Stompetoren west

Stedenbouwkundig Raamwerk

21 september 2026



alcmaria victrix

gemeente ALKMAAR

Inhoudsopgave

01 | Introductie	P.05
02 | Analyse landschap	P.09
03 | Analyse Stompetoren	P.21
04 | Duurzaamheid	P.29
05 | Leidende principes	P.33
06 | Stedenbouwkundig Raamwerk	P.37
07 | Beschermd Landschap	P.49
08 | Proces en vervolg	P.57
09 | Voorwaarden Provincie	P.61

| Voorwoord

Uitbreiding van het dorp Stompetoren is een langgekoesterde wens van zowel de inwoners van Stompetoren als van de gemeente Alkmaar. Op 3 juli 2025 besloot de Provincie dat het verzoek om maatwerk op de locatie Stompetoren-West kansrijk was.

In de afgelopen maanden hebben wij met provincie en belangrijke stakeholders een aantal werksessies georganiseerd met als doel een ontwikkelstrategie met programma, plankaders en randvoorwaarden op te stellen. Het plan heeft de steun van de projectontwikkelaars met wie we het plan gaan uitvoeren en de betrokken woningcorporatie. Daarnaast is de Dorpsraad Stompetoren vanaf de start van de werksessies meegenomen in het planproces en is enthousiast over het plan.

Het plan is door een door een constructieve samenwerking tussen provincie Noord-Holland en gemeente Alkmaar tot stand gekomen.

Dit stedenbouwkundig raamwerk omvat de ontwikkelstrategie en een voorstel voor de ruimtelijke inpassing voor 350 woningen in Stompetoren-West op grond van de door de provincie Noord-Holland opgestelde richtlijnen.

Dit stedenbouwkundig raamwerk vormt de basis op grond waarvan afgeweken kan worden van de regels voor Beschermd landschap (BL) in de Omgevingsverordening NH2022 (OV NH2022).

We rekenen op een besluit tot wijziging van de begrenzing van het BL ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de planlocatie Stompetoren-West door middel van een bestuursovereenkomst tussen provincie en gemeente.

In dit document tonen wij de uitwerking die gemaakt is op basis van de uitgangspunten zoals meegegeven door de provincie Noord-Holland.

Dit stedenbouwkundig raamwerk zal na vaststelling van de Bestuursovereenkomst worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een planologisch-juridisch kader. Wij vertrouwen er op dat we de goede samenwerking continueren.

Robert te Beest
Wethouder

01 | Introductie

1 | Introductie

Inleiding

Stompetoren ligt centraal in de Schermer en is daarmee tevens een belangrijk voorzieningencentrum. Om dit ook voor de toekomst te borgen is er behoefte aan een dorpsuitbreiding. Het doel is een leefbaar, vitaal en toekomstvast Stompetoren en Schermer.

Over de dorpsuitbreiding wordt al geruime tijd gesproken. De uitbreiding dient als draagvlak voor de voorzieningen zoals supermarkt, school en sportverenigingen. Maar ook om te voorzien in de woningbehoefte, zodat jonge mensen de kans krijgen in de eigen streek te blijven wonen en om oudere mensen passende woningen te kunnen bieden en daarmee de gelegenheid in de eigen streek oud te worden.

De Schermer is een van de 32 gebieden die zijn aangewezen als ‘Beschermd landschap’, een beschermingsregime binnen de Omgevingsverordening NH2022 bedoeld om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Voorbeelden hiervan zijn het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere opbouw van de ondergrond. Deze zogenaamde kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast.

Vanwege de ligging in het Beschermd Landschap is het niet zonder meer mogelijk om Stompetoren uit te breiden. Dat is alleen mogelijk wanneer het beschermingsregime op dat punt door de Provincie Noord-Holland wordt aangepast.

Locatie

De uitbreiding van Stompetoren is voorzien aan de westzijde van het dorp. De gemeente Alkmaar is eigenaar van het grootste deel van de grond. Een perceel is in handen van Kennemer Wonen. De gronden tezamen vormen het zoekgebied, waarbinnen de uitbreiding gesitueerd zal worden.

Stedenbouwkundig Raamwerk

Ten behoeve van het maatwerktraject is een Stedenbouwkundig Raamwerk van de beoogde dorpsuitbreiding gemaakt. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is een stedenbouwkundig en landschapsarchitectonisch plan op hoofdlijnen. Onderzoek bevestigt dat de uitbreiding van Stompetoren bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en het voorzieningenniveau van Stompetoren en de Schermer. Het Stedenbouwkundig Raamwerk laat zien op welke wijze dit ruimtelijke programmatisch vorm krijgt.

Het Stedenbouwkundig Raamwerk beschrijft hoe de beoogde uitbreiding omgaat met- en voortborduurt op de kernwaarden van het Beschermd Landschap. Ook laat het de ruimtelijk kwalitatieve inzet zien, waaruit naar voren komt welke waardes worden ontwikkeld, bijvoorbeeld ten aanzien van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en de aansluiting op de ecologische structuur. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt hoe omgegaan wordt met water, groen en biodiversiteit en hoe de ontwikkeling voorziet in compensatie van de afname aan kernkwaliteiten als gevolg van de bouw van woningen. Als onderdeel van het Stedenbouwkundig Raamwerk wordt de verkeerskundige insteek toegelicht.

Integrale gebiedsontwikkeling

Het Stedenbouwkundig Raamwerk is primair ontwikkeld als onderlegger en onderbouwing voor het maatwerktraject. Tegelijkertijd vormt het de start van de beoogde gebiedsontwikkeling. In aanvulling op de instemming van de Provincie is het belangrijk dat het plan voor de uitbreiding van Stompetoren draagvlak heeft onder de overige stakeholders. Door in werksessies ook de verschillende gemeentelijke afdelingen en de beoogde ontwikkelaars te betrekken is een gezamenlijk gedragen plan gemaakt dat zicht biedt op een ruimtelijke, technische en financiële haalbare ontwikkeling.

Participatie

In vier sessies zijn de plannen besproken met vertegenwoordigers van de dorpsraad van Stompetoren. Op die manier is in deze fase invulling gegeven aan de participatie. De bevolking van Stompetoren en de Schermer zal breed geïnformeerd en betrokken worden als overeenstemming bereikt is tussen provincie en gemeente over de beoogde uitbreiding. De plannen voor de dorpsuitbreiding zijn enthousiast ontvangen. Samen met de dorpsraad is geconstateerd dat de planontwikkeling in lijn is met de wensen vanuit Stompetoren, zoals onder meer neergeslagen in de dorpsagenda 2025.

Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk twee wordt begonnen met de analyse van het landschap van de Schermer. Hierin wordt toegelicht hoe het landschap ontstaan is en welke aandachtspunten in acht genomen moeten worden bij de uitbreiding van Stompetoren.

Hoofdstuk drie gaat in op de manier waarop Stompetoren zich heeft ontwikkeld en welke opgaves zich aandienen wanneer nagedacht wordt over de dorpsuitbreiding.

In hoofdstuk vier wordt beschreven op welke wijze de gemeente Alkmaar met duurzaamheid om wenst te gaan op deze locatie.

Hoofdstuk vijf beschrijft de leidende principes die ontwikkeld zijn als vertrekpunt voor het denken over en ontwerpen aan de dorpsuitbreiding.

Hoofdstuk zes beschrijft het eigenlijke Stedenbouwkundige Raamwerk dat aan de Provincie Noord-Holland voorgelegd wordt in het kader van het maatwerkvoorstel.

In hoofdstuk zeven wordt beschreven hoe de dorpsuitbreiding zich verhoudt tot het Beschermd Landschap

Hoofdstuk acht beschrijft de ontwikkelstrategie en fasering. Ook wordt een doorkijk gegeven op het vervolgproces. Met behulp van een kaart wordt aangegeven welk gebied aan het Bijzonder Landschap onttrokken wordt.

Het laatste hoofdstuk bevat de voorwaarden die Provincie Noord-Holland stelt aan de verdere planuitwerking.



Zoekgebied in context met aanduiding markante gebouwen

02 | Analyse landschap

2 | Analyse landschap en BL

De Schermer ligt in een landschap dat door de eeuwen heen sterk is veranderd. Waar het gebied ooit deel uitmaakte van de Noordzee, ontstonden later door veenvorming en afslag grote meren die het land bedreigden. Om deze waterwolf te temmen werden de meren in de zeventiende eeuw drooggemalen. Zo ontstond de Schermer: een karakteristieke droogmakerij met een heldere verkavelingsopzet.

Context

De Schermer is onderdeel van het kustlandschap van de lage landen. Het gebied kent historisch een grote dynamiek. In de late middeleeuwen bestond Noord-Holland uit een groot aantal binnenmeren. Met behulp van dijken en windmolens werden in de 17e eeuw de meren drooggelegd. Dit waren private ondernemingen met veelal een dubbel doel. Aan de ene kant vormden de grote meren een bedreiging voor de omliggende dorpen en steden, aan de andere kant gaf de drooglegging nieuwe vruchtbare landbouwgrond door de kleibodem die verpacht kon worden. De droogmakerijen betroffen in volgorde de Beemster (1612), De Purmer (1622), De Wormer (1626), De Heerhugowaard (1632) en de Schermer (1635).



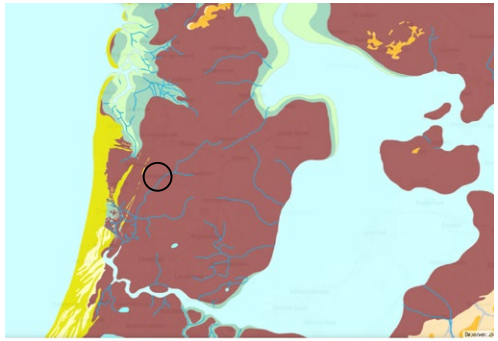
De binnenmeren in Noord-Holland, voor de inpoldering. Holland (Jan van Jagen, 1778)


3850 v.Chr

- Geen kustbescherming, zee heeft vrij spel
- Uitgestrekt getijdegebied van wadden en slikken


2750 v.Chr

- Veenkoepels breiden zich uit
- Kwelders staan onder invloed van de zee
- Lage strandwallen ontstaan


800 n.Chr

- De strandwallen en duinen sluiten de verbinding tussen zee en veen
- Veenrivier over de veenkoepel loopt dwars door de Schermer en Stompetoren


1500 n.Chr

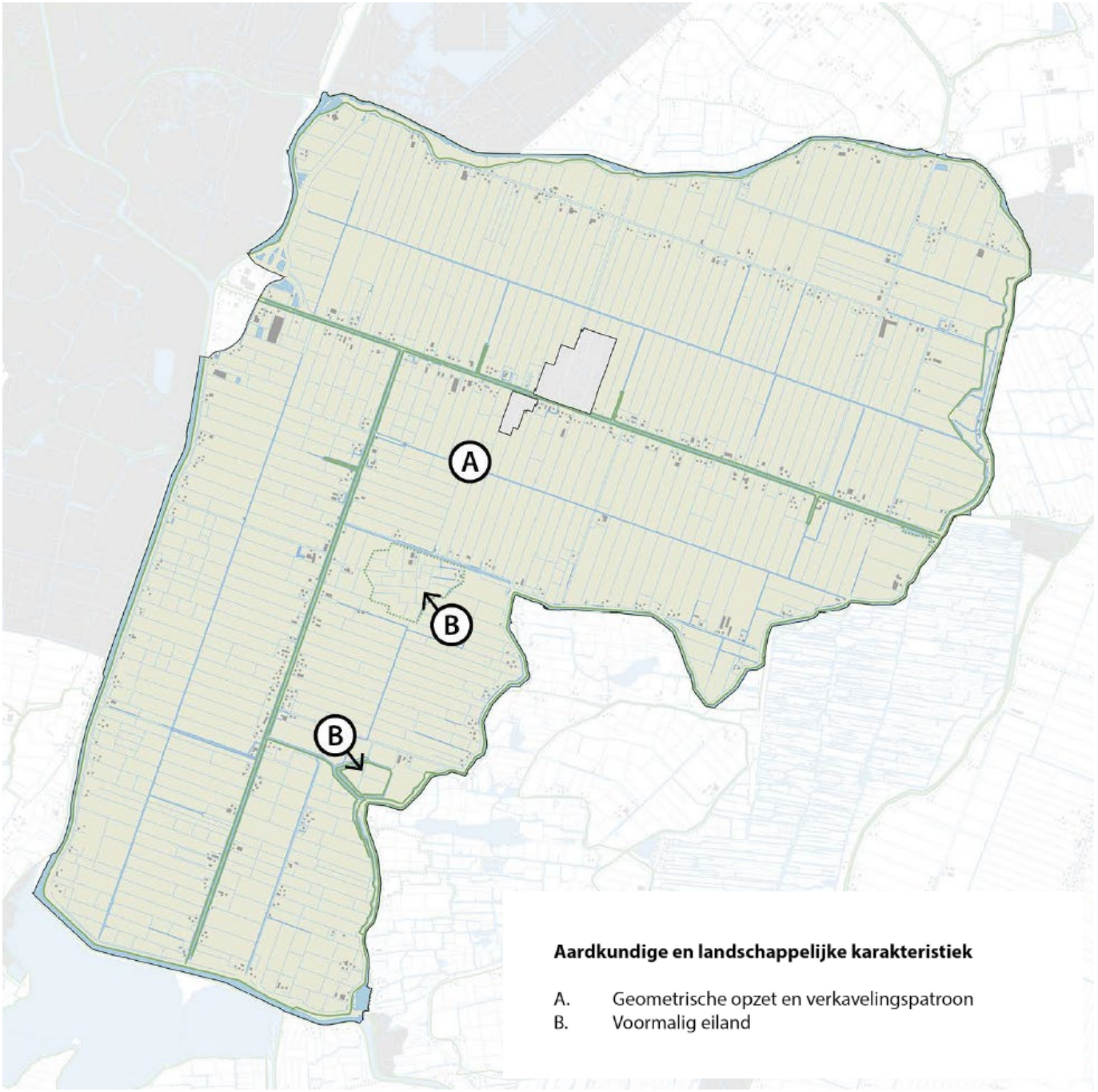
- Onder invloed van bodemdaling door ontginning, getijdenwerking en wind ontstond een groot binnenmeer: De Schermer



Kavelkaart van de schermer (Pieter Wils en Salomon Rogiers , 1635). Bron: Regionaal Archief Alkmaar

Geometrische hoofdopzet

Met de drooglegging van de Schermer ontstond een efficiënte route tussen de Beemster en de zuilvelmarkt in Alkmaar. De Schermer is sober en doelmatig van opzet. In de opzet zijn lessen getrokken uit de ervaringen met de eerdere droogmakerijen in deze periode. Dit heeft geleidt tot een optimalisatie van de maatvoering van kavels, wegen en sloten. De geometrische hoofdopzet is aardkundige en landschappelijke karakteristiek en benoemd als een van de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap. Het ontwerp dient zich hier toe te verhouden.



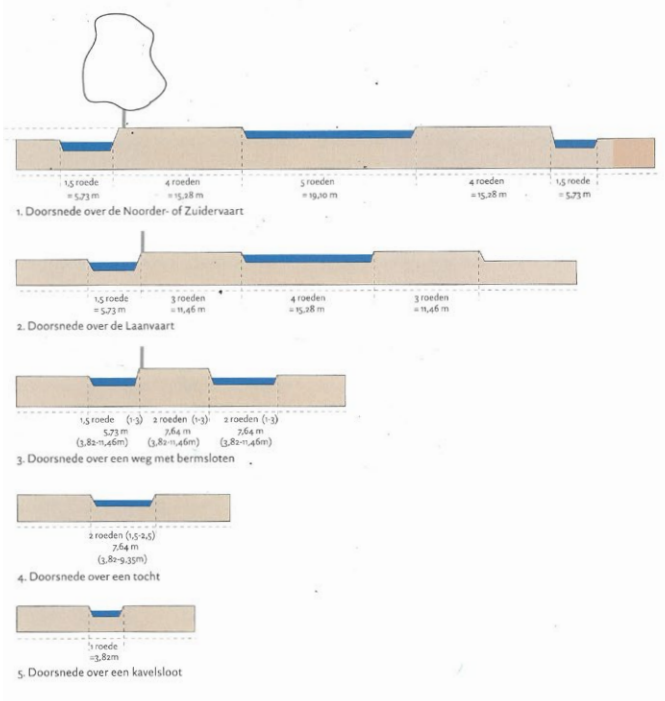
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland



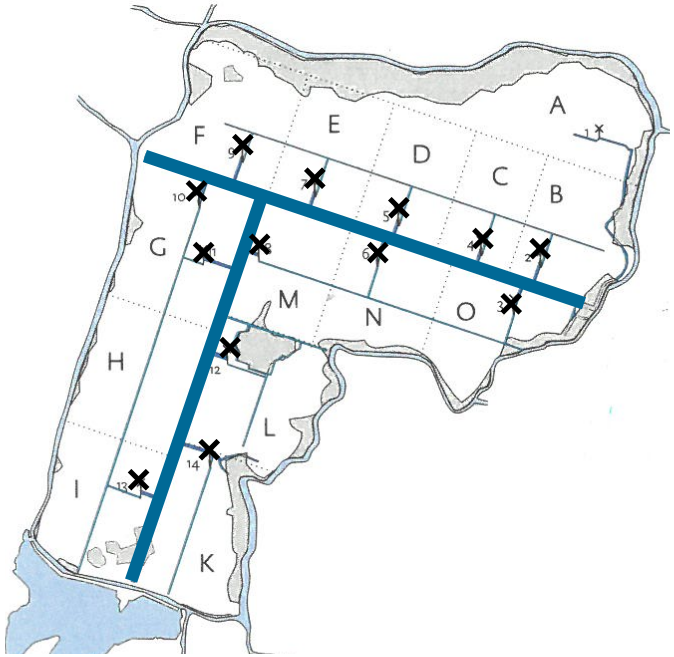
De Zuidervaart in de Schermer (Pandion, n.d.)

