

# Schermer

onderbouwing uitbreiding voormalig Cono-  
terrein

## identificatie

projectnummer:

045800.159350.00

opdrachtleider:

mw. ir. M.C. Koot

## planstatus

datum:

21-01-2011

opdrachtgever:

gemeente Schermer





## **Inhoud**

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>3. Uitgangspunten voormalig Cono-terrein</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>4. Extra uitbreiding voormalig Cono-terrein</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>5. Beleid</b>                                                           | <b>8</b>  |
| <b>6. Toetsing aan ruimtelijke kwaliteitseisen provinciale verordening</b> | <b>10</b> |
| <b>7. Conclusie</b>                                                        | <b>12</b> |



# 1. Inleiding

Ten behoeve van de herstructurering van het voormalig Cono-terrein is uitbreiding van deze bedrijvenlocatie aan de orde met de ten zuiden hiervan gelegen agrarische kavel. Omdat deze kavel buiten bestaand bebouwd gebied is gelegen zoals is aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, is hiervoor ontheffing van artikel 12 en 14.1 van deze verordening nodig. De ontheffing wordt slechts verleend wanneer:

- nut en noodzaak van de uitbreiding zijn aangetoond;
- is aangetoond dat de verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;
- de uitbreiding in overeenstemming is met de provinciale planningsopgave;
- de uitbreiding voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in artikel 15 van de verordening.

Deze notitie gaat in op de bovengenoemde punten.

## Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente voor het voormalig Cono-terrein hanteert beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de uitbreiding van het voormalig Cono-terrein en de toegevoegde waarde hiervan (nut en noodzaak). In hoofdstuk 5 wordt het provinciale beleid beschreven. Hoofdstuk 6 geeft de toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de verordening weer.

Hoofdstuk 7 tenslotte bevat de conclusies van de notitie.

## 2. Beschrijving bestaande situatie

Het voormalig Cono-terrein aan de Noordervaart 138-140 ligt direct aan de oostzijde van het bedrijventerrein aan de Melkweg bij Stompetoren. De dorpskern van Stompetoren ligt aan de noordzijde van de Noordervaart ter hoogte van de aansluiting van de Oterlekerweg. Het bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van de Noordervaart en daarmee ten zuidwesten van de dorpskern.

De Noordervaart vormt een historische ontginningsas bestaande uit een vaart met aan weerszijden een rijbaan. De noordelijke rijbaan vormt tegenwoordig de N243, die Alkmaar verbindt met de A7. De zuidelijke rijbaan is van lokale betekenis. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de Noordervaart komt bebouwing voor. Deze lintbebouwing had oorspronkelijk een vrij transparant karakter en bestond uit verspreid aan het lint gesitueerde boerenbedrijven. Met name na de 2<sup>e</sup> Wereldoorlog vond een sterke verdichting van het lint plaats onder meer met burgerwoningen, met name ter hoogte van de kern Stompetoren.

Het aan de zuidzijde van de Noordervaart gerealiseerde bedrijventerrein Melkweg dringt over een afstand van ruim 400 meter het open polderlandschap binnen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de centraal gelegen Melkweg. De aanliggende tot 10 meter hoge bedrijven zijn gebouwd tot op relatief korte afstand van de rondom het bedrijventerrein gelegen sloten. Door het ontbreken van voldoende ruimte voor beplanting, zijn de gebouwen, parkeerterreinen en de soms rommelige buitenopslagen al vanaf grote afstand zichtbaar. Hierdoor laat het ruimtelijk beeld en de beeldkwaliteit te wensen over, zowel vanuit de polder als vanaf de Noordervaart en de aan de zuidzijde van de vaart gelegen tuinen en erven. Dit geldt met name voor de zuidoosthoek van het bedrijventerrein waar sprake is van een omvangrijke buitenopslag van circa 150 x 50 meter.

