Dit concept is bedoeld voor verdere uitwerking tussen partijen. Dit concept bindt partijen niet en de beoogde bestuursovereenkomst komt pas tot stand, nadat de vereiste goedkeuringen aan beide zijden van partijen zijn verleend en ondertekening door de bevoegde vertegenwoordiger heeft plaatsgevonden

BESTUURSOVEREENKOMST

WONINGBOUW STOMPETOREN-WEST

tussen

Provincie Noord-Holland

en

Gemeente Alkmaar

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE:

PARTIJEN

INLEIDENDE OVERWEGINGEN

1. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST
2. WONINGBOUW STOMPETOREN-WEST
3. WIJZIGING BEGRENZING BESCHERMD LANDSCHAP DE SCHERMER
4. AANVANG, DUUR EN BEEINDIGING
5. OVERLEG PARTIJEN
6. PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD
7. WIJZIGEN OVEREENKOMST
8. KOSTEN
9. RECHTS- EN FORUMKEUZE
10. BIJLAGEN

CONCEPT

DE ONDERGETEKENDEN:

(1) De publiekrechtelijke rechtspersoon de Provincie Noord-Holland, gevestigd in Haarlem, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde mevrouw E.A.S. Rommel, handelend ter uitvoering van het besluit van de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van @,

(2) De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Alkmaar te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van @ 2026 vertegenwoordigd door wethouder de heer R.G. te Beest, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar van @ 2026

hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**" en ieder afzonderlijk tevens "**Partij**",

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

(A) De gemeente Alkmaar (hierna: "**de Gemeente**") is gelegen in de Provincie Noord-Holland (hierna: "**de Provincie**"). Binnen de Gemeente ligt het dorp Stompetoren. Het gaat goed met het dorp en de dorpsgemeenschap. Om dit ook voor de toekomst te borgen, is er behoefte aan een dorpsuitbreiding van 350 woningen voor jong en oud, waarvan 2/3 in het segment betaalbaar, waarvan 30% sociale huurwoningen. De beoogde woningbouw is voorzien aan de westzijde van Stompetoren en dient mede als draagvlak voor de voorzieningen zoals de supermarkt, school en sportverenigingen. Het doel is een leefbaar, vitaal en toekomstgericht Stompetoren en De Schermer;

(B) De Provincie heeft in haar Omgevingsverordening NH2022 gebieden aangewezen als Beschermd landschap. Dit zijn landschappen waar de Provincie extra zuinig op is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Het Beschermd landschap is een beschermingsregime en is bedoeld om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit zijn de 'kernkwaliteiten' van het landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in Beschermd landschap, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten;

(C) Het gebied De Schermer is één van de gebieden dat als Beschermd landschap is aangewezen. De Schermer is van oorsprong een binnenmeer dat in de 17e eeuw door bemaling is omgevormd tot een droogmakerij. Het landschap kan gekenschetst worden als grootschalig, zeer open en heeft een karakteristieke geometrische opzet. De kenmerkende binnenboezemvaarten, de Noorder- en Zuidervaart, zijn de hoofdassen van waaruit de droogmakerij verder is ingedeeld. De rechthoekige, langgerekte verkaveling is zeer regelmatig en strekt zich uit zover het oog reikt;

(D) De door de gemeente beoogde woningbouw in Stompetoren-West ligt in het gebied De Schermer. Vanwege de ligging in het Beschermd landschap is het op grond van artikel 6.59a lid 1 van de Omgevingsverordening NH2022 niet toegestaan om deze woningbouw te realiseren in Stompetoren-West. Het betreft namelijk meer dan 25 woningen. Om af te wijken van de regels die gelden voor Beschermd landschap is dus een ontheffing van de regels voor Beschermd landschap of een ontgrenzing van het werkingsgebied Beschermd landschap door Gedeputeerde Staten van Noord-

CONCEPT

Holland nodig. Om in aanmerking te komen voor een ontheffing of ontgrenzing van de beoogde locatie voor de woningbouw, kan de Gemeente een verzoek om maatwerk indienen bij de Provincie. De Provincie beoordeelt dit verzoek op basis van de "*Richtlijn voor gesprekken met gemeenten. Uitgangspunten en werkwijze ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap*" (**bijlage 1**);

(E) Bij verzoek van 5 augustus 2024 heeft de Gemeente bij de Provincie een verzoek ingediend om gezamenlijk tot een maatwerkvoorstel te komen voor de beoogde woningbouw in Stompetoren-West (**bijlage 2**). Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij brief van 3 juli 2025 de Gemeente bericht dat zij het verzoek tot maatwerk kansrijk achten en daarmee een positieve grondhouding hebben ingenomen om door middel van een ontheffing of ontgrenzing af te wijken van de regels die gelden voor het Beschermd landschap (**bijlage 3**). In Bijlage 1 bij deze brief zijn ten behoeve van het verdere maatwerktraject enkele expliciete aandachtspunten meegegeven;

