

BELEIDSNOTITIE CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN ZANDZOOM-GEBIED

Hoe gaan we om met de houtwallen, greppels, hagen en historische structuren?



Anita van Breugel

Beleidsmedewerkster Cultuurhistorie

Maart 2017

Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Inleiding.....	3
3. Historie van de houtwallen in Heiloo.....	4
4. Wat is de cultuurhistorische waarde van deze groenelementen?	5
5. Wat is er nog en waar liggen ze vooral?	5
6. Beleid: Hoe kunnen we de nog aanwezige houtwallen en hagen veilig stellen?	6
7. Hoe waarderen we de houtwallen en hagen in Zandzoom?	8
8. Het huidige bestemmingsplan Zandzoom.....	9
9. Uitvoeringsparagraaf Zandzoom handhaving groen en cultuurhistorische waarden Zandzoom	10

1. Aanleiding

Op 18 januari jl. is door portefeuillehouder cultuurhistorie Rob Opdam aan de Commissie Ruimtelijke Ordening toegezegd, dat op korte termijn beleid wordt ontwikkeld op het gebied van de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren in Heiloo. Deze belofte werd gedaan omdat meerdere partijen zich voor een dergelijk beleid uitspraken. Het onderwerp is op de agenda gezet, nadat een ontwikkelaar in het Zandzoomgebied een eeuwenoude houtwal, - ondanks afspraken dat deze zou worden behouden-, toch voor een flink deel sloopte. En helaas is dit niet de enige houtwal, die in de hectiek van de nieuwbouwwontwikkelingen in Zuiderloo en Zandzoom gesneuveld is. Al eerder heeft de Vereniging Oud Heiloo zich hierover bij het gemeentebestuur beklagd.

Op 28 maart 2017 wordt de Kadernota Zandzoom ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, om vervolgens op 8 mei 2017 te worden vastgesteld door de Raad. De nu voorliggende beleidsnotitie wordt als onderdeel van de stukken daarbij aangeleverd. Vanwege de urgentie van de formulering van het beleid in relatie tot het toekomstige bestemmingsplan, zal de nadruk in deze notitie op het Zandzoomgebied liggen, maar dit beleid is van toepassing op alle houtwallen in de gemeente Heiloo.

2. Inleiding

Houtwallen mét en zonder greppels vormen het verhaal van een uitgebalanceerd middeleeuws historisch water- en perceelsysteem, dat het mogelijk maakte, dat de mens in onze regio kon leven. In Heiloo heeft het ingenieuze systeem de basis gelegd voor het landschap zoals we het nu nog kennen. Het vroege landschap is hierdoor nog steeds “leesbaar”. Dit is vrij bijzonder, want de uitvinding van het prikkeldraad in de 19^e eeuw-, heeft elders al vóór de tweede Wereldoorlog geleid tot het verwijderen van vele houtwallen als perceelscheiding. Toen na de oorlog ook nog eens de ruilverkavelingen steeds meer opgang deden, zijn in minder dan 100 jaar veel groene gebieden veranderd in kale landerijen afgescheiden door houten paaltjes met prikkeldraad. Het feit dat er in Heiloo nog herkenbaar veel over is van het middeleeuwse ontginningssysteem, betekent dat het systeem al die tijd naar voldoening functioneerde.

Naast de houtwallen, zijn in Heiloo ook nog meerdere hagen, heggen of houtsingels aanwezig langs de oude, doorgaande wegen. Zij zijn van cultuurhistorische waarde vanwege de relatie met de nog herkenbare, vroege ingebruikname van het gebied en het “binnen de paden houden” van karren en vee. Voorbeelden hiervan zien we langs de Hoogeweg in de vorm van meidoornhagen, langs de Krommelaan in de vorm van ligusterhagen en langs de Hoogelaan in een meervoudige beplanting.