Watersysteem

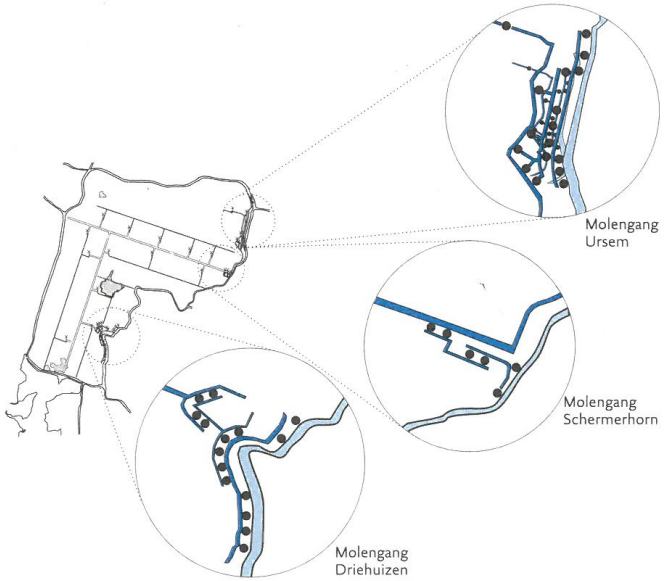
De Schermer kent een verfijnd en adaptief watersysteem met een hiërarchische, geometrische opbouw van kavelsloten, hoofdvaarten en poldermolens. Kenmerkend zijn de Zuider- en Noordervaart: twee hoger gelegen watergangen die fungeren als binnenboezem en zorgen voor de afwatering van de polder. Hierdoor staan de molens niet alleen langs de randen van de droogmakerij, zoals in de Beemster, maar ook binnen de polder zelf. Dankzij dit vernuftige watersysteem kon de Schermer in korte tijd worden drooggemalen en ontstond de mogelijkheid om verschillende peilgebieden aan te leggen.



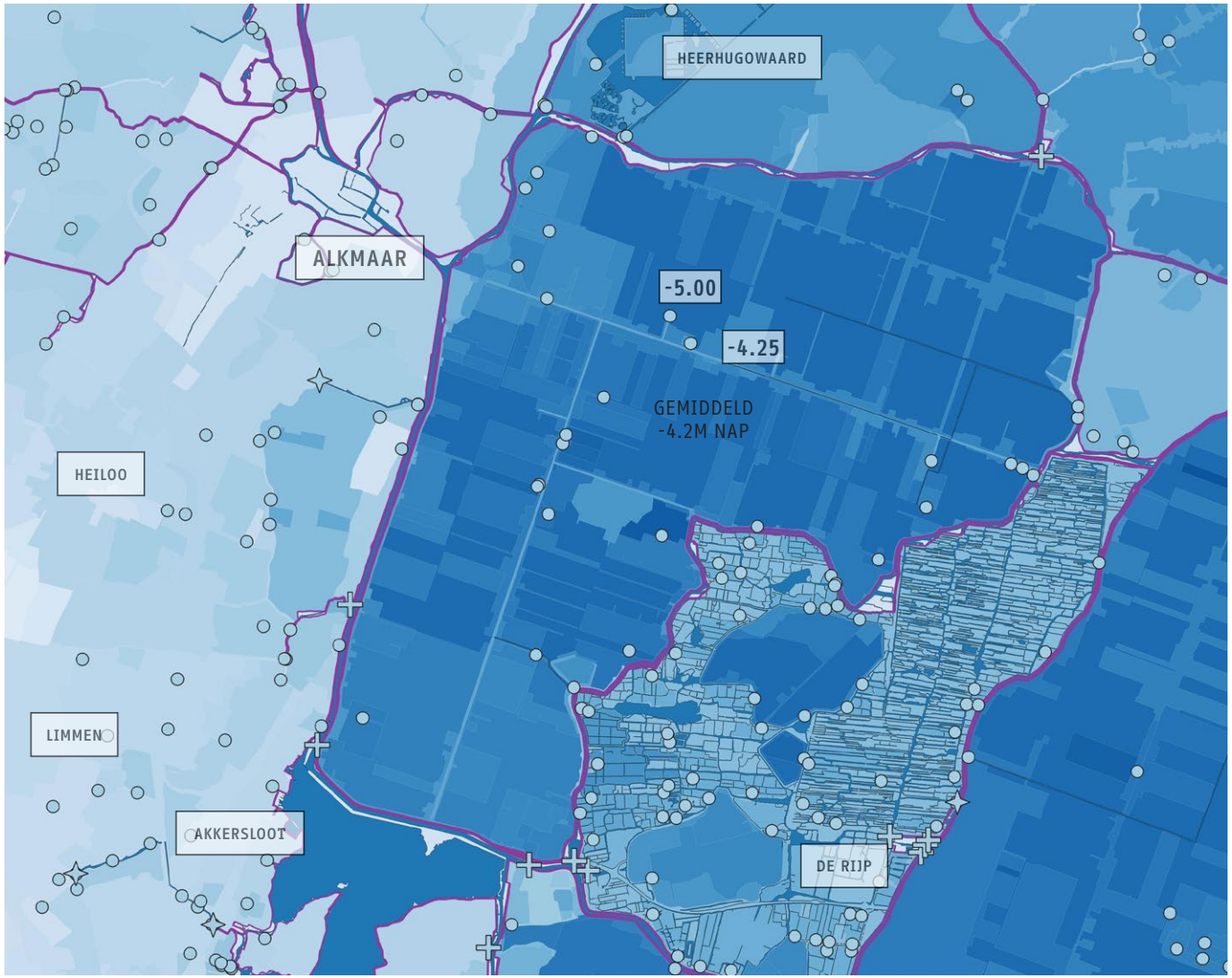
Een fijnmazig watersysteem verdeelt de polder in 14 aparte polderafdelingen met een eigen waterpeil. De roede is de maateenheid. Bron: Zee van land, Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2005



Het water word via een schakeling van poldermolens vanuit de afdelingen in een ‘binnenboezem’ van 2 vaarten gepompt. Bron: Zee van land, Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2005



Via drie molentrappen werd het water de ringvaart rond de Schermer in gepompt. Bron: Zee van land, Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 2005



LEGENDA

Gemaal

Peilniveau (0 tot -5,5m)

De huidige peilvlakken in en rondom de Schermer. Het dorp Stompetoren en de lintbebouwing liggen binnen een hoger peilvlak dan de omliggende landbouwgronden.

Poldermolen E

Nabij het zoekgebied bevindt zich Poldermolen E. Er is er sprake van een molenbiotoop, wat betekent dat in de plan binnen een afstand van 400 meter rekening gehouden moet worden met de windvang van de molen, bijvoorbeeld in de hoogte van bomen en bebouwing. De molen is kenmerkend voor de Schermer en zou daarom een bijzondere rol in het plan kunnen spelen als blikvanger en oriëntatiepunt.



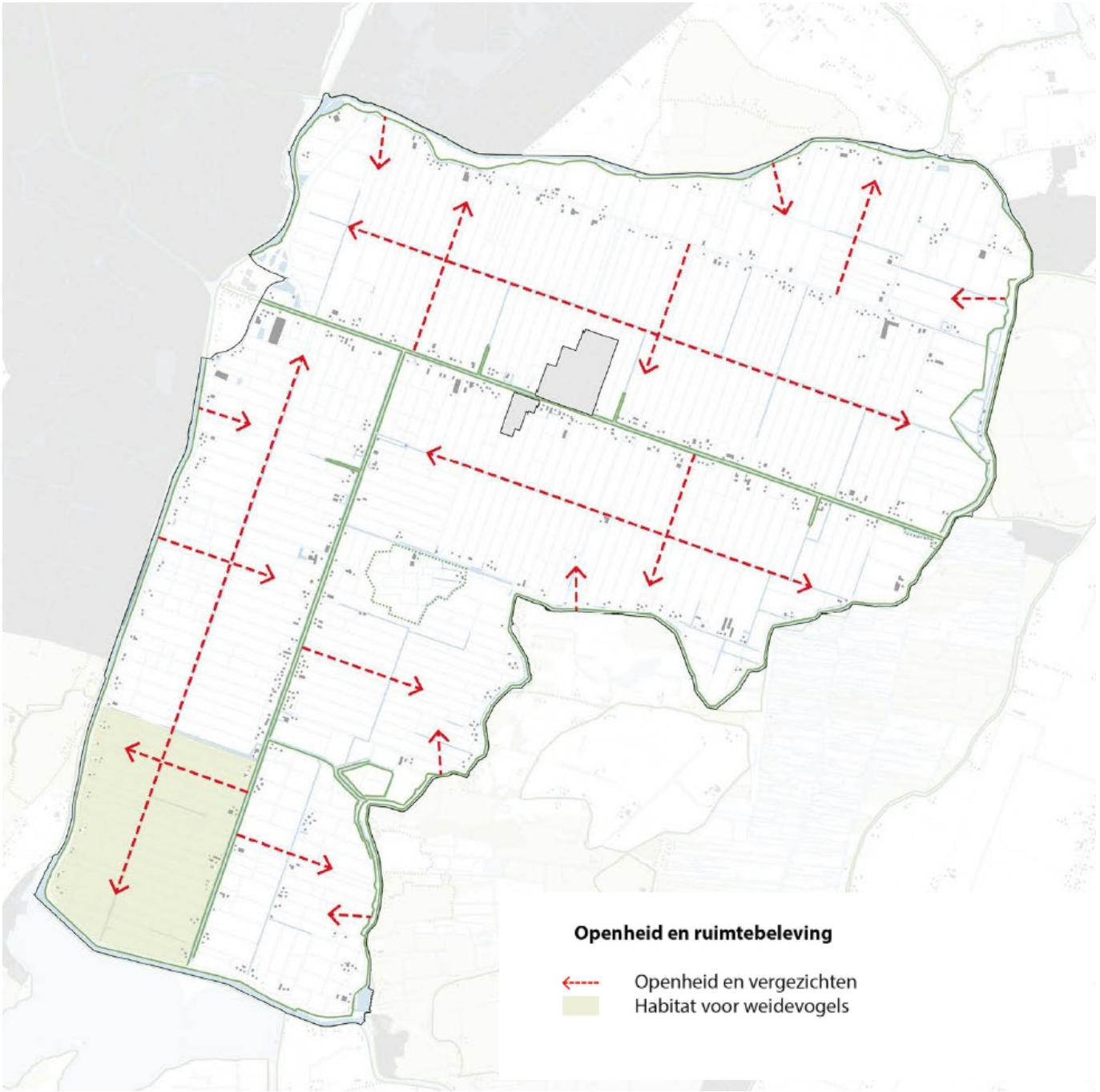
Zicht op Poldermolen E



Projectie molenbiotoop poldermolen E op de locatie

Openheid en ruimtebeleving

De Schermer is zeer open en weids, onder meer omdat dwarswegen vrij zijn van beplanting. De beplanting langs de hoofdassen deelt de ruimte op in grote polderkamers met diepe zichten. Erven liggen als losse groene eenheden langs de bebouwingslinten, waardoor openheid goed beleefbaar is. De openheid en ruimtebeleving zijn benoemd als kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap. Het ontwerp dient zich hier toe te verhouden. Verdichting van de linten is een aantasting van deze kernkwaliteit.



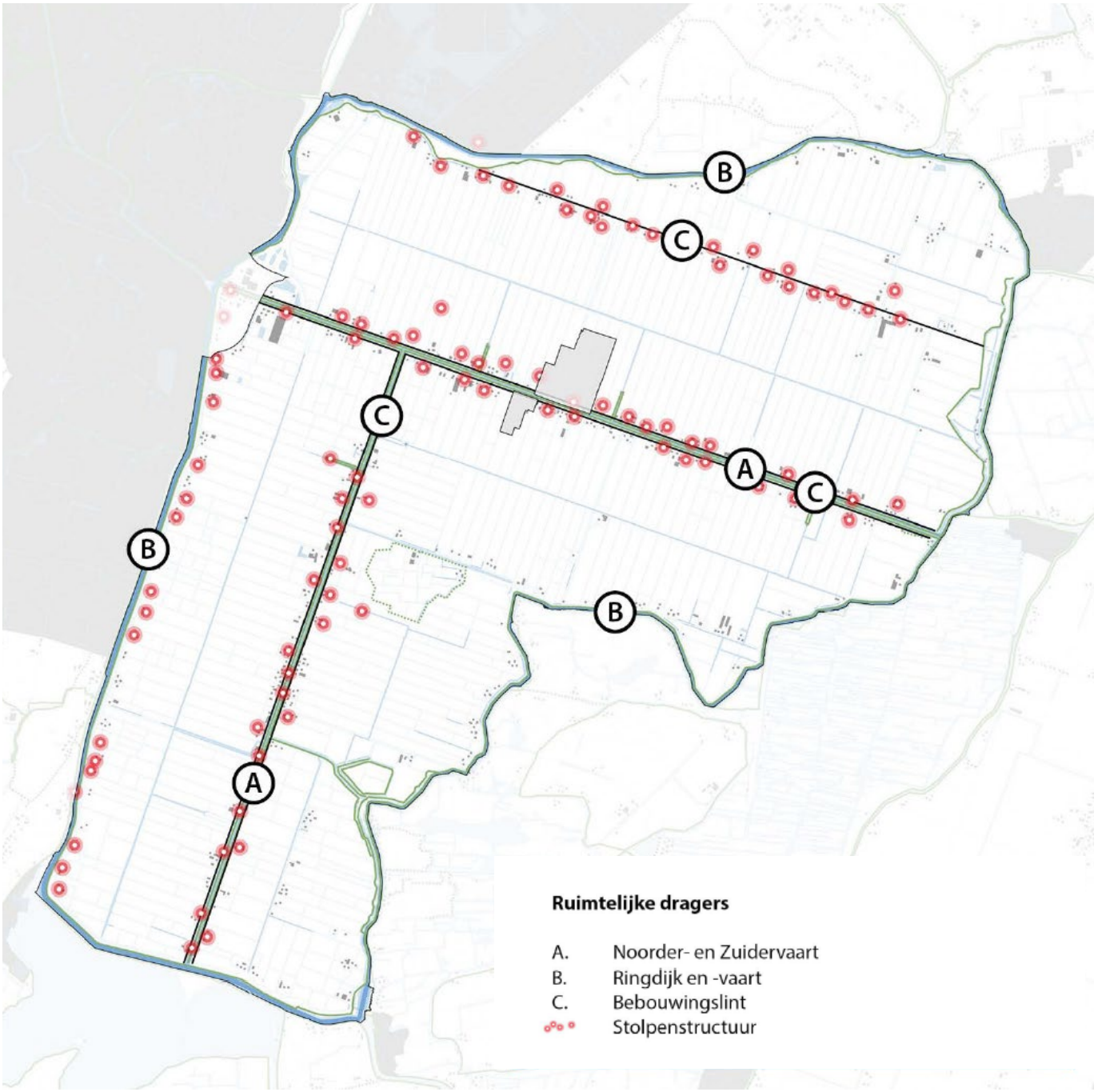
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland

Ruimtelijke dragers

De Schermer kent een heldere hiërarchische opbouw met een basis van ringvaarten, kanalen, de ringdijk en bebouwingslinten. De Noorder- en Zuidervaart vormen een unieke ‘binnenboezem’ met populieren en stolpen. Bij zes of meer Stolpen is sprake van een ‘Stolpenstructuur’. Het Beschermd Landschap stelt dat de onderlinge relatie tussen stolpen niet mag worden aangetast. Anders dan bij de Beemster vormen dorpen dus geen onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp. Voor de uitbreiding van Stompetoren kan dus niet teruggegrepen worden op een bestaande typologie, als onderdeel van het DNA van de Schermer.



