

Advies Ervenconsulent



Zuidervaart 127 Zuidschermer



Oktober 2020



Advies Ervenconsulent

Oktober 2020

Nicky Schuurman

Maud Aarts



Landschap Noord-Holland

© Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.landschapnoordholland.nl

MOOI Noord-Holland

Adviseurs omgevingskwaliteit
Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
072-5204459
www.mooinoord-holland.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Opgave
- 1.2 Beschrijving planologische situatie
- 1.3 Geldend beleid en ruimtelijke kaders
- 1.4 Wensen eigenaren
- 1.5 Keukentafelgesprek
- 1.6 kavel
- 1.7 rondleiding

2. Analyse

- 2.1 Kenmerken van erven in De Schermer
- 2.1 Historische ontwikkeling van het erf
- 2.2 Aanwezigheid van deze kenmerken op het erf Zuidervaart 127

3. Advies Ervenconsulent

- 3.1 Bindende adviezen
- 3.2 Niet-bindende adviezen

1. Inleiding

Op welke manier kunnen veranderingen op het erf plaatsvinden én de landschappelijke kwaliteiten van erven behouden blijven of zelfs versterkt worden? Hierover geeft de ervenconsulent advies. De ervenconsulent adviseert op de betreffende locatie zowel aan de initiatiefnemer als aan de gemeente en heeft een onafhankelijke positie. Het advies van de ervenconsulent geeft aan hoe de plannen van de initiatiefnemer uitgevoerd kunnen worden. Het uitgangspunt daarbij is behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en overeenstemming met het beleid van de gemeente.

De ervenconsulent is een dienst van Landschap Noord-Holland en MOOI Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit. Het advies is een programma van eisen op hoofdlijnen dat kan gelden als kader voor de nieuwbouw of veranderingen op het erf. Het is niet bedoeld als uitgewerkt ontwerp of inrichtingsplan.

1.1 Opgave

Zuidervaart 127 is een agrarisch erf met een stolpboerderij in de Schermerpolder iets ten Noorden van het dorp Zuidschermer. Hier hebben Dhr en mevr Groot jarenlang een melkveebedrijf gehad. Aangezien de kinderen deze niet voortzetten zijn de agrarische gronden grotendeels verkocht aan een boer in de omgeving en wordt het erf gesplitst om beide kinderen een eigen plek te geven.

Er worden twee woningen gerealiseerd in de bestaande stolp en de familie wil graag de drie schuren die op een rijtje achter de stolp staan behouden. De beide kinderen gaan namelijk elk een schuur hobbymatig agrarisch gebruiken. De middelste schuur blijft in gebruik als stal voor de schapen die de nog overgebleven weides begrazen. De wens van de familie is om de kwaliteiten van het erf en de historische details van de stolp zoveel als mogelijk te behouden.

De opgave voor de ervenconsulent is de splitsing van stolp, de grond en de opstallen zodanig vorm te geven dat de stolp een eenheid blijft. De stolp en het erf moeten als een ensemble ervaren worden, en de historische relatie tot het landschap moet duidelijk afleesbaar zijn. Hiertoe wordt de huidige situatie verkend, zowel beleidsmatig als de fysieke situatie ter plekke. De historische ontwikkeling van het Schermer-erf in het algemeen en Zuidervaart 127 in het bijzonder zijn geanalyseerd. Vervolgens is bedacht op welke manier er kwaliteit kan worden toegevoegd, omschreven in bindende en niet-bindende adviezen.

