



Ruimtelijke onderbouwing

Herbouw boerderij Zuidervaart 147 Zuidschermer

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 23 MEI 2016

nr. 20153788

In opdracht van:	Dhr. Acquoy
Uitgevoerd door:	Ing. dhr. G. Bot, ROMstad
Datum:	28 april 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	5
2.1. INLEIDING.....	5
2.2. RIJK	5
2.3. PROVINCIAAL BELEID	7
2.4. GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	16
3.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	16
3.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	18
3.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	19
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
4.1 WATER	22
4.2 BODEM	22
4.3 FLORA EN FAUNA	24
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
4.5 GELUID	27
4.6 LUCHT.....	27
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	28
4.8 MILIEUZONERINGEN	30
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
4.10 VERKEER EN PARKEREN.....	31
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	32
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	32
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	33

Bijlagen

- *Verkennd bodemonderzoek, Landview BV Bodemonderzoek, 2015453Boorsma b.v., kenmerk: 15173.R01, d.d. 24 april 2015;*
- *Asbestonderzoek 'Zuidervaart 147 te Zuidschermer', Bodem Belang BV, rapportnummer: 05 1002920, d.d. 26 april 2016.*

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herbouw van een woonboerderij ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147, te Zuidschamer. Het perceel was in het verleden onderdeel van een agrarisch bedrijf. De voormalige op het perceel aanwezige boerderij betrof derhalve een agrarische bedrijfswoning. Deze woning verkeerde in zeer slechte bouwkundige staat en was volledig vervallen. Het renoveren van de boerderij was zowel bouwkundig als financieel geen reële optie. De agrarische bedrijfswoning is inmiddels gesloopt. De wens van de initiatiefnemer is om de nieuw te bouwen woonboerderij als burgerwoning te kunnen benutten, en de bestaande landschappelijke waarden van het perceel te behouden.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Dit wordt onderschreven door de reactie van de gemeente Alkmaar (d.d. 11 augustus 2015) op het ingediende initiatief. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: bestaande, grotendeels gesloopte woning ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147 Alkmaar

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Zuidervaart 147, te Zuidschermer, gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar.

Het perceel Zuidervaart 147 is bij kadastrale gemeente Schermer bekend onder sectie O, perceelnummers 956 en 959. De projectlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door een smalle vaart die parallel ligt aan de Zuidervaart. De overige begrenzing van het perceel wordt gevormd door het omliggende agrarische landschap.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het projectgebied ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147 is bij benadering met een rood vlak weergegeven op de rechter afbeelding.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014', zoals dit op 30 september 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schermer.

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin' en 'Water'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Agrarisch met waarden (artikel 4)

Ingevolge de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen de gronden ter plaatse van het projectgebied worden gebruikt voor een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw, agrarische bedrijfswoningen, grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren, bestaande paardenbakken en paddocks en extensief dagrecreatief medegebruik.

Ondergeschikt aan deze functies mogen de gronden worden gebruikt voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in het gebied voorkomende, dan wel de gebiedseigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden, het behoud van de cultuurhistorische verkaveling voor zover het de hoofdstructuur van de waterlopen betreft en het behoud van de openheid van het landschap.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings-) wegen, agrarische kavelpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer, waterafvoer en waterberging toegestaan.

Een deel van het projectgebied is aangewezen als bouwvlak, hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning, geen stolp zijnde, mag niet meer dan 750 vierkante meter bedragen. De bedrijfswoning, geen stolpboerderij zijnde, dient van een kap te worden voorzien. Voor de kap geldt een dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 60°. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 10 meter.

Indien de bedrijfswoning een stolpboerderij betreft mag de oppervlakte niet minder dan 200 vierkante meter bedragen. De stolpboerderij dient te worden voorzien van een kap waarbij de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 50° mag bedragen. Voor een stolpboerderij is een maximale goothoogte benoemd van 3 meter of 3,5 meter.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het projectgebied de bestemming 'Tuin' (het groene vlak) en de bestemming 'Agrarisch met waarden' (licht groene vlak) bevat. De zwarte arcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Tuin (artikel 15)

Op de als 'Tuin' bestemde gronden zijn tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 23)

De bestemming 'Waarde - Archeologie' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 50 vierkante meter in samenhang met een diepte van 35 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk de realisatie van een nieuwe woonboerderij, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik als burgerwoning in strijd met de bestaande regelgeving.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven. Ook wordt ingegaan op het beleid van de voormalige gemeente Schermer dat nog van toepassing is op het initiatief.

2.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

2.3. Provinciaal beleid

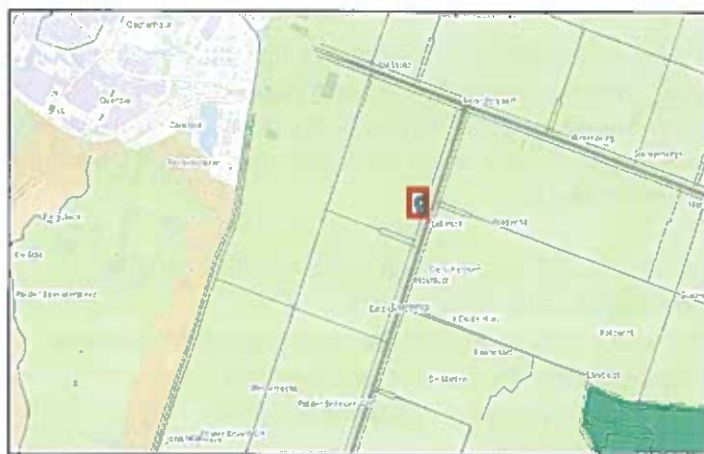
Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is voorts geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. Deze actualisering is op 28 september 2015 door Provinciale Staten met het Besluit Actualisatie Structuurvisie vastgesteld.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- **Klimaatbestendigheid:** de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- **Ruimtelijke kwaliteit:** de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- **Duurzaam ruimtegebruik:** de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.



Afbeelding: uitsnede digitale planverbeelding Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het projectgebied is bij benadering weergegeven binnen het rode kader.

De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, is in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. De Provincie wil een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van de dorpen vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden

aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

Op de digitale verbeelding van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (zoals deze is weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl) is de ter plaatse van het projectgebied reeds gesloopte boerderij en de twee bijbehorende schuren aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied' (Structuurvisiegebied BBG). Uitgangspunt vanuit de provincie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.



