

BESTEMMINGSPLAN MAALWATER 9 GEMEENTE HEILOO

**Bestemmingsplan
TOELICHTING
Datum 7 maart 2011**

NL.IMRO.0399.bpMaalwater9-vgO1



BESTEMMINGSPLAN MAALWATER 9 GEMEENTE HEILOO

Bestemmingsplan

TOELICHTING

Datum: 7 maart 2011

NL.IMRO.0399.bpMaalwater9-vgO1

**DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
in samenwerking met:**

Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening

Juriplan Advies advisering in Omgevingsrecht

Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 072-5615179, 06.21855942, mail edsa@upcmail.nl

BESTEMMINGSPLAN MAALWATER 9 te Heiloo

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Leeswijzer
- 2. Projectbeschrijving**
 - 2.1 Ligging plangebied
 - 2.2 Bestaande situatie
 - 2.3 Toekomstige situatie
- 3. Beleid**
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.4 Conclusie beleidskader
- 4. Ruimtelijke aspecten**
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Beeldkwaliteit
 - 4.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis
 - 4.2.2 Ordeningsprincipe
 - 4.2.3 Inrichtings- en bebouwingskarakteristiek
 - 4.2.4 Inpassing
 - 4.2.5 Opheffen negatieve effecten
- 5. Milieu- en omgevingsaspecten**
 - 5.1 Zonering
 - 5.2 Geluidshinder
 - 5.3 Luchtkwaliteit
 - 5.4 Externe veiligheid
 - 5.5 Bodem
 - 5.6 Waterhuishouding
 - 5.7 Flora en Fauna
 - 5.8 Cultuurhistorische aspecten
 - 5.8.1 Cultuurhistorische waarden
 - 5.8.2 Molenbiotoop
 - 5.8.3 Archeologie
 - 5.9 Kabels en leidingen
 - 5.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten
- 6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Inspraak
 - 6.2.2 Vooroverleg
 - 6.2.3 Procedure

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

7.2 Doelstelling

7.3 Planopzet

7.4 Leeswijzer bestemmingsregels

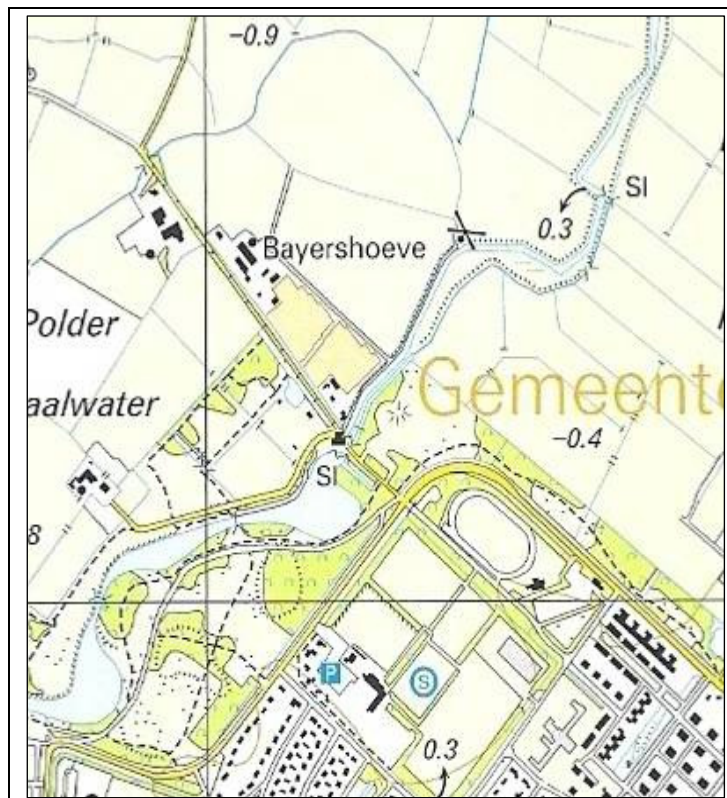
8. Bijlagen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer J. Nanne, heeft het voornemen twee woningen te laten realiseren aan Maalwater 9 in Heiloo. Het project moet de bouw mogelijk maken van twee woningen ter vervanging van een kassencomplex. Het gaat om twee percelen, kadastraal bekend als Sectie F, nr. 1230 en 1229, gelegen in het buitengebied van Heiloo en vallend onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". De vigerende bestemming, "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden"(Aln), maakt woningbouw niet mogelijk. Het bouwvoornemen is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Heiloo heeft laten weten aan het plan medewerking te willen verlenen. Realisering van de woningen zal pas aan de orde zijn ver voorbij de datum van 1 oktober 2010 waarop de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) van kracht zal worden. Medewerking aan het project betekent dus de realisering van een planologisch toetsingskader voor de beoordeling van een te zijner tijd in te dienen Omgevingsvergunning. Dit betekent dat gezorgd moet worden voor een bestemmingsplan als bedoeld in art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin de huidige agrarische bestemming is omgezet in een bestemming voor woningbouw.



Figuur 1 Projectlocatie

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg kunnen staan, de planologische afweging van het plan en de economische uitvoerbaarheid;
- een verbeelding met daarop aangegeven de nieuwe gewijzigde bestemmingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. PROJECT BESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan betreft het perceel Maalwater 9 te Heiloo. Het perceel wordt begrensd door de weg, de naastgelegen percelen (Maalwater 7 en 7a, en 9a) en het achterliggende weiland. Het Maalwater ligt net buiten de bebouwde kom in het noordwesten van Heiloo.

2.2 Bestaande situatie

Op dit moment bevindt zich ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling een kassencomplex op een perceel van ca. 11.400 m² met een bijbehorende woning en schuur. Op een qua eigendom van het kassenbedrijf afgesplitst perceel 7a bevindt zich een vrijstaande woning, gerealiseerd als een tweede bedrijfswoning. Verder bevindt zich aan de zuid oostzijde daarvan nog een vrijstaande woning genummerd Maalwater 7.

De weg waaraan het perceel ligt, het Maalwater, is een rustige doodlopende B-weg, met verspreid liggend aan één zijde enkele woningen. Tussen de woningen bestaan ruime doorzichten naar de achtergelegen landerijen. Op het naburige perceel, Maalwater nummer 9a bevond zich tot voor kort ook een kassenbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Intussen is nog onder de oude WRO door middel van een artikel 19 procedure meegewerkt aan de omzetting van de bestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. Daarbij is de bestemming van de bedrijfswoning omgezet in een normale woonbestemming. Inmiddels zijn de kassen verwijderd en zijn de beide vrijstaande woningen in aanbouw. Aan de overkant van de weg bevindt zich een klein natuurgebied.