De stolpen werden begrenst door middel van een watercarre en bomenstructuur.



Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland

03 | Opgave

3 | Opgave

Uitgangspunt: Bijzondere omstandigheden en bijdrage aan behoud of versterking leefbaarheid, vitaliteit of voorzieningenniveau van kern.

Voorzieningen

De provincie Noord-Holland heeft ons gevraagd de bijzondere omstandigheden op grond waarvan bouwen in BL kan worden toegestaan nader uit te werken. De gemeente dient dit nader te onderbouwen met meenemen van de bescherming van het overblijvende BL in de Schermer en de noodzaak van de ontwikkeling voor de leefbaarheid en vitaliteit voor de omliggende kernen in de Schermer.

In ons verzoek om maatwerk zat een uitgebreid rapport van de Ruimtemeesters waarin werd aangetoond dat de bouw van 350 woningen zo kan worden gepland dat het de leefbaarheid en de vitaliteit van Stompetoren en van de hele Schermer versterkt.

Het landelijk gebied is sterk afhankelijk van lokale dorpskernen die gelden als voorzieningencentra, het is dus van belang om deze dorpskernen leefbaar en vitaal te houden. Dit principe wordt onderschreven door de provincie Noord-Holland die in het beleid rondom dorpskernen streeft naar een leefbaar en vitaal landelijk gebied. Binnen de dorpskernen is er een diversiteit aan functies en karakters, waardoor maatwerk voor het behouden van deze leefbaarheid en diversiteit essentieel is. In regionaal verband worden keuzes gemaakt over welke dorpskernen als voorzieningencentra blijven fungeren. Op regionaal niveau is Stompetoren aangewezen als voorzieningencentrum in De Schermer.

Voorzieningen: vitaliteit en leefbaarheid
De bouw van 350 woningen in Stompetoren-West is noodzakelijk om de leefbaarheid, vitaliteit en het voorzieningenniveau van Stompetoren en de Schermer te behouden en te versterken. Het huidige voorzieningenniveau en de sociale basis worden kwetsbaar bij een beperkte bevolkingsgroei en vergrijzing: zonder extra huishoudens neemt het draagvlak af, waardoor functies (zorg, onderwijs, dagelijkse voorzieningen en ontmoetingsplekken) onder druk komen te staan. Wij vinden binnen De Schermer, Stompetoren-West de beste locatie om de sociale basis van de Schermer te versterken.

Stompetoren vervult de centrumfunctie voor De Schermer: onderwijs, winkels, zorg, horeca en sportvoorzieningen zijn hier geconcentreerd, maar hebben een groter verzorgingsgebied. Voorzieningen in de Schermer staan onder druk. Denk aan de eerdere sluiting van de Michaëlschool in Zuidschermer en het sluiten van het dorpscafé in Schermerhorn. De centrumfunctie van Stompetoren wordt daarmee nog belangrijker. De woningbouwontwikkeling is nodig om het huidige voorzieningenniveau in Stompetoren te borgen en ruimte te creëren voor versterking waar dat nodig is. De voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompetoren-West draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de Schermer en sluit aan op het beleidsprincipe ‘Sterke kernen, sterke regio’s’ van de provincie Noord-Holland.

Ter onderbouwing van de aanvraag tot maatwerk hebben de Ruimtemeesters in opdracht van de gemeente Alkmaar onderzoek gedaan naar de maatschappelijke uitdagingen, knelpunten en kansen in de Schermer. Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Gezondheidszorg
Stompetoren heeft een huisartsenpraktijk met drie huisartsen en een (particulier) verzorgingstehuis. Met 350 extra woningen groeit de zorgvraag en komt de capaciteit sneller onder druk te staan. Als de eerstelijnszorg niet meegroeit, moeten inwoners vaker uitwijken naar Alkmaar. Dat raakt vooral minder mobiele inwoners en gaat ten koste van de dagelijkse leefbaarheid. De woningbouw zorgt tegelijk voor het draagvlak dat nodig is om de huisartsenvoorziening toekomstbestendig te organiseren en waar nodig uit te breiden. In de verdere planvorming wordt daarom onderzocht wat nodig is om eventuele extra capaciteit te realiseren.
Bij een eventuele uitbreiding of verplaatsing van de huisartsenpraktijk kan onderzocht worden of en hoe meer eerstelijnszorg weer haalbaar is in Stompetoren, zoals een tandarts of fysiotherapeut.

Horeca
Laagdrempelige horeca en ontmoetingsplekken staan in kleine kernen onder druk. In De Schermer is dat zichtbaar door het sluiten van het dorpscafé in Schermerhorn. Minder ontmoetingsplekken betekent minder sociale samenhang en minder levendigheid. Sinds begin 2024 is Brasserie de Buurt geopend in Stompetoren. Met meer inwoners groeit het draagvlak om deze voorziening te behouden en ontstaat ruimte voor eventuele aanvulling.

Winkels
Dagelijkse voorzieningen in kleine kernen zijn afhankelijk van voldoende draagvlak. Als het aanbod verschraalt, moeten bewoners voor boodschappen uitwijken en verliest het dorpscentrum aan functie en levendigheid. Stompetoren heeft nu een supermarkt en een Primera. Door Stompetoren-West wordt een groei verwacht van circa 500 tot 800 inwoners. Dat vergroot de omzetbasis en maakt uitbreiding of aanvulling van het aanbod realistischer, wat de centrumfunctie van Stompetoren weer versterkt.

Onderwijs en kinderopvang
De basisschool is een kernvoorziening voor Stompetoren. De school heeft een capaciteit van 180 leerlingen en door Stompetoren-West zal het aantal leerlingen toenemen. Het

kinderdagverblijf en de peuteropvang zijn momenteel volledig bezet. Als onderwijs en opvang niet tijdig meegroeien, ontstaat uitwijk naar andere scholen en opvang. Dat maakt Stompetoren minder aantrekkelijk voor jonge huishoudens en verzwakt het draagvlak voor een vitaal dorpsleven. De woningbouw borgt instroom van jonge huishoudens én biedt de basis om capaciteit uit te breiden. In de vervolgstappen voor Stompetoren-West worden uitbreidingsmogelijkheden voor school en kinderopvang daarom onderzocht.

Sport

Sportverenigingen draaien op leden en vrijwilligers. Bij een beperkte en vergrijzende bevolking komt dat onder druk te staan, met verlies aan activiteiten en sociale binding als gevolg. Stompetoren heeft diverse sportvoorzieningen. Extra inwoners vergroten het draagvlak voor de bestaande verenigingen en helpen het verenigingsleven vitaal te houden.

Conclusie

De bouw van 350 woningen is nodig om de leefbaarheid en vitaliteit van Stompetoren en De Schermer op lange termijn te borgen. De ontwikkeling vergroot het draagvlak om concrete knelpunten op te vangen en voorkomt dat de voorzieningen van Stompetoren verzwakken. Woningbouw in Stompetoren-West verstevigt de rol van Stompetoren als voorzieningencentrum voor de Schermer en creëert de ruimte om voorzieningen waar nodig tijdig mee te laten groeien.



Voorzieningen in Stompetoren

Uitgangspunt: Passend binnen kwalitatieve woningbouwopgave van gemeente en minimaal 30% sociale huur

Woningbouwprogramma

In 2025 is de “Woonvisie Alkmaar 2040” door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie kenmerkt zich door een grote woningbouwopgave en -ambitie. De ambitie is om als stad en land te groeien naar 140.000 inwoners in 2040, met name door gebieden te ontwikkelen aan het Alkmaars Kanaal. Stompetoren-West is een goede aanvulling hierop in het landelijk gebied van de gemeente Alkmaar. We willen jonge huishoudens, talent en meer draagkracht aantrekken en vasthouden voor de vitaliteit van Alkmaar.

De gemeente Alkmaar groeit verder tot 140.000 inwoners in 2040. Dit vraagt om nieuwe woningen. Óók om de demografische ontwikkeling van de bevolking op te vangen. Verder krijgt Alkmaar te maken met een dubbele vergrijzing en wil het Rijk dat ouderen met passende ondersteuning zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad worden aangepast vanwege de verduurzaming en de verandering in de kwalitatieve woonwensen. Dit betekent een woningvoorraad die geschikt is voor meerdere generaties, diverse doelgroepen en een grote en kleine portemonnee en een woningvoorraad die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst.

Binnen de ambitie voor heel gemeente Alkmaar neemt Stompetoren-West een bijzondere plaats in. Het wonen en leven in de dorpen is wezenlijk anders dan in de stad. Door de kleinschaligheid van de dorpen zijn daar niet evenveel woonvormen en voorzieningen als in de stad. In de dorpen komt de woonvraag vooral van de dorpseigen senioren en jongeren. Er is beperkt ruimte en het gebied buiten de dorpen heeft een beschermde status. Daarom is het belangrijk dat de resterende ontwikkelruimte goed wordt benut en dat de invulling hiervan aansluit bij de woonvraag. We willen kijken naar wat er wél kan.

Financieringscategorie
De verdeling van de 350 woningen naar financieringscategorie is als volgt:

Woningbouwprogramma Stompetoren-West		
Sociale huur	30%	105
Middensegment (koop)	37%	130
Vrije sector (koop)	33%	115
Totaal		**350**

De 30% sociale huur is een randvoorwaarde voor maatwerk.

Woningmarktonderzoek
In 2024 is er in opdracht van de projectontwikkelaars en de woningcorporatie opdracht gegeven aan Companen tot het doen van een Marktonderbouwing voor Stompetoren-West als vervolg op een Woningmarktonderzoek voor heel Alkmaar. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een grote behoefte is aan woningen in de Schermer. Op basis van de analyse van de behoefte aan voorzieningen en de bereikbaarheid is gekozen voor een uitbreiding van 350 woningen. Het verdient aanbeveling de ontwikkeling van Stompetoren West te faseren in fasen van ongeveer 50 à 75 woningen per jaar. Dit biedt garanties dat de bouw van de woningen voldoen aan de vraag naar woningen bij bewoners van de Schermer.

Jongeren en ouderen
In het woningbouwprogramma voor Stompetoren-West ligt de focus op jongeren en ouderen. Al is er natuurlijk ook aandacht voor eengezinswoningen. Op dit moment is er nauwelijks aanbod voor jongeren die in het dorp willen blijven wonen. In zowel sociale huur als in het middensegment worden woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor starters op de woningmarkt.

Ook voor ouderen die kleiner willen gaan wonen is het huidige aanbod beperkt. Daarnaast is er behoefte aan woonvormen met collectieve voorzieningen als een gemeenschappelijke tuin of ontmoetingsruimte. Het realiseren van deze woningen creëert doorschuifmogelijkheden, zodat ook bestaande eengezinswoningen beschikbaar komen.

Parkeren
De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de hoven en zijn uit het zicht of groen ingepakt. Parkeren domineert het staatbeeld niet. Vrijesector woningen parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein. Middelduur en sociale huurwoningen parkeren op centrale plekken. Voor het aantal parkeerplaatsen geldt de parkeernorm van de gemeente Alkmaar voor de dorpen.



Referentie grondgebonden woningen,
Haarlem Buiten, Faro, Foto: IC4U

Identiteit

De woningen die hier gerealiseerd worden zijn een goede aanvulling op het lokale woningaanbod. In de gebieden van het Alkmaars Kanaal worden voornamelijk appartementen gerealiseerd. In Stompetoren worden vooral grondgebonden woningen gebouwd. De enkele appartementsgebouwen worden niet hoger dan 4 woonlagen. De woningen sluiten aan op de wensen van inwoners, die kiezen voor een dorpse leefstijl. Het doel is woningen te realiseren voor de inwoners van de Schermer. In de afspraken over woningtoewijzing zal dit zwaar meewegen. Stompetoren verdient plekken die het verhaal van het dorp vertellen, iconische plekken die je herkent en waar ieder graag komt. De nieuwbouw biedt de kans om deze plekken/routes toe te voegen. Een uitzichtpunt dat de geschiedenis van de droogmakerij voelbaar maakt. Het doel is markante architectuur toe te voegen, die de identiteit van het dorp verankert in de toekomst. Zo wordt nieuwbouw meer dan stenen. Het wordt een investering in trots.



Woningbouwtypologieën



Referentie appartementen, Twuyverhoek Sint Pancras, Faro

De ontwikkeling van het dorpsweefsel

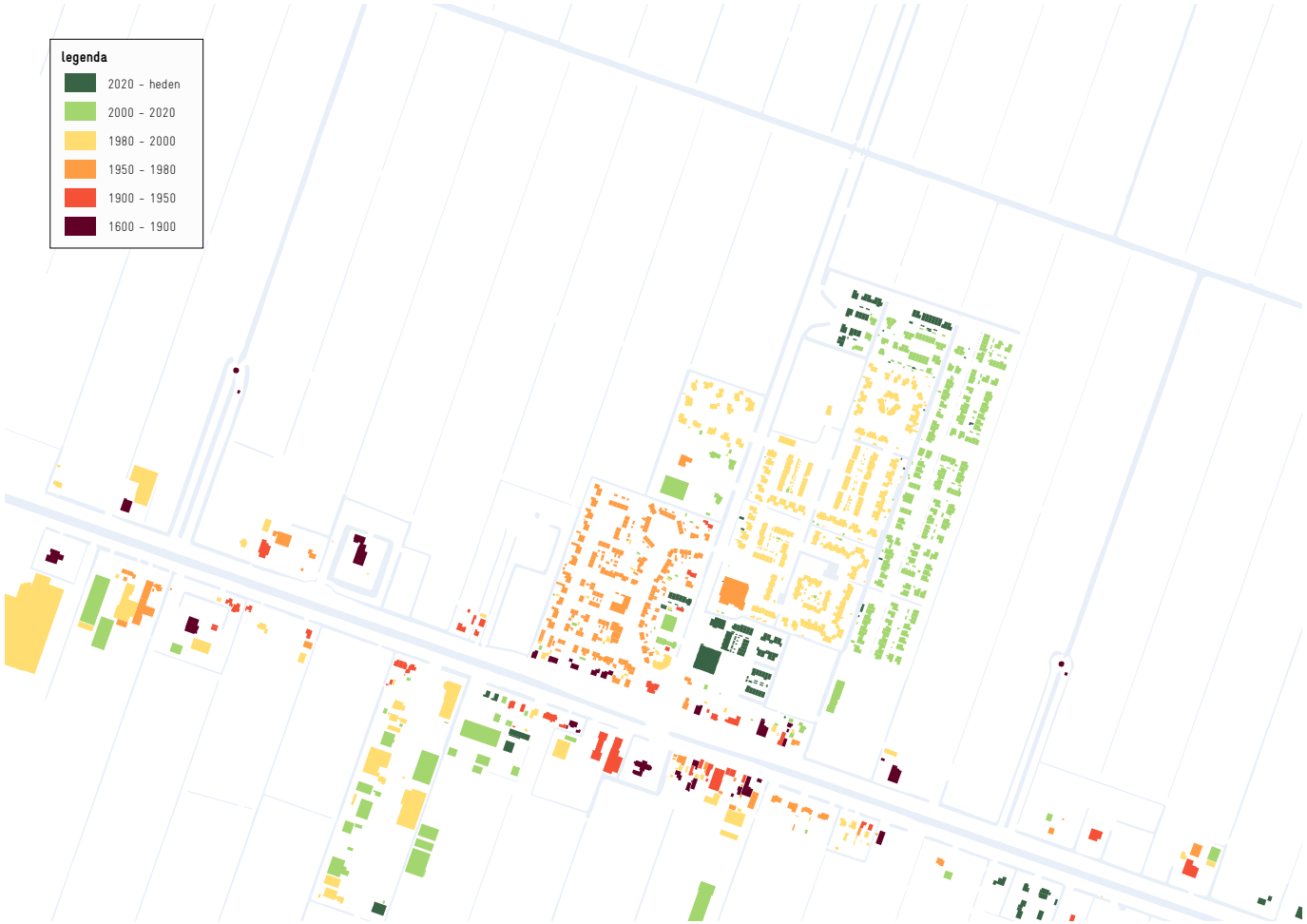
Situatie

Tot de komst van zuivelfabriek Neerlandia in 1917 bestond Stompetoren voornamelijk uit lintbebouwing langs de Noordervaart. De komst van de zuivelfabriek zorgde ervoor dat meer mensen zich in het dorp vestigden en leidde tot het ontstaan van een kruisdorp rondom de aansluiting van de Oterlekerweg op de Noordervaart.