Afbeelding: 'Bestaand Bebouwd Gebied'

Voorts zijn de volgende onderwerpen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 benoemd die van toepassing zijn op het projectgebied:

Gebied voor 'Fijnmazige waterberging'

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor 'Fijnmazige waterberging'. Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De Provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie en woningbouw samenkomen is de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten.

Gebied voor 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Door ondertekening van het Energie- en Klimaatakkoord met het Rijk onderschrijft de provincie Noord-Holland de energie- en klimaatdoelen van het Rijk en ondersteunt ze het Rijk bij realisatie van deze doelen. De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. In de structuurvisie is aangegeven dat de toepassing van duurzame energie in de gebouwde omgeving vergroot dient te worden.

Gebied voor 'Gecombineerde landbouw'

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap

bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen - stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies.

Nationaal landschap 'Laag Holland'

Het projectgebied is onderdeel van het nationaal landschap 'Laag Holland'. Binnen de grenzen van het nationale landschap geldt dat in ruimtelijke plannen regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken.

Structuurvisiegebied 'Droogmakerijenlandschap'

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De droogmakerijen zijn, tezamen met de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Markermeer-IJmeer, geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers. In de structuurvisie is aangegeven dat de provincie deze (cultuur)landschappen optimaal wil gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Weidevogelleefgebied

Binnen de grenzen van het weidevogelleefgebied is bebouwing buiten het bouwvlak niet zonder meer toegestaan en moet verstoring van het leefgebied van weidevogels worden voorkomen.

Conclusie

Het initiatief behelst een sloop-nieuwbouwproject, waarbij een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woonboerderij. De bestaande (deels reeds gesloopte) bebouwing ter plaatse van het projectgebied is aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitgangspunt vanuit de provincie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Het initiatief voldoet hieraan. De herontwikkeling van het woonboerderij draagt voorts bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is niet van negatieve invloed om het nationaal landschap 'Laag Holland' of het weidevogelleefgebied.

Het initiatief is voorts overlegd met de stichting 'Landschap Noord-Holland'. In de reactie van deze stichting is aangegeven dat bij de herontwikkeling van de boerderij de initiatiefnemer

rekening heeft gehouden met de historische erfstructuren en waar mogelijk worden deze behouden en versterkt. Zeer bijzonder is de dubbele sloten structuur welke typerend is voor de Schermer. Het grachtenstelsel is bijna intact op het erf. Initiatiefnemer is van plan om de zuidelijke kavelsloot te herstellen door deze opnieuw uit te graven. Ook gaat initiatiefnemer achterstallig onderhoud aan de binnensloten plegen en de oevers krijgen een natuurvriendelijke oeverbeschoeiing. Voorts gaat initiatiefnemer ook de erfranden bijna geheel met bomenrijen of windsingels herplanten. Het initiatief draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische identiteit van droogmakerij de Schermer.

Gesteld kan worden dat de toekomstige situatie uitgaat van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke uitstraling van het perceel. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de nieuwe 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (gewijzigd) vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid geactualiseerd.

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. De bestaande bebouwing is binnen de verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AmvB Ruimte) schrijft de provincies voor bij verordening te regelen dat zorgvuldig wordt omgegaan met de mogelijkheden van nieuwe vormen van verstedelijking waaronder nieuwe woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG).

Conclusie

De bestaande (deels reeds gesloopte) bebouwing ter plaatse van het projectgebied is aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG). Middels herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren is nieuwe woningbouw binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' toegestaan. Met herbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het perceel nagestreefd. Ten opzichte van de bestaande situatie leidt het initiatief tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering, voorts heeft het initiatief geen invloed op de aanwezige natuurwaarden. Ten behoeve van deze kwaliteitsverbetering zullen hiertoe verschillende werkzaamheden worden uitgevoerd. Zo wordt de zuidelijke kavelsloot te herstellen door deze opnieuw uit te graven. Ook gaat initiatiefnemer achterstallig onderhoud aan de binnensloten plegen en de oevers krijgen een natuurvriendelijke oeverbeschoeiing. Voorts gaat initiatiefnemer de erfranden bijna geheel met bomenrijen of windsingels herplanten. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie en verordening.

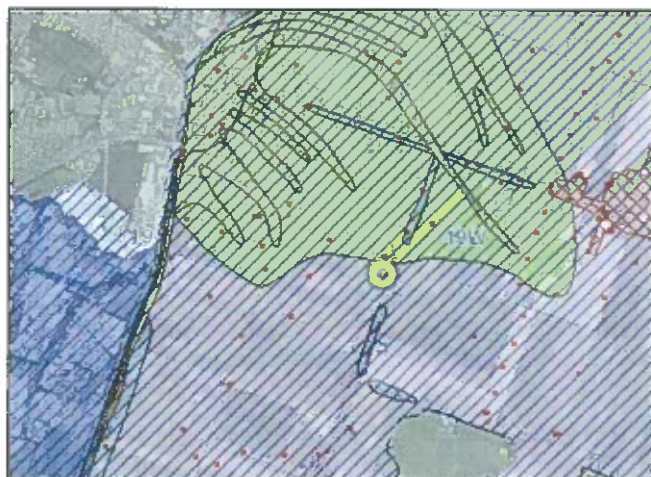
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse

landschappen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers zoals molens, militaire structuren en historische dijken.

Op de digitale verbeelding van de informatiekaart is het projectgebied onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. Laag Holland betreft een oer Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden en de dieper gelegen droogmakerijen. Daarbinnen liggen de karakteristieke dijk- en lintdorpen met hun door het landschap gevormde structuur. Ook is het projectgebied onderdeel van het gebied 'Historische waterscheidingen'. De waterlopen in dit gebied zijn gebruikt tijdens de ontginning en vormen derhalve structuurdragers voor de verkaveling in het veenweidegebied.



Afbeelding: uitsnede digitale verbeelding Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, het projectgebied is weergegeven in het geel

Beschouwing

Ten opzichte van de bestaande situatie leidt de in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staande ontwikkeling van de woonboerderij (en bijbehorende tuin) tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel. De elementen/structuren die van waarde zijn binnen het nationaal landschap Laag Holland worden door de uitvoering van het initiatief niet aangetast.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2016-2021 is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Conclusie

Het initiatief is in lijn is met Watervisie 2021 'Buiten de oevers'. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kamers en Linten 2040

Op 24 april 2012 heeft de raad van de voormalige gemeente Schermer de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' vastgesteld. Een structuurvisie is niet bindend voor burgers, maar een primair intern sturend document en referentiekader.

