
Van: "Traudes-Noorlander, mw. drs. S. (Susanne)" <noorlanders@noord-holland.nl>
Aan: "Ruud van Diepen" <RDiepen@alkmaar.nl>
CC: "Kluit, mw. drs. J.J. (Jeannette)" <KLUITJ@Noord-Holland.nl>
Verzonden: maandag 19 januari 2015 11:19
Onderwerp: RE: Reactie provincie inzake plan Westmijzerdijk 1 Schermerhorn
Beste Ruud,

Hierbij alvast per mail een reactie op het voorontwerp Westmijzerdijk. Mijn collega's van Wonen en Ruimtelijke kwaliteit hebben naar het plan gekeken, en vragen op een aantal punten om extra informatie. Ik heb hun opmerkingen hieronder in de mail geplakt.

Ik denk dat het handig is om overeenstemming te hebben hierover voordat het plan in ontwerp ter visie gaat, om zo te voorkomen dat er een zienswijze moet worden ingediend. Het gaat om extra onderbouwing van nut en noodzaak, en van de ruimtelijke kwaliteit. Ambtelijk is geadviseerd om het plan aan de ARO voor te leggen. Op 3 maart is er weer ARO. Voordat wij het plan agenderen voor de ARO, willen wij eerst dat nut en noodzaak volledig is aangetoond. Intern agenderen wij nut en noodzaak voor de staf. Ik zou het handig vinden als je het nut en noodzaak onderdeel zo spoedig mogelijk kunt aanvullen. Er is iets meer tijd voor het ruimtelijk verhaal.

Wonen (nut en noodzaak)

De 3 nieuwe woningen passen in de lokale en in de regionale kwantitatieve woningbehoefte van Alkmaar. Volgens het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 is het plangebied gelegen binnen de Dorpskern Schermerhorn. Het wordt niet helemaal duidelijk of het nu binnenstedelijk is maar in ieder geval aan de dorpsrand. Dit type woningen past niet in de kern van Alkmaar. Verzocht wordt om dit duidelijk in het plan aan te geven.

De kwalitatieve onderbouwing is nog onvoldoende. Met het begrip kwalitatieve onderbouwing wordt niet de ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld (beeldkwaliteitsplan), zoals in deze toelichting op pagina 23 onder 4.2 en op pagina 25 bovenaan.

Het gaat echter om de kwalitatieve onderbouwing van nut en noodzaak voor het wonen. Hiermee wordt de kwalitatieve behoefte bedoeld: voor wie ga je bouwen, is aan dit type woningen behoefte? En dat moet met de Ladder voor duurzame verstedelijking in het achterhoofd ook met actuele cijfers / verhuisbewegingen worden onderbouwd. Nu is dat met deze 3 woningen natuurlijk niet makkelijk. Maar het moet wel anders dan wat hier nu staat.

En er moet, volgens de afspraken, nog wel regionale toestemming (lees werkgroep wonen en PORA) komen. Dat mis ik ook nog.

Ruimtelijke kwaliteit

Het voorstel betreft de bouw van vier woningen op een landelijk perceel aan de noordrand van Schermerhorn, aan drie zijden omgeven door bebouwd gebied. Het aantal woningen voor deze plek is in verhouding met de oppervlakte beperkt. Toch is dit een gevoelige locatie, omdat deze open plek ligt tussen het beschermde dorpsgezicht van Schermerhorn in het zuiden en de open Mijzenpolder in het noorden.

Op de plek van een voormalig kleinschalig boerenerv direct buiten Schermerhorn wordt voorgesteld vier nieuwe woningen te realiseren. Het perceel ligt aan een klein informeel lint, ten noorden van het historische riviertje de Zwet. Ten noorden van het perceel ligt het open landschap van de Polder Mijzen; over het perceel lopen enkele zichtrelaties tussen het lint van Schermerhorn en deze polder. De agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt. De makers van het plan stellen het open en informele karakter van de plek zo veel mogelijk te willen respecteren. In lijn met het Beeldkwaliteitsplan voor de kern uit 2005 wordt daarom voorgesteld vier woningen in de typologie van een verzamelerf te

realiseren.