1.2 Beschrijving planologische situatie



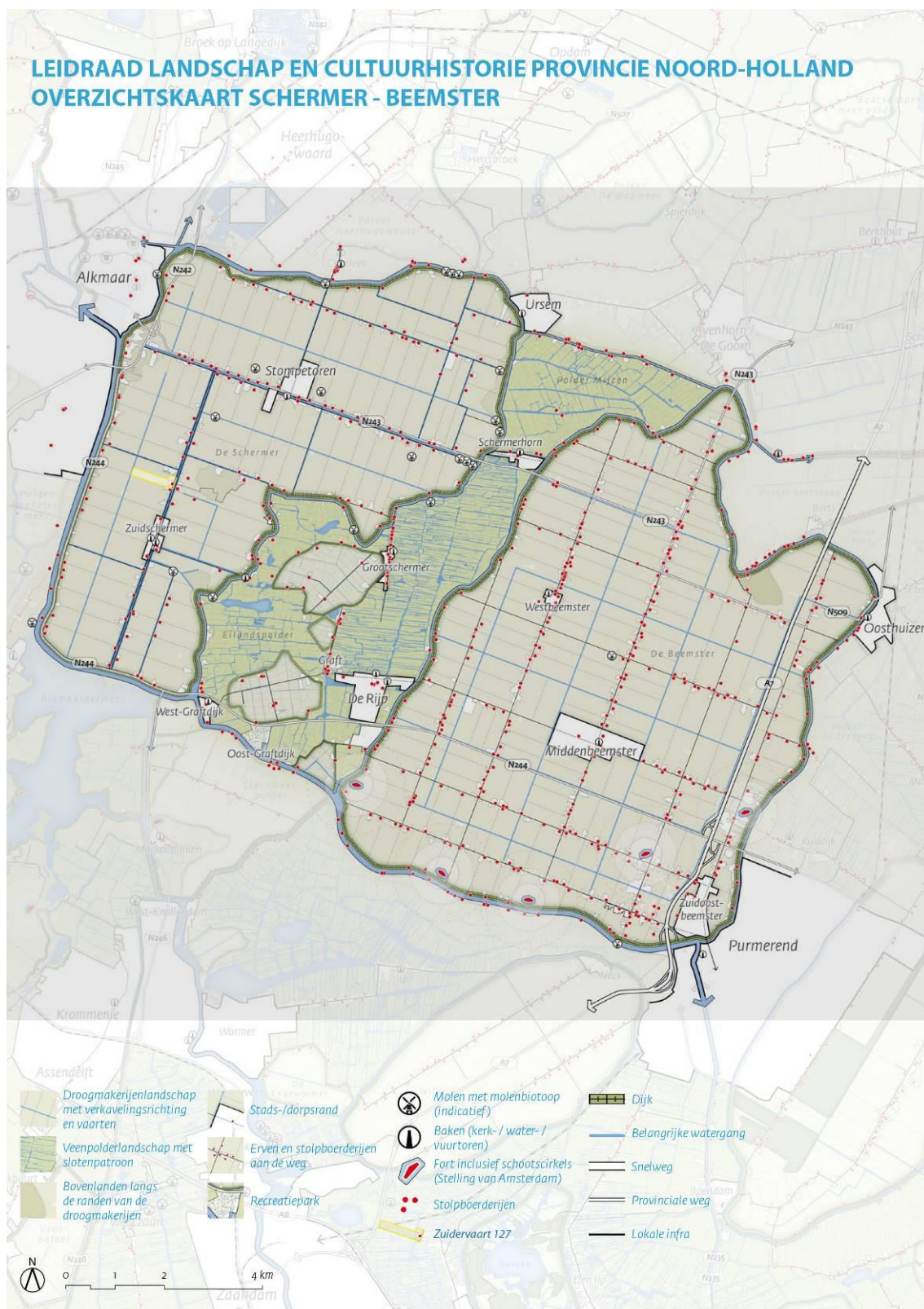
De huidige bestemming is Agrarisch met waarden -Cultuurhistorie. Het water is bestemd als Water en de voortuin is bestemd als Tuin. In artikel 4.7.1. en 4.7.2. is een wijzigings-bevoegdheid omschreven, waarbij na beëindiging van de agrarische functie de oorspronkelijke bedrijfswoning onder voorwaarden mag worden gesplitst. De gemeente wil meewerken aan de splitsing op voorwaarde dat het plan op advies van een erfdeskundige gewijzigd wordt. Daarbij moeten de kenmerken en kwaliteiten van dit bijzondere polderlandschap gewaarborgd en waar mogelijk versterkt worden.