Toekomstige situatie

Door de sloop van het kassencomplex verdwijnt bijna 9000 m² kassen bebouwing. Naast de huidige bedrijfswoning ontstaat daarmee ruimte voor twee percelen met op elk perceel een vrijstaande woning. Aangezien er alleen wordt meegewerkt aan woningen die rechtstreeks worden ontsloten op het Maalwater, ontstaan hier twee percelen met een oppervlakte van elk ca. 3000 m².

De resterende ruimte (ca. 5400 m²) blijft onderdeel van het huidige perceel Maalwater 9. Een deel van die grond zou afgesplitst kunnen worden ter vergroting van het perceel Maalwater 7a, echter zonder dat dit tot vermeerdering van het aantal woningen leidt. In totaal worden hier dus vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt waarvan er twee al aanwezig zijn. De twee nieuwe woningen krijgen een inhoud van maximaal 650 m³ en zullen qua vormgeving en architectuur aansluiten op de al aanwezige woningen aan het Maalwater.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen gehad voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden geborgd door een algemene maatregel van bestuur, de “Amvb Ruimte”.

De Amvb staat uit twee tranches. De eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van het bestaande beleid, waaronder de Nota Ruimte. Het ontwerp van de eerste ligt sinds 3 juni 2009 voor bij de Eerste en Tweede Kamer. De eerste fase treedt naar verwachting medio 2010 in werking

De tweede tranche zal nieuw beleid bevatten. Daarop wordt thans nog gestudeerd. Inwerkingtreding daarvan wordt niet eerder verwacht dan in 2011.

Voor het onderhavige plan heeft dit geen gevolgen.

De Nota Ruimte, dus ook de Amvb Ruimte bevat voor kleine kernen als Heiloo geen ruimtelijk beleid. Zij laat dit uitdrukkelijk over aan de provincie en gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Sinds de invoering van de Wro per 1 juli 2008 heeft het provinciaal streekplan de status van Provinciale Structuurvisie. Qua status is de Provinciale Structuurvisie uitsluitend zelfbindend, dus niet bindend met betrekking tot het lokale ruimtelijke ordeningsbeleid.

De doorwerking van het provinciaal beleid naar de gemeente heeft de provincie geregeld door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Verder heeft de provincie de mogelijkheid om in te grijpen met een pro-actieve aanwijzing of met een inpassingsplan.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 1 januari 2009 van kracht geworden.

De verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Van deze regels kan vervolgens op verzoek van de gemeente ontheffing worden verleend.

Het onderhavige plan bevindt zich volgens de provinciale structuurvisie (het eerdere streekplan Noord Holland Noord) binnen een gebied dat is aangemerkt als “uitsluitingsgebied”. Volgens artikel 8 lid 1 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening mogen bestemmingsplannen binnen uitsluitingsgebieden geen bestemmingen aanwijzen of regels stellen die nieuwe stedelijke functies mogelijk maken. Lid 2 van dit zelfde artikel bevat vervolgens enkele ontheffingsmogelijkheden voor GS onder verwijzing naar het beleid voor “Vrijkomend Agrarische Bebouwing” en de regeling “Ruimte voor Ruimte”. Voor zover deze omzetting plaats vindt in een uitsluitingsgebied dient volgens artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening bijzondere aandacht te worden besteed aan de beeldkwaliteit.

Het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing houdt in dat indien door gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging ruimte vrij komt op agrarische

bouwpercelen, functieverandering mogelijk is. Het moet dan wel gaan om herinrichting of sanering (sloop) van de agrarische bebouwing en de functiewijziging moet betrekking hebben op kleinschalige vormen van wonen. Aan de functieverandering zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van het bebouwde oppervlak, de nieuwe functie mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet beperken.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen in uitsluitingsgebieden, aansluitend op de rode contour, mits de sanering van een ongewenste situatie in het landelijk gebied plaatsvindt. Deze regeling is ingegeven door het feit dat het geld ontbreekt voor sanering van ongewenste situaties.

Duidelijk is dat de bestemmingswijziging die hier aan de orde is goed past binnen het beleid voor “Vrijkomend Agrarische Bebouwing” en de regeling “Ruimte voor Ruimte”. Echter aangezien het plan zich bevindt binnen een uitsluitingsgebied kan, volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van 1 januari 2009, hieraan alleen maar medewerking worden verleend middels een ontheffing van Gedeputeerde Staten als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Verordening. Daarbij dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de beeldkwaliteit.

De wijze waarop hieraan aandacht is besteed staat uitgebreid omschreven in hfst. 4. Onder verwijzing naar de aldaar omschreven beeldkwaliteit is door de provincie in de fase van de voorbereiding van dit plan de bedoelde ontheffing reeds verleend. Deze ontheffing dateert van 29 juni 2010. (zie par. 6.2.2)

Intussen is er met de vaststelling op 22 juni 2010 van de Structuurvisie Noord Holland 2040 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie sprake van nieuw provinciaal planologisch beleid. Van belang is nu te constateren dat de mogelijkheden van verstedelijking van het landelijk gebied en de daaraan te stellen kwaliteitseisen zoals deze waren verwoord in de Verordening van 1 januari 2009, onverkort zijn overgenomen in de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zoals die op 22 juni van dit jaar door Provinciale Staten is vastgesteld.

Om deze reden mag worden geconstateerd dat de ontheffing ook voldoet aan het thans geldende provinciale Planologisch beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heiloo 1992



Figuur 2 structuurvisie Heiloo 1992

De laatste structuurvisie voor de gehele gemeente Heiloo dateert van 1992. De visie is destijds ontwikkeld als een gemeentelijke inbreng bij het ophanden zijnde nieuwe streekplan voor Noord Holland Noord dat in 1994 werd vastgesteld. De structuurvisie richtte zich met name op de uitbreidingsmogelijkheden van Heiloo aan de zuidoostkant (Ypstein) en de zuidzijde (Zuiderloo), en op de ontwikkeling van de centrumfunctie. Centraal in deze visie staat dat de ontwikkelingen in Heiloo het ruimtelijk karakter van de gemeente, namelijk "ruim, dorps, en groen" dienen te versterken.

In feite is deze nota nog steeds van kracht. Alle latere ruimtelijke plannen zijn op deze nota gebaseerd of vormen een uitwerking daarvan.

Als een sterk punt van Heiloo wordt gewezen op het aantrekkelijke woonklimaat. Op dit moment wordt gewerkt aan een structuurvisie voor de gehele gemeente Heiloo. Deze nieuwe structuurvisie zal moeten dienen ter vervanging van de visie uit de Strategienota van de gemeente van 1995. Voor wat betreft het onderhavige gebied kan deze visie, zoals is weergegeven in figuur 2, nog uitstekend dienst doen. Duidelijk blijkt hieruit dat ook op lokaal planologisch niveau er geen enkel misverstand over is dat het open karakter van het gebied aan de westzijde van Heiloo gehandhaafd moet worden.

