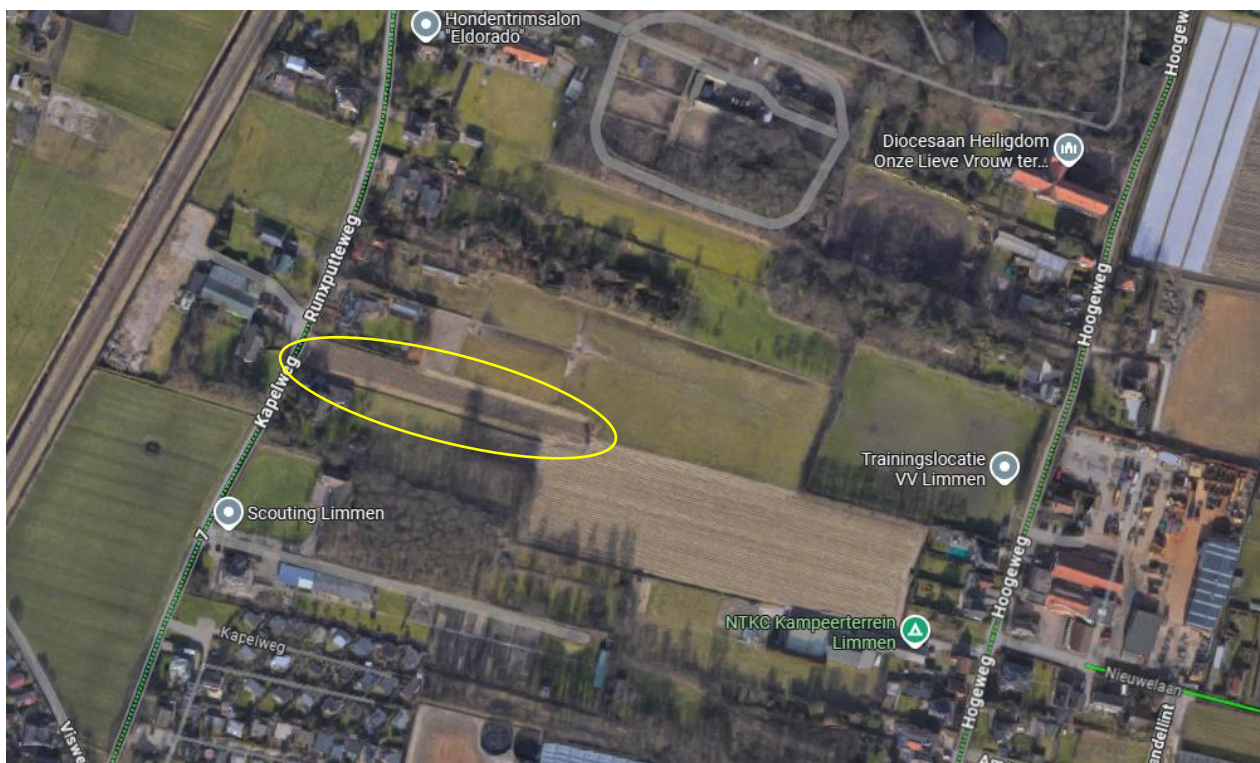


Erfinrichtingsplan

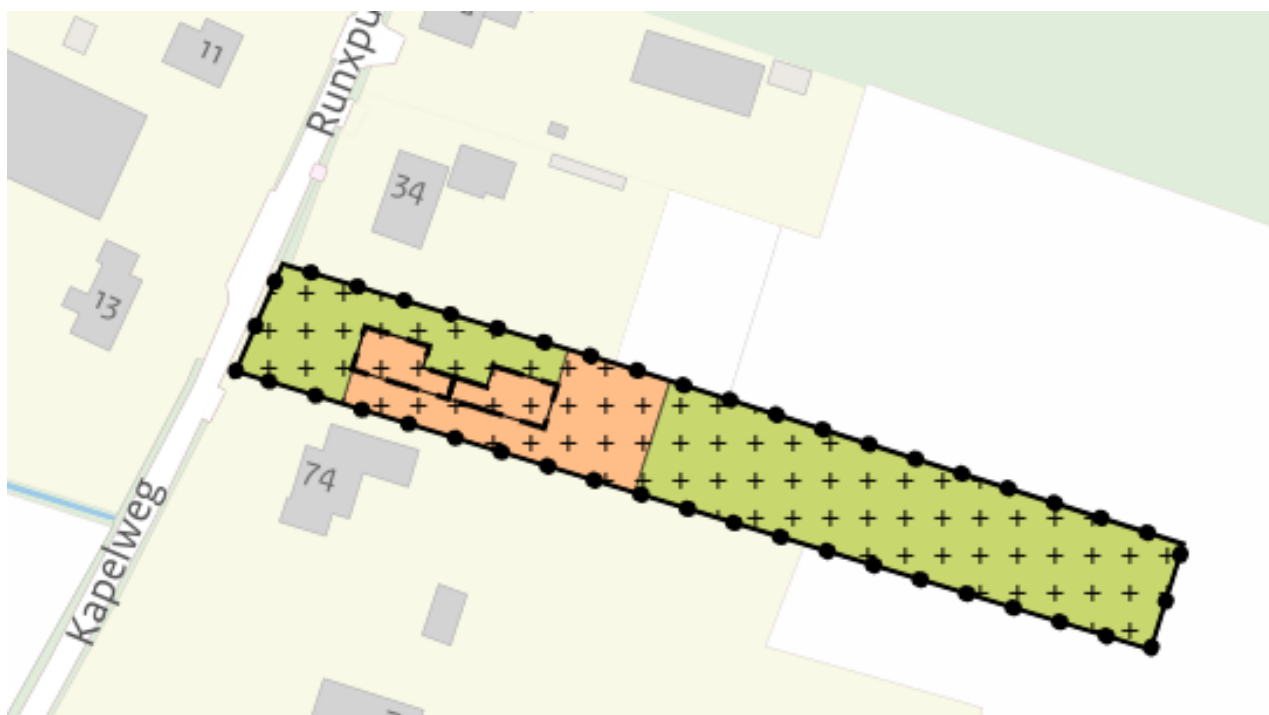
Perceel ten zuiden van Runxputteweg 34, Heiloo



Landerade
7 januari 2025
Filippen Koornneef



Figuur 1: Het perceel van de planlocatie aan de Runxputtenweg in Heiloo ten zuiden van nr 34 binnen de gele cirkel.