Latere uitbreidingen vonden ad hoc en schoksgewijs plaats, waardoor een sterke stedenbouwkundige samenhang in het dorp ontbreekt. De buurten aan weerszijden van de Oterlekerweg zijn overwegend naar binnen gekeerd, met achterkanten die naar het landschap en deels ook naar de Oterlekerweg zijn georiënteerd. Hierdoor is er vanuit de openbare ruimte weinig relatie tussen de wijken onderling en tussen de wijken en de landelijke omgeving. Ook zijn er nauwelijks aanknopingspunten voor verdere uitbreiding van het dorp. De jongste uitbreiding betreft de wijk Stompetoren-oost. Deze uitbreiding breekt met de introversie en wordt gekenmerkt door een openbare dorpsrand, waardoor de openheid voor een ieder te ervaren en genieten is.

Opgave

Met de uitbreiding Stompetoren-West wordt beoogd een wijk te maken die optimaal verbonden is met het dorp en het omliggende landschap.



Ontwikkeling dorp

Infrastructuur en verbindingen

Situatie

Als gevolg van de schoksgewijze ontwikkeling is het netwerk binnen het dorp niet erg fijnmazig. Wijken hangen als eilanden aan de Oterlekerweg, waardoor deze als ontsluiting dient voor alle woningen. Aangezien deze weg het dorp doorsnijdt staat de oversteekbaarheid voor langzaamverkeer onder druk. Daar komt bij dat het noordelijk deel van de Oterlekerweg niet voorzien is van voetpaden. Ook ontbreekt het aan verbindingen tussen het dorp en de Noordervaart, waardoor geen ommetjes gemaakt kunnen worden aldaar.

De jongste uitbreiding - Stompetoren-Oost - wordt voor autoverkeer ontsloten via één toegangsweg. Dat leidt tot omrijbewegingen en extra druk op de Oterlekerweg. De lange rechtstanden stimuleren bovendien hoge rijsnelheden, wat leidt tot overlast voor omwonenden.

Opgave

In het kader van de leefbaarheid van Stompetoren krijgt langzaam verkeer de prioriteit, terwijl de auto een minder dominante rol inneemt. Het doel is het realiseren van een veilig en aantrekkelijk netwerk van routes, met goede oversteekbaarheid en een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor voetgangers en fietsers.

Stompetoren-West wordt goed verbonden door zoveel mogelijk aansluitingen te maken met het huidige netwerk van wegen en paden. Zo ontstaan er ontsluitingswegen en worden de beide helften van Stompetoren beter met elkaar verbonden, zijn voorzieningen goed bereikbaar en ontstaat er een fijnmazig netwerk aantrekkelijke met routes voor ommetjes.



Infrastructuur

Openbare ruimte

Situatie
Stompetoren is in de loop van de tijd ontstaan in een overwegend agrarisch landschap. Uitbreidingen zijn pragmatisch van aard, en de plattegrond van het dorp is niet ontworpen. De recente vernieuwing van het centrum draagt bij aan het dorpsgevoel, maar aan substantiële openbare ruimte ontbreekt het. Substantiële open (semi) publieke plekken zijn de schaatsbaan en het voetbalveld. De landschappelijke openheid van de Schermer is groot(s), maar in niet openbaar toegankelijk.

Opgave
Zowel uit analyses als uit gesprekken met de dorpsraad blijkt behoefte aan meer openbare ruimte en ontmoetingsplekken. Daarom voorziet het plan in extra ruimte voor wandelen, sporten, spelen en ontmoeting.



Speeltuin aan de Bovenkruier



Nolli kaart, (semi) openbaar toegankelijke ruimte (wit) en private ruimte (zwart)

04 | Duurzaamheid

4 | Duurzaamheid

Uitgangspunt: Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Het tegengaan van klimaatverandering is één van de grootste mondiale uitdagingen van de 21ste eeuw. Om de gevolgen hiervan te beperken moet er een energie- en grondstoffentransitie plaatsvinden. Tegelijkertijd is ons klimaat al aan het veranderen en neemt de soortenrijkdom af, waardoor er aandacht nodig is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. De gemeente Alkmaar zet zich hier actief voor in en nodigt anderen uit om hier samen aan te werken. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen is hiervoor de leidraad.

Het doel is een groene en klimaatadaptieve buurt te realiseren. We sluiten aan bij de spelregels die de provincie hanteert voor natuurinclusiviteit in lijn met artikel 6.75 uit de OVNH 2022, het Programma Duurzaam Alkmaar en het Klimaatadaptatiebeleid van de gemeente.



Referentie klimaatadaptatie,
Handreiking natuurvriendelijke oevers, Stowa, 2011

Bodem en water

Vanwege het verschil in waterpeil tussen dorpsrand en het buitengebied is het mogelijk een eigen peilvak te maken. Het past daarmee in het fijnmazig watersysteem dat kenmerkend is voor de Schermer, waarin watercarré 's veelal een eigen peil hebben. Daardoor kunnen grotere peilfluctuaties worden opgenomen dan het geval is bij agrarisch gebruik. Zo kunnen droge periodes overbrugd worden en kan water langer worden vastgehouden. In combinatie met de natuurvriendelijke oevers biedt dat kansen voor een hogere waterkwaliteit.

Het watersysteem is ook voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op voorhand zijn zij positief over de gekozen richting met het dynamische peilbeheer binnen de woonwijk, alhoewel zij ook zeker nog wel wat uitdagingen zien. Positief is natuurlijk dat de buffer van 75 cm een grote hoeveelheid bergingspotentieel in zich heeft voor neerslagpieken. Het water heeft de mogelijkheid om in korte tijd te stijgen en pas losgelaten te worden richting de polder als daar de ruimte (weer) voor is. Het Hoogheemraadschap staat open voor verdere uitwerking van de werking van het watersysteem en welk peilbeheer er gaat worden toegepast.

Een risicoanalyse voor wateroverlast conform artikel 6.75 uit OVNH2022 zal deel uitmaken van het vervolgtraject. Wij zullen in het omgevingsplan motiveren hoe rekening gehouden wordt met de risico's van klimaatverandering. De bodem is gevoelig en door de aanwezigheid van kwel is het cruciaal om verdichting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit vraagt om aandacht voor zowel de bodemstructuur als de waterhuishouding. Dit zal in nauw overleg met provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap worden uitgevoerd.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door op slimme manieren water op te vangen en af te voeren, voorkomen we wateroverlast. Daarnaast zorgen we voor meer groen om extreme hitte tegen te gaan en de biodiversiteit te verbeteren. Een belangrijk onderdeel hiervan is natuurinclusief bouwen en het klimaatadaptief inrichten van de buitenruimte.

Door natuurinclusief te bouwen wordt de natuurlijke leefomgeving actief geïntegreerd in bouwprojecten en de openbare ruimte. Dit betekent dat bij het ontwerpen en bouwen ook rekening wordt gehouden met planten en dieren die in het dorp leven.

Deze integrale aanpak biedt tal van voordelen: het draagt bij aan een betere luchtkwaliteit, helpt bij het reguleren van de omgevingstemperatuur, biedt leefruimte aan verschillende diersoorten, én zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor mensen.

Vanuit het klimaatadaptatiebeleid van de gemeente wordt ingezet op:

- Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'puur technische' oplossingen ('groen, tenzij…').
- Voor het project wordt een habitat gecreëerd voor drie soortencategorieën waarbij gekozen kan worden uit de volgende soortencategorieën: gebouwbewonend, boombewonend, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden of aan water en oevers gebonden.
- Tot slot kan gesteld worden dat woningbouw ten koste van het BL alleen passend wordt geacht wanneer deze van aantoonbaar hoge kwaliteit is.

Energie en warmte

De gemeente Alkmaar streeft naar een energieneutraal en aardgasvrije toekomst. Dit realiseren we door het opwekken van duurzame energie en het benutten van duurzame warmtebronnen. We zetten hierbij in op minimalisatie van het energiegebruik door goed te isoleren en passief te ontwerpen. Waar mogelijk realiseren we duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen. Indien nodig kan verwarmd worden met een collectief warmtesysteem zoals een WKO. We streven naar netbewust bouwen. Dit gaat met de netcongestie mogelijkheden opleveren.

Zowel de ondergrondse infrastructuur voor energie en warmte als de verzwaring van het elektriciteitsnetwerk en de klimaatadaptieve maatregelen hebben een grote boven- en ondergrondse ruimteclaim. Het is noodzakelijk om inpassing van al deze opgaven goed op elkaar af te blijven stemmen.

Circulariteit

De gemeente Alkmaar zet in op circulair bouwen door te focussen op drie thema's: milieu- en klimaatimpact, materiaalgebruik en waardebehoud. De milieu- en klimaatimpact van de gebouwde omgeving wordt verminderd door in te zetten op een lage MPG en MKI score. Op het gebied van materiaalgebruik wordt waar mogelijk ingezet op het gebruik van non-virgin, biobased en gezonde materialen.



Referentie energie, Groene Mient, Den Haag. Bron: groenemient.nl



referentie biobased, Mária Telkeshof, Nijmegen, Bron: Bureau A

05 | Leidende principes

5 | Leidende principes

Op basis van de analyse van het landschap en het dorp is een drietal leidende principes geformuleerd ten behoeve van de uitwerking.

Een passende dorpsuitbreiding

Het eerste principe is een vanzelfsprekende uitbreiding van Stompetoren te maken. Passend bij het dorp, maar ook passend in het Beschermd Landschap. Dit vraagt om een geometrische opzet, in aansluiting op rationaliteit van de Schermer. De opgave is opgevat als een stedelijke transformatie van de polder. Dat wil zeggen dat de huidige noord-zuid georiënteerde kavel- en waterstructuur als vertrekpunt is gekozen.

De kernwaarden van het landschap worden gerespecteerd door de zuidrand van het zoekgebied vrij te houden van bebouwing. Daarmee blijven de karakteristieke stolpenstructuur langs de Noordervaart, de openheid van de polder en de vrije ligging van poldermolen E behouden.

De Schermer kent van oorsprong geen DNA van dorpen of dorpsuitbreidingen. De nieuwe uitbreiding wordt daarom verankerd in het landschap door gebruik te maken van kenmerkende structuren zoals lanen, singels en erfbeplanting. Een groene dorpsrand zorgt voor een geleidelijke overgang naar het open polderlandschap. De openbare randen maken de weidsheid van de Schermer niet alleen zichtbaar voor nieuwe bewoners, maar beleefbaar voor het gehele dorp.



Stedelijke transformatie Middenbeemster
Bron: BPD, de Keyser Middenbeemster



Vrijhouden stolpenlint langs de Noordervaart
Foto: Strootman Landschapsarchitecten



Zicht op Poldermolen E vanaf de Wiekstraat
Foto: Tim Kort, Strootman Landschapsarchitecten

Een robuust raamwerk

Het tweede principe betreft een robuust raamwerk van openbare ruimte. De uitbreiding van Stompetoren staat in dienst van een leefbaar, vitaal en toekomstvast Stompetoren en Schermer. Als gevolg van de historische ontwikkeling kent Stompetoren weinig openbare ruimte, die van een bescheiden kwaliteit is bovendien. In de Dorpsagenda Stompetoren hebben inwoners aangegeven dat zij graag meer openbaar groen in hun omgeving willen zien. Ook is er behoefte aan meer ommetjes. Dit werd bekrachtigd in de gesprekken met de dorpsraad, die met het oog op de participatie intensief betrokken is in de planvorming.

Door de inzet van natuurvriendelijke oevers en groene verbindingen ontstaat ruimte voor groen en biodiversiteit; meer dan het geval is in het huidige gebruik, waarin sprake is van steile oevers, monocultuur, bemesting en druk van bestrijdingsmiddelen. Het watersysteem en de ecologische inzet zullen worden uitgewerkt in de planuitwerking. Een robuust raamwerk biedt daar ruimte voor.

Het watersysteem voorziet in bufferruimte voor toenemende piekbuien als gevolg van de klimaatverandering. Vanwege het verschil in waterpeil tussen dorpsrand en het buitengebied is het mogelijk een eigen peilvak te maken. Het past daarmee in het fijnmazig watersysteem dat kenmerkend is voor de Schermer, waarin watercarrés veelal een eigen peil hebben. Daardoor kunnen grotere peilfluctuaties worden opgenomen dan het geval is bij agrarisch gebruik. Zo kunnen droge en natte periodes overbrugt worden en kan water langer worden vastgehouden. In combinatie met de natuurvriendelijke oevers biedt dat kansen voor een hogere waterkwaliteit.



Kavelsloten Beemster dragers in Middenbeemster
Foto: Tim Kort, Strootman Landschapsarchitecten



Robuust raamwerk openbare ruimte Sint Pancras
Foto: Tim Kort, Strootman Landschapsarchitecten



Boomgaarden zijn een bouwsteen van erfcarré's
Foto: Trefpunt groen Eindhoven

Een dorps karakter

Met de dorpsuitbreiding van Stompetoren wordt gekozen voor een dorpse inzet. Dat wil zeggen dat met de uitbreiding van Stompetoren gemikt wordt op een bijdrage aan het dorp als geheel.

Een belangrijke doelstelling is het versterken van de verbindingen binnen het dorp. Door het toevoegen van routes en oversteekplekken wordt het voor alle dorpsbewoners mogelijk om meer en meer verschillende routes te nemen en ommetjes te maken. Door te voorzien in voorzijdes naar het groen en het landschap, ontstaan openbare routes met belevingskwaliteit. Eveneens vanuit een kwalitatief oogpunt worden auto's niet op straat, maar overwegend naast of achter woningen geparkeerd.

Dorps is ook de inzet van sociale eenheden zoals het straatje, het erf en de hof. Dit draagt bij aan de cohesie en sociale samenhang. Daarmee wordt eenzaamheid bestreden en is het voor mensen makkelijker om zelfstandig te blijven wonen. Door woningtypes en huur en koop te mengen wordt bijgedragen aan de integratie van verschillende leeftijden en bevolkingsgroepen. Ook maakt deze mix het mogelijk om in de ontwikkeling zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de lokale vraag en opnamecapaciteit.

Dorps is tenslotte ook de uitstraling van de gebouwen in Stompetoren. Een gevarieerd programma draagt bij aan een gevarieerde architectuur met een dorpse schaal en uitstraling. Het gestapelde woningbouwprogramma treed op als special; een bijzonder karakter dat bijdraagt aan de eigenheid van het plan.