Het voorstel voor het perceel bestaat uit twee te bebouwen plekken: een solitaire woning aan de westkant van het perceel en aan de oostzijde een cluster van vier woningen in drie volumes aan een erfje, dat door een eigen aparte inrit vanaf de dijk wordt ontsloten. Tussen de twee plekken blijft nog veel ruimte over, zodat de huidige zichtrelaties goeddeels in stand kunnen blijven. Het voorstel voor het erf is een directe vertaling van het concept 'verzamelerf' uit het BKP, dat stelt dat dit 'verschillende boerse volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf' zijn. Vanuit de voormalige functie en bebouwing van het perceel is zo'n inrichting op deze plek inderdaad te verantwoorden. Het huidige voorstel voor een verzamelerf heeft echter nog onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Bebouwing op dit perceel zou het gevarieerde beeld van kleinere en grotere korrels in een kleinschalig lint moeten versterken.

In het voorstel is het erf echter een op zichzelf staand groepje woningen. De woningen liggen op enige afstand van de weg en vormen een naar binnen gekeerd geheel, geconcentreerd op een tot pleintje verbrede inrit. Aan dit plan is daardoor weinig 'boers', anders dan in de gekozen bouwvolumes rondom. Een van de woningen wordt weliswaar als stolp uitgevoerd, maar in de oorspronkelijke situatie was op deze locatie geen sprake van een stolp. Doordat deze volumes zich bovendien niet tot elkaar verhouden ontstaat een willekeurige verzameling kapvormen en woningtypes in een verder traditionele verkaveling. Deze vertaling van het verzamelerf levert op dit moment weinig kwaliteit op voor de locatie. Het is zelfs de vraag of deze woningen niet beter gewoon in een (onregelmatig) lintje kunnen worden geplaatst, direct aan de dijk.

Verder blijft in het voorstel veel onduidelijk over de verschijningsvorm van het onbebouwde deel van het perceel. Blijft de bestaande beplanting gehandhaafd? Zijn er regels ten aanzien van de kavelscheidingen en erfbeplanting? Hoe wordt voorkomen dat die alsnog het doorzicht belemmeren?

Samenvattend is de ontwikkeling van de vier woningen op deze plek niet onlogisch, maar voorliggend plan overtuigt nog niet. Het voorstel toont onvoldoende aan waarom op deze plek woningen in een cluster dienen te worden gerealiseerd. Het biedt daarnaast geen antwoord op vragen over de inrichting van het perceel: of de bestaande beplanting kan worden gehandhaafd en hoe die zich verhoudt tot de materialisatie van de ingetekende kavelgrenzen.

Ik hoop dat je hiermee verder kunt. Als er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag!

Groet,
Susanne Traudes

Van: Ruud van Diepen [mailto:RDiepen@alkmaar.nl]

Verzonden: woensdag 7 januari 2015 17:11

Aan: Traudes-Noorlander, mw. drs. S. (Susanne)

Onderwerp: RE: Reactie provincie inzake plan Westmijzerdijk 1 Schermerhorn

Bedankt voor je bericht Susanne! Zodra je meer weet verneem ik dat uiteraard graag van je.

Groet

Ruud

Van: Traudes-Noorlander, mw. drs. S. (Susanne) [<mailto:noorlanders@noord-holland.nl>]

Verzonden: woensdag 7 januari 2015 16:17

Aan: Ruud van Diepen

Onderwerp: RE: Reactie provincie inzake plan Westmijzerdijk 1 Schermerhorn

Die heb ik aangehouden om te kijken of er wat met de bufferzone zou veranderen. Nu wij niet meer beoordelen op het aspect bufferzone (GS besluit van 15-12) laat ik deze intern beoordelen op nut en noodzaak Wonen en Ruimtelijke kwaliteit. Er wordt aan gewerkt!

Groet,
Susanne

Van: Ruud van Diepen [<mailto:RDiepen@alkmaar.nl>]

Verzonden: woensdag 7 januari 2015 16:10

Aan: Traudes-Noorlander, mw. drs. S. (Susanne)

Onderwerp: Reactie provincie inzake plan Westmijzerdijk 1 Schermerhorn

Goedemiddag Susanne,

Van mijn (oud)collega Annette Uitendaal had ik begrepen dat wij nog op een reactie van de provincie wachten t.a.v. het plan aan de Westmijzerdijk 1 in Schermerhorn.

Ik neem dit dossier over en wil graag weten wanneer we een antwoord kunnen verwachten.

Alvast bedankt voor je reactie!

Met vriendelijke groet,

Ruud van Diepen

Beleids-Juridisch Medewerker Ruimtelijke Ordening

Gemeente Alkmaar

Vakgroep Ruimtelijke Plannen

t: 072-5488347

e: rvdiepen@alkmaar.nl

w: www.alkmaar.nl

aanwezig op: maandag, dinsdag, (woensdag in de even weken) en donderdag

M	P	N	OP		P	N	M		OP	R		P	B
P			MM	P	M			M	B				

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.