Figuur 2: De verbeelding van de nieuwe woningen op het perceel met de bestemmingen Tuin (groen) en Gemend (bruin).

Inleiding

Op het perceel 'Runxputteweg, ten zuiden van nr. 34' in Heiloo willen de initiatiefnemers (geschakelde) woningen realiseren. In augustus 2023 heeft de gemeente het uitwerkingsplan 'Runxputteweg naast 34' vastgesteld.

De bewoners die ten noorden en ten zuiden van het perceel wonen hebben echter beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het besluit van de gemeente Heiloo. De Raad van state heeft geconcludeerd dat een onderdeel van het besluit van de gemeente onvoldoende geborgd is. De Raad van State draagt de gemeente Heiloo op om 'in de planregels voor de plandelen met de bestemming 'Gemengd' en 'Tuin' te borgen dat de woonbebouwing wordt geïntegreerd in een parkachtige omgeving, of door een ander besluit te nemen'. Om te borgen dat de woonbebouwing in een parkachtige omgeving wordt geïntegreerd heeft Landerade een erfinrichtingsplan opgesteld.

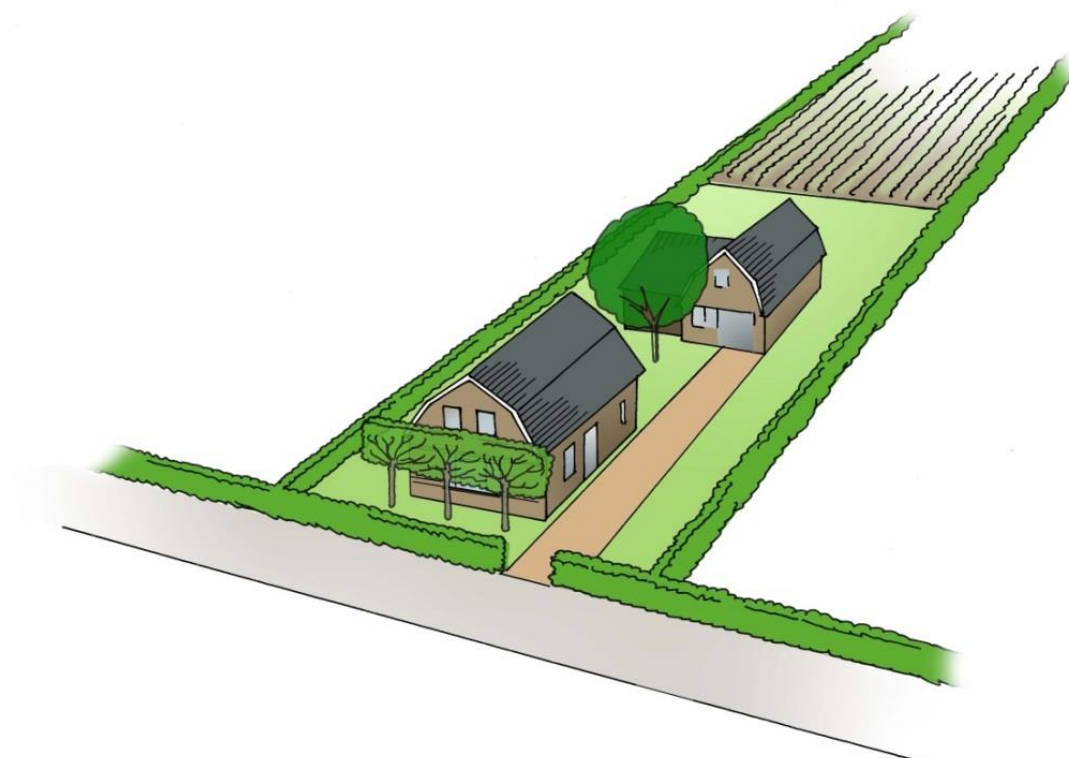
Het erfinrichtingsplan start met een beknopte landschapsanalyse met betrekking tot streekeigen erven op de strandwallen in de binnenduinrand. Ook worden de huidige landschappelijke waarden in kaart gebracht. Vervolgens komt het beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Heiloo ten aanzien van behoud van landschappelijke kwaliteit van erven in het strandwallenlandschap in beeld. Tenslotte wordt op basis van de landschaps- en beleidsanalyse gekomen tot een inrichtingsontwerp voor een kwalitatieve inpassing van de nieuwe woningen en erf. Het erfinrichtingsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het uitwerkingsplan. Hiermee wordt de inpassing geborgd.

Beschrijving van de locatie

De locatie bestaat uit een braakliggend perceel, wat in het verleden gebruikt werd voor bollenteelt en heeft in 2023 een woonbestemming gekregen. Het perceel is 168,32 meter lang en de breedte verloopt van 20 m aan de westzijde naar ruim 19 meter aan de oostzijde en heeft een oppervlakte van 3220 m². Het perceel ligt tussen Runxputteweg 34 te Heiloo en Kapelweg 74 te Limmen (zie figuur 1). Voor aan de weg staat op de perceelsgrens een laag zwart metalen hek. Daarnaast staat er wat opschot van struiken. De dam met de toegang tot het perceel ligt aan de noordwestkant van het perceel. Het perceel wordt aan beide zijden deels begrensd door smalle watergangen.