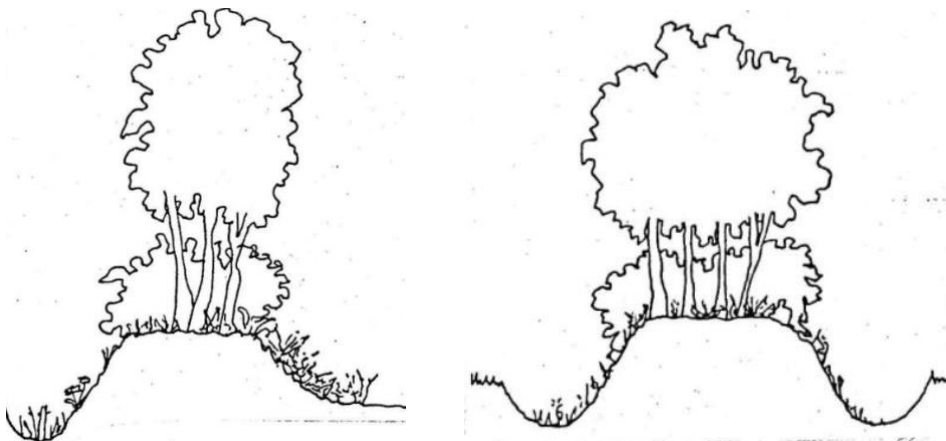
Behalve de cultuurhistorische waarde zijn de houtwallen en hagen ook van belang vanwege de groenwaarde, maar meer in het bijzonder hebben zij een grote ecologische waarde als schuilplaats voor vogels, insecten, salamanders, egels en kikkers.

3. Historie van de houtwallen in Heiloo

Hoe zijn de houtwallen ontstaan, hoe ging men te werk? Allereerst moet aangegeven worden dat we verschil maken tussen houtwallen die gerelateerd zijn aan greppels én solitaire houtwallen. De houtwallen met greppels zijn ontstaan in de nattere ontginningsgebieden in het westen, terwijl in het oosten van Nederland vooral de solitaire houtwallen ontstonden; deze werden puur aangelegd als perceelscheiding.

Hoe zijn de houtwallen in de regio ontstaan? Rond het jaar 1100 werden door de monniken van de Abdij van Egmond dijkjes aangelegd tussen de drie parallel liggende strandwallen in deze regio. Tussen deze strandwallen lagen de strandvlakten, die aanvankelijk in open verbinding stonden met de zee. Door de aanleg van de Zanddijk en Limmerdijk in het zuiden en de Rekerdijk in het noorden, kon er een redelijke stabiele waterhuishouding in het gebied ontstaan. Daardoor werd het aantrekkelijker voor de mens om zich hier permanent te vestigen en een leefbare situatie te creëren.

Hoe ging men te werk? Vanaf het hoogste punt van de strandwal (wat nu de Hoogeweg is) werden in oost-west richting greppels gegraven naar de lager gelegen strandvlakten. Water dat door middel van hevige neerslag op de strandwallen terecht kwam, kon op die manier zo snel mogelijk naar de lage gelegen strandvlakten worden afgevoerd. De grond die vrijkwam bij het graven van de greppels, werd er naast neergelegd en beplant. Zo ontstond de combinatie van houtwal en greppel. Soms, in heel natte gebieden, waren zelfs twee greppels nodig voor de afwatering. De greppel had enerzijds de heel praktische functie van waterafvoer, maar was natuurlijk op zichzelf al een perceelscheiding. Door beplanting te zetten op de houtwal werd die perceelscheiding nog duidelijker, het vee kon binnen het perceel blijven en roofdieren er buiten. De houtwallen waren daarnaast ook ideaal voor het zogenaamde "geriefhout", hout dat men gebruikte voor bijvoorbeeld bezemstelen, hekjes, of gereedschap. Juist dit kappen en snoeien is altijd van belang geweest voor het blijven bestaan van de houtwallen. Door kappen en snoeien werd de plant steeds weer aangezet tot opnieuw uitlopen vanaf de onderkant, waardoor er een mooie, stevige wortelbasis kon ontstaan die volgens biologen honderden jaren oud kan worden.



