

Visie op bouwen in de Schermer

Inleiding

De Historische Vereniging Alkmaar, opgericht in 1925, heeft als doel het beschermen en voor het nageslacht bewaren van de historische schoonheid van Alkmaar en omgeving.

De Oudheidkundige vereniging 'Het Schermereiland', opgericht in 1978, heeft in haar beleidsplan 2022-2025 voorgenomen om zich in te spannen om het historische karakter van de dorpen en de landschapscultuur in de voormalige gemeenten Schermer en Graft-De Rijk zo veel mogelijk te behouden.

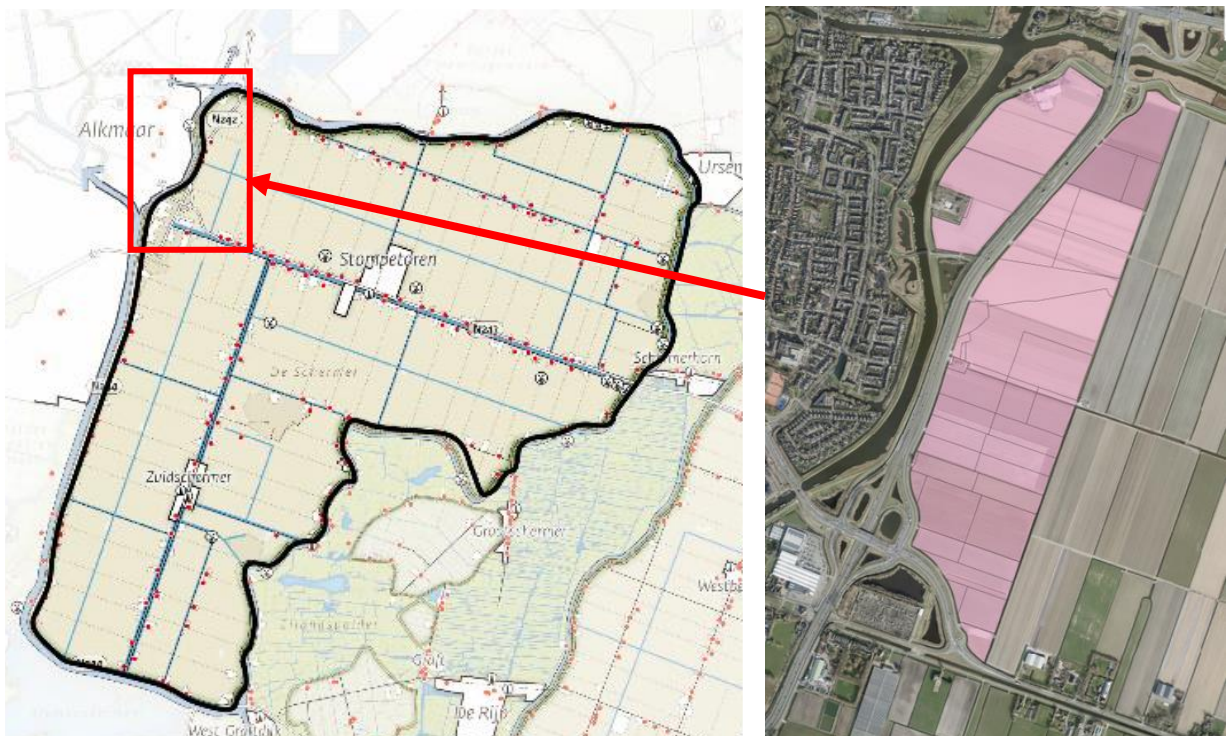
De Stichting Historisch Oudorp, opgericht in 2005, onderzoekt en beschrijft de geschiedenis van (het gebied van) de vroegere gemeente Oudorp, dat deels in de noord westhoek van de Schermer lag.

Erfgoedvereniging Heemschut stelt zich ten doel het behoud, de bescherming en de instandhouding van de schoonheid en het historisch-ruimtelijk karakter van Nederland in het algemeen en van cultuurmonumenten in het bijzonder.