De initiatiefnemers zijn voornemens 2 geschakelde schuurwoningen te bouwen op het perceel volgens de verbeelding van het uitwerkingsplan in figuur 2. De woningen zijn één bouwlaag, worden in de lengterichting op het perceel gebouwd en hebben een inhoud van tussen de 450 en 500 m³ per woning. De parkeerplaatsen komen naast de woning die in een inham aanwezig zijn waardoor vanaf de weg de auto's weinig zichtbaar zullen zijn en er een doorzicht langs de oprit kan ontstaan. Het plan is om het perceel een groene, parkachtige inrichting te geven.

De planlocatie ligt tussen 2 erven in. Ten noorden is dat Runxputteweg 34 te Heiloo en ten zuiden is dat Kapelweg 74. De zijdelingse perceelsgrens van het erf ten noorden van de planlocatie bestaat uit een met klimplanten dichtbegroeide schutting met daarachter bomen. De erfgrans met het erf ten zuiden van de planlocatie bestaat deels uit een dichte beplanting van struiken en bomen voor op het erf en meer naar achteren toe staat enkel een dichte houten schutting (recentelijk geplaatst).



Figuur 3. Voorbeeld van een typerend tuinderserf met de smalle, lange vorm en de hagen en soms ook watergangen op de erfgrenzen. Kenmerken zijn leibomen, solitaire, (gekandelaberde) bomen en soms ook elzensingels en fruitbomen (bron Ervenhandboeken Landschap Noord-Holland).



Het perceel werd tot voor kort gebruikt voor bollenteelt en tuinderij

Landschapsanalyse

Het perceel van de planlocatie aan de Runxputteweg ligt in het strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Dit landschap bestaat uit zandruggen (strandwallen) gescheiden door laagten (strandvlakten). Heiloo en Limmen liggen op een strandwal die onderdeel is van de binnenduinrand. In deze landschappen kom je twee verschillende erftypen tegen. De tuinderserven op de hogere, drogere strandwallen en de veehouderserven die over het algemeen op de grens van strandwal en de nattere strandvlakte liggen.

In het strandwallenlandschap liggen greppels die met name oost-west georiënteerd zijn. Deze greppels of 'vurgen' zijn in het verleden gegraven en voeren overtollig water af van de hogere delen van de strandwal naar de lagere delen en de strandvlakte. Sommige van deze vurgen kunnen behoorlijk stromen en vormen kleine beekjes.

In het strandwallenlandschap werden de percelen gebruikt voor de tuinderij. Deze percelen waren smal en lang doordat de grond steeds verder werd opgedeeld voor de kinderen van de tuinders. Deze percelen werden begrensd door meidoornhagen. Deze hagen hadden de functie om het stuiven van de percelen tegen te gaan en dienden tegelijkertijd als begrenzing van de percelen van de verschillende eigenaren. Op tuinderserven was de beplanting over het algemeen minimaal om schaduwvorming op de percelen tegen te gaan.

Erven in het strandwallenlandschap

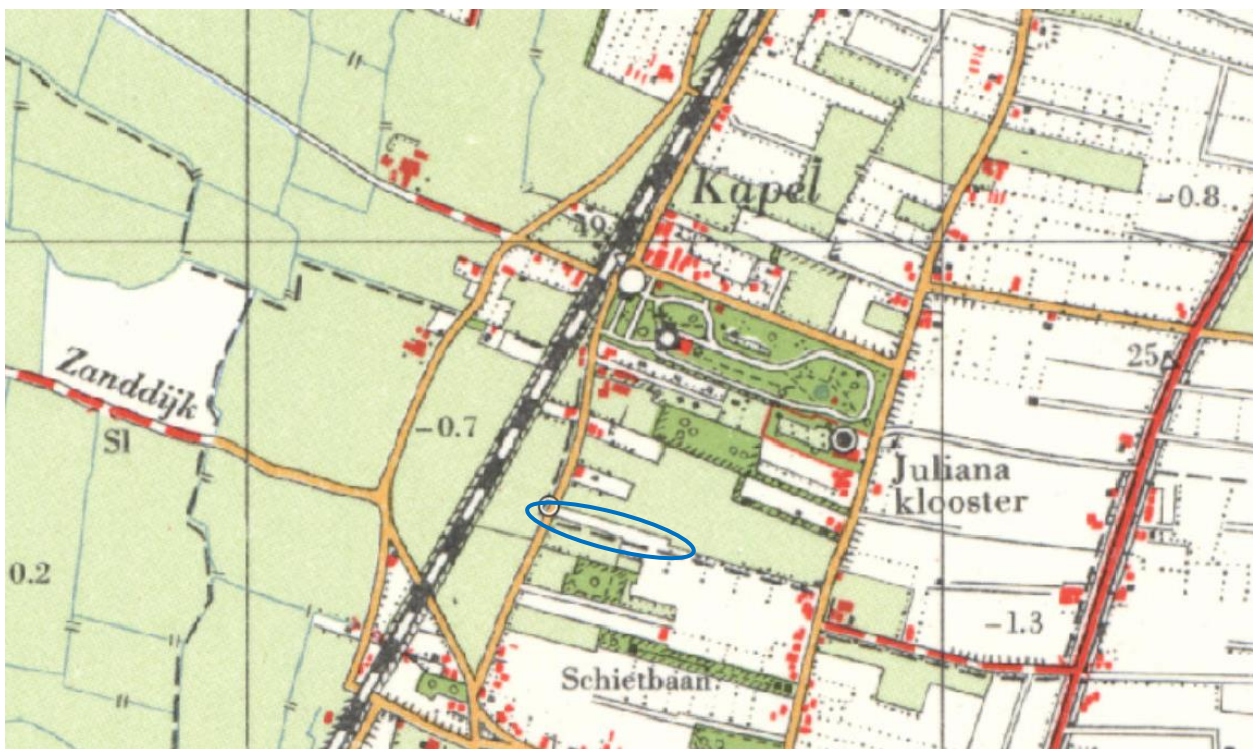
In het strandwallenlandschap zijn tuinderserven kenmerkend (zie figuur 4). Tuinderserven hebben de volgende kenmerken (Handboek Ontwerp uw eigen erf Castricum, 2014):

1. Een rechthoekige, lange en smalle ervvorm
2. De bebouwing ligt evenwijdig aan de verkaveling
3. Soms vormt een kavelsloot, greppel (vurg) of beekje een erfgrans
4. Scheerhagen op de erfranden
5. Een traditionele indeling in voor- en achtererf, eenvoudige, groene inrichting van het voorerf
6. Kenmerkende tuinders- of arbeiderswoning, eenvoudig in stijl
7. Streekeigen erfbeplanting zoals leibomen, gekandelaberde bomen, solitaire bomen of struiken, fruitboomgaard en elzensingel
8. Landschapselementen buiten de tuinderserven waren hakhoutbosjes of houtwallen.