### 3. Uitgangspunten voormalig Cono-terrein

De gemeente wil bij de kern van Stompvoren komen tot een kwalitatief hoogwaardige afronding van het woon- en bedrijfsgebied, ook aan de zuidzijde van de Noordervaart. Bij het bedrijfs-terrein van Melkweg en het voormalig Cono-terrein zijn vooral van belang:

- een goede ruimtelijke aansluiting van het voormalig Cono-terrein op het Melkweg-terrein;
- het opheffen van de doodlopende route over Melkweg;
- een gemeenschappelijke ontsluitingsroute voor Melkweg en het voormalig Cono-terrein;
- een op de kleinschaligheid van de lintbebouwing van de Noordervaart afgestemde zonering;
- een groene en/of blauwe uitstraling van de entree vanaf de Noordervaart naar het voormalig Cono-terrein;
- een goede afscherming van de omvangrijke buitenopslagen aan de Melkweg;
- een logische afronding van het gecombineerde bedrijfs-terrein van de Melkweg en het voormalig Cono-terrein;
- een betere overgang naar het landelijk gebied;

De stedenbouwkundige visie voor het voormalig Cono-terrein (december 2009) heeft geleid tot een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het voormalig Cono-terrein. Van belang is dat:

- kleinschalige woon-/werkkavels en bedrijfsunits worden gesitueerd aan de zijde van de Noordervaart, meer omvangrijke bedrijfsbebouwing ten zuiden daarvan;
- de bedrijfsgebouwen met de achterzijden naar de bestaande bedrijven en buitenopslagen van de Melkweg worden gelegd waardoor de representatieve zijden zich naar buiten (landelijk gebied) kunnen richten;
- de geleiding van de bedrijvenzone plaatsvindt door beperking van de omvang van de bedrijfsgebouwen en door middel van open terreindelen ten behoeve van groen en parkeren op eigen erf (bebouwingspercentage van 60%);
- de hoogte van de bebouwing maximaal gelijk is aan wat nu is toegestaan volgens het huidige vigerende bestemmingsplan;
- de ontsluitingsweg niet langs de bestaande groenblauwe as van de watergang tussen Melkweg en het voormalig Cono-terrein komt maar in de vorm van een met groen ingericht profiel wordt gelegd in de randzone als overgang naar het landschap;
- groen langs de ontsluitingsweg als overgang naar het landelijk gebied wordt gerealiseerd door middel van een 1 meter berm met bomenrij aan de buitenzijde van het terrein (polderzijde) vervolgens de weg en daarna een onbebouwde zone van 5 meter. Aan de binnenzijde wordt een zone van 2,5 meter berm met gras (leidingenstrook) en hagen aangelegd;
- de bestaande buitenopslagen, achterterreinen en achterzijde van de gebouwen aan de Melkweg worden afgeschermd;
- een sloot wordt aangelegd tussen het voormalig Cono-terrein en het agrarisch gebied, in aansluiting op de watergang langs het Melkwegterrein.

## 4. Extra uitbreiding voormalig Cono-terrein

De huidige eigenaar van de gronden van het voormalige bedrijf Cono wenst woonwerkeenheden (aan de zijde van de Noordervaart) een bedrijfsverzamelgebouw en diverse bedrijven op de daarachter (aan de zuidzijde van de woonwerkeenheden) gelegen gronden te realiseren. Het merendeel van de beschikbare gronden ligt binnen het in de provinciale verordening aangegeven bestaand bebouwd gebied. Het meest zuidelijke deel bevindt zich echter buiten de contour. Dit deel grenst direct aan de sterk in het oog springende buitenopslag van een van de bedrijven aan de Melkweg en strekt zich uit tot aan de zuidgrens van het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast wordt er een smalle strook aan de brede zijde van het voormalige Cono-terrein toegevoegd als logische afronding van het terrein.

Per saldo wordt er bruto circa 4400 m<sup>2</sup> aan het bedrijventerrein toegevoegd. Een deel van het terrein wordt ingericht als ontsluiting en groenzone. Dit betreft een totaaloppervlak van circa 8100 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het netto uitgeefbaar terrein wordt verminderd met circa 3700 m<sup>2</sup>. Hier staat tegenover dat de bedrijfspercelen goed worden ontsloten en de het terrein landschappelijk wordt ingepast.