De historische verenigingen streven naar het behoud van cultureel erfgoed bij planologische planvorming en beschouwen cultuurhistorie als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanleiding

Sinds 2015 maakt de Schermer deel uit van de gemeente Alkmaar. Bij de gemeentelijke fusie is de afspraak gemaakt dat de hoge cultuurhistorische waarde van de Schermer als bijzondere 17^e eeuwse droogmakerij zou worden gerespecteerd. Nu er binnen de gemeente Alkmaar een idee is ontstaan om in overleg met de Provincie Noord-Holland woningbouw mogelijk te maken in de noordwest hoek van de Schermer en in Stompdoren-west is het de vraag hoe dit zonder verlies aan cultuurhistorische waarden mogelijk zou zijn.



Mogelijke ruimte voor stedelijke bebouwing in de noord westhoek van de Schermer zoals door de gemeente Alkmaar is aangegeven. In het roze gebied van de rechter afbeelding geldt voor grondaankopen in dit gebied de Wet Voorkeursrecht gemeenten.

Gelet op de grote vraag naar woningen en het leefbaar houden van de dorpen kan er niet gesteld worden dat nieuwbouw in het buitengebied in het geheel niet mogelijk of niet wenselijk is.

Maar gelet op de hoge cultuurhistorische waarde van de Schermer moeten wel hoge eisen aan de locaties en de beeldkwaliteit gesteld worden.

Bijzonder Provinciaal Landschap

De gehele Schermer is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Bijzonder_Provinciaal_Landschap/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_per_regio/Alkmaar)

De geometrische opzet en de indeling van de droogmakerij met lange assen, het rechthoekige verkavelingspatroon en de organisch gevormde oevers laat de ontginningsgeschiedenis van de Schermer in de Gouden Eeuw zien. Dit patroon is 400 jaar nagenoeg onveranderd gebleven. Dat maakt de indeling van de Schermer uniek en van zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen die de geometrische indeling van vaarten, tochten en ontsluitingswegen of het verkavelingspatroon (van de Schermer inclusief de Matten) wijzigen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit, zoals gesteld in de gebiedsbeschrijving van het Bijzonder Provinciaal Landschap .

Provinciaal monument

Het noordelijk- en noordwestelijk deel van Schermerdijk maakt deel uit van de Westfriese Omringdijk. Deze dijk beschermt de Westfriezen al sinds de 13e eeuw tegen water en rijgt verschillende landschapstypen aan elkaar die het resultaat zijn van verschillende fasen van



ontginning, drooglegging en aandijkingen. De dijk zelf is door de eeuwen heen, ondanks ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, opvallend goed in zijn oorspronkelijke profiel bewaard gebleven. Alleen op het bedrijventerrein Oudorp in Alkmaar is de ligging van de dijk slecht zichtbaar

De Westfriese Omringdijk is beschermd als provinciaal monument. Het zou een smet op het blazoen van Alkmaar zijn, wanneer ook dit deel van de historische dijk verdwijnt door grootschalige woningbouw.

Dijken rond de Schermer (<https://www.feddes-olthof.nl/dijkversterking-schermer>)

Globale omschrijving

De geometrische opzet en het rechthoekige verkavelingspatroon en de Schermerboezem is 400 jaar na realisatie van het oorspronkelijke plan nog altijd onveranderd. De verkaveling is langgerekt en de kavels staan haaks op de vaarten en tochten. In het noorden zijn de kavels overwegend noordoost-zuidwest georiënteerd, in het zuiden is de richting overwegend zuidoost-noordwest. De Schermer is zo ontgonnen dat het merendeel van de kavels even groot is (10,5 hectare). Deze kavels hebben overwegend een lengte van 850 meter en een breedte van 120 meter. De grootschalige opzet zorgt voor de hoge landbouwkundige kwaliteit van de Schermer. De Matten en de Blokkers waren twee eilanden in het voormalige Schermeer en wijken qua vorm af van de rest van de droogmakerij.