Scheerhagen zijn erg kenmerkend in het strandwallenlandschap en met name van meidoorn. Op de zuid- of westkant zijn leibomen kenmerkend voor de nodige koelte in het huis. Daarnaast stonden er ook vaak gekandelaberde bomen. Dit zijn bomen die op een bepaalde manier werden gesnoeid waardoor de takken ingekort werden en er een boom met geknotte takken ontstond. Daarnaast waren solitaire bomen gebruikelijk. Dit konden fruitbomen zijn of de wat kleinere bomen als berk of els. Op het achtererf stond ook wel een kleine hoogstamfruitboomgaard of een hakhoutbosje. Elzensingels werden ook wel op de erfranden gebruikt.



Figuur 4. Het perceel van de planlocatie (gele cirkel) werd begin 1900 gebruik voor de bosbouw of als hakhoutbos. De witte vlakken zijn tuinderspercelen

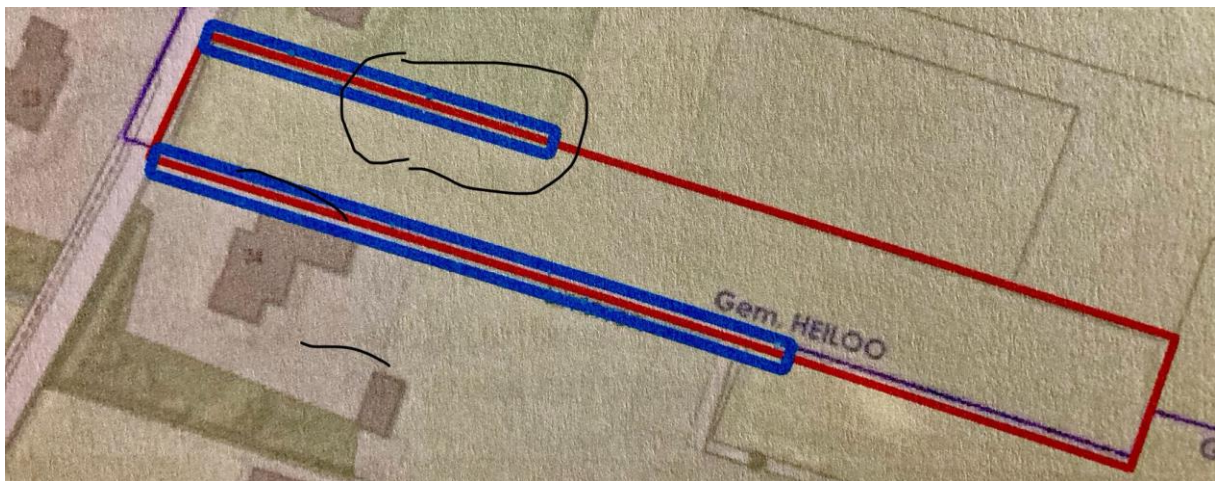


Figuur 5. Gedurende de 2^e wereldoorlog is het bos (deels) gekapt en veranderde het in grotendeels in grasland. Vanaf de jaren 60 was het perceel van de planlocatie in gebruik als akker of tuindersperceel (zie blauwe cirkel).

Het perceel van de planlocatie

Op de historische kaart (Bonnebladen) van rond 1900 zien we dat het perceel uit (hakhout)bos bestond (figuur 4). Uit kaart van rond 1951 (Top 25 kaart) blijkt dat het bos waarschijnlijk rond de 2^e wereldoorlog is gekapt en vervangen door grasland. Vanaf de jaren 60 werd het perceel gebruikt als akker of tuindersperceel (zie figuur 5).