3.3.2 Strategische Visie Heiloo 2005 – 2015

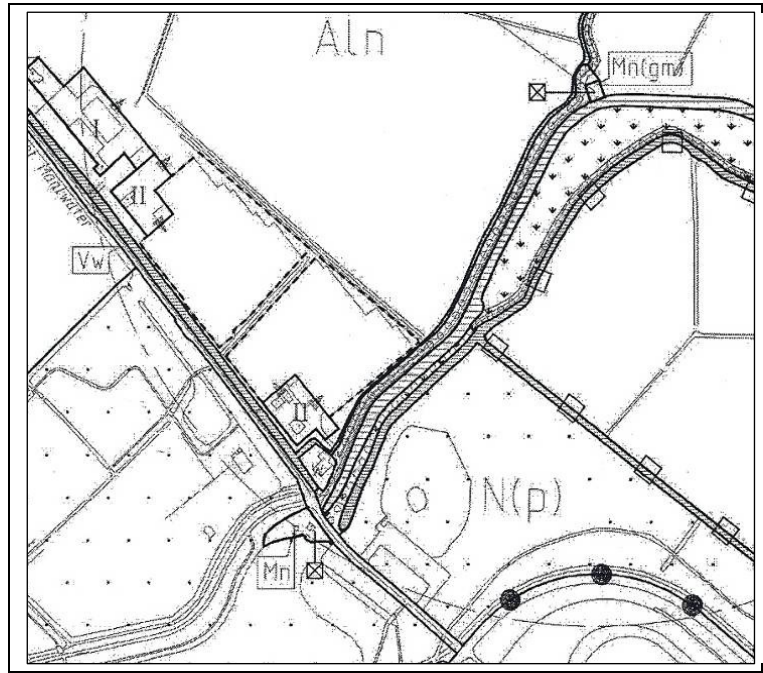
Met de Strategische visie heeft de gemeente Heiloo een belangrijk handvat voor de politieke besluitvorming in de jaren tot 2015. Geen vervanging van de structuurvisie van 1992, en ook geen concreet uitvoeringsplan, maar wel een rode draad voor (her)formulering en uitvoering van gemeentelijk beleid.

De strategische visie 'Heiloo, fijn wonen in het groen' uit 1995 was daarbij het vertrekpunt.

De strategische visie op Heiloo is vertaald in een missie: een opdracht voor de periode 2005 - 2015.

Ten behoeve van het (her)formuleren van beleid is gekozen om de missie nader uit te werken aan de hand van een aantal programma's. Met betrekking tot de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt geformuleerd dat Heiloo ook de komende periode een groene gemeente blijft met een dorpskarakter.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 3 uitsnede uit vigerend bestemmingsplan “Landelijke Gebied”

Op het perceel het Maalwater 9 is het bestemmingsplan “Landelijk gebied” van toepassing. Op grond van dat bestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming “Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden” (Aln).

Tevens zijn op het perceel een “agrarisch bedrijfscentrum, categorie II” en een “bouwvlak kassen” aangegeven en ligt het perceel binnen een molenbiotoop.

Voor diverse (grond-)werkzaamheden is op grond van de voorschriften een aanlegvergunning vereist.

Op grond van de voorschriften zijn de betreffende gronden uitsluitend bestemd voor:

- behoud, versterking, en/of ontwikkeling van de aan de grond eigen zijnde kwetsbare natuurwaarde;
- behoud, versterking, en/of ontwikkeling van de aan de grond eigen zijnde landschapswaarde, openheid en sloot-/kavelpatroon;
- kleinschalige landschapselementen;
- de agrarische bedrijfsvoering waarbij ter plaatse van het “agrarische bedrijfscentrum, categorie II” uitsluitend glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
- extensief recreatief medegebruik.

Artikel III.11 van de voorschriften biedt de mogelijkheid voor het wijzigen van de agrarische functie van het agrarische bedrijfscentrum bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van een

woonfunctie. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- er dient sprake te zijn van een substantiële verbetering van de milieubelasting;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de beleidsdoelstellingen ten aanzien van de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied.

Onder deze voorwaarden kan de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

Vervolgens bieden de wijzigingsbepalingen van artikel III.9 (Wonen) onder lid E sub 1c de mogelijkheid van het bouwen van een tweede woning op het perceel bij sanering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Daarbij moet het gaan om een aanmerkelijke sanering, d.w.z. ten minste 75 % van de bebouwing met een minimum van 1500 m².

Aan deze voorwaarde wordt met de sloop van het kassencomplex ruimschoots voldaan.

Het bouwen van twee extra woningen naast de twee al aanwezige bedrijfswoningen op het perceel binnen de bestemming "Agrarisch gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden (AIn)" is in strijd met de voorschriften. Het realiseren van het bouwplan is uitsluitend mogelijk na een herziening van het bestemmingsplan.

Bij de onderbouwing van de bestemmingswijziging dient onder meer te worden aangesloten op de hierboven genoemde randvoorwaarden voor de wijziging in een woonfunctie.

3.3.4 Welstandsnota 2003

In januari 2003 heeft de gemeente Heiloo een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat gebiedsgerichte welstandscriteria.

Volgens de welstandsnota is het gebied schaars bebouwd en voor zover bebouwing aanwezig is, is deze voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied. Naast enkele stolpen zijn er boerderijen waarbij het woonhuis, de stal en het hooihuis achter elkaar zijn gelegen.

Voorgesteld wordt met de inrichting van het plangebied aan te sluiten bij de karakteristiek van het buitengebied. Volgens de Welstandsnota wordt dit gebied gekarakteriseerd door een patroon van een onregelmatige blokverkaveling.

De karakteristieke openheid van de strandvlaktes dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied fungeert als een tegenhanger van het stedelijk gebied met kwaliteiten als rust en ruimte.

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en het beschermen van de streekeigen landelijke bebouwing.

3.4 Conclusie beleidskader

Het bestemmingsplan biedt na bedrijfsomzetting de mogelijkheid van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning, en na sanering van de bedrijfsbebouwing het creëren van een extra woning bedrijfsbeëindiging. Dit betekent dat de twee bestaande woningen op het perceel, binnen het bestemmingsplan omgezet zouden kunnen worden tot burgerwoningen. Voor de twee extra woningen die thans worden voorgesteld biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden. Realisering daarvan is alleen mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan

Bij de onderbouwing van de bestemmingswijziging dient onder meer te worden aangesloten op de hierboven genoemde randvoorwaarden voor de wijziging in een woonfunctie.

Met betrekking tot het provinciaal beleid is duidelijk is dat de bestemmingswijziging die hier aan de orde is goed past binnen het beleid voor “Vrijkomend agrarische bebouwing” en de regeling “Ruimte voor ruimte”. Echter aangezien het plan zich bevindt binnen een uitsluitingsgebied kan volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van 1 januari 2009, hieraan alleen maar medewerking worden verleend middels een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de beeldkwaliteit van het project.