Op deze eilandjes is de verkaveling onregelmatig en blokvormig. Met name de verkaveling van de Matten is nog authentiek.

Waarom is de Schermer zo bijzonder?

De Schermer is de enige 17^e eeuwse droogmakerij met een binnen- en buitenboezem en dit landschap is gaaf bewaard en nog nauwelijks door stedelijke bebouwing aangetast. Alleen de locatie Ranzijn/ Gamma en de oostelijke randweg rond Alkmaar zou je als aantasting kunnen zien. Gaaf en bijzonder zijn ook de randen van de Schermer, met de dijken en het boezemwater. De dijken zijn recentelijk verstevigd. Mede door inspraak door de Schermeralliantie, een samenwerkingsverband van Erfgoed verenigingen, waaronder de Schermermolenstichting, Heemschut, de Boerderijenstichting Noord-Holland en Historische Vereniging Alkmaar is daarbij voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de dijken en de molenplaatsen. De gevormde alliantie van Erfgoed verenigingen kreeg voor elkaar dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het bureau Feddes/Olthof inschakelde om een landschappelijk en cultuurhistorisch advies op te stellen ten behoeve van de noodzakelijke dijkversterking. Dat betekende meer aandacht voor het behoud van de karakteristieke hellingshoek van de dijken rond de Schermer en het beter zichtbaar maken van voormalige molenplaatsen. De hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied vragen steeds om gedegen onderzoek en ontwerpvoorstellen die de kwaliteiten van dit gebied borgen (<https://www.feddes-olthof.nl/dijkversterking-schermer>)

Van de 55 Schermermolens zijn er nog 11 over. De noordelijke dijk en een klein deel van de westelijke dijk maakt deel uit van het tracé van de Westfriese Omringdijk, een provinciaal monument. De binnenboezem wordt gevormd door de Noorder- en Zuidervaart met de haaks daarop staande molensloten. Van die molensloten zijn er nog een aantal open met aan het eind een molen. De poldermolens D, E, K en O zijn daar nog voorbeelden van. De molensloten zijn deels gedempt maar nog wel zichtbaar in de verkaveling van het land. De randen van de Schermer en de orthogonale hoofdstructuren vragen om bescherming vanwege de hoge cultuurhistorische waarde. De Noorder- en Zuidervaart, de Korte- en Lange Molenweg, en de ringdijken zijn aangewezen als stolpenstructuur en geven de stolpen aan deze structuren een planologische bescherming, waarbij voor eventuele sloop een omgevingsvergunning nodig is en waarbij een terugbouwplicht geldt. De stolpen in de Schermer hebben vaak een bijzonder erf met een dubbele kavelsloot en een bomenrijke begroeiing. De molenbemaling van de Schermer is tot eind 20 jaren van de vorige eeuw actief gebleven. Daarna kwamen er vier elektrische gemalen die op hun beurt weer aan het eind van de 20^e eeuw zijn vervangen door twee moderne gemalen. Van de vier oude gemalen zijn er twee als monument behouden. Het behoud van de polderstructuur en het dubbele boezemniveau en de grote hoeveelheid erfgoed maakt de Schermer tot een uniek gebied dat waterbouwkundig bijzonderder is dan de Beemster!

Waar zou je kunnen bouwen met behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden?

De gemeente Schermer, die tot 2015 zelfstandig was, heeft in 2008 een Masterplan woningbouw Schermer 2008-2022 laten opstellen door bureau Van 't Veer Advies en Management. In dit rapport wordt aangegeven waar woningbouw in deze periode mogelijk werd geacht. Slechts een klein deel van de voorgestelde bouwlocaties is daadwerkelijk gerealiseerd zoals de nieuwbouw met verdichting in het centrum van Stompvoren.