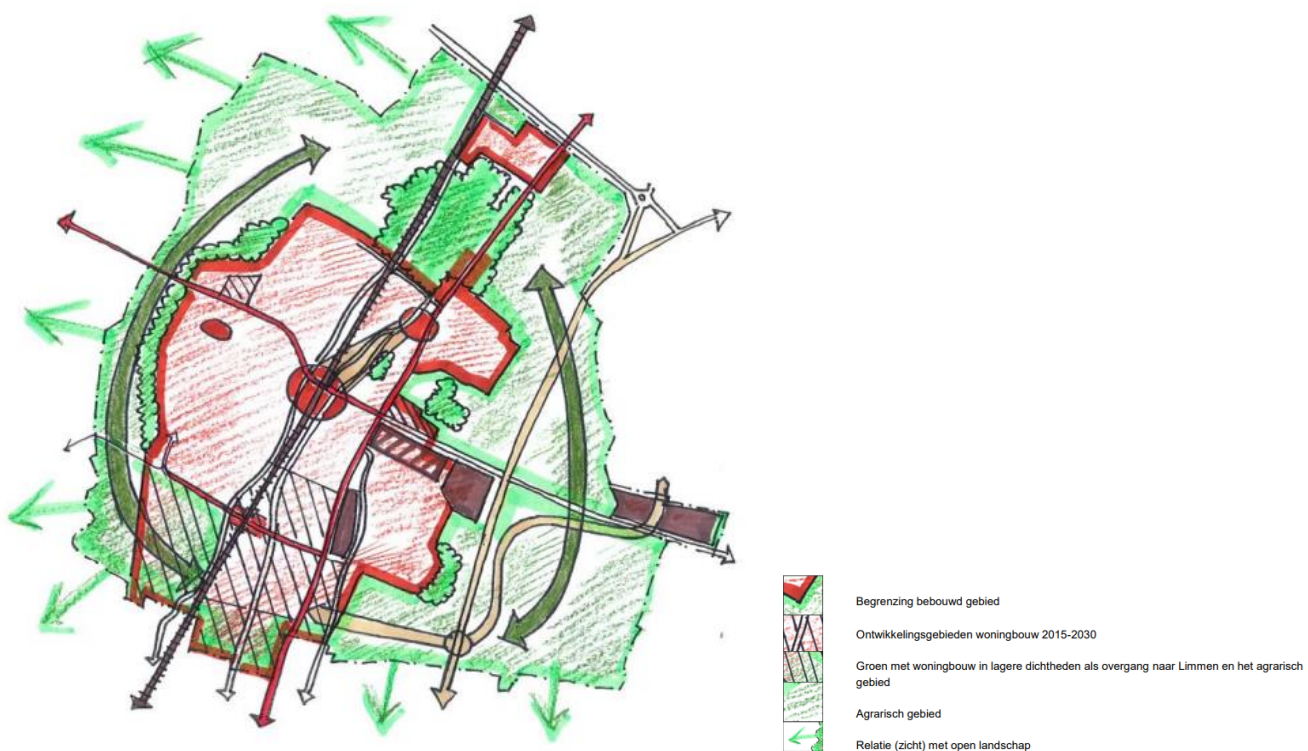
Het perceel is smal, maar heeft een groot open karakter. Je kijkt vanaf de weg tussen de dicht beplante erven van de beide buurpercelen naar de achterliggende weiden en akkers en de beplanting en bebouwing van de erven aan de Hoogeweg in Limmen. Vanaf de weg liggen langs een deel van de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens watergangen (greppels of 'vurgen'). De zuidelijke vurg is het breedst en langst.



Figuur 6: Boven: De huidige ligging van de watergangen op de perceelsgrenzen van de planlocatie



Figuur 7: Onder: De vurg op de noordelijke perceelsgrens. De betonnen beschoeiing is van het perceel aan de Runxputteweg 34



Figuur 8. Structuurvisiekaart ontwikkelingsgebied Groene omzoming van de bebouwde kom van de gemeente Heiloo. Het plantgebied ligt in het gebied 'Groen met woningbouw lage dichtheden'.

Beleidsanalyse

Deze beleidsanalyse geeft een beknopte samenvatting van provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van behoud van de beeldkwaliteit van het strandwallenlandschap en de streekeigen karakteristieken van erven in de gemeente Heiloo.

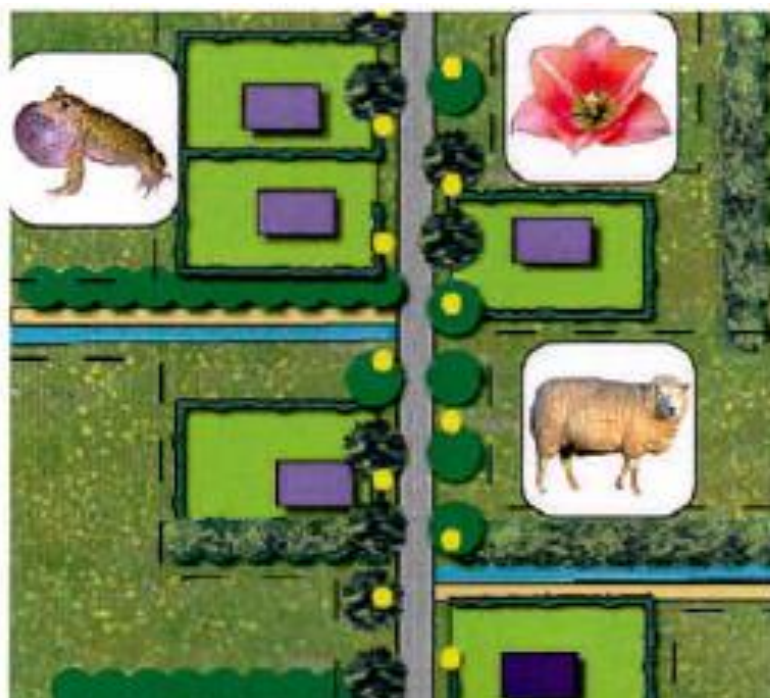
Het beleid van de provincie Noord-Holland (Leidraad landschap en Cultuurhistorie (2018)) is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Heiloo bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen. Erven binnen een bepaald gebied hebben dezelfde kenmerken ten aanzien van de ligging, structuur en de beplanting van het erf. Dat maakt de erven en het landschap herkenbaar. Die kenmerken kunnen verschillen tussen gebieden. Voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek is het belangrijk om bij veranderingen op erven de gebiedspecifieke kenmerken van erven te behouden of te versterken.