Rekening houdend met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief mede gebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor nieuwe woningbouw.

Doel van de structuurvisie is zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande belangen in het gebied, met oog voor de ontwikkelingen. Belangrijke uitgangspunten zijn behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden van het landschap, woningbouw op kleine schaal in de kernen, ontwikkeling van kleinschalige recreatieve mogelijkheden, geen nieuwe bedrijvenlocaties maar herontwikkeling van bestaand terrein of onder voorwaarden vrijkomende agrarische bebouwing.

Beschouwing

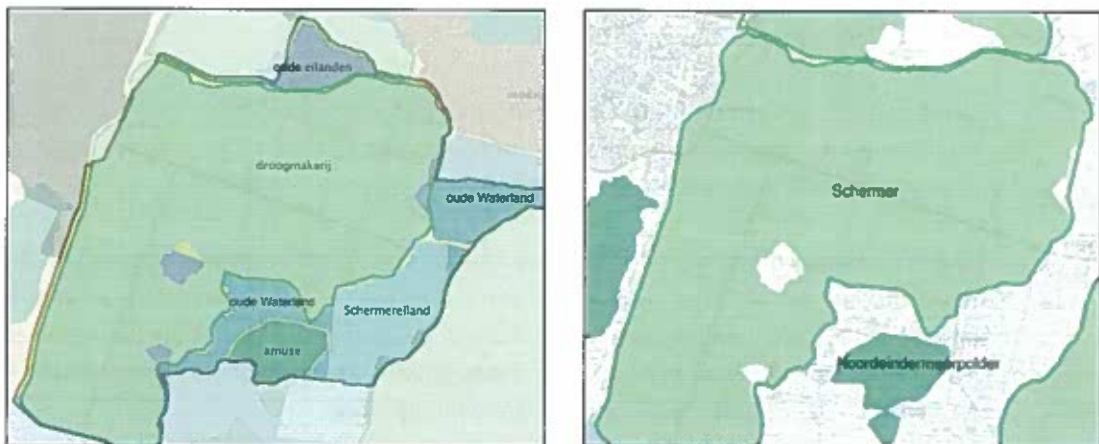
Het projectgebied maakt geen onderdeel meer uit van een agrarisch bedrijf. De voormalige agrarische bedrijfswoning is inmiddels gesloopt. Het renoveren van de boerderij was zowel in bouwkundig als in financieel opzicht geen reële optie. De landschappelijke waarden van het perceel worden middels de nieuwbouw van de woonboerderij sterk verbeterd. In de bestaande situatie heeft het perceel een rommelig karakter.

Beeldkwaliteitsplan Schermer

In 2005 heeft de raad van de voormalige gemeente Schermer het 'Beeldkwaliteitsplan Schermer' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Schermer beschrijft het profiel en de strategie voor het landelijk gebied.

Het perceel aan de Zuidervaart 147 is in het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de droogmakerij de 'Schermer'. De identiteit van de oude droogmakerijen wordt in eerste instantie bepaald door de scherp afgebakende vorm en de eenduidige, rationeel ontworpen invulling. Droogmakerijen zijn in de loop der eeuwen drastisch getransformeerd. De polders zijn onderling verschillend van opzet, maar zijn wel allen ontworpen landschappen en hebben rechte wegen en een strakke verkaveling gemeen.

De Schermer betreft een boerenpolder met gras en koeien, met stolpboerderijen en erven. De Zuidervaart vormt een herkenbare noord-zuid verbinding waaraan verschillende boerenbedrijven (boerenkorrels) liggen. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de Schermer het eerste grootschalige en lege landschap vanaf Amsterdam betreft. De Schermer biedt nog kwalitatieve ruimte voor landelijk en boers wonen.



Afbeelding: identiteitseenheden binnen de grenzen van de voormalige gemeente Schermer (links) droogmakerij Schermer (rechts)

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de bebouwingsstructuren een belangrijke rol spelen in de landschappelijke identiteit. De bebouwing wordt uitgedrukt in korrels. Een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitenplaatsen met hun parken. De korrels liggen langs specifieke landschappelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen, dijken, kavelpatronen en terpen.

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een zogeheten losse korrelstructuur. Losse korrelstructuren zijn landelijke linten waar de bebouwingskorrels zo ver uit elkaar staan dat ze geen aaneengesloten bebouwing vormen. De losse korrelstructuren komen met name voor in de droogmakerijen. In iedere droogmakerij heeft de structuur een eigen samenstelling en ritmiek van de korrels. Bij het bepalen van bebouwingsmogelijkheden aan deze losse korrelstructuren spelen de korrelkenmerken per structuur een grote rol.

Conclusie

De nieuwbouw van de woonboerderij vindt plaats binnen de bestaande losse korrelstructuur en bebouwingskorrels van het perceel aan de Zuidervaart 147. Derhalve worden middels het initiatief bestaande structuren gerespecteerd waardoor er geen nadelige effecten op het landschap plaatsvinden. De landschappelijke waarden van het perceel worden, ten opzichte van de bestaande rommelige karakter van het perceel, middels de nieuwbouw van de woonboerderij, sterk verbeterd.

Welstandsnota Schermer, 2002

Het welstandsbeleid in de voormalige gemeente Schermer is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De Welstandsnota biedt burger en overheid een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht. In de Welstandsnota is de uitwerking in gebiedsgerichte en welstandscriteria en loketcriteria voor kleine bouwplannen concreet en duidelijk weergegeven.

Het projectgebied aan de Zuidervaart 147 is onderdeel van het welstandsgebied 'Buitengebied in de droogmakerij'. De opbouw van de droogmakerij wordt in eerste instantie bepaald door het kronkelende verloop van de ringdijk en het contrasterende rationele patroon van tochten, vaarten en wegen. In samenhang met dit patroon zijn vele boerderijplaatsen tot ontwikkeling gekomen. Kenmerkend is dat de boerderijen en de erven zich als eilanden in het uitgestrekte polderlandschap van de droogmakerij tonen. Verspreid over het buitengebied komen, als gevolg van de ontwikkelingen binnen de agrarische sector, hier en daar ook andere soortige bebouwingen voor, zoals woningen en bedrijfslocaties.