Wij onderschrijven op hoofdlijnen de uitgangspunten en beleidsvoorstellen in deze nota. Bouwen in het buitengebied en langs de doorgaande wegen achten wij zonder meer mogelijk op plaatsen waar eerdere bebouwing is gesloopt. Stolpen die gesloopt zijn kunnen terug gebouwd worden, waarbij in stolpen en voormalige agrarische bijgebouwen meervoudige bewoning mogelijk zou kunnen zijn.

Het terugbouwen van stolpen zou zelfs de bestaande stolpstructuren kunnen versterken. In de twee dorpen in de Schermer zijn ieder kleinschalige ontwikkelingen mogelijk door uitbreiding van de bestaande lintbebouwing.

Mogelijkheden hiervoor zijn er voornamelijk in Zuid Schermer en aan de zuidzijde van de Noordervaart. Een mooi voorbeeld van meervoudig wonen op een stolpen erf is het plan voor Zuidervaart 33, waarbij een grote stolp met een dubbelvierkant wordt gerenoveerd en bestaande bijgebouwen worden vervangen door nieuw schuurachtige woongebouwen. Hierdoor ontstaat een fraai ensemble met een duidelijke link naar het agrarische verleden van stolp, erf en bijgebouwen.



Wij wijzen in dit kader naar een rapport over nieuwe kleine Groene woonlocaties in Noord Holland dat de Provincie Noord-Holland heeft laten opstellen door het Economisch Instituut voor de Bouw(EIB)

Zie: <https://www.eib.nl/publicaties/kleine-groene-woonlocaties-noord-holland/>

In dit onderzoek is een verkenning gemaakt van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen die dicht aansluit op de bestaande bebouwing. Daarbij is uitgegaan van bebouwing die binnen een straal van maximaal 500 meter van de bestaande bebouwing moet plaatsvinden. Daarmee wordt een zeer strikte afbakening gehanteerd voor kleinschalige woningbouw die aansluit op bestaande bebouwing. Het voordeel van deze benadering is, volgens de opstellers, dat maximaal gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen en infrastructuur. Een ander belangrijk voordeel is dat een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod over binnenstedelijke (verdichtings)locaties en groene locaties wordt gerealiseerd en dat hiermee een betere aansluiting wordt bereikt met de kwalitatieve woningvraag naar grondgebonden woningen met een tuin. Deze kleinschalige woningbouw in groene gebieden kan daarom een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de woonambities. Er wordt gesteld in het rapport dat het ook heel goed is te combineren met versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Je moet dan wel stringente criteria stellen.

Er is voor alle Noordhollandse gemeenten berekend wat het potentieel aan groene woonlocaties is. Hoewel wij de gevonden zoeklocaties voor Alkmaar maar ten dele kunnen onderschrijven geeft het rapport goed aan welke mogelijkheden er voor groen bouwen zijn en welke criteria je daarbij moet hanteren.

Ruimte voor stedelijke ontwikkelingen in de Schermer?

Grootschalige woningbouw in de noordwesthoek tast de gave polderrand, waar de organische dijken grenzen aan de orthogonale polderstructuur, teveel aan. De cultuurhistorische waarden gaan daarbij verloren. Wij adviseren juist de randen van de unieke droogmakerij open en in het zicht te houden.

