

Provinciale Staten Noord-Holland
T.a.v. de statenleden
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Edisonweg 3, 1821 BN Alkmaar
(Industrieterrein Oudorp)
Postbus 374, 1800 AJ Alkmaar
Telefoon (072) 511 88 33
Fax (072) 515 18 63
info@vbmontwikkeling.nl
www.vbmontwikkeling.nl

AANGETEKEND

kenmerk K_C/34693
datum 16-09-2020
Onze Referentie JV/FN/201409
behandelaar
onderwerp **Omgevingsverordening NH2020**

Geachte Statenleden,

Ter voorbereiding van de vergadering van de commissie Ruimte, Wonen en Klimaat op 21 september 2020 en de geplande vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 door Provinciale Staten op 5 oktober 2020 vragen wij nogmaals uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

In de Omgevingsverordening NH2020 wordt nagenoeg de gehele Schermer aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap, waardoor de sinds 2005 beoogde (en bij de Provincie bekende) ontwikkeling van de woonwijk Stompctoren-West geen doorgang kan vinden. Tegen deze gebiedsaanmerking hebben zowel de gemeente Alkmaar (ZO-0628 / ZO-0677) als de beide betrokken projectontwikkelaars (USP Vastgoed B.V. (USP) en Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij B.V. (VBE) een zienswijze ingediend (ZO-0049). In de Nota van Beantwoording zijn deze zienswijzen terzijde geschoven. De daarbij gegeven motivatie doet volgens ons geen recht aan de combinatie van de lange historie die dit project al kent, de positieve grondhouding van de Provincie over dit project, de uitgevoerde financiële bijdragen omwille van dit project en de dringende noodzaak tot woningbouw. Middels deze brief benadrukken wij graag nog eenmaal de belangen die met dit project gemoeid zijn en de noodzaak die doorgang van de ontwikkeling van Stompctoren-West met zich meebrengt.



Geschiedenis

Al in 2005 is er tussen marktpartijen en de gemeente Schermer (nu: gemeente Alkmaar) een overeenkomst getekend voor het tot ontwikkeling brengen van woningbouw in Stompvoren-West. Vanaf 2008 is de ontwikkeling van Stompvoren-West in wisselende context met de Provincie besproken. In de bijgevoegde brief van 31 maart 2020 van de gemeente Alkmaar aan het College van Gedeputeerde Staten is dit traject zorgvuldig en op chronologische volgorde weergegeven.

De stelling dat met de nu voorliggende omgevingsverordening de wijziging van de PRV uit 2015 wordt gerepareerd en het gebied zijn status terugkrijgt die het had als onderdeel van het voormalig Nationaal Landschap Laag-Holland, houdt geen stand.

2) Historisch gezien maakte de Schermer onderdeel uit van voormalig Nationaal Landschap Laag-Holland. Toen het Rijk stopte met de Nationale Landschappen heeft de provincie deze overgenomen en uiteindelijk onderdeel laten uitmaken van de provinciale bufferzones, om zo eventuele ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Bij de wijziging van de PRV in oktober 2015 is dit echter ongedaan gemaakt, omdat (toen ook al) sprake was van een opeenstapeling van regimes. Uit een analyse bleek dat de Nationale Landschappen Laag-Holland en Groene Hart voor 93% van de oppervlakte samenvielen met andere regimes, zoals bufferzone, weidevogelleefgebied, NNN. Het besluit van PS om de Nationale Landschappen te laten vervallen was onder voorwaarde dat er een verkenning zou komen naar de regimes en een voorstel zou komen voor een duidelijk landschapsregime. De Schermer behoort tot de enkele gebieden die door dit besluit geen landschappelijke bescherming meer genoot. Met het BPL is dit gerepareerd.

Immers, in de werkingsperiode van deze regeling (2004 – 2011/12) werden de contacten gelegd met de Provincie over de realisatie van de woningen in Stompvoren-West, is het project opgenomen in de gemeentelijke visie “Masterplan Woningbouw Schermer 2008 – 2022” en in het door de Provincie geaccordeerde “Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2012 – 2015”.

De Provincie schrijft dat de afgelopen twee jaar een duidelijk signaal is afgegeven dat de woningbouw in Stompvoren onwenselijk is en geen kans van slagen heeft.

meer genoot. Met het BPL is dit gerepareerd. Ten aanzien van de ontwikkeling van Stompvoren West in de Schermer heeft de Provincie, zeker de afgelopen 2 jaar, duidelijk een signaal afgegeven dat woningbouw in Stompvoren niet als wenselijk wordt gezien en geen grote kans van slagen heeft, ook omdat de locatie niet langer past in de verstedelijkingsstrategie (binnenstedelijk, OV-bereikbaarheid, etc). Wij weten en erkennen dat de geschiedenis van Stompvoren West nog verder teruggaat, tot ca. 2008, maar constateren ook dat harde toezeggingen nooit zijn gedaan en op basis van voortschrijdend inzicht over verstedelijking en woningbouw in de provincie, Stompvoren West nooit opgenomen is geweest als BSG of locatie met harde plancapaciteit.