In het plan wordt uitgegaan van het opnemen van de meest zuidelijk gelegen gronden binnen het plangebied en een oostelijke situering van de nieuwe ontsluitingsweg. Dit draagt bij aan:

- het creëren van een goede randafwerking en een logische ruimtelijke overgang aan de zijde van het landelijk gebied;
- de mogelijkheid om aan te sluiten op het naastgelegen bedrijventerrein de Melkweg, waarbij de kwalitatief beperkte beeldkwaliteit van delen van het bestaande bedrijventerrein minder in het oog springen en beter inpasbaar worden;
- de vorming van een overzichtelijke entree (twee gescheiden aansluitingen) met een rondrijdmogelijkheid;
- een betere inrichting van de entrees waarbij ook de aanleg van groen een rol speelt;
- landschappelijke inpassing, zonder dat daarbij noemenswaardige landschapsschade optreedt.

De voorgestelde inrichting van het voormalig Cono-terrein zorgt dat twee achterkanten (Cono-terrein en de Melkweg) naar elkaar toe worden gekeerd. De voorzijde van de bedrijven op het voormalig Cono-terrein is naar het landschap toegekeerd waardoor achter- en zij erven beter -orden afgeschermd. Met een groenzone aan de oostzijde van deze weg (laanbeplanting) wordt de dominantie van het beeld van de bedrijfsbebouwing in het landschap getemperd, zonder overigens deze bebouwing onzichtbaar te maken. Tegelijk ontstaat de mogelijkheid voor de bedrijven een aantrekkelijke voorzijde te creëren, met uitzicht over het land.

Aansluiting op de ontsluitingsweg van De Melkweg heeft meerdere voordelen:

- het werkverkeer hoeft niet meer te keren;
- de hulpdiensten kunnen van twee richtingen aanrijden;
- de naastgelegen agrarische kavel kan vanaf de ontsluitingsweg worden bereikt.

Om deze aansluiting te kunnen maken is het noodzakelijk om de gronden ten zuiden van het voormalig Cono-terrein bij de herontwikkeling te betrekken.



## 5. Beleid

Voor uitbreiding van bedrijventerreinen is vooral het provinciaal beleid van belang. De belangrijkste beleidsnota's zijn hierna beschreven.

### **Een goede plek voor ieder bedrijf (2005)**

Met de Nota Ruimte heeft het Rijk een nieuwe richting ingezet voor het locatiebeleid. De nadruk ligt op het regionaal bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden. Daarbij staat het afstemmen van vraag en aanbod van activiteiten op locaties meer centraal. Ook is het locatiebeleid door het Rijk gedecentraliseerd. De nota 'Een goede plek voor ieder Bedrijf' geeft voor de provincie Noord-Holland vorm aan het locatiebeleid.

De provincie hanteert in dit document een typering van vestigingsmilieus en onderkent daarbij twee typen; stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Het bedrijventerrein de Melkweg en de herontwikkeling van het voormalig Cono-terrein kunnen worden getypeerd als een specifiek werkmilieu van het type 'B2b Modern gemengde vestigingsmilieu'. Het voormalig Cono-terrein is specifiek bedoeld om vestigingsmogelijkheden voor lokale bedrijven te bieden.

### **Bedrijventerreinen Provinciaal Herstructureringsprogramma 2009-2020 (2010)**

Het provinciaal herstructureringsprogramma geeft invulling aan het convenant bedrijventerreinen 2010-2020. In dit convenant, opgesteld door het Rijk, IPO en VNG, is de doelstelling opgenomen voor het versneld herstructureren 6.500 ha bedrijventerreinen in de periode 2009-2013. Voor de uitvoering van deze opgave heeft de provincie Noord-Holland het provinciaal herstructureringsprogramma 2009-2020 opgesteld.

Voor de kop van Noord-Holland is voor verouderde bedrijventerreinen vooral sprake het opknappen van oudere bedrijventerreinen in de vorm van een facelift. De herontwikkeling van het voormalig Cono-terrein past hierin en de uitbreiding aan de zuidzijde vormt een logische afsluiting van het bedrijventerrein Melkweg-Cono. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om het bestaande rommelige aanzicht te verbeteren en een goede ontsluiting voor het gehele terrein tot stand te brengen.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)**

Het provinciaal beleid is er op gericht om een verdere verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Er geldt dan ook op basis van Artikel 12 en 14 van de provinciale verordening een verbod tot aanleg of uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied. Van dit verbod kan ontheffing worden verleend. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- nut en noodzaak van de uitbreiding zijn aangetoond;
- aangetoond is dat de verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;
- de uitbreiding is in overeenstemming met de provinciale planningsopgave;
- de uitbreiding voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in artikel 15 van de verordening.