Het initiatief is niet in strijd met het overige ruimtelijke beleid van de gemeente.

Gezien deze situatie heeft de raad onder de vigeur van de Wro van 2008, op 11 mei 2009 besloten mee te werken aan de wijziging van de bestemming middels het nemen van een Projectbesluit en deze bevoegdheid te delegeren aan het College.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) op 1 oktober 2010 is inmiddels besloten af te zien van een Projectbesluit en de wijziging van de bestemming tot stand te brengen via de procedure van een bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Wabo vervalt het projectbesluit namelijk als juridisch-planologisch instrument.

In paragraaf 6.2.3 zal hier nader op in worden gegaan.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Zoals geconstateerd in het voorgaande hoofdstuk bevindt het plan zich binnen een uitsluitingsgebied en kan hieraan volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening van 1 januari 2009 alleen maar medewerking worden verleend middels een ontheffing van Gedeputeerde Staten.

Tevens is geconstateerd dat daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de beeldkwaliteit van het project.

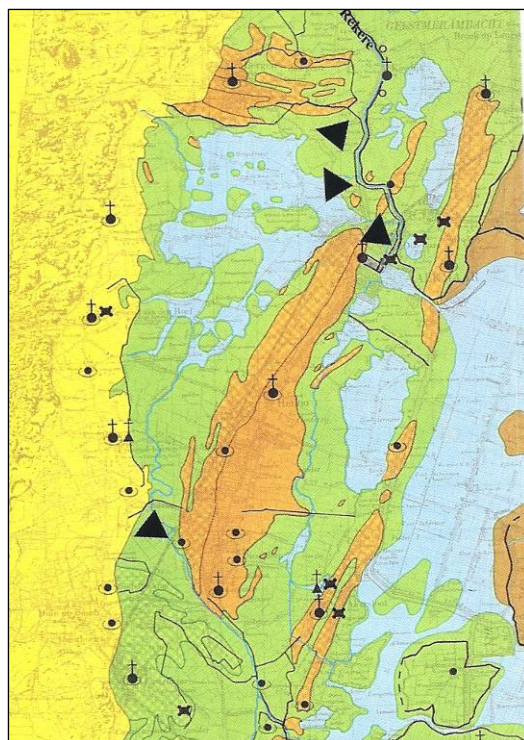
4.2 Beeldkwaliteit

De provincie stelt eisen aan de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden.

De provincie toetst daarbij ruimtelijke plannen aan de volgende punten;

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in bredere omgeving
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om de negatieve effecten van deze kwaliteiten op te heffen

4.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis



Samen met Limmen en Alkmaar ligt Heiloo op een langgerekte zandrug, een strandwal die zo'n 4000 jaar geleden is ontstaan. Ten oosten en ten westen daarvan bevinden zich strandvlakten die in de loop van de tijd voortdurend in beweging zijn geweest en die uiteindelijk één a twee meter lager komen te liggen dan de strandwal. De strandwal vormt zo een waterscheiding tussen de Oostersij en de Westersij van Heiloo. Beide zijden hebben daardoor ook een eigen waterstaatkundige ontwikkeling gekend.

De polder Maalwater, waarbinnen de planlocatie is gelegen, bevindt zich aan de Westersij van Heiloo.

Figuur 4 strandwallen en -vlakten, situatie omstreeks 1350

Rond 1100 doen zich hier grote problemen met de waterhuishouding voor. De strandvlakten waren bedekt met een dikke laag veen. Door ontginning en cultivatie van de standvlakten en de daarmee gepaard gaande ontwatering verdwijnt het veen en daarmee daalt het maaiveld. Aldus ontstaan aan de westzijde van Alkmaar en Heiloo de Berger- en Egmondermeren.

Na een lange geschiedenis van wateroverlast en overstromingen, en na aanleg van diverse kanalen en dijken die er toe moesten leiden meer greep te krijgen op de beheersing van de waterstand in het gebied werden tenslotte in 1564 de Berger- en de Egmondermeer bedijkt en drooggelegd.

Vanwege de hoogteverschillen in de Egmondermeer werd deze polder in drie onderpolders verdeeld. Het poldertje Het Maalwater bevindt zich in de zuidoostelijk uitloper van de Egmondermeer. Omdat er binnen het Maalwater veel oud land lag, oude eilandjes waarvan de afwatering door de inpoldering verslechterde, wordt het Maalwater in 1591 weer afgesplitst van het grotere verband van de Egmondermeer. Ter plaatse van de sinds kort daar weer aan aanwezige Varnebroekermolen, krijgt de polder Maalwater zijn eigen molen en zijn eigen peil.

4.2.2 Ordeningsprincipes

De vroegste droogmakerijen in de gebieden rond Heiloo en Alkmaar waren relatief klein en hadden vaak grillige vormen. Bij de Berger- en de Egmondermeerpolder werd het onregelmatige en ingewikkelde patroon van de eilandfragmenten met een blokverkaveling aaneengesmeed door een opstreckende verkaveling vanuit de randen van de bestaande eilanden of de ringdijk.

De vorm van de Berger- en Egmondermeerpolder is samengesteld en niet als eenheid te herkennen. De nieuwe stukken land vormden een kom waarvan de randen bepaald werden door natuurlijke fragmenten. Dat dit ook geldt voor de polder Maalwater is op figuur 5 goed zichtbaar.



Figuur 5 kaart uit 1620 van polder Maalwater binnen de bedijkte Egmondermeer

4.2.3. Inrichtings- en bebouwingskarakteristiek.

Inrichting

De wordinggeschiedenis van de polder Maalwater is in de huidige situatie nog op allerlei punten goed afleesbaar. Daarvoor zijn vooral bepalend de nog aanwezige waterwegen zowel in de vorm van de ringvaart als de vele watergangen binnen het gebied.



Figuur 6 luchtfoto: helft van de kassen reeds verdwenen

Ook de ietwat rommelige verkaveling is nog goed herkenbaar en in feite is dat juist de charme van het gebied. Hier geen polder die is rechtgetrokken door een latere herverkaveling. Hier ligt een verkaveling die tamelijk ongerept is gebleven en waarin het patroon van de oorspronkelijke droogmakerij van rond 1600 nog altijd is af te lezen.

Van oorsprong is de polder het Maalwater een complete vaarpolder. Het weggetje het Maalwater waaraan het onderhavige perceel is gelegen, is vanouds het enige weggetje waarmee de polder over land werd ontsloten. Niet duidelijk is uit welke tijd deze weg stamt. Dat de weg juist op deze plek in de polder is aangelegd heeft te maken met de aanwezigheid van een watermolen.

