Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC ALKMAAR

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
Mieneke Zijlmans

Telefoonnummer + 31631688253
Mieneke.dijkema@noord-holland.nl

Verzenddatum
03 JULI 2025

Kenmerk
2417750/2417757

Betreft:
Verzoek maatwerklocatie Stompetoren-West

Geacht college,

Per brief van 05-08-2024 heeft u een verzoek ingediend om gezamenlijk tot een maatwerkvoorstel te komen voor de beoogde woningbouwlocatie Stompetoren-West. Stompetoren-West is gelegen in Beschermd Landschap 'de Schermer' (voorheen onderdeel Nationaal Landschap Laag-Holland).

Met deze brief delen wij u mede dat wij uw verzoek tot maatwerk kansrijk achten. Dit betekent dat wij in deze fase van het proces een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van het afwijken van onze regels voor Beschermd landschap (BL) in de Omgevingsverordening NH2022 (OV NH2022), door middel van een besluit tot wijziging van de begrenzing van het BL of het verlenen van een ontheffing voor de door u voorgestelde woningbouwontwikkeling op de planlocatie Stompetoren-West.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld aan de hand van de "Richtlijn voor gesprekken met gemeenten - Uitgangspunten en werkwijze ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap" (hierna: richtlijn). In deze richtlijn staan de uitgangspunten en werkwijze voor maatwerk voor woningbouwlocaties in Beschermd Landschap (BL). Op basis van de door u verstrekte informatie en de gevoerde gesprekken willen wij met u het maatwerktraject doorlopen en nader onderzoeken of er voldoende aanleiding bestaat om de bescherming van BL op deze locatie los te laten. Onze positieve grondhouding is besproken met de Statencommissie Ruimte, welke unaniem akkoord zijn met deze stap in het proces.
Deze positieve grondhouding betekent niet dat wij daadwerkelijk gebruik zullen maken van onze bevoegdheid tot wijziging van de begrenzing of tot het verlenen van een ontheffing. Wel betekent het dat wij het kansrijk achten om verder te gaan ~~met de uitwerking van~~ het plan. Voor de uitwerking geven wij een aantal aandachtspunten mee. Deze aandachtspunten staan beschreven in bijlage 1 bij deze brief. De uitgangspunten uit de provinciale richtlijn dienen als basis hiervoor en zijn te vinden op de provinciale website: www.noord-holland.nl

De volgende stap in het maatwerktraject is een bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente over het maatwerktraject. De gemeente organiseert vervolgens werksessies om het plan verder uit te werken. Hierna stelt de gemeente een ontwikkelstrategie op met programma, plankaders en randvoorwaarden.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Hierbij vraagt de provincie in het bijzonder de aandacht voor een zorgvuldig participatieproces met omwonenden. Vervolgens worden, bij overeenstemming tussen betrokken partijen inclusief provincie, in een bestuursovereenkomst de afspraken tussen provincie en gemeente vastgelegd. Op basis van deze overeenkomst kan de provincie overgaan tot het wijzigen van de begrenzing van BL of in een uitzonderlijk geval het verlenen van een ontheffing. Dit alles onder het voorbehoud dat de provincie van oordeel is dat, gelet op de nadere uitwerking van het plan en het belang van de bescherming van BL, voldoende aanleiding bestaat om de begrenzing van het BL te wijzigen of ontheffing te verlenen.

Wij kijken uit naar een voorspoedig vervolg op de samenwerking tussen provincie en gemeente inzake het maatwerktraject en planvoornemen voor Stompetoren-West.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

p/a.

provinciesecretaris

H.J. Schartman

voorzitter

E.A.S. Rommel

Bijlage 1 Puntsgewijze behandeling richtlijn gesprekken met gemeenten Stompetoren West

In de Richtlijn voor gesprekken met gemeenten staan de uitgangspunten en werkwijze voor maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap groter dan 25 woningen beschreven.

In deze bijlage worden die voorwaarden en uitgangspunten uit de 'Behandeling richtlijn gesprekken gemeenten' benoemd, waarvoor wij in ieder geval aanvullende aandachtspunten meegeven. Alle voorwaarden en uitgangspunten hebben nadere uitwerking nodig in deze fase van met maatwerktraject.