Op de eerste drie punten is hiervoor ingegaan. De voorgenomen uitbreiding wordt in het volgende hoofdstuk getoetst aan de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de provinciale verordening.

## 6. Toetsing aan ruimtelijke kwaliteitseisen provinciale verordening

### Kernkwaliteiten landschap

De kern Stompetoren ligt in de 17<sup>e</sup> eeuwse droogmakerij De Schermer. Deze bekende droogmakerij maakt deel uit van het open landschap van het Nationale Landschap Laag Holland. De kernkwaliteiten van dit Nationaal Landschap zijn:

- het zeer open landschap;
- het geometrische inrichtingspatroon van de droogmakerijen;
- de strokenverkaveling.

Voor het plangebied en omgeving zijn met name de context met de aardkundige en ecologische waarden van belang. Uit de Provinciale Verordening kan worden geconcludeerd dat het plangebied en omgeving niet is aangeduid als een gebied met aardkundige waarden of monumenten of als een ecologisch van bijzondere betekenis zijnd gebied (EHS, ecologische verbindingzone of weidevogelleefgebied).

Door met de uitbreiding aan te sluiten op de zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein Melkweg is er sprake van een versterking van de voor de Schermer karakteristieke blokvormige verkaveling en kan een minder goed passende vertanding van de verkaveling worden voorkomen.

### Kernkwaliteiten bestaande dorpsstructuur

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt Stompetoren aangemerkt als een kruisdorp. De belangrijkste kenmerken van Stompetoren in relatie tot de ligging binnen de droogmakerij zijn:

- een kruisdorp-plattegrond;
- het rationele verkavelingspatroon op basis van vierkante blokken;
- de Noordervaart vormt de hoofdstructuurdrager en is voorzien van een goede laanbeplanting;
- het dorp vormt een verdichting van bebouwing rondom een plein op de kruising van weg en vaart (Oterlekerweg en Noordervaart);
- op enige afstand van de kruising ontstaat ruimte voor doorzichten tussen de erven door naar het achterliggende open landschap.

De woonkern van Stompetoren heeft zich met name ontwikkeld aan de noordzijde van de N243. Het bestaande bedrijventerrein aan de Melkweg ligt aan de andere zijde van de N243. Plaatselijk ligt het bedrijventerrein met relatief grootschalige bebouwing aan de historische ontginningsas van de Noordervaart.

De geplande ontwikkeling van het voormalig Cono-terrein houdt rekening met het historische en kleinschalige karakter van het lint door de stedenbouwkundige zonering van het nieuw in te richten gebied. Tussen de overige resterende lintbebouwing worden woningen met kleinschalige bedrijfsunits voorgesteld. De meer grootschalige bedrijven komen daardoor op

een logische wijze op enige afstand uit het historische dorpslint te liggen, verscholen achter de nieuwe woon-werkunits en afgezoomd met een groene inrichting van de ontsluitingsweg.

#### Landschappelijke openheid, stilte en duisternis

Omdat de Schermer slechts twee geconcentreerde bebouwingskernen bezit zijn de openheid, stilte en duisternis van de Schermer nog goed te ervaren. Door een juiste situering van beplanting en bebouwing kan goede inpassing van het bedrijventerrein worden bereikt. De ontwikkeling van het voormalig Cono-terrein met het meest zuidelijk gelegen gebiedsdeel draagt bij aan de concentratie van bedrijven binnen een beperkt gebied en voorkomt een verspreiding van bedrijven elders binnen de gemeente. Het concentreren van bedrijven aan de zuidzijde van de kern draagt bij aan de instandhouding van de openheid van de Schermer, de stilte en de duisternis binnen de droogmakerij en de aan de andere zijde van de Noordervaart gelegen woonkern.

#### Historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

De Schermer (ca. 5000 ha.) is met behulp van loodrecht op elkaar gelegen vaarten en tochten ingedeeld op basis van nagenoeg zuivere vierkante tot rechthoekige kavelblokken. Langs de wegen en waterwegen liggen de karakteristieke stolpboerderijen en het gebied is omringd door hoge ringdijken. De twee belangrijkste assen binnen de min of meer L-vormige plattegrond van de Schermer zijn de eveneens L-vormig op elkaar aansluitende Noordervaart en Zuidervaart. Binnen de Schermer liggen twee kleine kernen namelijk Stompetoren (aan de Noordervaart) en Zuidschermer (aan de Zuidervaart). Her en der komen molens en molengangen voor aan belangrijke bredere watergangen zoals weteringen.

De historische structuurlijnen van de Noordervaart, Oterlekerweg, de wetering met molens en de ringdijk blijven onaangetast. De voor de Schermer karakteristieke agrarische stolpboerderijen bevinden zich aan de Noordervaart of staan op een afstand van tenminste 1.000 meter uit het voormalig Cono-terrein. Ook de "Poldermolen M", een achtkante poldermolen (een binnenkruier uit 1635), bevindt zich op een ruime afstand van circa 1.000 meter. De wetering ligt op meer dan 400 meter ten zuiden van het voormalig Cono-terrein. Overige molens bevinden zich op meer dan 1.000 meter. Het bedrijventerrein van de Melkweg en het voormalig Cono-terrein ligt daardoor ruimschoots buiten de van toepassing zijnde molenbiotopen van de molens. Het meest zuidelijke, buiten de contour gelegen deel van het plangebied vormt bij daadwerkelijke ontwikkeling van dit deel geen belemmering voor de visuele relatie vanuit de omgeving buiten het bedrijventerrein naar de molens en bijbehorende waterlopen.

## 7. Conclusie

De herontwikkeling van het voormalig Cono-terrein past binnen het provinciale beleid. Voor een verkeerstechnische en landschappelijk goede afronding van het bedrijventerrein is het noodzakelijk de ten zuiden van het voormalig Cono-terrein gelegen gronden bij de ontwikkeling te betrekken.

Wanneer de ten zuiden van het voormalig Cono-terrein gelegen gronden niet worden benut kan nog wel het dan resterende deel van het bedrijventerrein worden ingepast, maar blijft de in ruimtelijke zin onaanvaardbare uistraling van de buitenopslag van bestaande bedrijven aan de Melkweg gehandhaafd. Omwille van een goede landschappelijke inpassing is het benutten van deze gronden een noodzaak om de huidige situatie van de aan de Melkweg gelegen panden en terreinen te kunnen afschermen. De ontsluitingsweg van de Melkweg loopt nu dood op een circa 25 meter brede keerlus. Door het benutten van het meest zuidelijk deel van de binnen het plangebied gelegen gronden kan de Melkweg worden verbonden met de ontsluitingsweg van het voormalig Cono-terrein. Hierdoor kan het circa 25 meter brede plein waar auto's gedwongen zijn te keren worden vervangen door een veel minder brede weg. Dit leidt tot betere rondrijdmogelijkheden en minder gevaarlijke congestie op de huidige ontsluiting van de Melkweg. Zo mogelijk kan een deel van de buitenopslag worden opgeheven omdat gronden nodig zijn voor het doortrekken van een verbinding naar de ontsluitingsweg op het voormalig Cono-terrein. Een substantieel deel van de wegverharding van het plein kan bovendien worden opgeheven en eventueel worden ingeplant met groen. Dit groen kan een belangrijke bijdrage geven aan de afscherming van de bresterende buitenopslag aan de Melkweg.

Indien het zuidelijk deel niet wordt meegenomen in de planontwikkeling van het voormalig Cono-terrein zal er sprake blijven van:

- het handhaven van de beperkte ruimtelijke kwaliteit van het zuidelijk deel van de Melkweg;
- het handhaven van de niet doelmatige ontsluiting van de bestaande bedrijven aan de Melkweg en de toekomstige bedrijven op het voormalig Cono-terrein;
- het handhaven van de met de omvangrijke buitenopslag in het zuidelijk deel van de Melkweg verbonden laagwaardige en rommelige uitstraling naar het landelijk gebied.