De provincie Noord-Holland heeft specifiek beleid opgesteld voor kwaliteitswaarborging van (agrarische) erven bij ruimtelijke ontwikkelingen:

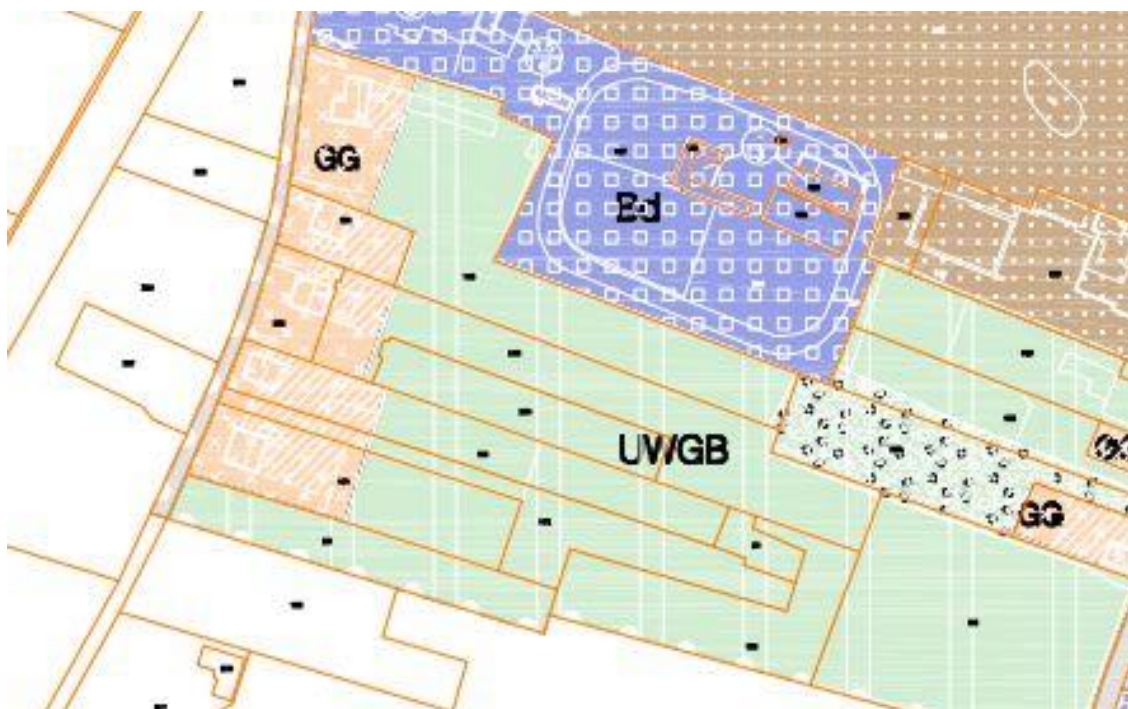
- De opzet en inpassing van het erf volgens het gebiedseigen karakter.
- Sluit aan bij de maat en schaal, de vorm en de oriëntatie die kenmerkend zijn voor erven en kavels in het gebied.
- Alle erven hebben van oorsprong een heldere indeling in een voor- en een achterkant. Zorg voor een heldere indeling van voor- en achtererf met bijpassende uitstraling. Maak de vormgeving en uitstraling van het voorerf en de overgang naar het achtererf gebiedspecifiek.
- Het situeren van bebouwing evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Situeer bebouwing altijd in de lengterichting van het erf en evenwijdig aan de sloten en verkaveling.
- Behoud of herstel van de zichtlijn vanaf de weg naar het landschap, over het erf(pad).
- Het behouden en/of versterken van typerende erfranden. Richt de erfranden op een gebiedseigen manier in. Voeg bij erfuitbreiding nieuwe erfgrenssloten en/of -beplanting toe, passend in het landschapstype. Reserveer hiervoor voldoende ruimte langs de erfranden en bouw niet te dicht op de erfgrens. Houd hierbij rekening met volgende uitbreidingen als deze te verwachten zijn.
- Het gebruikmaken en behouden van gebiedseigen beplanting(selementen). Onderzoek welke soort beplanting en beplantingselementen kenmerkend zijn voor erven in de betreffende streek en het type landschap. Behoud en/of versterk bestaande elementen of voeg nieuwe gebiedseigen elementen toe als deze ontbreken.

De gemeente Heiloo heeft het volgende beleid ten aanzien van behoud van het strandwallen landschap en streekeigen erven/beplanting:

- In de structuurvisie 2030 (2014) is het versterken/benutten van historisch culturele en landschappelijke waarden benoemd als speerpunt. Er is een gebied aangewezen waarbinnen woningbouw ontwikkeld mag worden in combinatie met groen (zie figuur 8).



Figuur 9. Beeldkwaliteitplan 2005 gemeente Heiloo: Deelstudie Groeneweg/Runxputteweg en Ho(o)geweg met introductie van meidoornhagen als erfafscheiding.



Figuur 10. De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan in de groene geledingszone (UWGB).

- Bestemmingsplan Zandzoom (UWGB): De planlocatie valt binnen de “groene geledingszone”, waarin een aantal buitenplaatsen of landgoederen een plek kan vinden (zie figuur 10). Deze zone zal de natuurlijke overgang tussen Heiloo en Limmen vormen. Het gebied leent zich goed voor het Ontwikkelen van landgoederen “nieuwe stijl”. Enkele solitaire woongebouwen zijn toegestaan, mits een aanzienlijk deel van het terrein openbaar toegankelijk is. De bebouwing moet landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.
- Het Beeldkwaliteitplan 2005 stelt het landschap als de onderlegger voor ontwikkeling van nieuwe woonlocaties in het buitengebied. In de deelstudies zijn inrichtingsprincipes uitgewerkt (zie figuur 9). Voor de Groeneweg/Runxputteweg en Ho(o)geweg worden een profiel met grasbermen met bomen en hagen als erfafscheiding beschreven. Voor de Groeneweg/Runxputteweg wordt de introductie van meidoornhagen aangegeven.
- Groenbeleidsplan Heiloo 2024-2034: Behoud landschappelijke groene elementen langs de historische linten en zo mogelijk uit te breiden door nieuwe beplanting aan te brengen. Het aanvullen en versterken van houtwallen. Een nieuwbouwplan biedt kansen om groen en robuuste groenstructuren toe te voegen aan een gebied. Bij nieuwbouw en ruimtelijke ontwikkelingen geldt een richtgetal van minimaal 75m² openbaar groen per huishouden. Dit openbaar groen moet binnen het plangebied gerealiseerd worden.
- Nota Omgevingskwaliteit Heiloo: Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte, schaal en oriëntatie gericht naar de openbare weg als ook de samenhangende massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van het individuele pand. Behouden van de doorzichten tussen bebouwing. Voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.