Parkeervrije straten, gevarieerde architectuur Twuyverhoek Sint Pancras, Foto: Faro

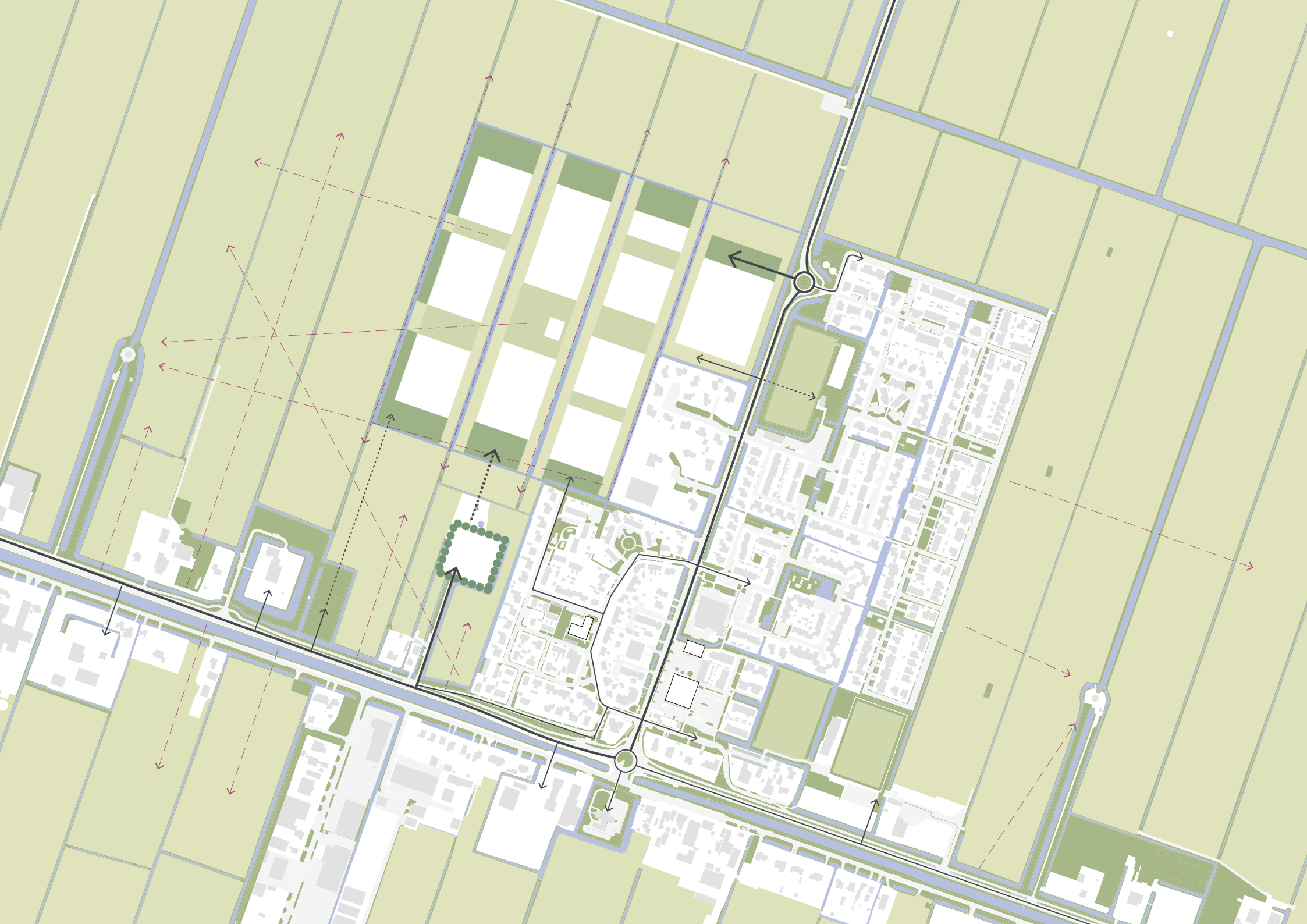


Gevarieerde rooilijnen, kleuren en materiaalgebruik, Meerstad Groningen.



Appartementen in dorpse architectuur, Twuyverhoek Sint Pancras, Faro Architecten

06 | Stedenbouwkundig Raamwerk



6 | Stedenbouwkundig raamwerk

Hoofdopzet

In het stedenbouwkundig raamwerk voor de uitbreiding van Stompetoren is het cultuurlandschap leidend. Uitgangspunt is het Beschermd Landschap zo beperkt mogelijk aan te tasten en de ingrepen te laten aansluiten op de kernkwaliteiten. Het plan voorziet in een compacte woonbuurt aan de noordwestzijde van Stompetoren. De carré vorm sluit aan op de geometrische opzet die kenmerkend is voor de Schermer. Door de hoofdvorm ontstaat een samenhangend buurtje dat goed verbonden is met het bestaande dorp.

De ontwikkeling houdt nadrukkelijk afstand tot de Noordervaart. Daardoor wordt de karakteristieke lintbebouwing langs de Noordervaart niet aangetast. Ook blijven de monumentale erfcarrés van Villa Wittenburg en Vredebest vrij in de ruimte liggen. Daarmee blijven de cultuurhistorische structuren en de kenmerkende stolpenstructuur van de Schermer behouden. Door afstand te houden van de Noordervaart blijven de zichtlijnen op Poldermolen E en doorzichten naar het open polderlandschap vanaf de Noordervaart en vanuit het dorp behouden.

Groen-blauw raamwerk

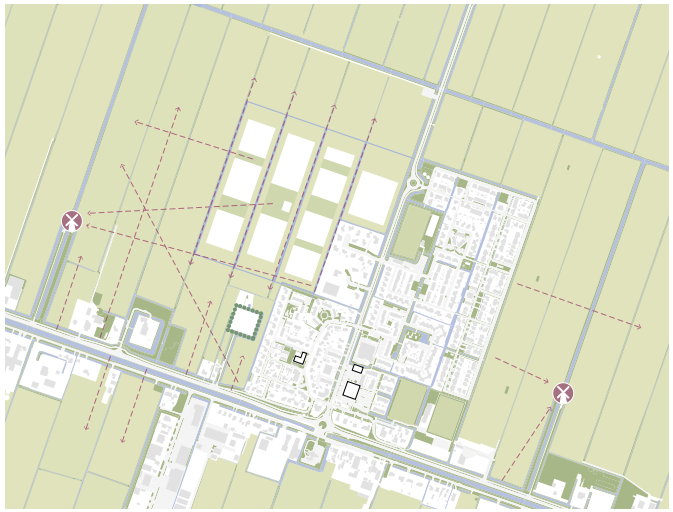
De geometrische opzet van de Schermer is eveneens het vertrekpunt voor de ruimtelijke structuur van de dorpsuitbreiding. De kenmerkende noord-zuid gerichte sloten vormen de basis voor een orthogonale verkaveling. De waterlijnen vormen het hart van een groen-blauwe netwerk. Als contramal bevinden zich in dit raamwerk de bouwvelden.

De waterlijnen krijgen openbare oevers. Wegen en paden vormen de routes waarlangs bewoners en bezoekers zich door het gebied bewegen. De kenmerkende waterstructuur wordt daarmee onderdeel van de beleving van de nieuwe buurt. De sloten vormen zichtlijnen op het omringende landschap met diepe perspectieven op de openheid.

Aan de randen van de uitbreiding bevinden zich kavelsloten, die een herkenbare overgang en afbakening vormen tussen het dorp en het agrarisch gebruik. In de huidige situatie is de westrand van Stompetoren afgezoomd met particuliere kavels. De nieuwe rand wordt gevormd door een pad. Daardoor wordt de openheid van de Schermer voor iedereen ervaarbaar.

Legenda

- Groene dorpsrand
- Verblijfsplekken
- Woonvelden
- Verbinding langzaam verkeer
- Verbinding langzaam verkeer, te onderzoeken
- Verbinding auto
- Verbinding auto, te onderzoeken
- Zichtlijn
- Water



Zichtlijnen



Ooghoogtebeeld richting Vredebest vanaf de Noordervaart
Foto: Strootman Landschapsarchitecten

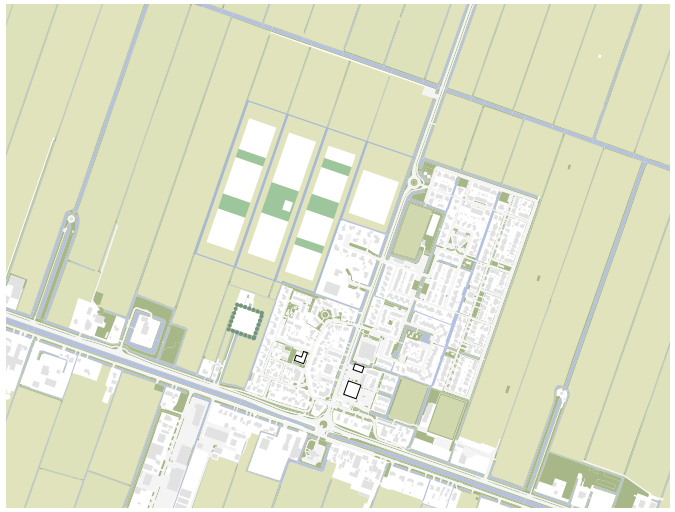
Ruimte voor ontmoeting

Haaks op de noord-zuid gerichte lijnen zijn velden opengelaten in een vrijere compositie. De velden vormen een reeks van verblijfsplekken die voorzien in ruimte om te spelen en ontmoeten. Voor de bewoners van de nieuwe buurt, maar ook voor de bewoners van Stompetoren. Uit gesprekken met de dorpsraad komt naar voren dat daar veel behoefte aan is.

Bij de inrichting wordt aansluiting gezocht bij functies die we kennen uit het historische erfcarré, zoals siertuinen, moestuinen en boomgaarden. De velden zorgen voor lucht en openheid in de verkaveling en bieden in de dwarsrichting zicht op het omliggend, open landschap en poldermolen E. De doorzichten zijn leidend bij de inrichting. Bebouwing en opgaand groen zijn ondergeschikt hieraan.

Bomen en groen

Ten behoeve van klimaatadaptatie en biodiversiteit, wordt het groen blauwe raamwerk voorzien van bomen en opgaand groen. Ter plaatse van doorzichten worden sparingen gemaakt. Ook is de beplanting enigszins los van opzet, waardoor ze niet de concurrentie aangaat met de hoofdstructuur van laanbeplanting langs de Noordervaart. Al doende tekent zich een nieuwe dorpsrand af, die de contour van het dorp beter leesbaar maakt en voor een zachte overgang zorgt naar het open polderlandschap. De nieuwe dorpsrand vormt een groene begrenzing van de openheid.



Verblijfsplekken



Referentie buitenruimte, Foto: Nanda Sluijsmans



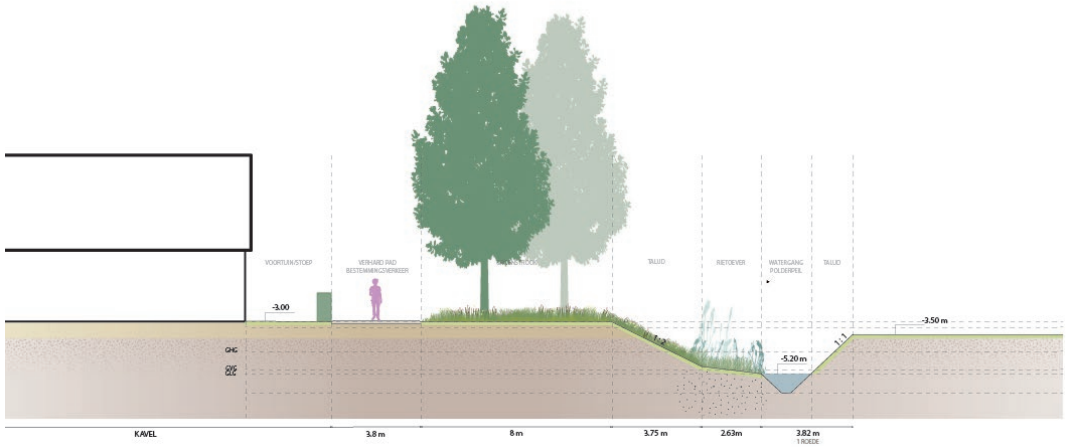
Referentie buitenruimte, Foto Achterhoekfoto.nl, Henk Derksen



Referentie buitenruimte



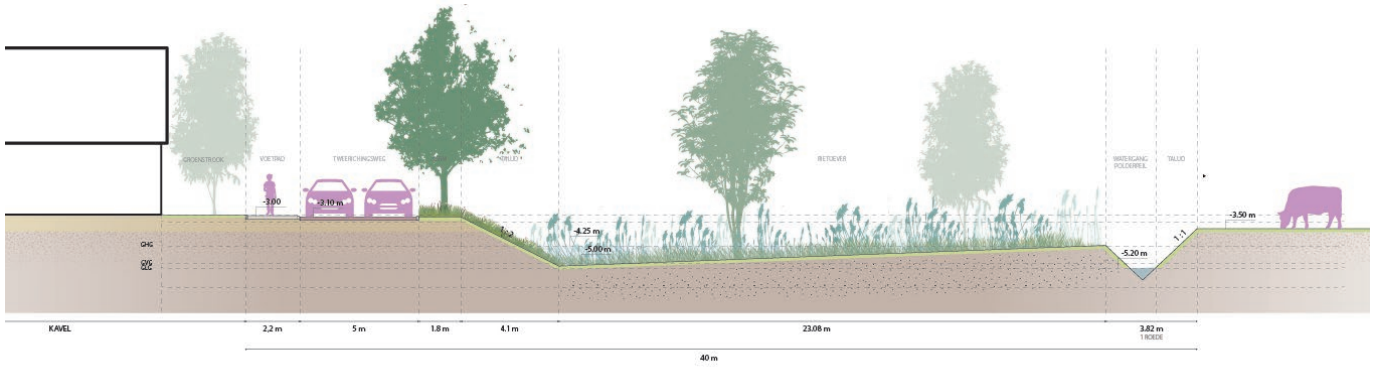
Een groene rand rondom het dorp



Voorbeelduitwerking profiel dorpsrand westzijde



Inspiratie dorpsrand, foto: Anne Pauptit



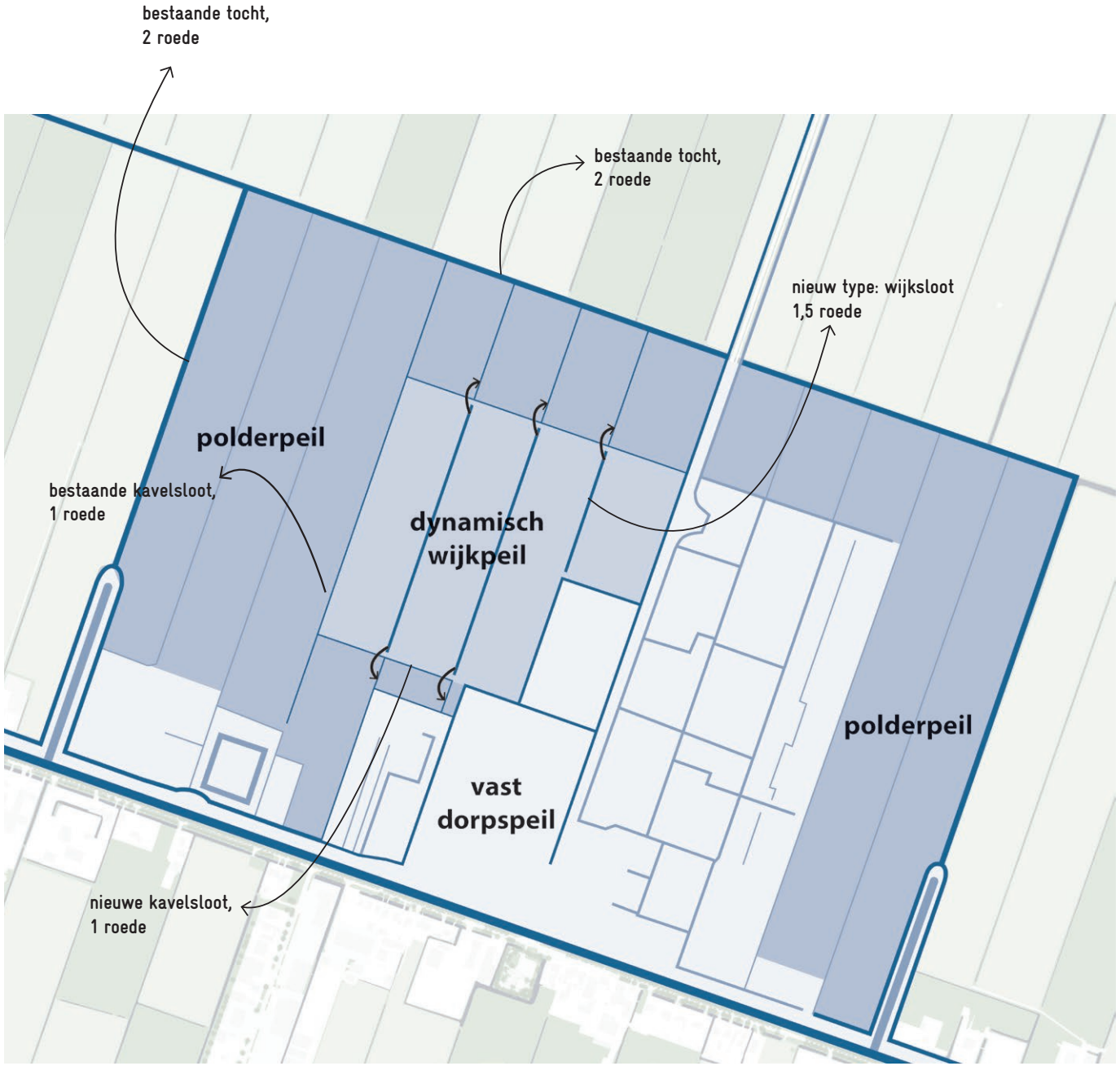
Voorbeelduitwerking profiel dorpsrand zuidzijde

Klimaatadaptief watersysteem

Het plan zet in op toekomstbestendig peilbeheer, waarbij een dynamisch wijkpeil wordt gehanteerd om maximale buffering te realiseren en pieken in weersomstandigheden op te vangen. Bij de maatvoering van het watersysteem wordt gebruik gemaakt van de roede als maateenheid. Door de inrichting van natuurvriendelijke oevers en zones ontstaan gradiënten die bijdragen aan de soortenrijkdom en waterkwaliteit.