(F) Tijdens het vervolg van het maatwerktraject is er ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest tussen Partijen en heeft de Gemeente werksessies georganiseerd om het plan voor de woningbouw nader uit te werken. Op basis hiervan heeft de Gemeente het '*Stompetoren west Stedenbouwkundig Raamwerk*' opgesteld (het "**Stedenbouwkundig Raamwerk**") dat is opgenomen in **bijlage 4**. De aandachtspunten van de Provincie bedoeld onder (E) zijn hierin eveneens verwerkt;

(G) Partijen constateren dat met de beoogde woningbouw wordt voorzien in de huidige woningbouwbehoefte ten behoeve van leefbaarheid, vitaliteit en/of voorzieningenniveau. Daarmee draagt de keuze voor Stompetoren-West bij aan de bescherming van het resterende Beschermd Landschap in De Schermer. Op basis van deze constatering, het Stedenbouwkundig Raamwerk en de hierin opgenomen landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteitsambities, is de Provincie van oordeel dat ten behoeve van het belang van de woningbouw in Stompetoren-West een gedeeltelijke ontgrenzing van het Beschermd landschap De Schermer verantwoord is;

(H) Partijen hebben overleg gehad hierover en wensen een bestuursovereenkomst aan te gaan op basis waarvan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de beoogde woningbouw in Stompetoren-West over zullen gaan tot het in gang zetten van de procedure tot wijziging van de begrenzing van het Beschermd landschap.

PARTIJEN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

1.1 Partijen beogen met deze overeenkomst om binnen het kader van het Stedenbouwkundig Raamwerk en door wijziging van de begrenzing van het Beschermd landschap de beoogde woningbouw in de Gemeente Alkmaar bij Stompetoren-West mogelijk te maken.

2. WONINGBOUW STOMPETOREN-WEST

2.1. De Gemeente mag op de locatie Stompetoren-West uitsluitend de in het

CONCEPT

Stedenbouwkundig Raamwerk beoogde woningbouw mogelijk maken.

2.2 De Gemeente heeft ten behoeve van de beoogde woningbouw het Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. De Gemeente zal zich bij de voorbereiding, ontwikkeling en planologische besluitvorming van de beoogde woningbouw onvoorwaardelijk houden aan het Stedenbouwkundig Raamwerk. In het geval de inhoud en de uitwerking van de hoofdstukken [XX] van het Stedenbouwkundig Raamwerk strijdig zijn met hoofdstuk [X] ('Randvoorwaarden voor nadere uitwerking voor Stompetoren-West') van het Stedenbouwkundig Raamwerk, dan gaat de inhoud van hoofdstuk [X] voor op de hoofdstukken [XX].

2.3 Indien de Gemeente wenst af te wijken van het Stedenbouwkundig Raamwerk, dan zal zij hiertoe tijdig een schriftelijk verzoek indienen bij de Provincie. Partijen zullen naar aanleiding van dit verzoek in overleg treden met elkaar. Indien de Provincie naar aanleiding van dit overleg het verzoek van de Gemeente inwilligt, maakt de Provincie dit schriftelijk bij de Gemeente kenbaar. Vanaf dat moment wordt de betreffende wijziging door Partijen als wijziging van het Stedenbouwkundig Raamwerk beschouwd.

2.4 Voor zover de uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk door de Gemeente ziet op gronden die als Beschermd Landschap begrensd blijven en de Gemeente bij deze uitwerking medewerking nodig heeft van de Provincie, dan kan de Gemeente de Provincie hiervan schriftelijk en concreet onderbouwd op de hoogte brengen. Partijen zullen hierop met elkaar in overleg treden. Indien komt vast te staan dat de gevraagde medewerking van de Provincie nodig is, dan zal de Provincie zich inspannen om deze medewerking te verlenen, bijvoorbeeld door het in gang zetten van provinciale procedures.

2.5 De Gemeente zal tijdens de duur van deze overeenkomst ten behoeve van woningbouwontwikkelingen in het Beschermd landschap De Schermer geen beroep doen op artikel 6.59a lid 3 Omgevingsverordening NH2022, tenzij Partijen in overleg met elkaar tot een ander besluit komen.

3. WIJZIGEN BEGRENZING BESCHERMD LANDSCHAP DE SCHERMER

3.1 De Provincie kan zich vinden in het Stedenbouwkundig Raamwerk ten behoeve van de planvorming voor de woningbouw. Op basis hiervan spant de Provincie zich in om, binnen de hiervoor geldende publiekrechtelijke kaders en bevoegdheden, de begrenzing van het werkingsgebied Beschermd landschap ten behoeve van het mogelijk maken van de woningbouw te wijzigen overeenkomstig de kaart in **bijlage 5**.