Wij zijn niet bekend met informatie en/of documenten die dit (“duidelijke”) signaal voor de locatie Stompvoren-West bevestigen, integendeel zelfs. Zoals ook vermeld staat in de nota Discussielocaties Omgevingsverordening hebben gedeputeerden steeds een positieve grondhouding ingenomen over Stompvoren-West. Overigens zijn wij in zijn algemeenheid wel bekend met geluiden vanuit de Provincie dat zij minder welwillend tegenover het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied staat, maar die geluiden hebben nooit specifiek op Stompvoren-West betrekking gehad. Dat lag ook niet voor de hand gelet op de eerder genoemde positieve grondhouding vanuit het provinciaal bestuur over Stompvoren-West. Illustratief in dat verband is de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin Stompvoren-West expliciet vermeld staat als uitzondering op de regel dat dorpen compact blijven: in de Omgevingsvisie 2040 staat dat Stompvoren kan groeien door woningbouw in het westelijk deel. De Provincie heeft over die Omgevingsvisie een zienswijze ingediend, maar heeft zich in die zienswijze – in lijn met haar eerdere houding - niet gekeerd tegen Stompvoren-West. Zou de Provincie die bezwaren wel hebben gehad tegen Stompvoren-West, dan had op de weg van de Provincie gelegen die te uiten in de zienswijze over de Omgevingsvisie.

Van een duidelijk signaal dat specifiek betrekking had op Stompvoren-West (en niet in algemene zin op bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) en dat afbreuk zou doen aan de positieve grondhouding van het provinciaal bestuur is geen sprake geweest. Van een bestendige provinciaalbestuurlijke lijn gericht tegen Stompvoren-West is geen sprake geweest.

Financiële bijdragen

In lijn met de positieve grondhouding heeft de Provincie in het verleden meerdere betalingen geaccepteerd als compensatie voor het tot ontwikkeling brengen van het woningbouwontwikkelingsproject Stompvoren-West. Zo is bij brief van 21 mei 2010 de financiële bijdrage (van € 80.000,-) voor de herinrichting van de N243 voor de natuurcompensatie geaccepteerd waarmee de Provincie in feite heeft ingestemd met de toekomstige realisatie van het woningbouwplan Stompvoren-West. Op 3 juni 2019 nota bene heeft de Provincie ter aanvulling nog een tweede financiële bijdrage (van € 400.000,- inclusief rente) voor de exploitatieopzet van het project Stompvoren-West aan de N23 (Westfrisiaweg) gevraagd en ontvangen. Dit is natuurlijk niet te rijmen met het standpunt van de Provincie dat het project Stompvoren-West steeds onwenselijk is geweest. Integendeel.

Noodzaak tot woningbouw

Zeker in deze tijd, waarin de woningmarkt oververhit is geraakt door een ernstig tekort aan betaalbare woningen en de vergrijzing in landschappelijke gebieden toeneemt is het niet verstandig en bovendien zeer ongewenst een vergevorderde ontwikkeling als beoogd in Stompvoren-West onmogelijk te maken. Het is schrijnend dat een dergelijke toekomstbestendige en leefbare woningbouwlocatie zoals Stompvoren-West, waarin ook ruimte is vrijgemaakt voor het behoud en de verbetering van het karakteristieke landschap, met een markering van BPL zo van de baan kan worden geschoven. Dat is niet alleen de mening van de betrokken ontwikkelaars en de gemeente Alkmaar, maar ook die van de inwoners van Stompvoren, zoals bijvoorbeeld ook blijkt uit het eveneens bijgesloten artikel uit het Noord-Hollands Dagblad van 10 september 2020.

Hierom verzoeken wij u nogmaals met klem al het mogelijke te doen, om de Omgevingsverordening NH2020 op dit punt aan te passen en de ontwikkeling van Stompvoren-West alsnog mogelijk te maken.

Vos' Bouw- en exploitatiemaatschappij B.V.

kenmerk K_C/34693

4/4

Wij gaan ervanuit dat de genoemde documenten bij u bekend zijn. Vanwege de grote omvang van al deze documenten inclusief bijlagen zijn deze niet allemaal bij deze brief gevoegd. Indien u het alsnog op prijs stelt deze documenten van onze kant te ontvangen zijn wij daar graag toe bereid.

Met vriendelijke groet,

J.K.C. Vries
Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij B.V.



F.L. Nannings
USP Vastgoed B.V.



Bijlagen:

- Brief van de gemeente Alkmaar aan het College van Gedeputeerde Staten d.d. 31-03-2020
- Krantenartikel "De jeugd heeft 'West' nodig" d.d. 10-09-2020

Correspondentieadres:

Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij B.V.
Edisonweg 3, 1821 BN Alkmaar
Telefoon: (072) 511 88 33
Mobiel: 06 – 100 619 92
E-mailadres: j.vries@vbmontwikkeling.nl