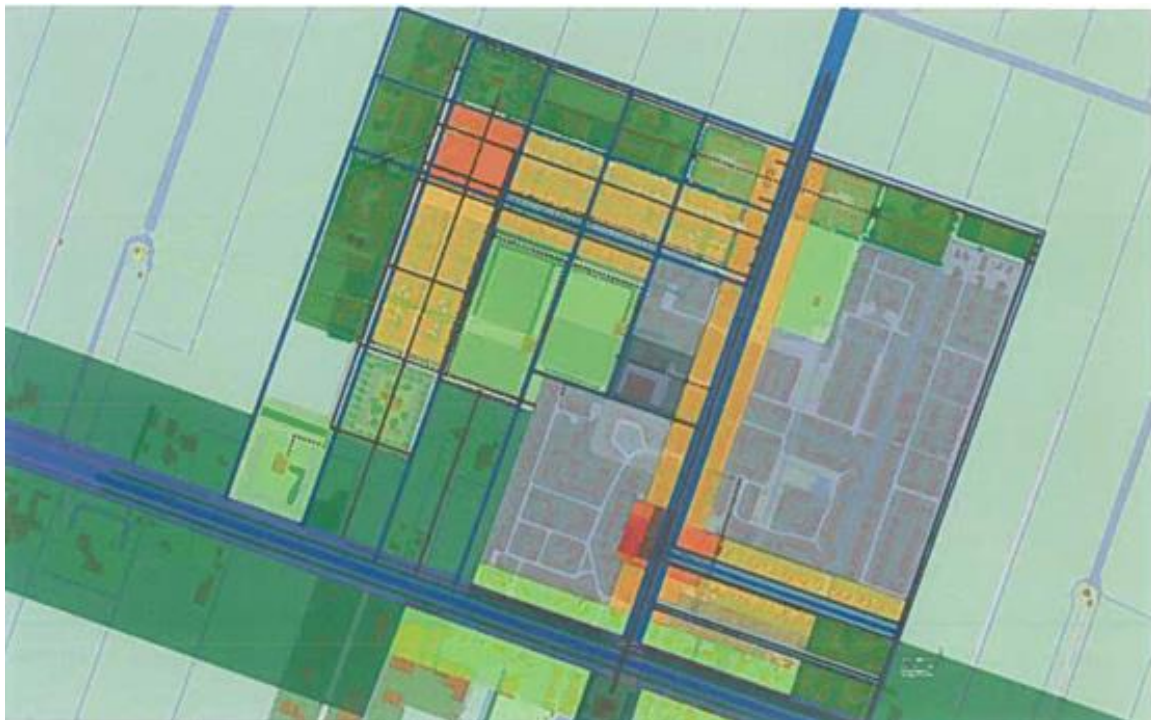
Bovendien tast bebouwing in deze hoek het landschappelijk beeld van de Westfriese Omringdijk aan, een Provinciaal Monument. Geadviseerd wordt af te zien van bebouwing in deze nog open hoek van de polder. Een ander argument om juist niet te bouwen in de noordwesthoek van de Schermer is de grote geluidsoverlast van de Ringweg, de N242. Een nieuwe woonwijk aan beide zijden van deze drukke verkeersader zal hoge geluidschermen nodig maken. Dit heeft een hoge negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De huidige geluidschermen aan de westzijde van de N242 vanaf de nieuwe Schermerweg detoneren met de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



De dijk van de Schermerboezem bij Oudorp nu nog vrij van bebouwing

Bouwen in Stompetoren

In het Masterplan woningbouw in de Schermer 2008-2022 wordt bouwen in de westkant van Stompetoren als enige mogelijkheid gezien voor het bouwen van een woonwijk. Mede om voorzieningen voor de bewoners van Stompetoren te kunnen handhaven of terugbrengen. Er is zelfs een aanzet voor een beeldkwaliteitplan voor Stompetoren west in het Masterplan opgenomen.



De aanzet voor een beeldkwaliteitplan Stompetoren west in het Masterplan Woningbouw in de Schermer 2008-20202

In Stompeteren in het hart van de polder, zijn zonder groot verlies van cultuurhistorische waarden grootschaliger ontwikkelingen denkbaar dan in de noordwesthoek van de Schermer. De bewoonde

kern van Stompeloren zou kunnen groeien aan de zuid-, west- en noordzijde van de huidige bebouwing. Aan de oostzijde noordelijk van de Noordervaart is de maximale grootte van het bebouwd gebied feitelijk al bereikt.