Ook in de huidige situatie is de polder minimaal door wegen ontsloten.

De polder kent geen doorgaande wegen voor het autoverkeer.

De enige toegangsweg voor auto's wordt gevormd door de weg Het Maalwater die vanaf de Omloop toegang geeft tot het landelijk gebied aan de westzijde van Heiloo. Deze toegangsweg heeft alleen een doorgaande functie voor het fietsverkeer.

Het gebied is voornamelijk in gebruik als grasland en deels als bollengebied. Aangezien er met uitzondering van wat wilgenbegroeiing langs de weg het Maalwater en een bosje aan het begin daarvan, er nauwelijks van opgaande begroeiing sprake is, heeft het gebied een zeer open karakter.

Het laatste hier nog aanwezige kassencomplex vormt in feite een ernstige aantasting van deze openheid.



Figuur 7 twee gemalen bij ingang Maalwater (Baafjespolder links en voormalig gemaal polder Maalwater rechts – met klimop)

Bebouwing

Markant zijn de twee oude elektrische gemalen bij de ingang van de weg het Maalwater (zie fig. 6) en de in 1974 op de plek van de eens daar aanwezige Maalwatermolen teruggeplaatste Varnebroekermolen.

Verder kent de polder het Maalwater slechts een marginale bebouwing. Afgezien van het thans nog resterende kassencomplex kent de polder een drietal boerderijen en enkele vrijstaande woningen. De woningen zijn gebouwd in één laag met een kap en zijn overigens individueel vorm gegeven. De meeste woningen liggen aan noordzijde van de weg Het Maalwater. De toegang tot het erf van deze woningen wordt gevormd door een bruggetje over een parallel aan de weg lopende vaart.

De bebouwing staat in het algemeen op behoorlijke afstand van elkaar waardoor er ruimere doorzichten zijn naar het achterliggende gebied.





Figuur 8 langs het Maalwater aanwezige woningen

4.2.4 Inpassing

Gezien de ontsluitingsfunctie van het weggetje voor het achterliggende gebied en de rest van de polder, ligt het voor de hand dat de thans aan te leggen kavels ongeveer loodrecht op de richting van de weg worden ontwikkeld. Op deze wijze worden de kavels aan de voor- en de achterzijde begrensd door de oorspronkelijke vaarsloten. Aldus wordt de oorspronkelijke structuur van het gebied het minst aangetast.

De komst van twee extra woningen aan het Maalwater bevestigt het karakter van het weggetje zoals dat de laatste jaren is ontstaan. Verdere ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Immers de polder bevat geen infrastructuur die zich leent voor verdere bebouwing. Bovendien wordt daar in de structuurvisie van Heiloo ook niet van uitgegaan.



Figuur 9 inpassing twee nieuwe kavels

Bebouwingsmogelijkheden



Figuur 10 inrichting plangebied

Figuur 10 toont de voorgestelde inrichting van het plangebied. De percelen zijn in drie delen opgedeeld, te weten:

- een bouwvlak ten behoeve van de woning;
- een vlak ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen achter het bouwvlak van de woning achter het bouwvlak voor de woning ;
- rond deze beide vlakken een tuin waar geen bebouwing op is toegestaan.

Door de aan-, uit- en bijgebouwen uitsluitend aan de achterzijde van de woning toe te staan, en door deze bebouwing vrij te laten van de zijdelingse erfgrans, wordt het doorzicht tussen de bebouwing gewaarborgd.

De woningen worden dus gesitueerd binnen de bouwvlakken. De positie en oriëntatie van de woningen binnen de bouwvlak is min of meer gelijk aan de oriëntatie van de bestaande woningen langs aan het Maalwater. Door naast de woningen geen bebouwing toe te staan wordt het vrijstaande karakter benadrukt.

Parkeerplaatsen op eigen erf

De woningen worden ontsloten op het Maalwater. Garages liggen binnen de bestemming wonen. Uitgangspunt is dat op de oprit naar de garage(s) wordt geparkeerd. Op deze wijze kunnen voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd.

Erfbeplanting:

Langs het Maalwater staat van oudsher slechts wat wilgenbegroeiing. Van verdere opgaande begroeiing is nauwelijks sprake. Het gebied heeft een zeer open karakter. Uitgangspunt is dit te handhaven. Ter plaatse van de nieuw te

bouwen woningen wordt dus niet gedacht aan een structurele boombeplanting langs de weg.

Water

De percelen worden aan de zijde van de weg begeleid door een bestaande watergang die een belangrijke rol speelt in de waterbeheersing van de polder. Met de gekozen maat tussen de voorgevelrooilijn en de weg, wordt de bebouwing bewust op afstand gezet van de weg en de aanwezige watergang. Dit draagt niet alleen bij aan het open en groene karakter van deze watergang. Bovendien betekent het een belangrijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de kassen tot tegen de watergang aan geplaatst konden worden.

Architectuur

Zoals vermeld in par. 3.3.4 geldt voor het buitengebied een regulier welstandsniveau waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en het beschermen van de streekeigen landelijke bebouwing. Over massa en vorm van nieuwe bouwwerken in het buitengebied zegt de Welstandsnota o.a. dat er sprake moet zijn van een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf.

De bebouwing zelf dient te worden uitgevoerd in één laag met een markante kap.

Ten aanzien van de detaillering is vermeldenswaard dat de Welstandsnota uitgaat van traditionele materialen (baksteen, hout en pannen) en kleuren.

Overigens vermeldt de nota dat hedendaagse interpretatie op historische kenmerken mogelijk is.

4.2.5 Opheffen negatieve effecten

Het plangebied ligt aan de noordzijde van weg het Maalwater op de overgang van de bebouwde kom van Heiloo en de polder. De openheid en de weidsheid van dit gebied en het zicht hierop vanaf de weg wordt beperkt door het nog aanwezige kassencomplex aan het begin van de weg.

De sloop van de nog aanwezige kassen en de bouw van twee woningen sluit aan op de gewenste beeldkwaliteit van het gebied

In feite wordt daarmee de oude situatie enigszins hersteld. Immers vóór de tijd dat hier sprake was van kassenbouw, bood het weggetje een ruim uitzicht op het omliggende landschap. Dat zicht op de open polder is jaren lang door



de kassen afgeschermd. Met het verdwijnen van de kassen en de bouw van enkele vrijstaande woningen wordt het open karakter vergaand hersteld.

Figuur 11
kassenbedrijven binnen
polder Het Maalwater
(bedrijf rechts is
inmiddels verdwenen)

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Zonering

In de nabijheid van het perceel het Maalwater 9 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het betreft een melkrundveehouderij op het perceel het Maalwater 11 waarvoor in 1994 een Milieuvergunning is verleend.