1.3 Geldend beleid en ruimtelijke kaders

- Provinciaal beleid: leidraad Landschap & Cultuurhistorie; ensemble Schermer-Beemster 2018
Zie de overzichtskaart Schermer-Beemster op de volgende bladzijde. Ontwikkelprincipes uit dit document (blz 10) die rondom en op dit erf van belang zijn:
 - kenmerkende lange lijnen (Westertocht) openhouden
 - kenmerkende bebouwings-as Zuidervaart behouden
 - zorgvuldig omgaan met de 'watercarrés' rond de erven (een sloot rondom het erf waarop een dubbele bomenrij staat)



- Bestemmingsplan Alkmaar landelijk gebied 2014
- Inspiratiedocument: Ervenhandboek Schermer, Landschap Noord-Holland
- Welstandsnota gemeente Alkmaar 26 sept 2016: gebied 16 Landelijk gebied



1.5 Keukentafelgesprek

Tijdens het keukentafelgesprek op 7 oktober 2020 is de basis van dit advies gelegd. We kregen een rondleiding over het erf en hebben geschetst aan de gezamenlijk gedragen uitgangspunten. Vanwege de covid-19 maatregelen werd de bijeenkomst in een zeer grote en goed geventileerde schuur georganiseerd. De gemeente kon niet live aanwezig zijn, maar werd via Teams rondgeleid en kon ook via Teams meedoen aan het gesprek.

Aanwezigen

- Piet en Joke Groot, eigenaren en
- Hans Groot, Annet Bijvoet Groot, Martijn Bijvoet, de toekomstige eigenaren
- Bart Schuitemaker, adviseur stedenbouw en planologie, Reikwijdte

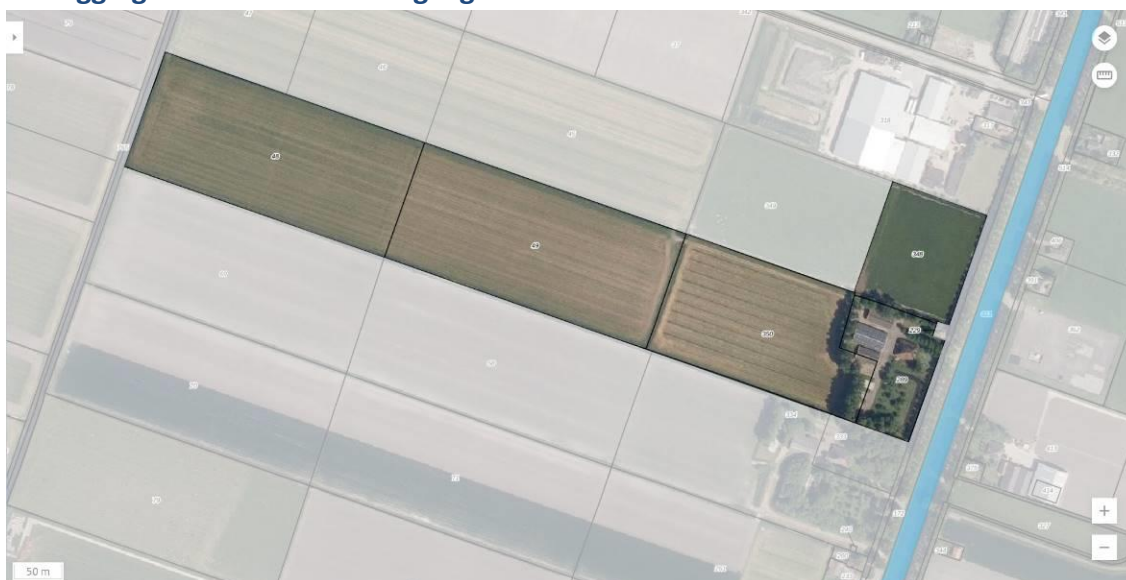
Gemeente Alkmaar (online via Teams)

- Wendy Sanders omgevingsontwerper
- Odwin Ralling, monumentenadviseur vakgroep erfgoed
- Aart Blankert, adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Evenconsulenten