Het beleid is vooral gericht op beheer en begeleiding van ontwikkelingen. Het streven is daarbij om de karakteristieke ruimten bij stolpen niet aan te tasten en de nieuwe bebouwing achter de bestaande te plaatsen. In de welstandsnota is aangegeven dat de druk om functionele wijziging naar wonen zal toenemen als gevolg van het teruglopende aantal boerderijen dat agrarisch in gebruik is.

Conclusie

De wens vanuit de initiatiefnemer is om bij het ontwerp van het bouwplan aan te sluiten bij de bebouwingstypologie van het buitengebied. Het ontwerp van de stolpboerderij is meerdere malen beoordeeld door de welstandscommissie van de voormalige gemeente Schermer en de gemeente Alkmaar. In het welstandsadvies 'Zuidervaart 147 Zuidschermer', kenmerk 20153788

is door de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

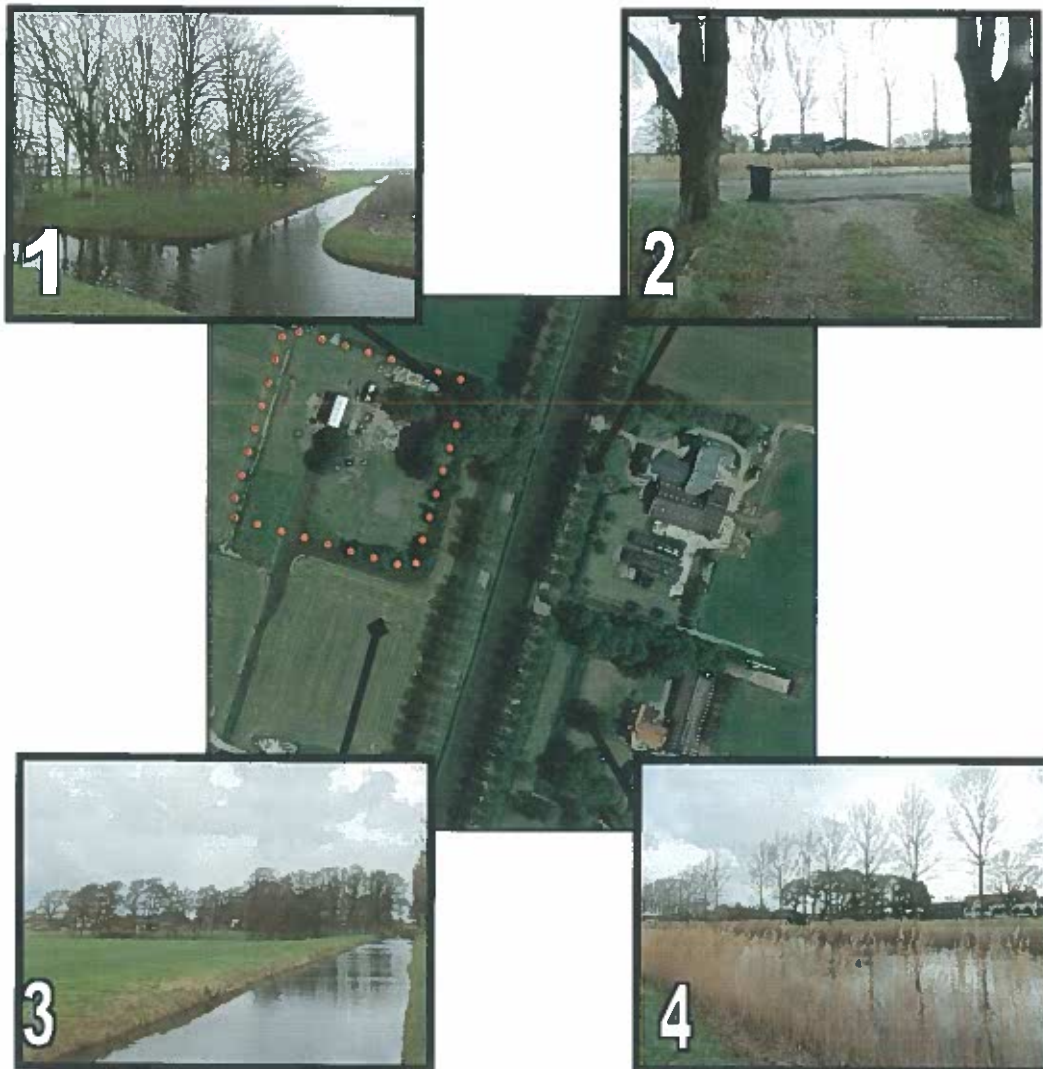
Het projectgebied aan de Zuidervaart 147 is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van Alkmaar. Als onderdeel van droogmakerij Schermer is het projectgebied gelegen in Zuidschemer. De Zuidervaart betreft een 60 km/u-weg welke in verbinding staat met de noordoostelijk gelegen Noordervaart en de zuidelijk gelegen Zuiddijk. Langs de zuidervaart is aan beide zijden een weg aanwezig die de aldaar aanwezige agrarische- en woonpercelen ontsluiten. De Noordervaart vormt een oostelijke ontsluitingsweg van Alkmaar.

De wijde omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een open landschap waarbij langs wegen, vaarten en dijken bebouwing voorkomt. Anders dan in de kernen is in de directe omgeving van het projectgebied sprake van korrelmatige verkaveling van agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen. Ter hoogte van het projectgebied gaan de percelen uit van een (langgerekte) oost-westgerichte verkavelingsstructuur. Ten noorden van het projectgebied, dwars op de Noordervaart, profileert zich een noord-zuidelijke verkavelingsstructuur. De afwisseling van de solitaire agrarische- en woonpercelen vormt, tezamen met de openheid van de polder, een landschappelijke kwaliteit.



Afbeelding: weergegeven is de omgeving van het projectgebied (bij benadering met een rood kader opgenomen).

De directe omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een open polderlandschap. Ten oosten, aan de andere zijde van de Zuidervaart zijn twee agrarische bedrijfspercelen aanwezig. De afstand tussen het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel en het projectgebied bedraagt circa 125 meter. Het aanwezige woonperceel ten zuiden van het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 225 meter van het projectgebied.