De uitbreiding van de bebouwing in 2003 is door middel van een melding geregeld. Het bedrijf was destijds vergunningplichtig vanwege het feit dat de woning op het perceel het Maalwater 9a en de woning op het perceel het Maalwater 13 op minder dan 50 meter van het bedrijf was gelegen.

Op grond van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt een minimale afstand tot woningen van 100 meter.

De kleinste afstand van de twee nieuw te bouwen woningen tot de melkrundveehouderij bedraagt ca. 180 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het afstandscriterium uit de VNG brochure.

5.2 Geluidshinder

De verkeersintensiteit op het Maalwater is zeer beperkt. De weg wordt gebruikt door een tweetal agrarische bedrijven en circa 6 woningen. De verkeersintensiteit bedraagt niet meer dan 150 motorvoertuigen per etmaal. De bebouwingsafstand van de nieuwe woningen bedraagt minimaal 17 meter uit de grens van het Maalwater.

Gezien de verkeersintensiteit in relatie tot de bebouwingsafstand wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Evenmin is een ontheffing hogere waarden noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Conform het Besluit luchtkwaliteit (augustus 2005) dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied.

Echter Indien een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit hoeft dit niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor de verschillende stoffen zoals genoemd in de Wet.

In een ministeriële regeling, te weten de Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen welke niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Uit een toetsing aan deze lijst blijkt dat de in het onderhavige plan bedoelde twee extra woningen niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen die van invloed zijn op het perceel

5.5 Bodem

Met het oog op het toekomstig gebruik van het terrein voor de realisering van twee woningen is door de huidige eigenaar de heer J. Nanne, opdracht verleend aan het bureau Grondslag BV te Heerhugowaard voor het verrichten van een verkennend bodemonderzoek.

De resultaten daarvan zijn vastgelegd in een rapport van het betreffende onderzoeksbureau d.d. 9 juli 2009. **(zie bijlage 1)**

Conclusies van het onderzoek zijn:

- dat een sterke PAK verontreiniging van een geringe omvang is aangetroffen;
- dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning (inmiddels: omgevingsvergunning) vormen;
- dat aangezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, er vanuit de Wet Bodembescherming geen saneringsplicht geldt;
- dat als ter plaatse gebouwd gaat worden, er rekening mee moet worden gehouden dat de plaatselijk sterk verontreinigde grond van de locatie dient te worden afgevoerd.

In reactie op het rapport is door de Milieudienst Regio Alkmaar opgemerkt dat niet kan worden uitgesloten dat in de voormalige kassen op het perceel asbesthoudend materiaal was toegepast. Bovendien acht de MRA, vanwege de relatief recente kweekactiviteiten in de kassen, de locatie eveneens verdacht op nieuw bestrijdingsmiddelen.

Om deze reden heeft, in overleg met het MRA een aanvullend onderzoek plaats gevonden. In opdracht van de heer J. Nanne heeft dit onderzoek opnieuw plaats gevonden door het bureau Grondslag te Heerhugowaard. De rapportage van dit onderzoek dateert van 22 december 2009. **(zie bijlage 2)**

De conclusies van het onderzoek zijn:

- dat de gestelde hypothese dat in de bovengrond verhogingen aan asbest en OCB's niet kunnen worden uitgesloten, niet is bevestigd;
- dat de gestelde hypothese dat in het grondwater verhogingen aan OCB's en nieuwe bestrijdingsmiddelen niet kunnen worden uitgesloten, eveneens niet is bevestigd;
- dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch geen belemmering vormen voor de beoogde woonbestemming noch voor afgifte van de afgifte van een bouwvergunning (inmiddels: omgevingsvergunning).

Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar de beide onderzoeksrapporten.

5.6 Waterhuishouding

Watertoets

In gevolge artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daar invulling aan gegeven.

Beschrijving

Het bestemmingsplan betreft de omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van de realisering van twee vrijstaande woningen. De omzetting van de vigerende agrarische bestemming gaat gepaard met beëindiging van het bestaande glastuinbouwbedrijf en sloop van de op het terrein aanwezige kassen. Van het totale perceel van 11.400 m² wordt thans ca. 9.000 m² in beslag genomen door het kassenbedrijf plus ca. 500 m² door de aanwezige woning en schuur met bijbehorende bestrating. Van het gehele perceel heeft dus 9.500 m² een verharde oppervlakte. De resterende 1900 m² is onbebouwd en onverhard.

Wat betreft de aanwezigheid van open water in het plangebied is de situatie dat het perceel aan drie zijden wordt omgeven door water. Deze oppervlakte blijft in het plan onveranderd. Van belang daarbij is dat de percelen aan de voorzijde niet met een duiker maar met een brug te worden ontsloten.

Vereisten

Belangrijkste uitgangspunten van de hoogheemraadschappen met betrekking tot de waterhuishouding zijn:

- dat een toename verharding van het terrein wordt opgevangen door compensatie of infiltratie;
- dat geen afname plaats vindt van het waterbergend vermogen en dat bij nieuwe plannen bij voorkeur moet worden gestreefd naar een percentage open water van ongeveer 11% van het plangebied.

Voorts dienen er goede voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van regenwater en de riolering.

Maatregelen / Conclusie

Als gevolg van het planvoornemen komt er een drastische verandering in de verhouding verhard / onverhard van het terrein. Immers na verwijdering van het kassencomplex komen daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen terug. Deze twee woningen zullen in totaal een verharding van het terrein met zich mee brengen van niet meer dan ca. 500 m².

De rest van het perceel zal grotendeels worden ingericht als tuin en grasland. Dat betekent dat van het totale perceel van 11.400 m², ruim 10.000 m² onverhard blijft.

Aangezien er geen sprake is van een vergroting van de verharde oppervlakte van het plangebied, en ook het waterbergend vermogen van het aanwezige open water niet afneemt, kan worden geconstateerd dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van het terrein. Integendeel, door afname van de verharde oppervlakte is er sprake van een verbetering van de waterhuishouding door een belangrijke infiltratie van het terrein.

5.7 Flora en Fauna

Gezien de grote hoeveelheid verhard oppervlak in de huidige situatie beperkt de aanwezigheid van bijzonder flora en fauna zich tot de sloten rondom de percelen. Deze blijven in het plan ongewijzigd.

Gezien het voorgaande is er geen reden tot aanvullend ecologisch onderzoek. De afname van het verharde oppervlak en de toename van een

groen areaal zal een verbetering voor de ecologie betekenen. Er ontstaat meer groeiruimte voor vegetaties. Bovendien vormen de tuinen goede schuil- en broedplaatsen voor zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën. Ook kan het hemelwater op een natuurlijke wijze in de bodem infiltreren, waardoor de natuurlijke situatie van het watersysteem hersteld wordt.