3.2 De Provincie spant zich in om de in artikel 3.1 bedoelde wijziging van de begrenzing vast te stellen in de eerstvolgende wijzigingscyclus werkingsgebieden en bijlagen. Mocht dit niet haalbaar blijken te zijn, dan treden Partijen met elkaar in overleg om tot een nieuwe planning te komen.

4. AANVANG, DUUR EN BEËINDIGING

4.1 Deze overeenkomst komt pas tot stand, nadat het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie en het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente hebben besloten tot het aangaan van deze overeenkomst.

4.2 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening van alle Partijen

CONCEPT

en wordt aangegaan voor de duur van vijftien (15) jaar. Eén (1) jaar voorafgaand aan het verstrijken van deze duur zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een eventuele verlenging van de overeenkomst. Indien Partijen niet voor het verstrijken van de duur van vijftien (15) jaar een verlenging overeen zijn gekomen, dan eindigt de overeenkomst van rechtswege na het verstrijken van de duur van vijftien (15) jaar, zonder dat Partijen terzake hiervan een vergoeding (uit welke hoofde dan ook) aan elkaar verschuldigd zijn.

5. OVERLEG PARTIJEN

5.1. Partijen verzorgen elk een ambtelijk aanspreekpunt ten behoeve van overleg over de voortgang van de met deze overeenkomst beoogde doelen en afspraken en eventuele relevante nieuwe ontwikkelingen en beleidsvoornemens.

6 PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD

6.1 Alle in deze overeenkomst aangegane verplichtingen gelden binnen de beperkingen van de bevoegdheden van Partijen en hun bestuursorganen en laten hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en de uitoefening van hun publiekrechtelijke bevoegdheden onverlet.

6.2 Indien een Partij van het publiekrechtelijk voorbehoud in artikel 6.1 gebruik moet maken, geldt dit niet als een tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst.

7. WIJZIGEN OVEREENKOMST

7.1 Indien een Partij zich ervan bewust wordt dat zich een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek voordoet, meldt deze Partij dat binnen een redelijke termijn aan de andere Partij. Partijen treden vervolgens in overleg over de gevolgen van de onvoorziene omstandigheid en trachten te komen tot vaststelling en schriftelijke vastlegging van een (gewijzigde) afspraak die zoveel mogelijk aansluit bij de inhoud van deze overeenkomst.

7.2 Indien een bepaling uit deze overeenkomst ongeldig zou zijn, laat dit de geldigheid van enige andere bepaling van deze overeenkomst onverlet. Partijen trachten in dat geval de ongeldige bepaling te vervangen door een bepaling die geldig wordt geacht en de strekking van de ongeldige bepaling zo dicht mogelijk nadert.

7.3 Indien nakoming van (delen van) deze overeenkomst niet mogelijk blijkt te zijn, zullen Partijen deze overeenkomst zodanig wijzigen dat uitvoering daarvan wel mogelijk is en de overeenkomst zoveel mogelijk blijft beantwoorden aan de (oorspronkelijke) strekking ervan, de daarin geformuleerde uitgangspunten en de daarin besloten liggende afwegingen.

8 KOSTEN

8.1 Elke Partij draagt de eigen kosten in verband met de totstandkoming en de nakoming van deze overeenkomst.

9 RECHTS- EN FORUMKEUZE

CONCEPT

9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Alle geschillen omtrent de interpretatie, de geldigheid en/of de nakoming van deze overeenkomst worden, met uitsluiting van andere bevoegde rechterlijke instanties, ter beslechting voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland. Voordat een Partij zich wendt tot de rechter, zullen Partijen eerst in goed onderling overleg trachten tot een oplossing te komen.

10. BIJLAGEN

10.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

(1) Richtlijn voor gesprekken met gemeenten. Uitgangspunten en werkwijze ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap

(2) Brief Gemeente Alkmaar d.d. 5 augustus 2024

(3) Brief PNH d.d. 3 juli 2025

(4) Stedenbouwkundig Raamwerk

(5) Kaart wijziging begrenzing

[handtekeningen op de volgende pagina's]

CONCEPT

HANDTEKENINGEN

Aldus in ondertekend door de Partijen bij deze overeenkomst:

Provincie Noord-Holland

_____
Door: gedeputeerde mw. E.A.S. Rommel
Plaats: @
Datum: @ 2026

Gemeente Alkmaar

_____
Door: wethouder xxx
Plaats: @
Datum: @ 2026

CONCEPT

BIJLAGE 1 RICHTLIJN VOOR GESPREKKEN MET GEMEENTEN. UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE TEN BEHOEVE VAN WONINGBOUWLOCATIES IN BESCHERMD LANDSCHAP

CONCEPT

BIJLAGE 2 BRIEF GEMEENTE ALKMAAR D.D. 5 AUGUSTUS 2024

CONCEPT

BIJLAGE 3 BRIEF PNH D.D. 3 JULI 2025

CONCEPT

BIJLAGE 4 STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

CONCEPT

BIJLAGE 5 KAART WIJZIGING BEGRENZING

CONCEPT