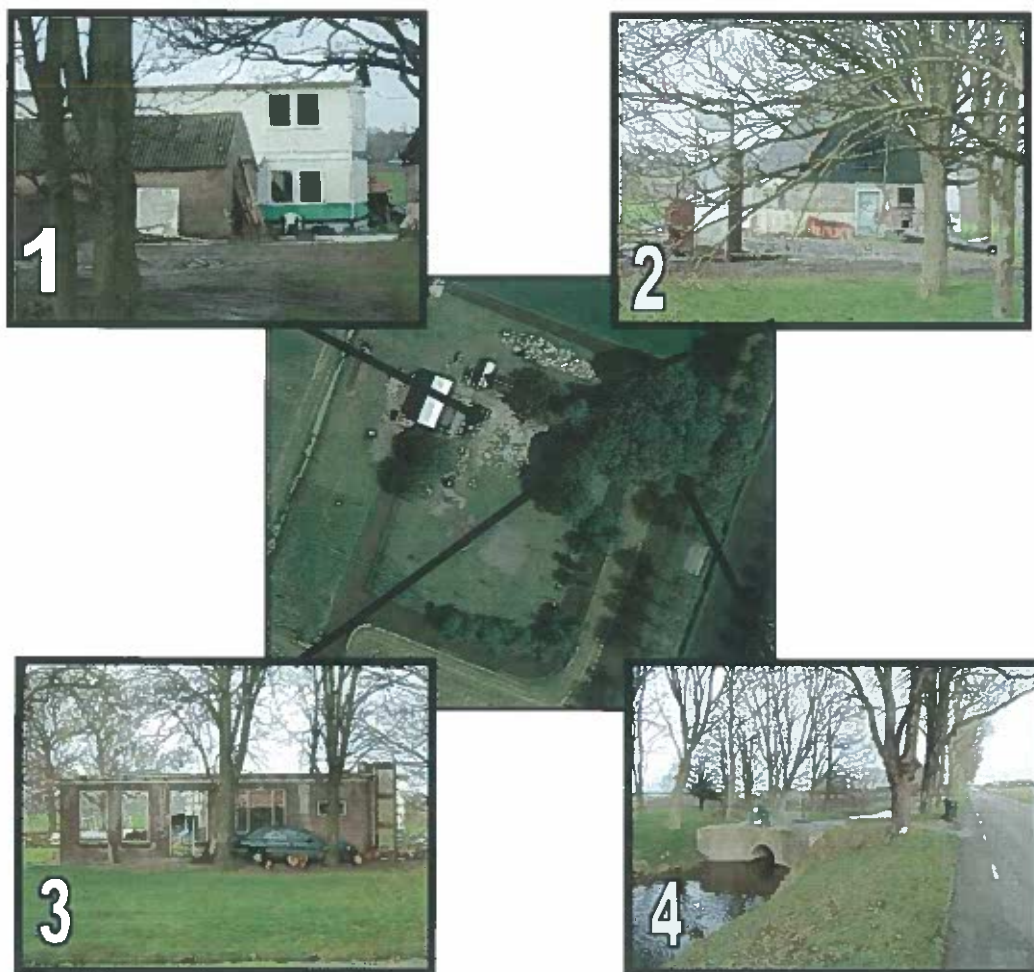
Afbeeldingen: zichtbaar is het projectgebied ter plaatse van de Zuidervaart 147 (met een rode arcering bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Het zicht op de projectlocatie vanaf het noordelijk deel van de Zuidervaart is te zien op foto 1. Foto 2 toont het uitzicht richting het oosten, gezien vanaf het projectgebied. Het aanzicht op het projectgebied vanaf het zuiden is weergegeven op foto 3. Op foto 4 is de Zuidervaart te zien.

3.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met een oppervlakte van circa 1,2 hectare. De aanwezige houtwallen en bomen langs de randen van het projectgebied vormen tezamen met het omliggende water, in de vorm van een smalle vaart en sloten, een duidelijk landschappelijk afgekaderd perceel.

In de huidige situatie is ter plaatse van het projectgebied de voormalige agrarische bedrijfswoning recentelijk gesloopt. De agrarische bedrijfswoning betrof een stolpboerderij welke in een dusdanige slechte bouwkundige staat verkeerde dat het renoveren van de stolpboerderij geen reële bouwkundige en financiële optie was. Op het perceel zijn voorts twee schuren aanwezig. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich in de huidige situatie tijdelijke noodbebouwing. Het slooppuin is nog deels op het perceel aanwezig.

Het projectgebied wordt via een eigen in- en uitrit (met duiker) ontsloten op de Zuidervaart. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



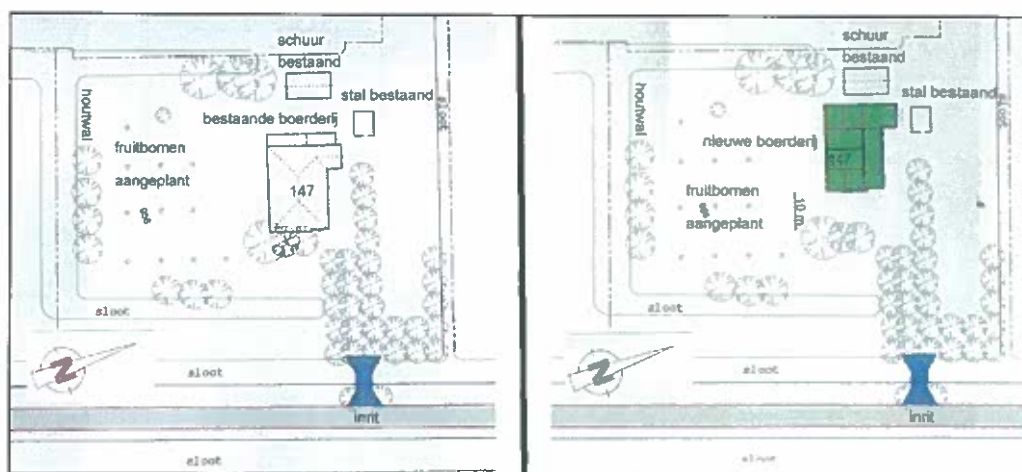
Afbeeldingen: zichtbaar is het projectgebied ter plaatse van de Zuidervaart 147. Het zicht op de bestaande schuur en de noodbebouwing is te zien op foto 1. Foto 2 toont de noordelijk gelegen schuur. Het aanzicht op de gesloopte boerderij is weergegeven op foto 3, de voorgevel is nog behouden. Foto 4 toont de in- en uitrit van het perceel.