Kassen hebben een nadelig ecologisch effect. De lichtvervuiling verstoort het nacht en dag ritme van vogels maar ook van vegetaties in de directe nabijheid van de kassen. Het geïsoleerde klimaat van de kas draagt op geen enkele wijze bij aan de ecologische kwaliteiten in de omgeving. Het verwijderen van de kassen en de toename aan groen areaal zal derhalve per definitie een positieve invloed hebben op de ecologie. In het bijzonder voor vogels is de afname van 'lichtvervuiling' veroorzaakt door de nachtelijke verlichting van kassen, een grote verbetering.

De (eventuele) aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten mogen de duikers niet meer dan 7,5 meter van de waterloop overkluizen. Het bovenstaande is van belang om de vrije doorgang van vissen, amfibieën, watervogels etc. niet te belemmeren. Grotere afstanden door duikers creëren barrièrewerking in de waterloop. Overigens is dit niet aan de orde aangezien er mede om waterhuishoudkundige redenen voor is gekozen om de percelen met bruggen te ontsluiten.

Conclusie

De toename van groenareaal door de sloop van kassen zal meer ruimte voor ecologie betekenen. Ook zullen door een beter evenwicht in het watersysteem, betere condities voor het ontwikkelen van ecologische waarden ontstaan. Daarnaast zal de hoeveelheid lichtvervuiling en andere door kassen veroorzaakte milieubelasting verminderen.

De ontsluiting van de percelen mag geen barrière vormen voor de watergangen, welke ecologische verbindingen vormen voor vissen, amfibieën, watergebonden insecten, zoogdieren en watervogels.

5.8 Cultuurhistorische aspecten

5.8.1 Cultuurhistorische waarden

Het huidige kassencomplex kent geen (cultuur-)historische waarde. De nieuwe woningen zullen de bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied respecteren.

5.8.2 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop (400 meter) van een nabijgelegen windmolen. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 350 meter. Dit betekent dat de hoogte van de woningen op deze afstand maximaal 3,50 meter boven de onderste molenwiek mag komen. Gezien de hoogte van de geprojecteerde woningen vormt dit geen belemmering.

Daarnaast zullen de kappen van de nieuwe woningen een aanzienlijk afname van het bebouwingsfront betekenen waardoor de molen veel vrijer in het veld komt te staan dan in de huidige situatie met het kassencomplex.

5.8.3 Archeologie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in de omgeving van de planlocatie geen terreinen van archeologische betekenis bekend. Het gebied heeft, op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), een archeologische verwachtingswaarde "middel". In de directe omgeving, in de weilanden achter het perceel is op de IKAW-kaart een vlek met hoge verwachtingswaarde aangegeven. De afstand tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt bijna 100 meter.

Onder verwijzing naar de Nota Cultuurhistorisch waarden van de gemeente Heiloo van mei 2001, wordt hier het volgende aan toegevoegd: Gezien de kennis die inmiddels is opgedaan bij archeologisch onderzoek op dergelijke locaties in de nabije omgeving, is er sprake van een lage archeologische verwachting. Dat wil zeggen, dat er zeker archeologische sporen aanwezig zijn, maar deze waarschijnlijk voor circa 80% zijn verstoord. De informatie die uit de overige 20% zou komen, kan nooit voldoende zijn om nog belangrijke archeologische vraagstukken op te lossen. Het is daarom niet realistisch om van de initiatiefnemer van een bouwaanvraag een grootschalig en professioneel onderzoek te vragen.

Wel zal de initiatiefnemer van een omgevingsvergunning worden gevraagd om de Archeologische Werkgroep Baduhenna de gelegenheid te geven om de restantsporen op te nemen en vast te leggen, dat wil zeggen circa twee dagen inplannen voor hen tijdens de voorbereidingsfase en een kraan en een mobiel toilet beschikbaar stellen.

Mochten de toekomstige bouwers een onderkeldering onder de te twee te bouwen woningen wensen dan is een uitvoeriger archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Per 1 juli 2008 is de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (de grondroerdersregeling) in werking getreden.

De graver is vanaf 1 oktober 2008 wettelijk verplicht om voor alle mechanische grondroeringen een melding te doen bij het kadaster.

5.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er geen (ernstige) belemmeringen zijn die de gewenste ontwikkeling in de weg staan. Het plan heeft een positieve invloed op de omgeving, zowel in ruimtelijk als in milieukundig opzicht. De bestaande veel bouwvolume vragende bedrijfsvoering wordt beëindigd en de hoeveelheid verhard oppervlak neemt fors af.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit een exploitatieplan te koppelen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan of het projectbesluit opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Met betrekking tot het onderhavige plan draagt de initiatiefnemer zowel de kosten voor de sloop- en bouwwerkzaamheden als voor de procedurele aspecten.

In het openbare gebied worden met uitzondering van het aanleggen van uitritten op de openbare weg geen kosten gemaakt. Deze kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gezien deze omstandigheden kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Per 24 oktober 2005 is door de gemeenteraad van Heiloo een gemeentelijke Inspraakverordening vastgesteld.

Volgens deze inspraakverordening wordt verstaan onder inspraak het betrekken van ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeente beleid.

Met ingang van donderdag 18 februari 2010 heeft het onderhavige plan, toen nog als voorontwerp-projectbesluit, gedurende zes weken met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

Gedurende deze termijn van terinzagelegging is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt in art. 5.1.1. dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het onderhavige plan, toen als voorontwerp-projectbesluit, verzonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie Noord-West;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De volgende reacties zijn ontvangen:

1. VROM-Inspectie, gedateerd 8 april 2010 en ingekomen op 12 april 2010. **(zie bijlage 3)**
Opmerking: De VROM-Inspectie heeft het voorontwerp getoetst en komt tot de conclusie dat dit plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
Opmerking: de provincie kan in beginsel instemmen. Eerst moet ontheffing van de provinciale ruimtelijke ordening worden verleend. Daartoe dient de gemeente meer aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit.
Reactie: de nota is hier inmiddels op aangepast en de bedoelde ontheffing is door Gedeputeerde Staten verleend. **(zie bijlage 4)**
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 26 maart 2010 en ingekomen op 29 maart 2010. **(zie bijlage 5)**
Opmerking: Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft het voorontwerp in het kader van de te doorlopen watertoets beoordeeld. De conclusie is, dat het betreffende perceel reeds grotendeels was bebouwd met kassen. De voorgenomen bouw van twee woningen ná sloop van de kassen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding van het perceel.
Daarnaast vindt het Hoogheemraadschap dat ook andere wateraspecten dan alleen de waterkwantiteit, aan de orde moet komen. Daarbij maakt het Hoogheemraadschap de volgende opmerkingen

Opmerking: Geadviseerd wordt om de afvalwaterstromen binnen het gebied gescheiden aan te leggen

Reactie: Dit is ook de bedoeling. Het afvalwater wordt via het bestaande drukriool afgevoerd. Het hemelwater wordt rechtstreeks aangesloten op het omliggende oppervlaktewater.