- Nicky Schuurman, landschapsontwerper Landschap NH
- Maud Aarts, architect stedenbouwkundige, coördinator ervenconsulentschap MOOI NH
- Romy Schuit, stagiaire stolpenteam MOOI NH

1.6 Ligging van het erf en huidig eigendom



De agrarische kavel loopt van de Zuidervaart tot de Westertocht. Aan de noordzijde van het erf, dicht aan de wegsloot, staat een telecomcentrale die is gemetseld en een pannendak heeft. Deze grond is geen eigendom van de fam. Groot, maar noordelijk van deze telecomcentrale ligt een ondiep perceel (nr 348), die ook in eigendom van familie Groot is. Er is zeer recentelijk een dam over de wegsloot gelegd van waaruit een kavelpad naar achteren loopt. Dit pad geeft achterin toegang tot het erf. Achter het ondiepe perceel is als erfafscheiding een sloot gegraven.

1.7 Rondleiding

Het huidige erf heeft een klassieke opbouw. De stolp ligt als een pronkstuk aan de doorgaande weg, zie ook de afbeelding op blz 2. Aan de ene zijde van de stolp de erftoegang en aan de andere zijde een boomgaard die nog gedeeltelijk is omgeven door een watergang. De stolp is zeer goed onderhouden en er is een dakopbouw aan de voorgevel toegevoegd, in historische stijl. Voor de voorgevel een grasveld met enkele solitaire bomen. De achterkant van de stolp is de werkzijde, agrarisch en traditioneel gezien het domein van de man en het vee. Op een aantal meter achter de achtergevel van de stolp, keurig op één lijn, een drietal veestallen en schuren van verschillende afmetingen. Daarnaast de voormalige mestplaten en huidige voeropslag. De verharding bestaat hier grotendeels uit betonklinkers. Achter de schuren en achter de voeropslag populieren en jonge essen. De erftoegang heeft een slanke brug over de wegsloot met aan de openbare weg twee kastanjabomen als poortwachters en op het erf aan weerszijden essen. Over het erfpad is er, tussen de schuren door, zicht naar het achtergelegen land.



De sierzijde aan de straat gezien vanaf de erftoegang met doorzicht naar het landschap.



Aan de werkzijde de schuren en de voeropslag.



De tweede toegang aan de Zuidervaart met een kavelpad naar achteren.



De nieuwe sloot achter het ondiepe perceel. Op de achtergrond een collega agrarisch bedrijf.



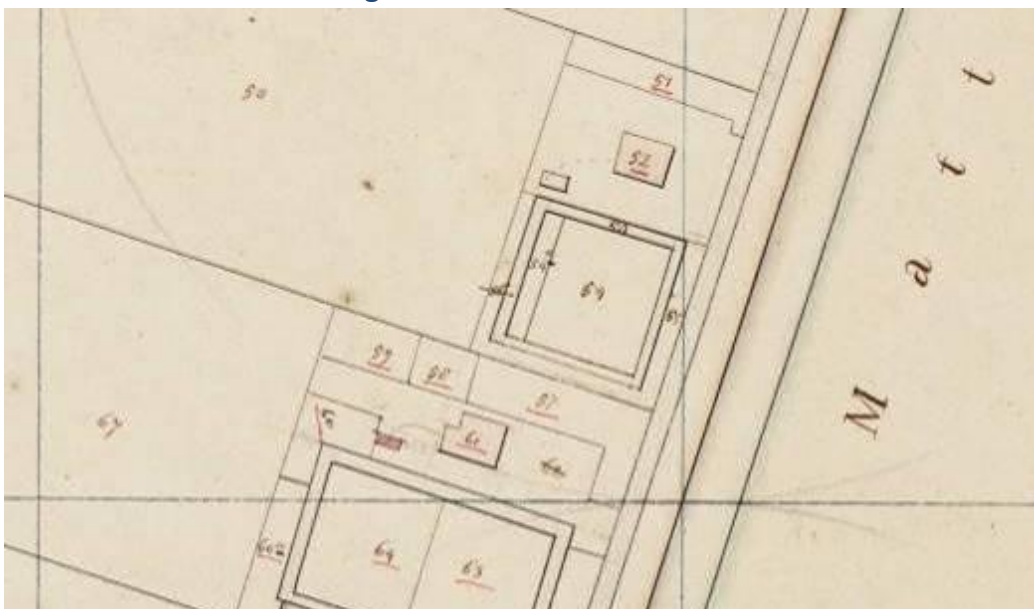
Het voorerf met de wegsloot en de sloot rond de boomgaard.