3.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van een woonboerderij ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147, te Zuidschermer.

De te bouwen woonboerderij zal als burgerwoning benut worden. Door Bouwkundig Ontwerpbureau Nico Veeke is een bouwplan opgesteld. Gezien het landelijke karakter van het projectgebied is er voor gekozen om qua stijl aansluiting te zoeken bij de reeds gesloopte stolpboerderij. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp voor een nieuwe stolpboerderij waarbij het bebouwd oppervlak nagenoeg gelijk blijft aan de reeds gesloopte stolpboerderij. De stolpboerderij is een afgeleide van een West-Friese stolpboerderij. De positionering van de nieuwe stolpboerderij is 10 meter richting het westen verschoven en ligt derhalve, ten opzichte van de gesloopte stolpboerderij, op een grotere afstand van de Zuidervaart.

Op de onderstaande afbeeldingen is een situatietekening weergegeven van de vroegere situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts).



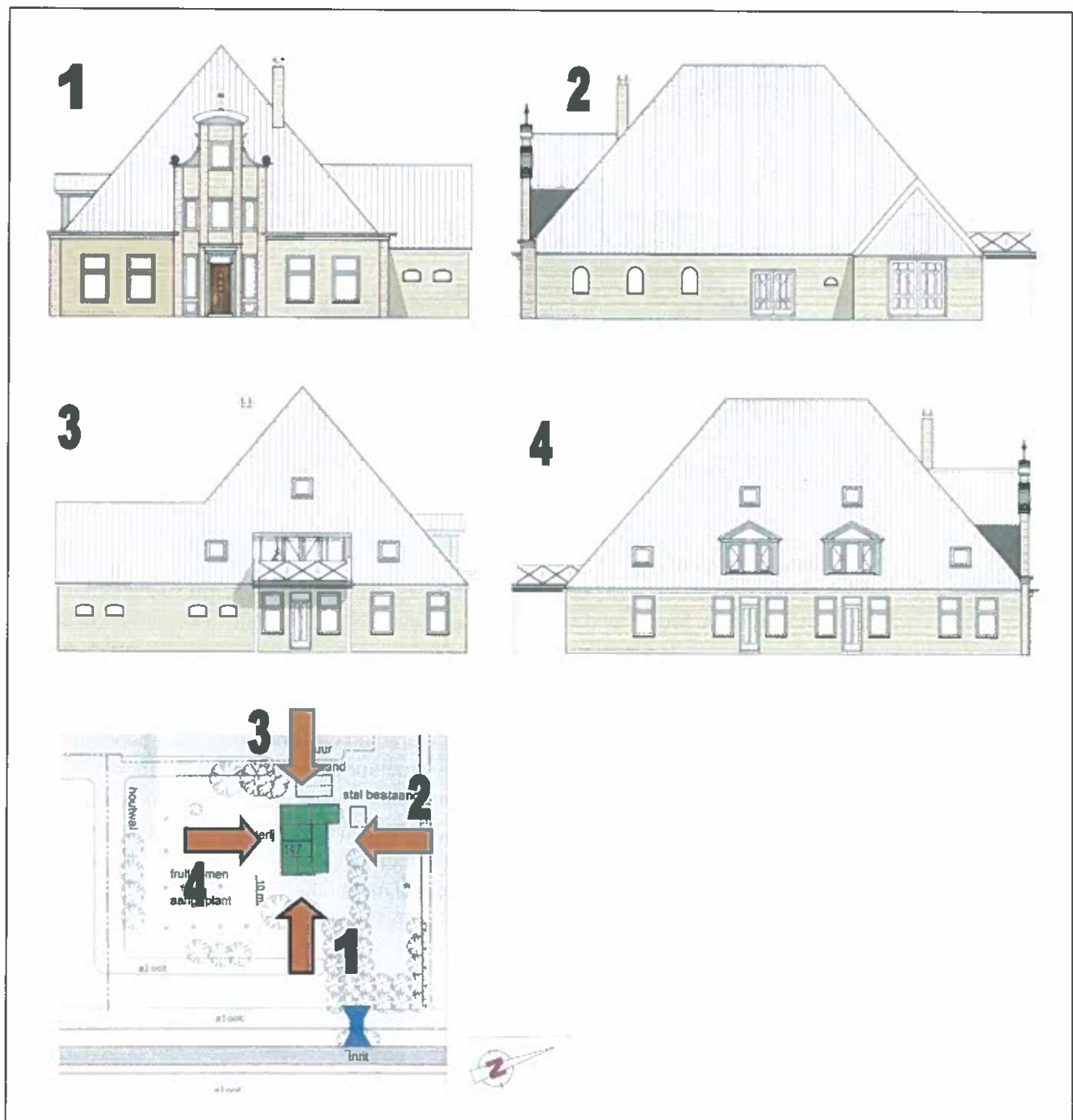
Afbeelding: situatietekening oude situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

De totale oppervlakte van de nieuwe stolpboerderij bedraagt circa 410 vierkante meter. Met een dakhelling van circa 50 graden en een goothoogte van 3,15 meter resulteert dit in een bouwhoogte van 12,6 meter.

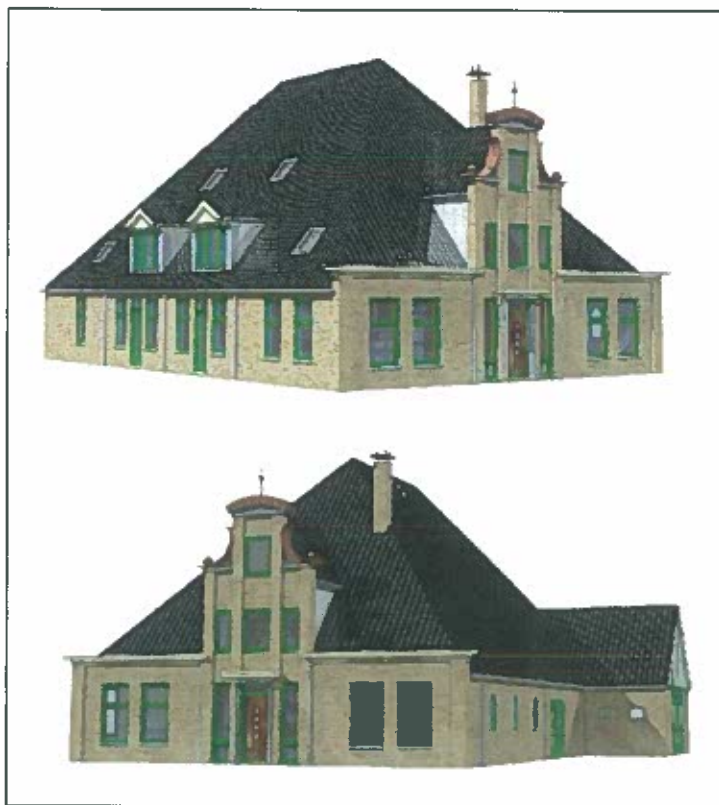
Het ontwerp van de stolpboerderij is meerdere malen beoordeeld door de welstandscommissie van de voormalige gemeente Schermer en de gemeente Alkmaar. In het welstandsadvies 'Zuidervaart 147 Zuidschermer', kenmerk 20153788 is door de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