Erfinrichtingsplan perceel ten zuiden van Runxputteweg 34



Figuur 11. Erfinrichtingsplan perceel ten zuiden van Runxputteweg 34

De erfinrichting met streekeigen beplanting

Het beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Heiloo benadrukt het belang van behoud van de landschappelijke karakteristiek en de streekeigen kenmerken van erven in het strandwallenlandschap. Uit de landschapsanalyse is gebleken dat het tuinderserf het kenmerkende erftype van het strandwallenlandschap is. Er zijn 8 kenmerken die de typerende inrichting van het tuinderserf bepalen. De nieuwe inrichting van het erf aan de Runxputteweg naast nummer 34 wordt dan ook vormgegeven aan de hand van deze kenmerken. Op deze manier wordt het nieuwe erf met de nieuwe woningen op een passende, streekeigen manier in het landschap ingepast.

Rechthoekige lange, smalle erfom

Het erf zal een lange, smalle erfom krijgen. Dit is de kenmerkende vorm van een tuinderserf.

De bebouwing ligt evenwijdig aan de verkaveling

De nieuwe bebouwing komt evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen en dit is dus geheel in lijn met dit kenmerk van het tuinderserf.

Soms vormt een kavelsloot, greppel (vurg) of beekje een erfgrens

Langs een deel van beide zijden van het perceel liggen vurgen. Deze vurgen blijven behouden. De wens van de initiatiefnemers is om het deel van de zuidelijke vurg die naast de woning (36 meter) ligt in een duiker te leggen zodat de ruimte voor de tuin wordt vergroot en er ook ruimte is voor de elzensingel op de erfrand. Ter compensatie zal de zuidelijke vurg met 66 meter worden verlengd tot aan het einde van het perceel en daarnaast zal het stroombed van de vurg over een lengte van 95 meter worden verbreed tot 2 - 3 meter zodat de beek een natuurlijke, meanderende vorm kan gaan aannemen. Dit zal een enorme natuurwinst opleveren doordat in het brede stroombed met de schuin oplopende oever op het zuiden een ideale plek is voor moeras- en oeverplanten om zich te vestigen. Hierdoor ontstaat een ideaal biotoop voor insecten, amfibieën en vogels.

Scheerhagen op de erfranden

De erfranden van het voorerf worden beplant met sheerhagen van meidoorn. Deze waren vroeger gebruikelijk op de tuinderserven en zijn dus heel beeldbepalend. Meidoorn heeft veel waarde voor natuur omdat dit een bloem- en besdragende soort is.

Traditionele indeling in voor- en achtererf, eenvoudige, groene inrichting van het voorerf

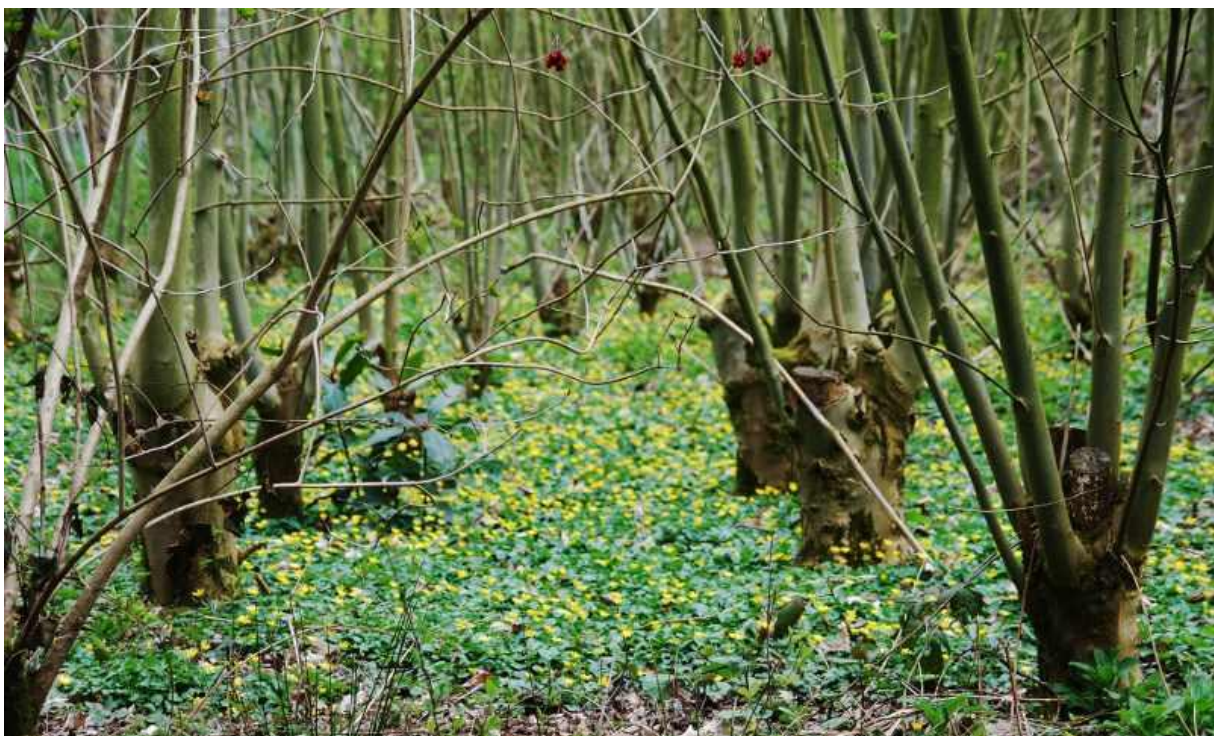
Het voorerf krijgt een groene, streekeigen inrichting met hagen en andere kenmerkende streekeigen beplanting. Er komen geen bijgebouwen naast de woningen, mogelijk in de toekomst enkel een bijgebouw achter de woningen binnen de bestemming 'Gemend' (zie figuur 2). Op deze manier wordt de traditionele indeling van het erf gewaarborgd.