De zuidelijke erfgrens.

2. Analyse

2.1 Historische ontwikkeling van het erf.



Kadastrale minuutplan De Schermer 1811-1830, RCE

Op het kadastrale minuutplan van 1811-1830 zien we de stolp liggen. Op het perceel is een vierkant stuk grond omgeven door sloten. In de beschrijving wordt vermeld dat het langwerpige perceel aan de noordzijde 51 bestaat uit "bosch" evenals de strook grond langs de wegsloot. Het vierkante perceel binnenin het carré 54 is de boomgaard met een strook "grond als vermaak".



Topografische kaarten 1952 en 1993, topotijdreis.nl

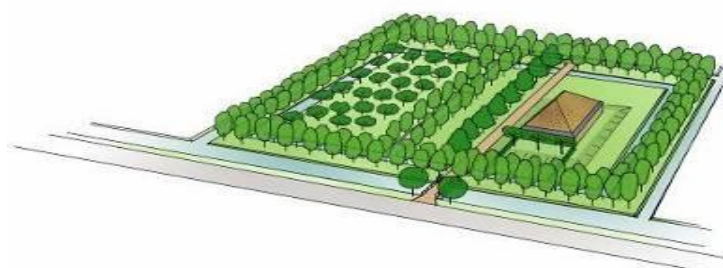
Op de topografische kaart van 1952 zien we dat het erf aan de achterzijde is uitgebreid. Het carré van sloten rondom het erf is nog bijna volledig aanwezig. Op de kaart van 1993 zien we dat het carré van sloten deels is gedempt. Hier is ook de huidige situatie met de drie schuren op het achtererf aanwezig.

2.2 Kenmerken van erven in De Schermer.

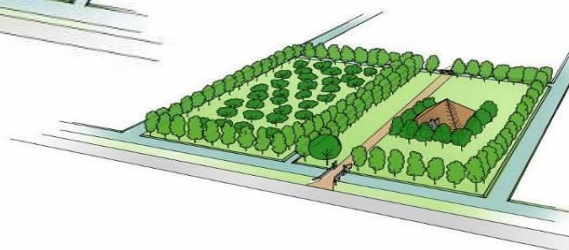
De nieuwe erfinrichting voor Zuidervaart 127 moet zoveel mogelijk aansluiten bij de typische, historische kenmerken van de erven in De Schermer. De Schermer is in 1635 drooggemalen. Het verkavelingspatroon van De Schermer is nog vrij gaaf bewaard gebleven. De erven in De Schermer zijn bijzonder. Er is onderscheid tussen de eenvoudige, vaak kleinere boerenerven en de grote, rijkere boerenerven. De grote, rijk ingerichte erven hebben een heel eigen structuur met kenmerkende elementen zoals dubbele sloten (waaronder grachten) en singels (strook grond tussen de sloten) en veel beplanting zoals (dubbele) bomenrijen, hakhout(bos) en boomgaarden. Bij de eenvoudiger erven ontbreken de dubbele sloten en singels. Ze hebben vaak een lengtesloot die de boomgaard afscheidt van het overige erf. De kenmerkende erfstructuren en elementen noemen wij de “kernwaarden van het Schermer erf”.