Voorwaarden

Bijzondere omstandigheden:
Stompetoren is de grootste kern in BL en de Schermer. Onderzoek aangeleverd door gemeente laat zien dat een ontwikkeling van woningbouw in deze kern kan bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp zelf én die van de omliggende linten/ kernen in de Schermer. De ontwikkeling kan ook bijdragen aan een beperking van de aantasting van kernkwaliteiten in het BL de Schermer, wanneer woningbouw in de Schermer geconcentreerd wordt bij Stompetoren.
Aandachtspunt*: De bijzondere omstandigheden op grond waarvan bouwen in BL zou moeten worden toegestaan moeten nader worden uitgewerkt. 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.*

Draagt bij aan behoud of versterking leefbaarheid, vitaliteit of voorzieningenniveau van kern of dorpslint:
Gemeente heeft onderzoek uitgevoerd naar behoud en versterking van leefbaarheid, vitaliteit én voorzieningenniveau. Voor Stompetoren is het aannemelijk dat de woningen bij kunnen dragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de Schermer. Binnen de Schermer zijn de meeste faciliteiten gelegen in het dorp Stompetoren. De dorpslinten/ -kernen in de Schermer maken gebruik van deze faciliteiten. De woningbouwontwikkeling in Stompetoren West kan een impuls betekenen voor de leefbaarheid, vitaliteit en voorzieningen in de Schermer.
Aandachtspunt*: Gemeente moet onderbouwen hoe de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan leefbaarheid, vitaliteit en voorzieningenniveau van Stompetoren. Provincie verwacht dat gemeente bewoners middels participatie actief betrekt bij de planontwikkeling.*

Passend binnen kwalitatieve woningbouwopgave van gemeente:
Niet alleen de hoeveelheid woningen maar ook de soort woningen en voor welke doelgroep wordt gebouwd is van belang.
Aandachtspunt*: Gemeente moet onderbouwen dat maatwerktraject leidt tot een evenwichtige aanvulling op de kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente en de kern. Daarbij wordt door gemeente zorgvuldig afgewogen voor welke doelgroepen wordt gebouwd.*

Minimaal 30% sociale huur:
De precieze invulling van dit uitgangspunt is vanuit de gemeente nog niet bekend.
Aandachtspunt: Gemeente moet onderbouwen dat wordt voldaan aan het uitgangspunt 30% sociale huur en 2/3e betaalbaar.

Beperking aantasting en voortbouwen op kernkwaliteiten:
De gemeente geeft aan te ontwikkelen onder voorwaarde dat landschappelijke karakteristieken behouden blijven, de openheid van het landschap zo min mogelijk wordt aangetast en er een duidelijke positionering plaatsvindt ten aanzien van landschappelijke dragers in het gebied, zoals de Noordervaart. De ontwikkeling Stompetoren West sluit aan bij landschappelijke structuren maar verstoort wel de kernkwaliteit BL
Aandachtspunt: Gemeente moet onderbouwen dat de ontwikkeling van Stompetoren West een zo klein mogelijke aantasting van BL om Stompetoren en in de Schermer geeft.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen:
Gemeente geeft aan op het gebied van natuurinclusief bouwen in te zetten op ecologische en klimaatadaptieve profielen, het verbinden van biotopen, natuurinclusieve bebouwing en ecologisch beheer. Hiermee verwacht zij de biodiversiteit en natuurwaarde van het gebied te kunnen vergroten.
Aandachtspunt: Wij verwachten een hoge ambitie t.a.v. de uitwerking van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen bij maatwerklocaties. Ecologisch onderzoek dient nog plaats te vinden.

Compensatie afname water, groen en biodiversiteit en kernkwaliteiten:
Over dit onderwerp wordt gesproken in de aanvraag maatwerk. Dit is nog vrij summier. Nadere uitwerking is noodzakelijk.
Aandachtspunt: Wij verwachten een hoge ambitie bij de uitwerking van compensatie van water, groen, biodiversiteit en kernkwaliteiten. Dit kan deels in de uitwerking van de groene zoom rond de ontwikkeling worden gevonden maar ook elders binnen de Schermer. Bij voorkeur zien wij een bijdrage aan de groenblauwe dooradering van de Schermer. Naar het watersysteem moet nog zorgvuldig worden gekeken. Van belang is in ieder geval:
- Gedegen risicoanalyse voor waterveiligheid
- Concrete oplossingen formuleren om droogte en ondergrondverdichting tegen te gaan.
- Een robuust, betrouwbaar en flexibel (grond)watersysteem.
- Een betere borging van voorkomen wateroverlast.

Wij verwachten een goede onderbouwing met betrekking tot ontsluiting verkeer. Hierbij hoort het in beeld brengen van de gevolgen voor de doorstroming van de ontwikkeling breder dan de locatie zelf, minimaal voor de gehele Schermer, de N243 en de (aantakking op de) N242.