Minder dan twee kavels tot de poldermolen D is niet gewenst. Aan de westzijde zou de dezelfde afstand tot poldermolen E gehanteerd kunnen worden. Aan de Noordzijde zou tot de Noordertocht gebouwd kunnen worden, de poldersloot die midden tussen de Noordervaart en de Korte en Lange Molenweg in ligt. Ook aan de zuidzijde van Stompeloren zou tot de Zuidertocht een stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen zijn die landschappelijk beter is in te passen dan woningbouw in de noordwest hoek van de polder. Aan de zuidzijde detoneert de bebouwing van het bestaande bedrijventerrein met de landschappelijke ruimtelijke kwaliteit. Door deze bedrijvenlocatie in te passen in een woon-werkwijk aan de zuidzijde ontstaat een groot carré binnen de orthogonale structuur van de Schermer waar de dorpsbebouwing uitgebreid zou kunnen worden. 'Dorps' bouwen met maximaal twee bouwlagen met een kap om de landschappelijke zichtlijnen te behouden. Om in de landschappelijke vormtaal van de Schermer te blijven zou het wenselijk zijn het totaal maximale te bebouwen gebied te omzomen met een dubbele kavelsloot met een bomensingel geïnspireerd op de fraaie Schermer erven. Binnen de ruime groene structuur rond Stompeloren West en Zuid zal op een dorpse maar intensieve wijze met name grondgebonden woningen gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn ook appartementen in schuurvormige gebouwen denkbaar, naar het voorbeeld van sociale woningbouw aan Het Waver in Grootschermer. De bebouwingsdichtheid en programmering moet zodanig zijn dat ook een flink aandeel sociale woningen mogelijk is.



Binnen dit carré zou uitbreiding van Stompeloren mogelijk zijn zonder groot verlies aan Landschappelijke kwaliteiten

Het verdient aanbeveling een bureau als Feddes/Olthof in te schakelen met de opdracht aan te geven waar en hoe extra bebouwing in de Schermer mogelijk is zonder groot verlies aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Recentelijk hebben zij het kader voor het Kanaaloeverspark in Alkmaar ontworpen en gaven zij advies inzake de cultureel historische aspecten bij de dijkverzwaringen rond de Schermer. Een goede referentie dat bouwen mogelijk is in het midden van een droogmakerij zonder groot verlies aan cultuurhistorie en landschappelijke schoonheid is het volbouwen van de kwadranten rond het centrale kruis in Middenbeemster.

Het totale netto nog te bebouwen gebied in het carré van Stompetoren is ca 110 ha, terwijl het beoogde gebied in de noordwest hoek van de Schermer maximaal ca 70 ha zou opleveren, zonder nog rekening te houden met de geluidscontouren.

Wij komen tot de conclusie dat nieuwbouw rond Stompetoren uit oogpunt van historische en ruimtelijke kwaliteit de beste optie is voor de Gemeente Alkmaar om naast binnenstedelijk inbreidingsplekken aan de ambitie te voldoen om in 15 jaar 15.000 nieuwe woningen te bouwen. Daarbij zijn ook nieuwe grondgebonden woningen nodig. Stompetoren is daarvoor de perfecte locatie. Buiten Stompetoren zuid en west zijn nog kleinschalige uitbreidingen van de lintbebouwing mogelijk. Wat ons betreft gaat het hier alleen om woningen aan bestaande wegen; een extra weggetje met bebouwing erbij in het buitengebied is niet wenselijk!

Nu de provincie Noord-Holland van plan is om de regels te versoepelen voor bouwen in landelijk gebied lijkt de visie om te bouwen rond Stompetoren haalbaar te worden. Wij denken uit oogpunt van cultuurhistorie graag mee om een goede ruimtelijke kwaliteit te bereiken!

Deze notitie is u aangeboden door de gezamenlijke Erfgoed verenigingen en stichtingen actief in Alkmaar:

- Historische Vereniging Alkmaar
- Oudheidkundige vereniging 'Het Schermereiland'
- Stichting Historisch Oudorp
- Erfgoedvereniging Heemschut commissie Noord-Holland

Notitie opgesteld door: Henk de Visser en Rob Hooijberg

Mei 2024