Opmerking: De waterlopen aan de westzijde en de noordzijde van het plangebied zijn relatief smal en ondiep; de doorstroming is beperkt met mogelijke kwaliteitsproblemen tot gevolg.

Advies is om deze sloten te verbreden tot een minimale breedte van 4 meter en te verdiepen tot 50 á 60 centimeter.

Reactie: Van gemeentewege worden deze initiatieven niet ontplooid.

Het is aan de nieuwe eigenaren om deze keuze te maken en dit bespreekbaar te maken bij het Hoogheemraadschap.

Planologisch zullen wij, door middel van het gewijzigde bestemmingsplan, deze mogelijkheid wel bieden.

Opmerking: Advies om in de verdere ontwikkeling van het plan aandacht te besteden aan de gewenste ontwateringsdiepte.

Reactie: In het kader van een t.z.t. aan te vragen omgevingsvergunning zal dit punt bij de bouwplanontwikkeling worden betrokken.

Opmerking: Advies is om in de koopcontracten een bepaling op te nemen met betrekking tot het onderhoud van de helft van de waterlopen.

Reactie: De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Het is aan de huidige eigenaar en verkoper van de gronden om een dergelijke bepaling op te nemen.

Opmerking: Verwezen wordt naar de Keur waarin is opgenomen dat een onderhoudszone dient te worden vrijgehouden van twee meter vanaf de insteek van de sloot.

Reactie: De verbeelding wordt hierop aangepast, tevens rekening houdende met de thans planologisch geboden mogelijkheid om binnen de tuinbestemming de sloot te verbreden tot vier meter.

Opmerking: De ontsluiting is voorzien door middel van bruggen. Voor een dergelijke werkzaamheid is een watervergunning noodzakelijk.

Reactie: De nieuwe eigenaren dienen hiermee rekening te houden.

6.2.3 Procedure

Zoals gezegd in par. 3.4. is er voor gekozen het onderhavige plan als bestemmingsplan in procedure te brengen.

Deze keuze vloeit voort uit de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010. Met de inwerkingtreding van de Wabo vervalt het projectbesluit namelijk als juridisch-planologisch instrument.

Er zou nog een projectbesluit procedure kunnen worden doorlopen als deze gekoppeld is aan een bouwaanvraag die voor 1 oktober 2010 wordt ingediend. Dan kan namelijk nog gebruik worden gemaakt van het 'oude recht'. Dit is echter niet het geval. Dit zou overigens ook niet reëel zijn aangezien de initiatiefnemer eerst de juridisch-planologische procedure wenst te doorlopen, waarna op een later moment de concrete bouwinitiatieven kunnen worden ingediend.

Procedureel moet een iets andere weg worden gevolgd maar de verschillen zijn gering. Geen verandering vindt plaats in het hiervoor onder 6.2.1 en 6.2.2 beschreven traject van inspraak en vooroverleg. De uitkomsten daarvan mogen dan ook worden beschouwd als ware deze tot stand gekomen in de procedure van een voorontwerp bestemmingsplan.

Als het plan nu verder in procedure wordt gebracht als een bestemmingsplan is het verschil met het projectbesluit dat de gemeenteraad het plan vaststelt. De bevoegdheid om een projectbesluit vast te stellen was binnen de gemeente Heiloo namelijk door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Dit heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2011 door de raad is vastgesteld. **(zie bijlage 6)**

Na een beroepstermijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking. Een en ander volgens de procedures zoals die zijn vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Maalwater.

De regels en de verbeelding (plankaart) vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding met het plan identificatie nummer NL.IMRO.0399.bpMaalwater9-vg01 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Wonen en Tuin opgenomen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. Deze op de verbeelding ingetekende bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de aanduiding op de verbeelding met betrekking tot de goot- en nokhoogte.

7.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan Maalwater maakt het particuliere initiatief tot de bouw van twee woningen aan het Maalwater mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal (zoals de bij de woningen behorende erfbebouwing). Het bestemmingsplan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de nog in te dienen bouwinitiatieven.

7.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is.

Bij het bepalen van de planopzet is de status van het particuliere initiatief leidend geweest. Het plan is immers bedoeld om dit initiatief te faciliteren. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst kunnen worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overigetoetsingsgronden van de Wabo, kan die omgevingsvergunning met een reguliere procedure verleend worden (8 weken).

Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008.

7.4 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Tuin en Wonen. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

De bestemming Tuin (artikel 3) is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen en zijn bestemd voor tuin. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erkers en ingangspartijen (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen) toegestaan. Aan de bouwmogelijkheid voor erkers zijn nadere voorwaarden gesteld met betrekking tot maximale diepte, hoogte en dergelijke. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.

Door de stroken Tuin onbebouwd rond de woningen en de erven wordt het vrijstaande karakter van de woningen benadrukt. De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt in de voorgevelrooilijn minimaal 7 meter.

Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het 'Besluit omgevingsrecht'.

Binnen de bestemming Wonen (artikel 4) zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen ieder bouwvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 3,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De inhoud van de woningen bedraagt maximaal 650 m³.

Aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen onder voorwaarden worden gebouwd.

Ook voor de bestemming Wonen geldt dat de ligging (op de verbeelding) en inhoud van deze bestemming is afgestemd op het in hoofdstuk vier van deze toelichting opgenomen beeldkwaliteitplan. Zoals in het beeldkwaliteitplan is opgenomen worden door clustering van de woning met aan- uit- en bijgebouwen doorzichten tussen de bebouwing gewaarborgd, evenals openheid naar het Maalwater. De woningen worden gesitueerd binnen de bouwblokken. De positie en oriëntatie van de woningen binnen de bouwblokken is min of meer gelijk aan de oriëntatie van de bouwblokken aan Het Maalwater.

De antidubbeltelregel (artikel 5) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De algemene gebruiksregels (artikel 6) bevatten enkele expliciete verbodsbepalingen.

De algemene ontheffingsregels (artikel 7) en de algemene wijzigingsregels (artikel 8) zijn opgenomen om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Deze bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om geringe afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

8. Bijlagen

bijlage 1

verkennend bodemonderzoek
rapport van het bureau Grondslag BV te Heerhugowaard d.d. 9 juli 2009

bijlage 2

aanvullend bodemonderzoek
rapport van het bureau Grondslag te Heerhugowaard d.d. 22 december 2009.

bijlage 3

reactie VROM-Inspectie, gedateerd 8 april 2010 en ingekomen op 12 april 2010.

bijlage 4

Ontheffing van Gedeputeerde Staten d.d. 29 juni 2010

bijlage 5

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 26 maart 2010 en ingekomen op 29 maart 2010.

bijlage 6

Besluit vaststelling bestemmingsplan Maalwater d.d. 7 maart 2011