

Aan

Gemeente Alkmaar
t.a.v. drs. R.A.G.H. Scholten

Kopie aan

Jurjen Tjarks
Noemi von Meijenfeldt

Uw contactpersoon

N. von Meijenfeldt
BEL/RO

Doorkiesnummer 023-5143239
meijenfeldtn@noord-holland.nl

16 januari 2017

1|2

**Betreft: Beoordeling storendheid Expertteam Ruimte voor Ruimte
Menningweerweg, Stompetoren**

Memo

Inleiding

In uw mail d.d. 13 december 2016 wordt het expertteam gevraagd een reactie te geven op de Ruimte voor Ruimte aanvraag voor de Menningweerweg te Stompetoren (gemeente Alkmaar). In onderstaande memo zal worden ingegaan op de beoordeling van de storendheid conform de Ruimte voor Ruimte regeling.

Een ruimte voor ruimte aanvraag dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sprake is van storende bestaande bebouwing en dat het plan zorgt voor een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing. Daarnaast mag er maximaal 5% winst worden gemaakt in de exploitatieopzet.

Beoordeling storendheid

Op de kruising van de Noordervaart met de Menningweerweg bij Stompetoren ligt een leegstaand kavel met een woonhuis, achterliggende kapschuur en aardappelbewaring, en vier kippenschuren. Men is voornemens dit kavel te ontwikkelen tot een woonerf met een aantal woningen.

Het expertteam is het eens met de beoordeling dat de opzet van de kippenschuren storend is. Wel wijst men er op dat de storendheid van de kippenschuren in de notitie aan de verkeerde landschappelijke opzet (t.o.v. het hoofdgebouw) wordt opgehangen. Wanneer de storendheid op deze wijze wordt beargumenteerd, kan de nieuwe situatie nooit op eenzelfde manier worden gestructureerd. In plaats daarvan dient deze

passend in de opzet van de boerenerven in de Schermer te zijn. Het expertteam adviseert dan ook om het beoogde nieuwe woonerf op die manier vorm te geven.

Het expertteam kan zich niet vinden in het argument dat de singel van populieren, ter afscherming van de kippenschuren, zou concurreren met de bomenrij langs de Noordvaart. Deze singel verkeert weliswaar in een niet al te beste staat en staat op een ongelukkige plek in de slootkant, maar dit levert landschappelijke gezien geen storend beeld op.

Verder beaamt het expertteam dat het bijgebouw in zeer slechte staat verkeert en daarmee ook storend is. Hoewel het hoofdgebouw weliswaar ook in slechte staat is, is deze echter dermate iconisch (groot volume, opvallende kap) dat deze niet als ruimtelijk storend kan worden beschouwd. Het expertteam ziet dit gebouw dan ook bij voorkeur gerestaureerd worden. Wordt er toch voor sloop en herbouw gekozen, dan dient in ieder geval het bestaande volume en de dakvorm terug te komen.

Conclusie

De aanwezige kippenschuren en het bijgebouw zijn als storend te bestempelen. Wij ontvangen graag een ontwerp of beeldkwaliteitsplan, exploitatieopzet en taxatierapport, alvorens een definitief advies over de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling te geven.

Wij adviseren bovenstaande opmerkingen in het ontwerp of beeldkwaliteitsplan te verwerken.