Houtwal met een enkele greppel (links) en met een dubbele greppel (rechts)

4. Wat is de cultuurhistorische waarde van deze groenelementen?

Wat betekenen deze groenelementen voor Heiloo? Het feit dat het landschap nog zo veel cultuurhistorische kwaliteit heeft, betekent dat Heiloo hier een belangrijk stuk van haar identiteit aan ontleent. Het is een basiskwaliteit die vanuit de prille ontstaansgeschiedenis wordt aangereikt. De houtwallen, greppels, hagen en boomsingels dragen bij aan een fraaie ruimtelijke kwaliteit, die voor bewoners en bezoekers van grote waarde is. Nieuwe woonwijken hebben door dit waardevolle groen een karakteristiek, die niet elke nieuwbouwwijk in zich draagt.

5. Wat is er nog en waar liggen ze vooral?

De ambtelijke bewustwording rond het historische groen is ontstaan bij de eerste analyses in relatie tot de bouw van Zuiderloo en Zandzoom rond het jaar 2000. Toen is de hoge ruimtelijke kwaliteit erkend. Pas later, toen de eerste kadastrale minuutkaarten en andere historische kaarten zijn bestudeerd, ontstond steeds meer het besef dat het landschap werkelijk van grote ouderdom was en dat er nog sprake was van de oorspronkelijke middeleeuwse structuur.

In de oude dorpskern van Heiloo zijn op particulier terrein enkele houtwallen over. Zeker is nog een fraaie houtwal aanwezig achter Holleweg 100 en achter Stationsweg 28. Deze laatste is goed te zien vanaf de Breedelaan.

Op het landgoed Nijenburg is enkele jaren geleden door eigenaar Natuurmonumenten ontdekt dat het middeleeuwse landschap van vóór de aanleg van het landgoed Nijenburg in 1705, in grote mate nog aanwezig en herkenbaar was. De oude perceelgrenzen in de vorm van houtwallen zijn soms wat ingezakt, maar als men er op let, nog wel herkenbaar. Langs de Belieslaan, net ten westen van de spoorlijn is nog een fraaie houtwal van het landgoed Nijenburg direct zichtbaar en aanwezig.

Vooraf in Zuiderloo zijn nog meerdere waardevolle groenstructuren over, waaronder de twee unieke houtwallen met dubbele greppels aan de Haagbeuk en de Hazelaar. Langs de Krommelaan liggen houtwallen met enkele greppels en voorts zien we fraaie hagen direct grenzend aan de openbare weg. Niet altijd is te achterhalen of er altijd sprake is geweest van greppels, maar zij kunnen zijn dichtgegroeid of gevolgen zijn met ander groen.

In het Zandzoomgebied zijn minder houtwallen en greppels over gebleven dan in Zuiderloo, omdat het gebied vanaf eind 19^e eeuw flink is afgezaagd ten behoeve van bollenteelt en waterhuishouding. Het meest noordelijke perceel (Groeneweg 10) ligt nog op het oorspronkelijke niveau. Ten zuiden daarvan liggen nog enkele gave houtwallen uit de periode van na de afzanding. Zeer markant gelegen is de noord-zuidlopende watergang midden in het gebied; de kwaliteit zit in de afmeting van de greppels die bijna altijd vol water staan, maar ook in de karakteristieke beplanting er langs. Achter het bedrijf aan de Hoogeweg 59 ligt een fraai, door drie houtwallen omzoomd perceel. In bijlage 1 zijn de waardevolle geïnventariseerde groenstructuren in Zandzoom weergegeven.

6. Beleid: Hoe kunnen we de nog aanwezige houtwallen en hagen veilig stellen?

De instandhouding van houtwallen en hagen kunnen zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk worden veilig geborgd.

Bestuursrechtelijk kunnen houtwallen apart worden bestemd in bestemmingsplannen en worden opgenomen op de gemeentelijke- en rijksmonumentenlijst.

Privaatrechtelijk kan de gemeente de instandhouding van de houtwallen en hagen via een kwalitatieve verplichting met kettingbeding waarborgen in contracten.

Voorts kan de gemeente houtwallen in ontwikkelingsgebieden die in de openbare ruimte liggen, overnemen en in de toekomst onderhouden.

In de navolgende paragraaf wordt advies gegeven ten behoeve van het veilig stellen van de houtwallen in geheel Heiloo. In hoofdstuk 9 wordt in de 'Uitvoeringsparagraaf handhaving groen/cultuurhistorische waarden Zandzoom' ingegaan op de bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke maatregelen voor het gebied Zandzoom.