De stolpboerderij is bedacht in één bouwlaag met een schilddak. Het achterdeel van de stolpboerderij gaat, ten opzichte van het hoofdvolume, uit van een haaks liggend achterdeel. De schuren blijven voorlopig behouden. De schuren worden mogelijk in een later stadium herbouwd.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de gevelaanzichten van de nieuwe stolpboerderij weergegeven.



Een 3D-impressie van het bouwplan is te zien op onderstaande afbeeldingen



Afbeelding: 3D-impressie bouwplan

Stichting 'Landschap Noord-Holland'

Het initiatief is overlegd met de stichting 'Landschap Noord-Holland'. In een reactie op het initiatief wordt door de stichting 'Landschap Noord-Holland' het volgende aangegeven. Het erf ter plaatse van het projectgebied is landschappelijk zeer waardevol omdat veel van de kernwaarden van de Schermer aanwezig zijn. Bij de herontwikkeling van de boerderij heeft de initiatiefnemer rekening gehouden met de historische erfstructuren en waar mogelijk deze behouden en versterkt. Zeer bijzonder is de dubbele sloten structuur welke typerend is voor de Schermer. Het grachtenstelsel is bijna intact op het erf. Initiatiefnemer is van plan om de zuidelijke kavelstoot te herstellen door deze opnieuw uit te graven. Ook gaat initiatiefnemer achterstallig onderhoud aan de binnensloten plegen en de oevers krijgen een natuurvriendelijke oeverbeschoeiing. Voorts gaat initiatiefnemer ook de erfranden bijna geheel met bomenrijen of windsingels herplanten. Het initiatief draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische identiteit van droogmakerij de Schermer.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen. Voorts heeft het bouwplan ook geen nadelig effect op andere waterstaatkundige elementen, zoals gemalen en molens. Deze zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het projectgebied.

Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van een woonboerderij ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147, te Zuidscherner. De voormalige agrarisch bedrijfswoning is inmiddels gesloopt, het renoveren van de boerderij was zowel bouwkundig als financieel geen reële optie. Met de uitvoering van het initiatief blijft het oppervlak aan verhard terrein ter plaatse van het perceel aan de Zuidervaart 147 nagenoeg gelijk. Er zijn derhalve geen maatregelen aangaande watercompensatie noodzakelijk.

Initiatiefnemer is van plan om de zuidelijke kavelsloot te herstellen door deze opnieuw uit te graven. Ook gaat initiatiefnemer achterstallig onderhoud aan de binnensloten plegen en de oevers krijgen een natuurvriendelijke oeverbeschoeiing.

De nieuwe stolpboerderij gaat uit van een gescheiden rioolstelsel.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen.

Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

- *Bodemkwaliteitskaart bouwarchief*

In opdracht van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard en Heiloo is in 2015 de 'Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart' opgesteld voor de gezamenlijke gemeentelijke grondgebieden. In de bodemkwaliteitskaart zijn op basis van gebruik en bodemkwaliteit in totaal 12 bodemkwaliteitszones onderscheiden. Het projectgebied ter plaatse van de Zuidervaart 147 is als onderdeel van een groter gebied aangewezen als 'Overige woongebieden, bedrijven en buitengebied'. Hierbij gelden de bodemkwaliteitszones O5 voor de ondergrond (0,5 - 2 m-mv) en B6 voor de bovengrond (0 - 0,5 m-mv).

Op 12 april 2016 was een afspraak gemaakt met de gemeente Alkmaar omtrent gegevens uit het bouwarchief, door de gemeente is aangegeven dat er voor het perceel Zuidervaart 147 geen informatie voorhanden was in het bouwarchief.

- *Verkennd bodemonderzoek*

In het kader van het initiatief is door Landview BV Bodemonderzoek een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (rapportnummer: 2015453, d.d. 5 november 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennd bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 1.000 vierkante meter. In de puinhoudende grond zijn lichte verhogingen van kwik, lood, zink en som PCB's geconstateerd. In de ondergrond is een lichte verhoging van minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium, molybdeen en nikkel aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. In het grondwatermonster overschrijden de concentraties van barium, molybdeen en nikkel de streefwaarden. Voor het overige zijn in het grondwatermonster van geanalyseerde parameters verder geen verhoogde concentraties gemeten.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering en / of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. In het verkennd bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het projectgebied geen risico's aanwezig zijn voor de volksgezondheid bij het beoogde gebruik van wonen met tuin.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem is geen asbestverdacht plaatmateriaal, maar wel wat puin aangetroffen.

Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is een asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd.

- *Asbestonderzoek*

Door bureau Bodembelang is het asbestonderzoek conform NEN 5707 'Zuidervaart 147 te Zuidscherner' uitgevoerd. Dit onderzoek (rapportnummer: 05 1002920, d.d. 26 april 2016) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

In het asbestonderzoek zijn de onderstaande werkzaamheden worden uitgevoerd:

- volledige maaiveldinspectie op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal;
- het graven van vijf inspectiesleuven (1,5 x 0,5 meter) tot 0,5 meter min maaiveld;
- het plaatsen van een boring tot 2,0 m-mv.