Het Schermer erf kent acht kernwaarden¹

1. Rechthoekige ervorm: ligging vaak in de breedte langs de weg, aan de dijk ook in de lengte.
2. Begrenzing van het erf rondom door sloten.
3. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf en is vanaf de openbare weg de blikvanger (vrij zicht op de boerderij), bijgebouwen staan daarachter en een groene, streekeigen en representatieve inrichting van het voorerf. Op de eenvoudige erven staat de stolp dicht aan de weg. Op de rijkere erven staat de stolp verder naar achteren op het erf.
4. Indeling met lengtesloten en de grotere erven in rechthoekige kaveltjes omringd door sloten met grachten en singels die een carré vormen.
5. Doorzicht recht over het erfpad naar het achterland.
6. Karakteristieke gebouwen op het erf. Op de eenvoudige erven is de stolp eenvoudig uitgevoerd. Op de rijkere erven heeft de stolp een rijke uitstraling en staat deze op een terp.
7. Erfranden met bomenrijen en hakhout of windsingels. Op de rijkere erven dubbele bomenrijen.
8. Streekeigen erfbeplanting met o.a. een hoogstamfruitboomgaard.



Het grote, rijk ingerichte Schermererf.



Het eenvoudige Schermererf

¹ De kernwaarden van het Schermer erf staan beschreven in het handboek ‘Ontwerp uw eigen erf, maak van uw erf het visitekaartje van de gemeente Alkmaar’, van de gemeente Alkmaar en Landschap Noord Holland



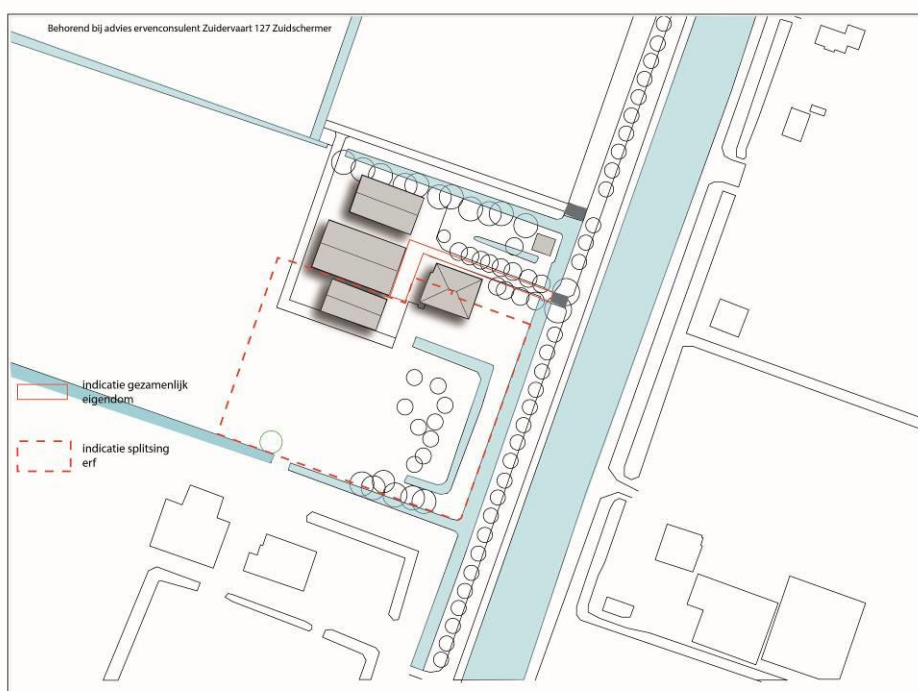
Zuidervaart 127 huidige situatie

De volgende kernwaarden zijn op het erf aanwezig:

1. Het erf wordt grotendeels door sloten begrensd, alleen de achtersloot ontbreekt.
2. Een traditionele, herkenbare indeling van het erf is aanwezig.
3. Het vierkante carré van sloten rond de boomgaard is nog voor een deel aanwezig.
4. Er is een doorzicht over het erfpad, tussen de schuren naar het achterliggende landschap.
5. Het erf is bebouwd met karakteristieke gebouwen.
6. Een groot deel van de erfranden is beplant.
7. De beplanting is streekeigen; De boomgaard in het carré, de essen langs de oprit en de kastanjebomen als poortwachter, karakteristiek voor de Schermer. Ook de beplanting op de erfranden is streekeigen.