Heiloo

Oude dorpskern: De twee nog bekende houtwallen op de particuliere terreinen zijn voorlopig veilig omdat de huidige eigenaren er een grote binding mee hebben. Aanbevolen wordt om in de toekomst deze houtwallen in overleg met de eigenaren als gemeentelijk monument aan te merken. Dit om te voorkomen dat, zodra het perceel verkocht wordt, de houtwallen door toekomstige eigenaren weg gehaald zouden kunnen worden.

Advies oude dorpskern: Op termijn twee houtwallen aanwijzen als gemeentelijk monument. Hiervoor zal in het najaar van 2017 een advies aan uw college en raad worden voorgelegd.

Nijenburg: de huidige houtwallen in Nijenburg zijn veilig omdat het gehele landgoed een rijksmonument is en alle wijzigingen in overleg met de gemeente plaatsvinden. Eigenaar Natuurmonumenten is per definitie een instantie die zich voor dergelijke waardevolle groenelementen hard zal maken. Hier is geen actie vereist.

Advies Nijenburg: Geen actie vereist vanwege status van rijksmonument

Zuiderloo: tijdens de bebouwing van Zuiderloo zijn enkele houtwallen gesneuveld. Door miscommunicatie, het niet juist vooraf inmeten en door aannemers bij het bouwrijp maken, zijn houtwallen verloren gegaan. De nu aanwezige groenelementen zijn goed in beeld en worden door de nieuwe bewoners gekoesterd. Zij zijn niet beschermd middels het bestemmingsplan of een monumentenstatus, omdat daar destijds niet voor is gekozen. Het laatste jaar is er vooral tijd gestoken in de bewustwording van de nieuwe bewoners. Dit gebeurt in de vorm van een folder, een artikel in het blad van Landschap Noord-Holland en door excursies die met enige regelmaat door hen worden gehouden. De belangstelling voor het cultuurhistorisch waardevolle groen is daardoor gestegen.

Advies Zuiderloo: Blijven werken aan goede voorlichting; het plaatsen van een informatiebord is ingepland voor 2018.

Conclusie

De houtwallen en hagen in bestaand gebied zijn redelijk veilig. Vanuit de ervaring hebben we geleerd dat landschapselementen, die zich in te ontwikkelen gebieden bevinden, kwetsbaar zijn. Met name het toekomstig te bebouwen Zandzoomgebied is daarom nu in beeld om hiervoor maatregelen te nemen.



Houtwal met greppel nabij volkstuinen

7. Hoe waarderen we de houtwallen en hagen in Zandzoom?

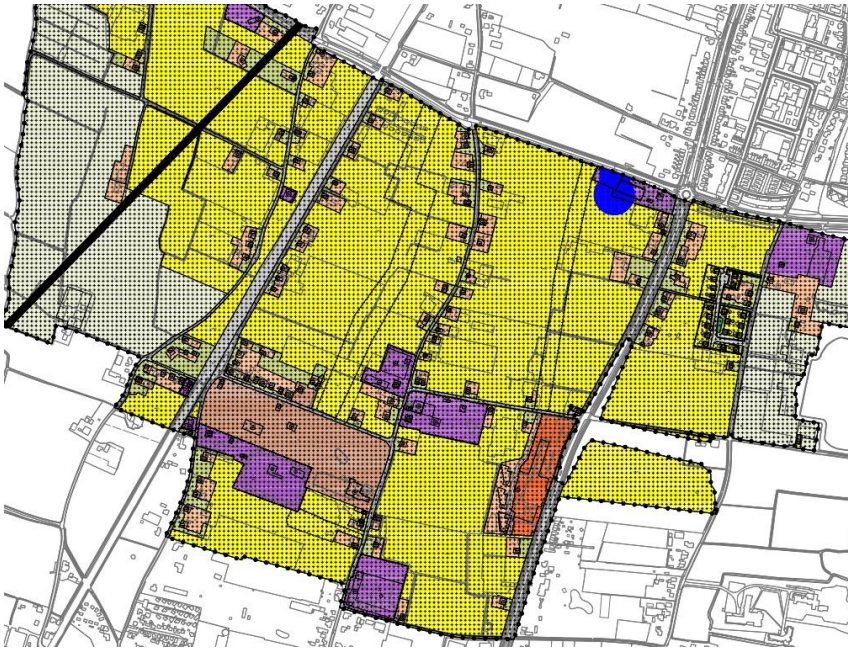
De waardevolle groenstructuren in het Zandzoomgebied zijn op de groenkaart “Schetsontwerp overzicht groen” (bijlage 1) vastgelegd en meer specifiek ingedeeld in categorieën. Daarbij is 1 de hoogste waarde en 5 de laagste. De categorieën 2a en 2b zijn even waardevol; het ene aspect is een solitaire houtwal of greppel, het andere een historische haag.