Referentie natuurlijkvriendelijke oever, Wassenaar, Foto: Faro



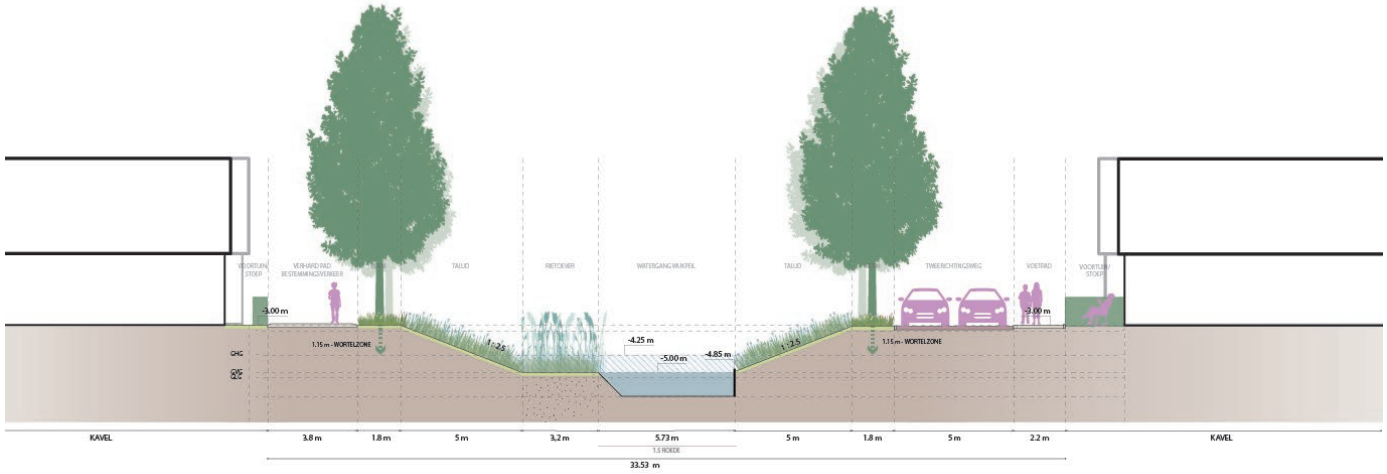
Hoofdopzet watersysteem en peilvlakken.



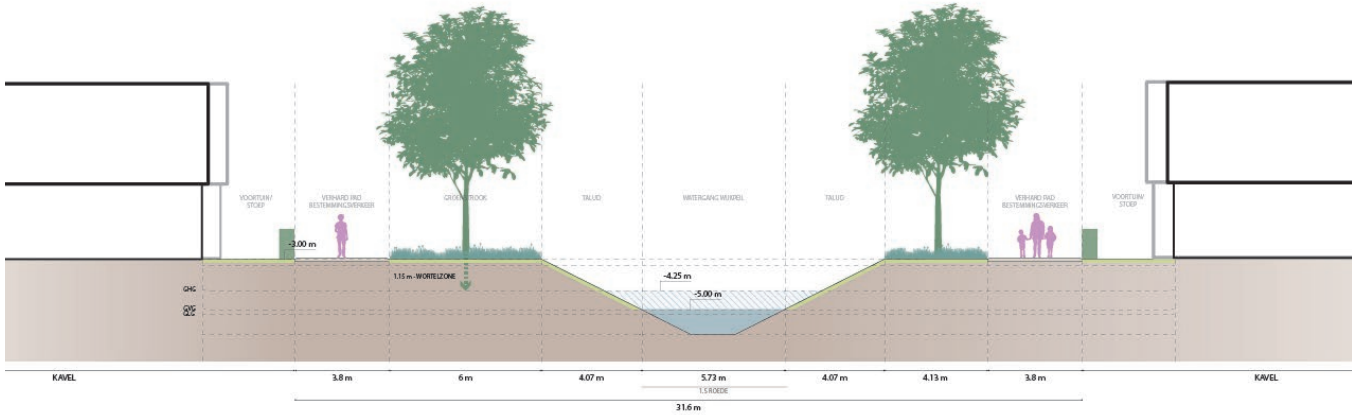
Referentie watersysteeem Twuyverhoek Sint Pancras , Foto: Faro



Referentie watersysteeem, Foto: Faro



Voorbeelduitwerking profiel sloot in singelprofiel



Profiel oostzijde

Routes en verbindingen

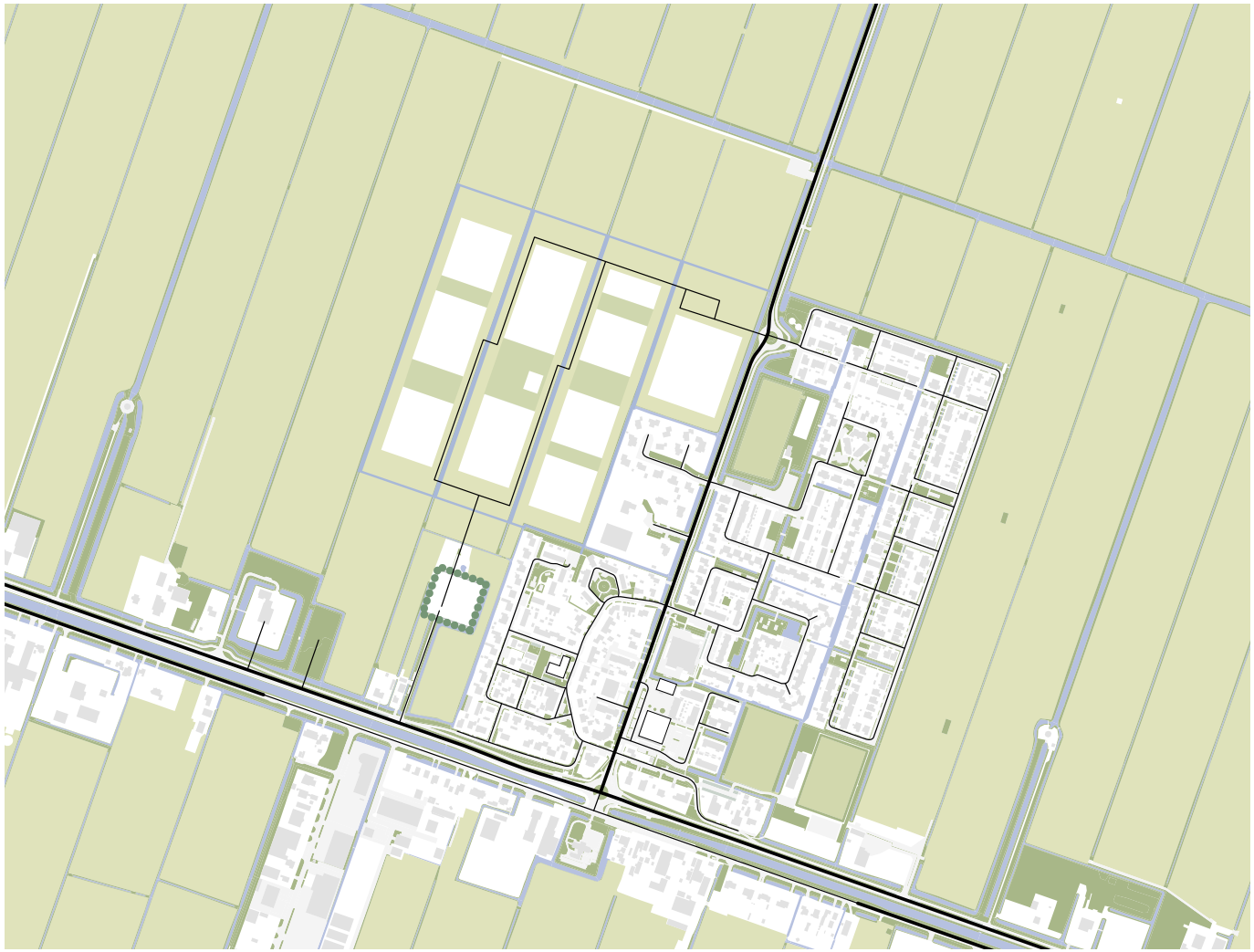
Een goede aanhechting en verbinding met het dorp zorgt ervoor dat het plangebied op een natuurlijke wijze onderdeel wordt van de bestaande dorpsstructuur. Een fijnmazig netwerk van routes en verbindingen maakt de nieuwe buurt doorwaadbaar en verbonden. Voorzieningen kunnen daardoor eenvoudig worden bereikt en andersom kunnen de plekken en routes in de nieuwe buurt ook gebruikt worden door de dorpsbewoners. Op drie plekken sluit het netwerk voor langzaam verkeer aan op bestaande routes in Stompetoren. Een nieuwe verbinding is gedacht ter hoogte van de Schaatsbaan. Het verloop van die route in westelijke richting zal nader onderzocht worden.



Oversteek Oterlekerweg



Langzaam verkeer



Auto verkeer

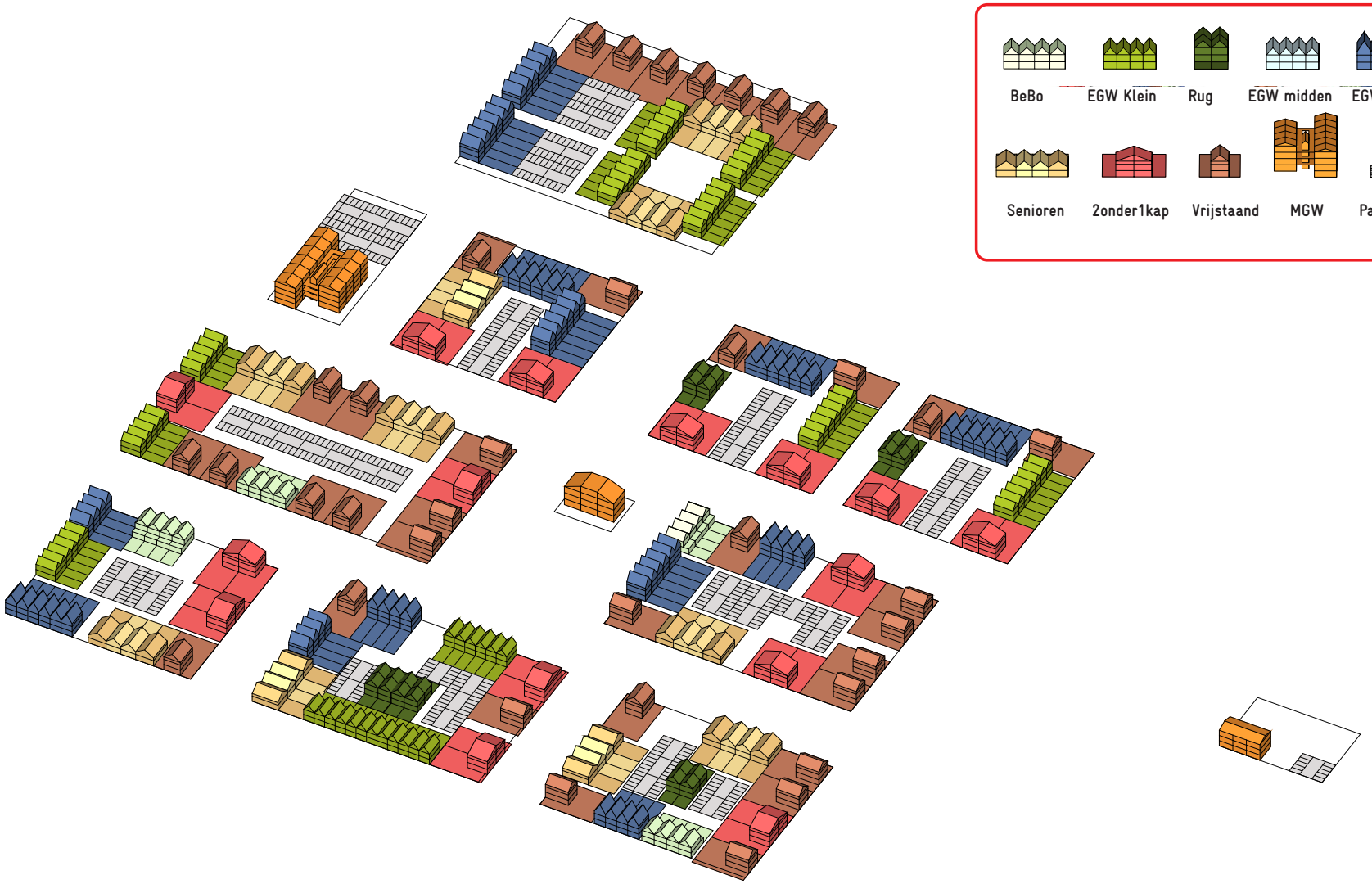
Auto en parkeren

Van eerdere dorpsuitbreidingen hebben we geleerd dat een heldere verkeersstructuur belangrijk is. De wegen worden gekoppeld aan het groen blauwe raamwerk, wat kwaliteit verleent aan het thuiskomen en waardoor een samenhangend ruimtelijk geheel ontstaat. Lange rechtstanden worden voorkomen, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

De nieuwe woonwijk wordt aangesloten op de bestaande rotonde. De capaciteit van de rotonde en de Oterlekerweg is voldoende als ontsluitingsweg voor de nieuw te bouwen wijk. Het heeft echter wel invloed op de verkeersdruk en de oversteekbaarheid van de Oterlekerweg, vooral gedurende de spits. De leefbaarheid van de dorpskern staat daarbij centraal. Dit vraagt om veilige oversteken op de Oterlekerweg.

In de planuitwerking zal worden onderzocht of het mogelijk is een aanvullende aansluiting op de N243 te maken via erf Vredebest. In ieder geval blijft deze aansluiting beschikbaar voor bestemmingsverkeer richting erf Vredebest en voor langzaam verkeer. Hierover heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden. Maar nader onderzoek is noodzakelijk. In ieder geval blijft deze aansluiting beschikbaar voor bestemmingsverkeer richting erf Vredebest en voor langzaam verkeer.

Om het groen-blauwe raamwerk maximaal kwaliteit te geven wordt er langs wegen in beginsel niet geparkeerd. Auto’s van bewoners en bezoekers worden zoveel mogelijk tussen en achter woningen geparkeerd. Nader onderzocht zal worden of dit bij voorkeur op eigen terrein of op openbaar gebied plaatsvindt.



Proefverkaveling

Woningbouwprogramma

Stompetoren-West voorziet in een toevoeging van 350 woningen in een gevarieerd woningaanbod. Van de woningen valt 2/3 in het segment betaalbaar en wordt 30% uitgevoerd als sociale huurwoning. De woningtypologie zal gedurende de ontwikkeling vorm krijgen. Daarbij zal onderzoek gedaan worden naar de specifieke behoefte en woonwensen in de Schermer.

Gedacht wordt aan een combinatie van grondgebonden en gestappelde woningbouw. Denkbaar is gestapelde bouw in maximaal 4 lagen, waarin appartementen voor starters worden gerealiseerd. Voor senioren wordt gedacht aan grondgebonden woningen met gemeenschappelijke voorzieningen als een tuin. Het voorstel is ter plekke van het erf Vredebest een nieuw erf te ontwikkelen, waarin bijvoorbeeld een speciale doelgroep of collectief een thuis kan vinden.

Met behulp van een proefverkaveling is het laadvermogen onderzocht. Daaruit blijkt dat het stedenbouwkundig raamwerk voldoende biedt flexibiliteit om in te spelen op de vraag naar woningen in de Schermer. Belangrijk uitgangspunt is dat het aanbod aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Niet alleen de hoeveelheid woningen maar ook de soort woningen en voor welke doelgroep wordt gebouwd, is van belang. Bijgaand een aantal verkennende referenties voor het programma.