Zintuiglijk zijn er op het maaiveld enkele stukjes asbesthoudend materiaal waargenomen. Na berekening geeft dit voor het maaiveld een gehalte asbest van 0,4 mg/kg d.s. Ook in de uitkomende grond van sleuf 4 is hier sprake van enkele stukjes (10 tot 15% chrysotiel, goed hechgebonden). Tezamen met het gehalte asbest van de kleine fractie van sleuf 4 komt het gehalte asbest in totaal in sleuf 4 op 85 mg/kg d.s. In het samengestelde mengmonster van de onverdachte sleuven is een gehalte van 13 mg/kg d.s. Op basis van de aangetoonde gehalten kan worden gesteld dat er geen sprake is van ernstig met asbest verontreinigde grond. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat asbestverontreinigingen vaak heterogeen verspreid kunnen liggen in de bodem.

Op basis van de nu bekende gegevens wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij. De in slechte staat verkerende voormalige agrarische bedrijfswoning is recentelijk gesloopt. De projectlocatie ter plaatse van de toekomstige woonboerderij betreft een kaalgeslagen braakliggend terrein en heeft derhalve geen waarde voor wat betreft flora en fauna. Voorts gaat het initiatief niet uit van het kappen van bomen. In de toekomstige situatie zal de gebruiksintensiteit van het perceel niet toenemen ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal gelegenheid worden gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Voorts geldt tijdens de werkzaamheden de algemene zorgplicht voor flora en fauna.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woonboerderij is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 2.3.

Op de digitale verbeelding van de informatiekaart is het projectgebied onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. Laag Holland betreft een oer Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden en de dieper gelegen droogmakerijen. Daarbinnen liggen de karakteristieke dijk- en lintdorpen met hun door het landschap gevormde structuur.

Het kaartbeeld ter plaatse van het projectgebied stelt als beleidslijn dat de provincie Noord-Holland uitgaat van een ontwikkelingsgerichte benadering. De provincie geeft hierbij aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vorm meegeven aan het landschap, hierbij is het van belang

dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij. De herontwikkeling van de woonboerderij draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is niet van negatieve invloed op het nationaal landschap 'Laag Holland' en bijbehorende cultuurhistorische en ecologische waarden. Ten opzichte van de bestaande situatie van het projectgebied (zie paragraaf 2.3) voorziet het initiatief in een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke uitstraling van het perceel. De bestaande rommelige uitstraling van het perceel wordt middels de ontwikkeling sterk verbeterd. Het initiatief versterkt daarmee de (beleving van de) aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van het perceel.

Voorts heeft de stichting 'Landschap Noord-Holland' aangegeven dat het initiatief bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische identiteit van droogmakerij de Schermer.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

De positionering van de nieuwe woonboerderij wordt ten opzicht van de reeds gesloopte agrarische bedrijfswoning 10 meter richting het westen verplaatst. Ter plaatse van het projectgebied zijn de gronden al grotendeels geroerd. Een archeologisch rapport is niet noodzakelijk.

Te allen tijde geldt voorts de wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Conform deze wettelijke meldingsplicht zal er bij toevalsvondsten overleg worden gepleegd met de gemeentelijke archeoloog.

Conclusie

Het initiatief wordt in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar geacht.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning waarbij een nieuwe woonboerderij tot ontwikkeling komt. De Zuidervaart gaat uit van een lage verkeersintensiteit. Op een uitsnede van de geluidskaart van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord geldt ter plaatse van de toekomstige woonboerderij een lage geluidsbelasting.

Voorts was de vroegere agrarische bedrijfswoning reeds als geluidsgevoelig object op het perceel aanwezig. Daarnaast bevindt de nieuwe woonboerderij zich, ten opzichte van de bestaande woning, op een grotere afstand van de Zuidervaart. Hiertoe zal de geluidssituatie verbeteren. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding: uitsnede geluidskaart Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;

2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en is daarmee niet van invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten middels het initiatief

toegestaan waardoor er geen gevolgen optreden voor de bestaande veiligheidsniveaus. In de directe omgeving van het plangebied zijn voorts, conform de informatie van de risicokaart, geen risicobronnen gelegen. Het initiatief heeft daarmee geen invloed op bestaande veiligheidsniveaus.

Ten zuiden van het projectgebied ligt op een afstand van circa 500 meter een aardgastransportleiding. Het verplaatsen van de woning zal echter niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van miliehinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de handreiking opgenomen richtafstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze richtafstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Beschouwing

Het projectgebied wordt getypeerd als gemengd gebied. Rondom het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Dit zijn bedrijven die vallen onder de omschrijving 'fokken en houden van rundvee', milieucategorie 3.2. Voor deze categorie geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter.

De afstand tussen de nieuwe woonboerderij en de dichtstbijzijnde veehouderij, gelegen ten oosten van het projectgebied, bedraagt circa 125 meter, waardoor ruim aan de richtafstanden kan worden voldaan. Het initiatief leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r..

Beschouwing

Het initiatief behelst de sloop-nieuwbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een nieuwe woonboerderij. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal geen noemenswaardige wijzigingen in verkeerstromen of parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemen van de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief gaat ten, opzichte van de bestaande situatie, niet uit van intensievere gebruiksmogelijkheden welke aanleiding zouden kunnen geven voor grotere verkeerstromen of een grotere parkeervraag. Het initiatief voorziet in voldoende parkeerruimte op het eigen perceel en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie

Het initiatief is daarmee vanuit de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herbouw van een woonboerderij ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147, te Zuidschermer. De ontwikkeling betreft een initiatief van heer Acquoy. De gemeente Alkmaar heeft geen financiële verplichtingen in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden zijn onder het genot van een kop koffie door initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de herontwikkeling. Alle omwonenden reageerden hiertoe zeer positief.

PM

Invoegen eventuele reacties na terinzagelegging

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herbouw van een woonboerderij ter plaatse van het perceel Zuidervaart 147, te Zuidschermmer. Het perceel was in het verleden onderdeel van een agrarisch bedrijf. De voormalige op het perceel aanwezige boerderij betrof derhalve een oude agrarische bedrijfswoning. Deze woning verkeerde in zeer slechte bouwkundige staat en was volledig vervallen. Het renoveren van de boerderij was zowel vanuit bouwkundig als financieel opzicht geen reële optie. De agrarische bedrijfswoning is inmiddels grotendeels gesloopt. De wens van de initiatiefnemer is om de nieuw te bouwen woonboerderij als burgerwoning te kunnen benutten, waarbij de landschappelijke waarden van het perceel behouden blijven.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie met de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.