- Categorie 1: Van groot cultuurhistorisch belang vanwege de nog bestaande combinatie van houtwal met greppel; de houtwal is beplant met inheemse beplanting; getoetst aan historisch kaartmateriaal is deze structuur eeuwenoud en gerelateerd aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied.
- Categorie 2a: Van groot cultuurhistorisch belang vanwege het feit dat de solitaire houtwal of solitaire greppel nog duidelijk gerelateerd kan worden aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied.
- Categorie 2b: De hagen (van inheemse beplanting) langs de oude, doorgaande wegen zijn van groot cultuurhistorisch belang vanwege de relatie met het vroege ingebruikname van het gebied en het “binnen de paden houden” van karren en vee.
- Categorie 3: De houtsingels, bomensingels en hagen van inheemse beplanting langs kleinere wegen zijn van cultuurhistorisch belang vanwege de markering van oude houtwallen of als perceelgrens.
- Categorie 4: De aanwezige historische structuren zijn van cultuurhistorisch belang als markering van vroegere perceelgrenzen
- Categorie 5: Overig groen.



Afbeelding 1: geïnventariseerd waardevol groen en categorisering “Schetsontwerp overzicht groen” (zie ook bijlage)

8. Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan Zandzoom



Abbeelding 2. Zowel tussen de Hoogeweg en de spoorlijn als tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg zijn noord-zuidkaders aangegeven waarbinnen ontsluitingswegen zijn gepland.

Het voorontwerpbestemmingsplan van november 2016 is gebaseerd op het bestemmingsplan Zandzoom van 2005. Binnen het middengedeelte is een tweetal noord-zuidstructuren gepland waarbinnen een ontsluiting van de nieuwe woonwijk zal moeten worden gevonden. Op de bestemmingsplankaart zijn deze locaties aangegeven met zwarte lijnen. Als het nu voorliggende bestemmingsplan wordt vergeleken met de inventarisatiekaarten van cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren in bijlage 1, zien wij dat er enkele conflicten ontstaan door aanleg van nieuwe Linten en erftoegangswegen. Zoals bijvoorbeeld:

- De noord-zuidlopende greppel met houtwallen aan weerszijden van de Hoogeweg.
- De houtwallen grenzend aan de oostkant van het terrein van Groeneweg 10.
- De houtwal even ten zuiden van voornoemd perceel Groeneweg 10, noord-zuidlopend langs de volkstuinten en oost-westlopend richting Hoogeweg 41.
- De houtwallen ten westen en achter Hoogeweg 59

Een aantal andere waardevolle elementen in de categorie 1, 2a en 2b levert daarentegen geen problemen op.

Advies: Geadviseerd wordt om alle groenstructuren in de categorieën 1, 2a en 2b, 3 en 4 veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart als dubbelbestemming “Cultuurhistorie” aan te merken en een aanlegvergunningstelsel op te nemen. In dit stelsel dienen regels opgenomen te worden ten behoeve van doorsnijding van houtwallen en hagen en het vragen van een deskundig advies van de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.

Categorie 5 is een neutrale categorie en behoeft geen specifieke groenwaardering in het bestemmingsplan.

9. Uitvoeringsparagraaf Zandzoom handhaving groen en cultuurhistorische waarden Zandzoom

Publiekrechtelijk

Als algemeen uitgangspunt bij de planontwikkeling in Zandzoom dient de cultuurhistorische identiteit (mede) richtinggevend te zijn voor de instandhouding en/of inrichting van dit plangebied, zowel op structuurniveau als op detailniveau.