Het erfpad komt aan de noordwestkant van het perceel, daar ligt nu al de toegangsdam. Via het erfpad blijft het doorzicht naar het achtererf en het achterliggende landschap gehandhaafd.

Op het voorerf komt het terras voor de woning omdat daar de zon boven de bomen van de buren uit komt. Langs het terras komt aan de oostkant een sheerhaag voor privacy en voor behoud van de kenmerkende sobere groene uitstraling. Verder staan er op het voorerf enkel een solitaire boom (mag ook een gekandelaberde lindeboom zijn) en enkele sierheesters.



Figuur 12. Karakteristieke meidoornhagen langs de weg in het strandwallenlandschap



Figuur 12. Voorbeeld van hakhout met een onderbegroeiing van speenkruid

Kenmerkende tuinders- of arbeiderswoning, eenvoudig in stijl

Het uitwerkingsplan maakt een eenvoudige woning mogelijk. Het ontwerp van de woningen is eenvoudig.

Streekeigen erfbeplanting

Het erf wordt ingericht met streekeigen beplanting. Op de zuidelijke erfrand bij de woning komt een elzensingel voor privacy. De elzensingel is een kenmerkend element van het strandwallenlandschap. Tussen de tuinen van de woningen komt een struweelhaag met bloem- en besdragende soorten als afscheiding. Ook komen er op verschillende plekken bloeiende sierheesters. Deze beplantingen hebben grote waarde voor insecten en vogels. Op het achtererf komen hoogstamfruitbomen.

Landschapselementen buiten het tuinderserf

Een deel van het perceel achter het erf kan deels gebruikt worden als moestuin. Op dit perceel komt op de noordelijke erfrand een houtwal. Houtwallen zijn heel kenmerkende elementen van het strandwallenlandschap. De houtwal bestaat uit een wal met daarop inheemse bomen en struiken. Als boomvormer is bijvoorbeeld berk, es of eik geschikt. De onderbegroeiing bestaat bijvoorbeeld uit meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, kornoelje, hulst, veldesdoorn, haagbeuk, kardinaalsmuts, hondsroos, vuilboom en vogelkers.

Helemaal achteraan het perceel komt een hakhoutbosje van eik, es, els, lijsterbes en vlier. Hakhoutbosjes kwamen vroeger verspreid over het strandwallenlandschap voor. Tegenwoordig zijn er nog maar weinig van over. Hakhout wordt een keer per 10 tot 15 jaar teruggezet op halverwege kniehoogte. De afgezette stammen (stobben) lopen weer uit in meerdere stammen waardoor het bosje een dichte vorm krijgt. Door het steeds weer afzetten van de stammen ontstaan dikke stobben die wel honderden jaren oud kunnen worden. Het beste kan het hakhoutbosje gefaseerd worden afgezet, dus niet alles in één keer hakken, maar bv in vier delen met twee jaren ertussen.

Grasland

Het overige deel van het perceel wordt ingezaaid als grasland, eventueel met een streekeigen gras-kruidenmengsel zodat een gevarieerde weide met kruidensoorten ontstaat. Deze kruiden zijn heel belangrijk voor insectensoorten als vlinders en bijen.

Conclusie

Met de inrichting van het perceel volgens dit erfinrichtingsplan wordt bijgedragen aan verhoging van de landschappelijke- en ecologische kwaliteit van de Runxputteweg in Heiloo doordat:

- Het erf wordt ingericht volgens de principes van het tuinderserf. Het tuinderserf is het kenmerkende erftype van het strandwallenlandschap.
- De beplanting van het erf zal bestaan uit streekeigen, inheemse beplanting die kenmerkend is voor het tuinderserf zoals meidoornhagen, elzensingels, solitaire bomen en een kleine hoogstamfruitboomgaard.
- De smalle sloten (vurgen) op de erfgrenzen blijven behouden. Deze watergangen zijn heel kenmerkend voor het strandwallenlandschap. De vurg zal op het erf deels onder de grond stromen door middel van een duiker (ter hoogte van de woningen) zodat op het smalle erf meer ruimte is voor de tuin en de erfrandbeplanting. De zuidelijke vurg zal met 66 meter worden verlengd tot het einde van het perceel. Bovendien zal een kleine 100 meter van de zuidelijke vurg een natuurlijke, meanderende stroombedding krijgen. Hiermee wordt de ecologische kwaliteit van de omgeving sterk verhoogd.
- Daarnaast worden kenmerkende landschapselementen teruggebracht zoals een houtwal en een hakhoutbosje van inheemse boom- en struikensoorten. Deze beplantingen hebben behalve een landschappelijke waarde, ook een hoge ecologische waarde.

Met de inrichting van het perceel volgens dit erfinrichtingsplan wordt dan ook geborgd dat de nieuwe woonbebouwing wordt geïntegreerd in een parkachtige omgeving.

Literatuur

- Gemeente Heiloo, 2005. Heiloo bestemmingsplan Zandzoom. Heiloo/Leeuwarden.
- Gemeente Heiloo, 2023. Uitwerkingsplan 'Runxputteweg NST 34'
- Gemeente Heiloo, 2014. Structuurvisie 2030. Koers in beeld. Heiloo.
- Gemeente Heiloo, 2024. Groenbeleidsplan 2024-2034. Heiloo.
- Gemeente Heiloo, 2023. Nota Omgevingskwaliteit. Heiloo
- Landschap Noord-Holland, 2014. Handboek Ontwerp uw eigen erf in de gemeente Castricum. Heiloo.
- OD 205 stedenbouw onderzoek en Landschap bv, 2005. Beeldkwaliteitsplan. Wonen in het groen Heiloo/Limmen. Heiloo.
- Provincie Noord-Holland, 2018. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Haarlem.
- Provincie Noord-Holland, 2020. Omgevingsverordening NH2020. Haarlem
- Raad van State, 2024. Uitspraak 202306339/1/R1. Den Haag.