Centrumplan, Vinkeveen, FARO, Bron: FARO


Hofje Schuytgraaf, Arnhem, bron: THOMAS Architecten


Boerenerf Vliervelden, Oosterwolde, Kettinghulst, Bron: de Architect


Buurtskap de Tuunen, Den Burg, Texel, FARO, Bron: FARO


Zwethof, Zoeterwoude-dorp, Bron: FARO


Geworteld wonen, Rijswijk, bron: INBO



Vogelvlucht schets voorbeelduitwerking vanuit het noordwesten

07 | Beschermd Landschap

7 | Beschermd Landschap

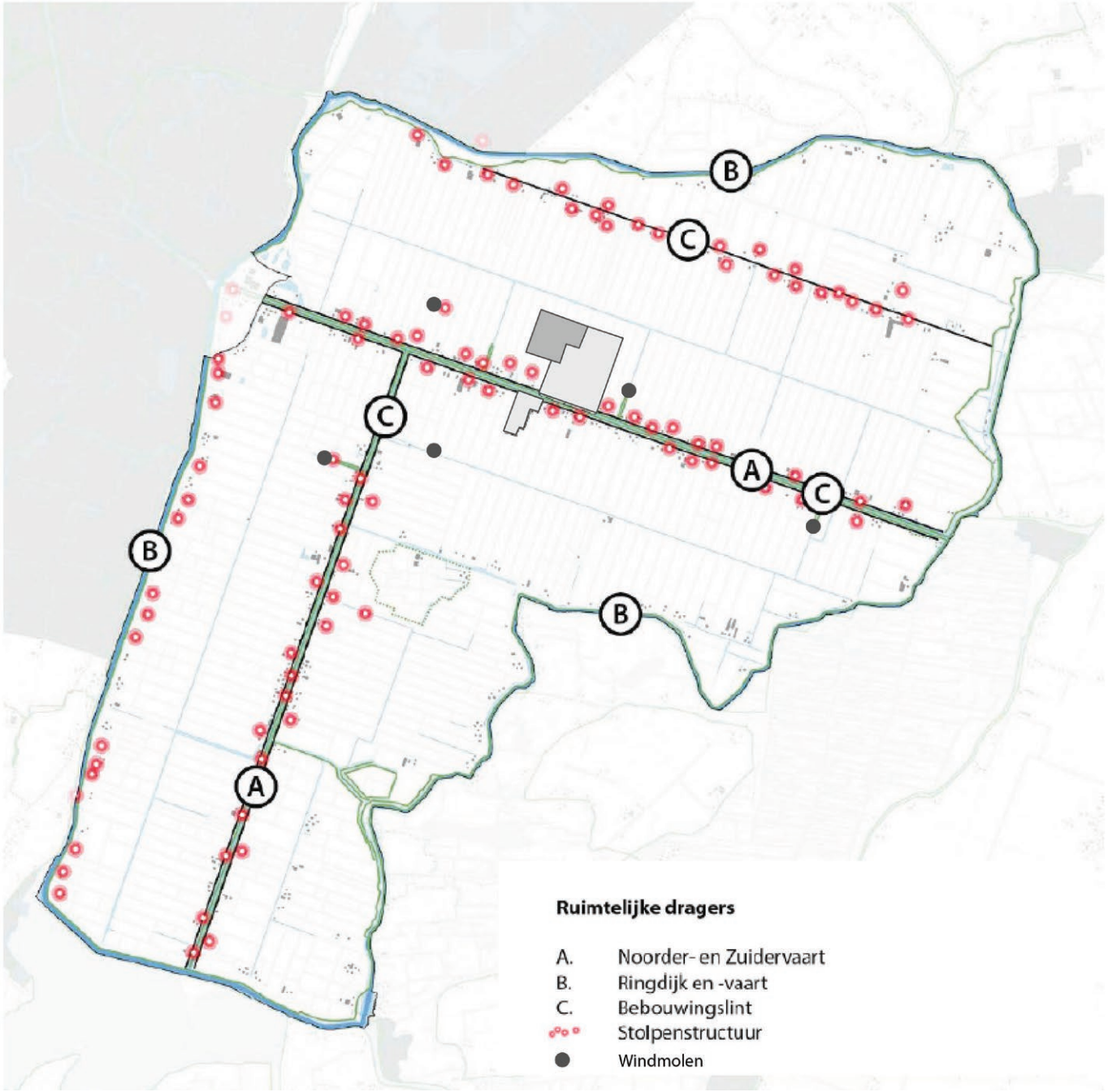
Uitgangspunt: Beperking aantasting en voortbouwen op kernkwaliteiten

Ten behoeve van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar het landschap van de Schermer en het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de beschrijving van het Beschermd Landschap en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het uitgangspunt is om de aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap zoveel mogelijk te beperken en tegelijkertijd voort te bouwen op de kwaliteiten die de Schermer karakteriseren. Kernkwaliteiten in de omgeving van de locatie betreffen

- Aardkundige en Landschappelijke karakteristiek: Geometrische opzet en verkavelingspatroon
- Openheid en ruimtebeleving: Openheid en vergezichten
- Ruimtelijke dragers: Noordervaart

Noordervaart

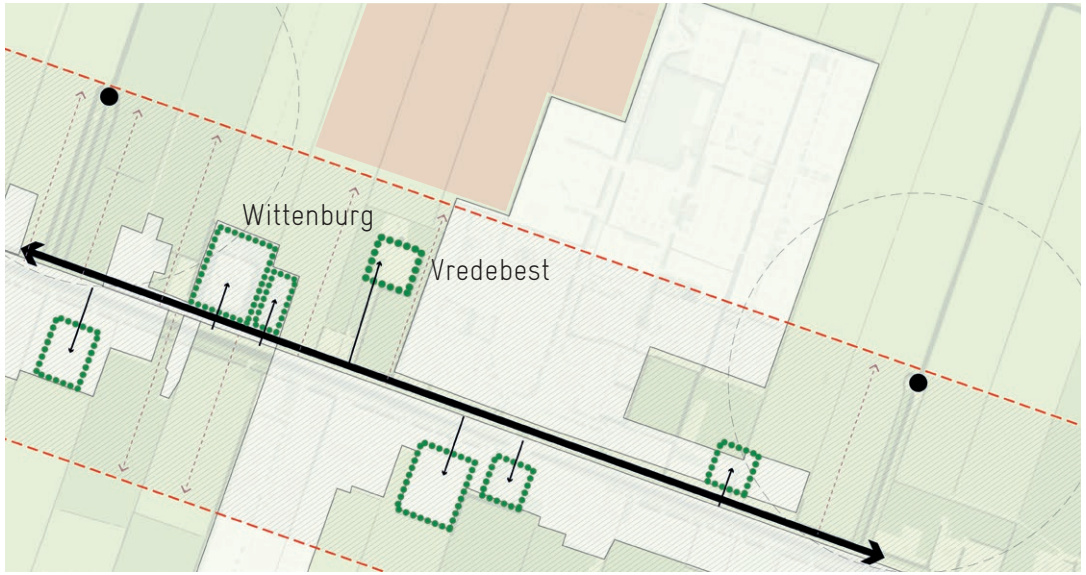
Het zoekgebied voor de uitbreiding van Stompetoren raakt aan de Noordervaart, een belangrijke ruimtelijke drager, die in het BL als kernwaarde wordt getypeerd. In lijn met het advies om geen ontwikkelingen te plegen die doorzichten volledig blokkeren, is in de planontwikkeling de zuidzijde van het zoekgebied vrijgehouden. Deze gronden blijven behoren tot het BL. De karakteristieke lintbebouwing langs de Noordervaart wordt daardoor niet aangetast en ook de monumentale erfcarrés van Villa Wittenburg en Vredebest blijven vrij in de ruimte liggen. Daarmee blijven de cultuurhistorische structuren en de kenmerkende stolpenstructuur van de Schermer behouden.



Projectie plangebied in kaart Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland



Vogelvlucht vanaf de Noordervaart
Foto: Strootman Landschapsarchitecten



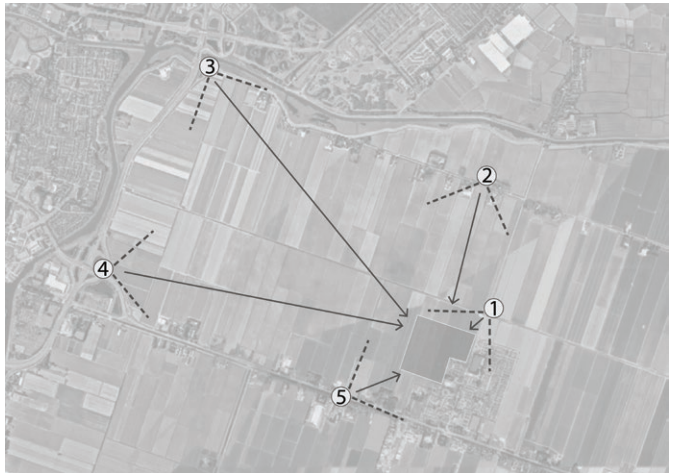
Montage uitbreiding ten opzicht van de Noordervaart



Erfcarré Vredebest

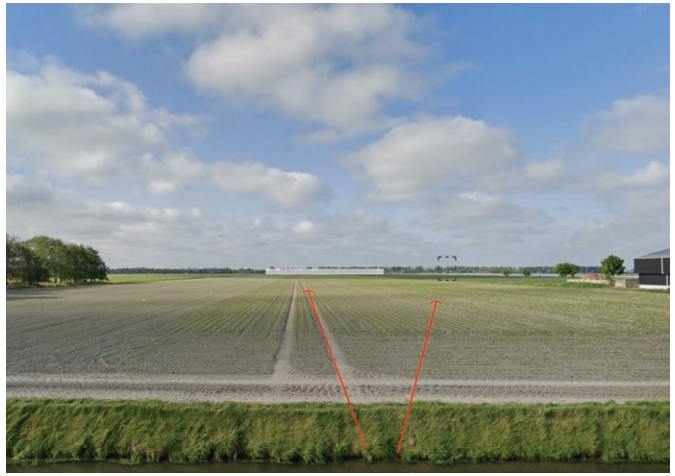


Erfcarré Wittenburg



Aanwijskaart perspectieven


Perspectief 1


Perspectief 2


Perspectief 3


Perspectief 4


Perspectief 5

Openheid en vergezichten

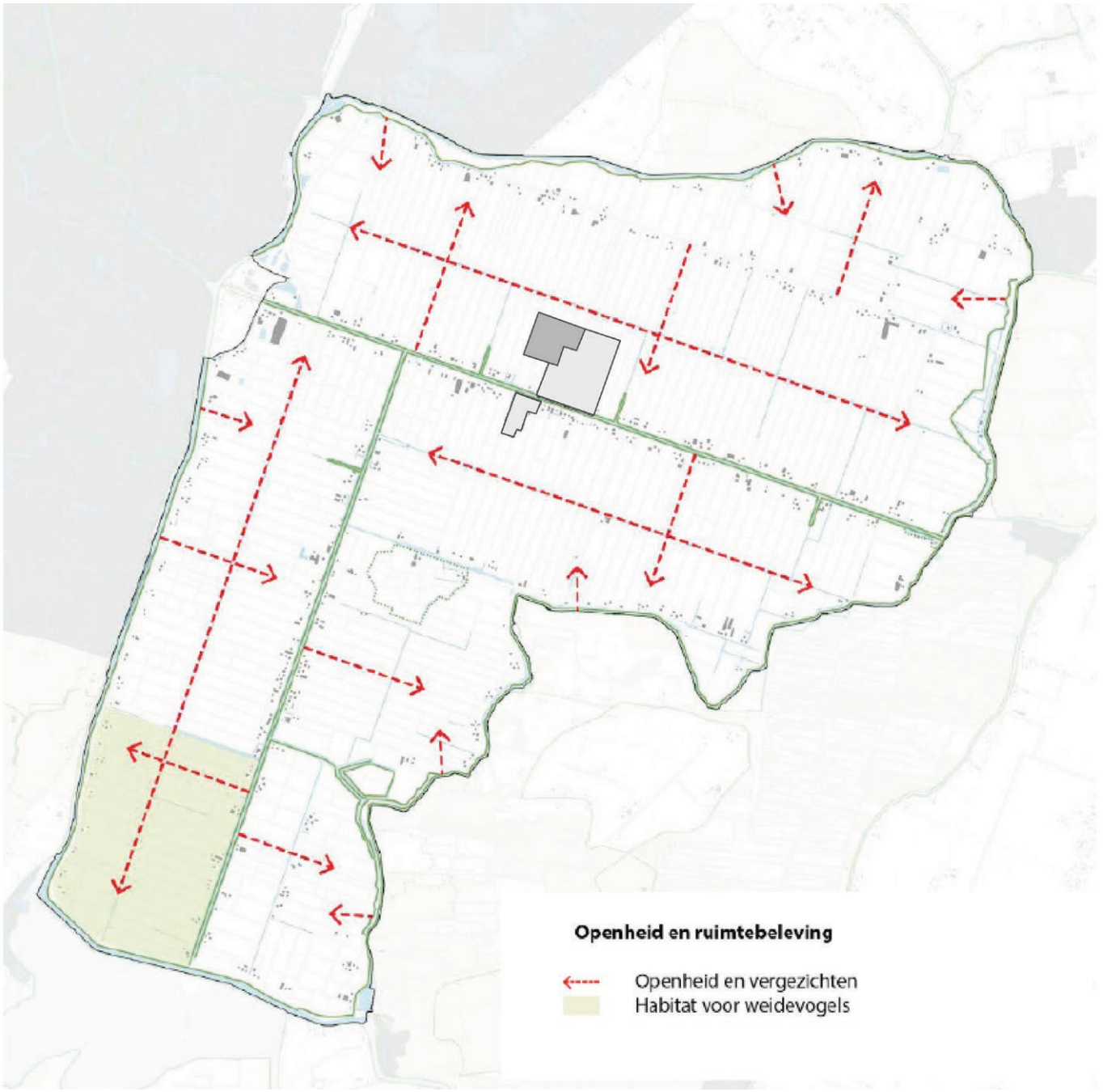
Om de invloed van de dorpsuitbreiding op de openheid en vergezichten te onderzoeken zijn een aantal perspectieven beschouwd.

De schaal en positie van de uitbreiding, in relatie tot de maat van de polder, maakt dat de kenmerkende vergezichten in het grootste deel van de Schermer niet merkbaar beinvloedt worden. Op grotere afstand valt de uitbreiding weg in de dieptewerking van het perspectief (perspectief 2,3,4).

Vanaf de Oterlekerweg wordt de noordrand van het dorp breder (perspectief 1). Vanaf het noorden is de invloed op de openheid niet groot, omdat de openheid ter plekke wordt afgevangen door bebouwing en bomen langs de Noordervaart. Door de inzet van bomen ontstaat een zachte dorpsrand opgebouwd uit herkenbare middelen.

De andere uitbreidingsrichting is westelijk (perspectief 5). Het dorp wordt daar niet breder, maar de grens schuift op. Ook hier wordt een zachtere rand gemaakt door de inzet van bomen.

Doordat de bebouwing ter plekke afstand houdt tot de Noordervaart, blijven de zichtlijnen op Poldermolen E en doorzichten naar het open polderlandschap vanaf het zuiden zoveel mogelijk behouden.

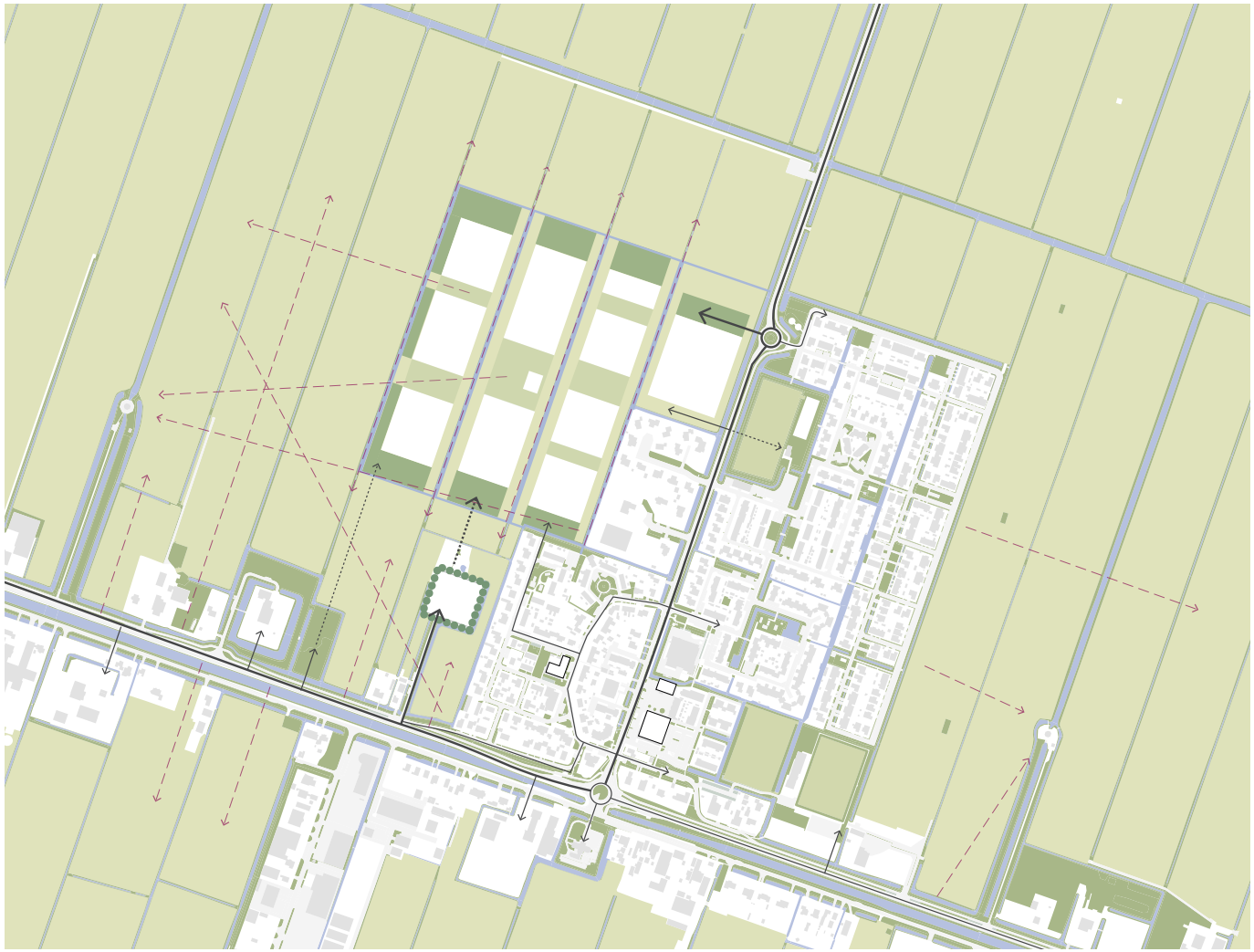


Projectie plangebied in kaart Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland

Geometrische opzet en bouwstenen

Anders dan bijvoorbeeld de Beemster voorziet de Schermer cultuurhistorisch niet in de typologie van het dorp. Van oorsprong vindt bewoning in de Schermer plaats langs linten. Voor de vormgeving van de dorpsuitbreiding is teruggegrepen op de bouwstenen van het landschap, zoals boomsingels, watercarrés en een vernuftig watersysteem.