De cultuurhistorische structuren moeten in de planvorming een plaats worden gegeven. Deze waarden en structuren dragen bij aan de herkenbaarheid van het gebied.

Zo is op de strandwal veel (cultuurhistorisch) groen aanwezig in de vorm van oude houtwallen met en zonder greppels/waterlopen, oude hagen en (langgerekt) structuurgroen. Bij het inrichten en bebouwen van het gebied is het benutten en respecteren van bestaande kwaliteiten 'de rode draad'. Daarbij is het de bedoeling om het genoemde bestaande (cultuurhistorische) groen zo veel mogelijk te behouden.

De in de toelichting op het bestemmingsplan gevoegde inventarisatiekaart van deze waarden (bijlage 1) is hier een uitwerking van.

In een ontwikkelingsgebied is het evenwel niet helemaal uit te sluiten, dat de genoemde waarden geheel onaangetast blijven bestaan. Er zal steeds weer een evenwichtige en zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden tussen het behoud van deze waardevolle elementen en een mogelijke onevenredige rem dan wel beperkingen van de (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) spreekt in dit geval van een samenhangende afweging van belangen, inclusief de cultuurhistorie.

Omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten

Voor wat betreft het planologisch kader is het wenselijk om in de planregels bij het bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten op te nemen voor tal van ingrepen, die schade zouden kunnen berokkenen aan de genoemde waarden.

In het bestemmingsplan Zandzoom zal expliciet worden aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning nodig is en binnen welke locaties/bestemmingen.

In dit soort gevallen is het verboden om zonder een omgevingsvergunning (voor aanlegactiviteiten) op bepaalde aangewezen gronden werkzaamheden uit te voeren die aantasting van de in het geding zijnde waarden zouden kunnen betekenen.

Binnen dit vergunningsstelsel is een afwegingskader opgenomen op basis waarvan de toelaatbaarheid van de werkzaamheid wordt beoordeeld of er al dan niet een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Strafbepaling

Om het verbod enige kracht bij te zetten zal in de regels worden opgenomen, dat overtreding van de op te nemen bepalingen wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Privaatrechtelijk

De gemeente faciliteert ontwikkelplannen maar geeft zelf geen grond uit (m.u.v. GVH, dat is het grondgebied van de gemeente binnen het Zandzoomgebied). Daarom kunnen bij de gronduitgifte geen verplichtingen worden opgelegd bij de kopers. De gemeente stuurt er in de anterieure fase bij de onderhandeling met de ontwikkelaar op aan, dat de kwalitatieve verplichting met kettingbeding ten behoeve van de instandhouding van de houtwallen en hagen, wordt opgenomen in de koopovereenkomsten die de ontwikkelaar zal sluiten met de kopers van het uitgeefbare gebied. Voorts streeft zij er in de anterieure fase naar, dat houtwallen overgaan naar de gemeente als onderdeel van het (toekomstig) openbaar gebied.

Via het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst zal er naar gestreefd dat houtwallen overgaan naar de gemeente als onderdeel van het (toekomstig)openbaar gebied of dat de ontwikkelaar de kwalitatieve verplichting met kettingbeding opneemt in de koopovereenkomsten met de kopers van het uitgeefbare gebied.

Het kan voorkomen dat er geen anterieure of posterieure overeenkomst wordt gesloten en dat betaling van de exploitatiebijdrage plaatsvindt via het exploitatieplan. In zo'n geval blijft de houtwal in particuliere handen en biedt alleen de publiekrechtelijke route bescherming.

Onderhoud

De groenstructuren die op particulier terrein liggen worden door de eigenaar onderhouden. De groenstructuren die op gemeentelijk grondgebied (komen te) liggen zullen door de gemeente worden onderhouden. Dit leidt niet tot capaciteitsproblemen en kan door Wijkbeheer worden ingepland, indien daarvoor budget beschikbaar wordt gesteld vanwege areaaluitbreiding. De gemeente zet zich in om de houtwallen te laten onderhouden door een vrijwilligersgroep van bewoners van Zandzoom.

Bijlage 1

Groenkaart met specifieke categorieën 1, 2a en 2b, 3, 4 en 5