3. Adviezen

In het advies maakt de ervenconsulent onderscheid tussen *bindende adviezen* die gelden als randvoorwaarden voor uitvoering van de bouwplannen of wijziging van de bestemming en de *niet-bindende adviezen*; de aanvullende maatregelen die de eigenaar kan nemen. De bindende voorwaarden zijn enerzijds gericht op behoud van eenheid bij het splitsen van gebouw en erf. Anderzijds is gezocht naar het verbeteren van de beleving vanuit de openbare ruimte. Er moet sprake zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering.



Voorstel tot splitsing van het erf en gezamenlijke erftoegang

3.1 Bindende adviezen

1. De stolp houdt ook na verbouwing zijn karakteristieke vorm.

De splitsing van de stolp is van voor naar achter, zodanig dat de voorgevel van de stolp intact blijft. Ook wordt de dakopbouw aan de voorzijde niet gesplitst.

2. In de voortuin geen erfafscheiding

Bij de splitsing van het erf gaan de twee noordelijke schuren bij het noordelijke deel van de stolp horen. De zuidelijke schuur en de boomgaard gaan bij het zuidelijke deel van stolp horen. De voortuin van de stolp wordt gesplitst maar vastgelegd wordt dat de voortuin één geheel blijft en er geen erfafscheiding door het midden gaat lopen.

3. De bestaande erftoegang is de gezamenlijke hoofdtoegang tot het erf

Deze komt in gezamenlijke eigendom van de toekomstige eigenaren. Hiermee wordt bereikt dat het erf als eenheid afleesbaar blijft. Over de nieuwe dam op het naastgelegen perceel en over de dam op het achtererf is het perceel daarnaast ook achterlangs bereikbaar. Er zijn in de nieuwe situatie dus twee toegangen, die beide eigenaren kunnen gebruiken.



Verbeelding advies ervenconsulent (bindende én niet-bindende adviezen)

4. Doorzicht over het erfpad

Het doorzicht over het erfpad moet open blijven naar het landschap. Er mogen geen elementen geplaatst of geplant worden die dit blokkeren.

5. Verwijderen van verharding

De verharding naast de schuren dient te worden verwijderd. Er is wel een nieuw verhard toegangspad toegestaan om het zuidelijk erf aan de achterzijde te ontsluiten.

6. Carré van sloten en boomgaard herstellen

Het carré van sloten met de boomgaard moet zoveel als mogelijk hersteld worden in de oorspronkelijke vorm. Aan de zuidzijde moet de sloot worden hersteld. Wanneer aan de westzijde de verharding is opgeruimd, kan ook hier de sloot grotendeels worden hersteld.

7. Herstel de rechthoekige vorm van het perceel

Door de beplanting langs de achtererfgrens recht te trekken, wordt de ervvorm weer rechthoekig. De populieren zijn op enig moment aan het eind van hun leven. Langs de achtererfgrens staan deels al jonge essen. Deze kunnen worden aangevuld op de nieuwe erfgrens. Eventueel kan ook gekozen worden voor b.v. eiken of iepen. Wanneer de nieuwe beplanting voldoende is gegroeid om de nodige beschutting te kunnen geven wordt de oude beplanting verwijderd.

8. Herstel van de bomenrijen aan de randen

Op de singel strook tussen de wegsloot en het carré staan geen bomen. Om het erf een nog karakteristieker uiterlijk te geven kan hier weer een bomenrij worden geplant. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een resistente iep of een es.

3.2 Niet-bindende adviezen voor nog meer kwaliteit

9. Erfbegrenzing met sloten

Advies is om langs de nieuwe rechte erfgrens aan de westzijde een sloot terug te brengen opdat de sloot weer helemaal rondom het erf loopt. Deze kan worden bestemd als water, zodat het een vaststaand element van het erf blijft.

10. Bloemrijk grasland

Het nieuwe deel achter de boomgaard kan worden ingericht met bloemrijk gras en eventueel extensief worden begraasd door schapen. Bloemrijk gras is interessant voor insecten. Hiermee wordt een extra bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.