Het geheel is ingezet in een geometrische opzet, in aansluiting op de aardkundige en landschappelijke karakteristiek van de Schermer, die eveneens als kernkwaliteit is benoemd. De bestaande sloten en kavels zijn leidend voor de vorm en structuur van de verkaveling. De uitbreiding van het dorp Stompetoren is daarmee te plaatsen in de traditie van de ‘stedelijke transformatie van de polder’. De sloten vormen de dragers van een robuust landschappelijk raamwerk.



Plankaart Stedenbouwkundig Raamwerk

Uitgangspunt: Hoge ambitie bij de uitwerking van compensatie water, groen en biodiversiteit en kernkwaliteiten

Compensatie

Gevraagd is om een hoge ambitie bij de uitwerking van compensatie water, groen en biodiversiteit en kernkwaliteiten. In het huidige gebruik is sprake van agrarische grond met steile oevers, monocultuur en - getuige de spuitzone - druk van bestrijdingsmiddelen. Als zodanig gaan er met de uitbreiding geen waardes verloren die compensatie behoeven met betrekking tot water, groen en biodiversiteit.

De compensatie heeft dan vooral betrekking op het verlies aan kernkwaliteiten. De invloed op de Noordervaart, een belangrijke Ruimtelijke drager, is zoveel mogelijk beperkt door afstand te houden. Doorkijken richting het landschap en de kenmerkende stolpenstructuur zijn daardoor in takt gebleven.

De geometrische opzet en verkavelingspatroon, een belangrijke Aardkundige en Landschappelijke karakteristiek is als vertrekpunt genomen voor de uitbreiding. Het kenmerkende slotenpatroon vormt de basis voor het plan. Elementen uit de Schermer zijn genomen om een nieuwe buurt mee te componeren.

De kernwaarde die primair compensatie behoeft is de afname van openheid en ruimtebeleving. We hebben gezien dat de vergezichten nauwelijks worden aangetast. Defacto is sprake van afname aan openheid, als gevolg van de ruimte die de uitbreiding inneemt. In lijn met de verwachtingen vanuit de provincie hebben wij een hoge ambitie bij de uitwerking van de compensatie.

Groen blauwe dooradering

De provincie geeft aan als compensatie bij voorkeur een bijdrage aan de groenblauwe dooradering van de Schermer te zien. Een robuust blauw-groen raamwerk biedt kansen voor een robuust watersysteem met een hoge waterkwaliteit, klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit.

Wij zien de beste kansen voor deze vorm van compensatie wanneer het integraal onderdeel is van het stedenbouwkundig raamwerk. Omdat de realisatie goed geborgd kan worden, omdat het direct bijdraagt aan de levenskwaliteit van de nieuwe bewoners en omdat daarmee gehoor kan worden gegeven aan de vraag naar meer kwalitatieve openbare ruimte in Stompetoren.

Beleving van openheid

Een tweede compensatie die we zien is het vergroten van de beleving van openheid. De westrand van Stompetoren is op dit moment afgezoomd met particuliere kavels. Door de uitbreiding rondom te voorzien van routes en openbare randen, neemt de beleving van de kernkwaliteit openheid van de Schermer sterk toe.



Zicht op poldermolen E vanaf de Noordervaart
Foto: Strootman Landschapsarchitecten

08 | Proces en vervolg

8 | Vervolg

Ontwikkelstrategie

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien zijn momenteel nog in gebruik als agrarische gronden. Begin deze eeuw is de toenmalige gemeente Schermer (thans gemeente Alkmaar) met twee marktpartijen in overleg getreden over de ontwikkeling van dit gebied. In eerste instantie is in gezamenlijkheid ongeveer de helft van het plangebied verworven. Mede naar aanleiding hiervan is in 2005 een ontwikkelovereenkomst gesloten. Vanuit deze overeenkomst gold voor de gemeente een inspanningsverplichting richting de betrokken partijen om ook de resterende gronden binnen het plangebied te verwerven, waarna partijen volledig eigenaar van het plangebied zijn geworden.

De samenwerking is vormgegeven als een publiek-private samenwerking (PPS) op basis van een zogenoemd bouwclaimmodel. Binnen deze samenwerkingsvorm dragen private partijen hun grondposities over aan de gemeente. De gemeente brengt deze gronden in tegen een vooraf overeengekomen inbrengwaarde in de grondexploitatie, stelt het planologisch kader vast en verzorgt het bouwrijp maken van het gebied. In ruil voor deze inbreng verkrijgen de private partijen een bouwclaim: het recht om op een later moment (een deel van) de woningbouwontwikkeling te realiseren. De uit te geven bouwkavels worden in onderling overleg verdeeld en afgenomen tegen vooraf overeengekomen grondwaarden.

De ontwikkelovereenkomst uit 2005 is nog onverkort van kracht. Op basis van deze uitgangspunten hebben de betrokken partijen de intentie om de ontwikkeling gezamenlijk te realiseren.

Fasering

Een gefaseerde ontwikkeling is wenselijk om te komen tot een logische en (financieel) beheersbare bouwvolgorde. Daarbij dient de afzet van woningen goed te worden afgestemd op de realisatie van civieltechnische werkzaamheden. Fasering vormt hierin een belangrijk sturingsinstrument. Uitgegaan wordt van een fasering in vier à vijf deelgebieden. Afhankelijk van de exacte invulling en woningtypologie per fase komt dit neer op ongeveer 70 tot 90 woningen per fase. De afzonderlijke fasen volgen elkaar op met een tussenperiode van ongeveer anderhalf jaar.

Bij een verondersteld stabiele woningmarkt achten de betrokken partijen deze fasering evenwichtig: enerzijds wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte en woonwensen, anderzijds blijft de ontwikkeling praktisch uitvoerbaar en financieel beheersbaar.

Vervolg en borging

Het tussen partijen afgestemde stedenbouwkundig raamwerk, inclusief de beschrijving van de ambitie en aanzet tot een ontwikkelstrategie vormen de basis voor de bestuursovereenkomst tussen de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar. Op grond hiervan neemt de provincie de verplichting op zich om tijdig over te gaan tot het vaststellen van de wijziging van de begrenzing van het Beschermd Landschap.

Dit betekent concreet dat GS na het aangaan van deze overeenkomst conform de hiervoor geldende procedure een besluit neemt tot het aanpassen van de begrenzing van het Beschermd Landschap. De gemeente neemt de verplichting op zich dat zij in Stompetoren-West uitsluitend de beoogde woningbouw mogelijk maakt op basis van het stedenbouwkundig raamwerk. De gemeente stelt daartoe een stedenbouwkundig plan en het planologisch juridische kader vast.

Ontgrenzing

In nevenstaande kaart is aangegeven welk gebied onttrokken zou moeten worden aan het BL wil de voorgestelde dorpsuitbreiding gerealiseerd kunnen worden. De strook langs de Noordervaart blijft in dit voorstel onderdeel van het Beschermd Landschap. Een uitzondering betreft het erf Vredebest. Het voorstel is daar een nieuw erf te ontwikkelen, waarin bijvoorbeeld een speciale doelgroep of collectief een thuis kan vinden.



Referentie erf Vredebest: Zorgboerderij De Hulst Oterleek, Faro Architecten


Kaart contour ontgrenzing

09 | Voorwaarden Provincie

9 | Voorwaarden Provincie

In het Stedenbouwkundig Raamwerk Stompetoren-West is uitgewerkt hoe de dorpsuitbreiding aansluit op de karakteristieken van de Schermer en hoe de aantasting van Beschermd Landschap zo veel mogelijk wordt beperkt en gecompenseerd. Het raamwerk bevat daarvoor een compacte hoofdopzet, afstand tot de Noordervaart en het karakteristieke lint en de stolpenstructuur, een open zuidrand, zichtlijnen en een groen-blauwe structuur. Dit laatste hoofdstuk bevat de voorwaarden die Provincie Noord-Holland stelt aan de verdere planuitwerking. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van Stompetoren-West en het omliggende Beschermd Landschap in de verdere planuitwerking geborgd.

Woningbouwopgave en bundeling

In Stompetoren-West worden maximaal 350 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma draagt bij aan de kwalitatieve woningbehoefte in de Schermer, met aandacht voor de woonvraag van jongeren, ouderen en andere doelgroepen. De behoefte aan de genoemde 350 woningen is gebaseerd op het aantal woningen dat nodig is voor het behouden en versterken van de leefbaarheid, vitaliteit en het voorzieningenniveau van Stompetoren en de overige kernen in de Schermer.

De ontwikkeling van Stompetoren-West vindt plaats in Beschermd Landschap de Schermer (voormalig Nationaal Landschap). De uitbreiding van Stompetoren-West raakt onvermijdelijk de kernkwaliteiten van de Schermer.
De aantasting wordt zo veel mogelijk beperkt door de woningbouw compact aan te laten sluiten op het bestaande dorp, de geometrische opzet en het verkavelingspatroon van de droogmakerij als uitgangspunt te nemen en de ruimte langs de Noordervaart vrij te houden van reguliere woonbebouwing.

De ontwikkeling leidt tot verlies van open, onbebouwd polderlandschap en raakt daarmee de kernkwaliteiten openheid en vergezichten, de geometrische opzet en verkavelingsstructuur van de droogmakerij, en de waterstructuur. Deze aantasting is uitsluitend aanvaardbaar in samenhang met de in dit raamwerk vastgelegde beperking van de ontgrenzing, de open overgang naar de Noordervaart, het behoud van de erven, het karakteristiek lint en de stolpenstructuur en aanvullende compensatiemaatregelen voor behoud en versterking van het resterende Beschermd Landschap.

De compensatiemaatregelen en aanvullende landschappelijke versterking richten zich op het versterken van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het open polderlandschap rond Stompetoren. De provincie stelt voor dat de gemeente zorgt voor recreatieve verbindingen tussen het dorp Stompetoren, de Noordervaart en het omliggende Beschermd Landschap. Deze verbindingen reiken verder dan de rand van de ontwikkeling Stompetoren-West en compenseren het verlies aan openheid. Daarnaast kan compensatie van het verlies aan kernkwaliteiten ook gezocht worden in de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, beleefbaarheid en toegankelijkheid van het Beschermd Landschap op andere plekken in de Schermer. Dit kan bijvoorbeeld door in te zetten op groen-blauwe dooradering en (boven)lokale recreatieve routes. Deze compensatie gebeurt in overleg met de provincie.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor deze aanvullende landschappelijke versterking. Dit gebeurt in overleg met relevante grondeigenaren en met aandacht voor alternatieve tracés. De gemeente houdt de provincie op de hoogte van de voortgang en eventuele belemmeringen. Als een beoogde verbinding niet mogelijk blijkt, zoeken de gemeente en de provincie gezamenlijk naar een passende alternatieve invulling.

Open overgangszone Noordervaart en karakteristieke elementen

De open overgangszone tussen de woonwijk en de Noordervaart vormt een wezenlijk onderdeel van de landschappelijke inpassing. Deze zone houdt de Noordervaart vrij in de ruimte, bewaart de open relatie met het polderlandschap en ondersteunt de zichtrelaties naar Poldermolen E, het karakteristieke lint, de stolpenstructuur en het vrijliggende karakter van erf Vredebest. De inrichting blijft daarom open, sober en ondergeschikt aan de Noordervaart en het omliggende polderlandschap.

Het erf Vredebest kan worden herontwikkeld tot een nieuw erf als herkenbare ruimtelijke drager aan de Noordervaart. De opzet, schaal, bebouwing en beplanting zullen aansluiten bij de karakteristiek van een traditioneel erfcarré en de stolpenstructuur van de Schermer. Het erf vormt een samenhangend geheel en kan worden gebruikt voor de huisvesting van bijvoorbeeld een speciale doelgroep of collectief.

De open ruimte tussen Vredebest, de woonwijk en de Noordervaart blijft behouden. Deze ruimte waarborgt de vrije ligging en herkenbaarheid van Vredebest, het karakteristieke lint en de stolpenstructuur, houdt de doorzichten vanaf de Noordervaart naar het open polderlandschap in stand en voorkomt dat de dorpsuitbreiding visueel doorloopt tot aan de Noordervaart. Eigendom en beheer van deze zone worden nog verder uitgewerkt.

Waterstructuur, beplanting en dorpsrand

De waterstructuur in Stompetoren-West sluit aan op de kenmerkende geometrische opzet, verkaveling en noord-zuidoriëntatie van de Schermer. Bestaande sloten en watergangen, met hun hiërarchie en afmetingen, vormen zoveel mogelijk het uitgangspunt voor de inrichting. Nieuwe waterlopen, oevers en andere waterelementen versterken de leesbaarheid van deze structuur en blijven ondergeschikt aan de Noordervaart als primaire ruimtelijke drager. Overgangen en aansluitingen met afwijkende maatvoeringen worden door middel van natuurvriendelijke oevers ingepast.

De beplanting ondersteunt de ruimtelijke structuur en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Beplanting langs de dorpsrand en in de overgangszone blijft los, transparant en ondergeschikt aan de laanbeplanting langs de Noordervaart. Ter plaatse van de aangegeven zichtrelaties worden openingen in de beplanting behouden. Bebouwing en opgaande beplanting zijn daar ondergeschikt aan de doorzichten naar Poldermolen E en het open polderlandschap.

De dorpsrand vormt geen gesloten groene wand, maar een open sobere en zorgvuldig vormgegeven overgang tussen de woonwijk en het polderlandschap. Hierbij wordt aangesloten bij de dichtheid van de bestaande omzoming van de rest van het dorp. De rand maakt de begrenzing van het dorp herkenbaar, zonder de openheid van de Schermer, de zichtlijnen en de vrije ligging van de Noordervaart te verminderen.

Zichtrelaties en landschapsbeeld

De op de kaart aangegeven zichtrelaties tussen de woonwijk, Poldermolen E en het open polderlandschap blijven herkenbaar en worden gerespecteerd. Bebouwing, opgaande beplanting, openbare ruimte en andere inrichtingselementen worden zo gesitueerd en vormgegeven dat deze zichtrelaties niet wezenlijk worden belemmerd.

Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling is nadrukkelijk aandacht voor zowel het binnen-naar-buiten-perspectief vanuit de woonwijk als het buiten-naar-binnen-perspectief vanaf de Noordervaart en het omliggende polderlandschap. De dorpsrand en de bebouwing vormen vanuit deze standpunten een passende en aan de openheid van de Schermer ondergeschikte begrenzing van Stompetoren.

Colofon

Titel	Stedenbouwkundig Raamwerk Stompetoren West
Opdrachtgever	Gemeente Alkmaar
Ontwerp	FARO & Strootman Landschapsarchitecten
Datum	21-09-2026