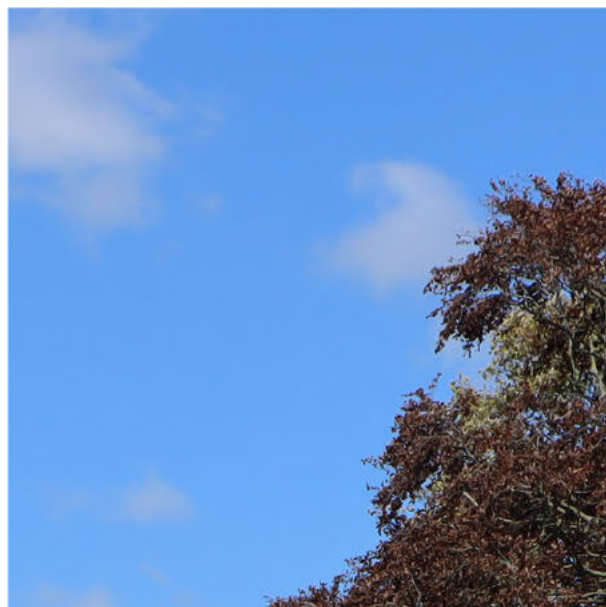


DECEMBER 2023



ONDERBOUWING WONINGBOUW ONTWIKKELING



STOMPETOREN-WEST, GEMEENTE ALKMAAR



RUIMTEMEESTERS



COLOFON

Dit is een product van:
RUIJTEMEESTERS

Daviottenweg 40
5222 BH 's hertogenbosch
www.ruimteesters.nl
088 4002800

Dit werk is tot stand gekomen door de inspanningen van verschillende individuen, waarbij Ignaz Hameetman de leiding had als hoofdauteur en bijgedragen heeft aan het overgrote deel van de inhoud. De overige bijdragen zijn geleverd door Lot van Egdom, Filipe de Araújo Pereira en Jos de Graaf (RROG), die elk waardevolle inzichten en expertise hebben toegevoegd aan specifieke delen van dit werk.

Auteurs:



In opdracht van:
GEMEENTE ALKMAAR

Met dank aan:



SAMENVATTING

Deze studie onderzoekt de mogelijke impact van de woningbouwontwikkeling van Stompeloren-West, gelegen aan de kern van Stompeloren in de gemeente Alkmaar. De rapportage behandelt de drie door de provincie benoemde aandachtspunten: het maatschappelijk belang en de noodzaak van de ontwikkeling, de bijdrage aan de leefbaarheid van Stompeloren en de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompeloren heeft het potentieel om bij te dragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van De Schermer. Dit sluit aan op de beleidsprincipes van 'Sterke kernen, sterke regio's' van de provincie Noord-Holland. Het rapport belicht de belangrijkste knelpunten en kansen, benadrukt maatschappelijke uitdagingen en richt zich op het versterken van de dorpsidentiteit. Daarnaast wordt de noodzaak van deze ontwikkeling belicht, waarbij maatschappelijke belangen zoals de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en de regio zijn onderzocht. De voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompeloren wordt beschouwd als een kansrijke mogelijkheid voor gecontroleerde groei en past tevens

binnen het provinciaal beleid. De provincie stelt namelijk als uitgangspunt dat nieuwbouw in De Schermer slechts in het dorp Stompeloren is toegestaan.

De woningbouw kan zo worden gepland en ontworpen dat het de unieke identiteit van het dorp behoudt en versterkt. Op basis van de eerste analyse zien wij ruimte voor een woningbouwontwikkeling in twee fasen. In de eerste fase circa 180 tot 250 woningen, en in de 2e fase 70-100 woningen. Benadrukt is dat flexibiliteit in de woningaantallen zal moeten worden gewaarborgd om op de veranderende behoefte in te kunnen spelen. Voor lokale gezondheidszorg en basisonderwijs dient te worden onderzocht in hoeverre zij over voldoende capaciteit beschikken en wat er nodig is om eventuele extra capaciteit te realiseren. De ontwikkeling brengt daarnaast een mobiliteitsvraagstuk met zich mee, zodoende is vereist verder onderzoek te doen naar de capaciteit van de N243 om het toenemende woonwerkverkeer te accommoderen. In deze vervolgstappen is lokale samenwerking essentieel om de belangrijkste opgaven concreet te krijgen om daarmee tot een weloverwogen ontwikkeling te komen.

De woningbouwontwikkeling in Stompeloren-West biedt kansen



om maatschappelijke uitdagingen aan te pakken, met een focus op klimaatneutraliteit, circulariteit, en klimaatadaptieve bouw. Uitvoerbaarheid van deze doelen vereist samenwerking tussen overheid, ontwikkelaars, en stakeholders, met oog voor een evenwichtige kosten- en batenverdeling en erkenning dat woningbouw niet alle uitdagingen kan oplossen. Identificeer de specifieke maatschappelijke uitdagingen die passen bij de ontwikkeling en de ontwikkelaar, waarop het ambitieniveau aanzienlijk kan worden verhoogd. Beperk dit tot één uitdaging om realistische doelen te behouden. Specifieke thema's omvatten flexibiliteit in ontwerpen, betrokkenheid van bewoners, natuurinclusief bouwen, water en bodem sturend ontwikkelen, gezonde leefomgeving, energieneutrale wijken en circulaire bouwmaterialen.

Stompeloren is onderdeel van het Provinciaal Beschermd Landschap, dit vraagt extra aandacht voor een zorgvuldige integratie van Stompeloren-West in het bestaande landschap. De grenzen van de woningbouwontwikkeling dienen te worden afgestemd op de geometrische vormtaal van De Schermer, het open karakter van het landschap en de

molenbiotoop. Dit resulteert in nieuwe contouren van het dorp en krijgt zodoende een gestileerd figuur van een strak vierkant of rechthoek. Het ontwerp van de uitbreiding richt zich op een goede landschappelijke inpassing en beleving van het landschap, met de groene zoom als cruciaal element voor de overgang tussen bebouwd gebied en het open landschap. Overwegingen voor de groene zoom omvatten gefaseerde uitvoering, multifunctionele inrichting, inzetten op minimale zichtbaarheid van bebouwing vanuit het landschap, versterken van ecologische waarde en toevoegen van recreatievoorzieningen.

Om goed voorbereid te zijn op de uitbreiding van Stompeloren, moeten de voorwaarden verder worden uitgewerkt. Dit omvat het onderzoeken van de definitieve woningbehoefte, capaciteit van lokale voorzieningen, en een verkeersstudie. Lokale samenwerking blijft de sleutel tot leefbaarheid en vitaliteit. Betrek bewoners, ondernemers en organisaties voor een weloverwogen ontwikkeling.



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doel	8
1.3 Geschiedenis van de beoogde ontwikkeling	9
1.4 Locatieomschrijving	10
1.5 Leeswijzer	12
2. STERKE KERNEN, STERKE REGIO'S	15
3. LEEFBAARHEID EN VITALITEIT	19
3.1 Gebiedsgericht beleid en identiteit	20
3.2 Woningaanbod	23
3.3 Voorzieningen	25
3.4 Werkgelegenheid	30
3.5 Mobiliteit en bereikbaarheid	31
3.6 Een actieve gemeenschap	34
3.7 Conclusie en uitgangspunten	35
4. MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN	39
4.1 Herbestemming en flexibiliteit	40
4.2 Biodiversiteit en Natuur	41
4.3 Water en bodem sturend	42
4.4 Gezonde Leefomgeving	43
4.5 Energietransitie	43
4.6 Materialen	44
4.7 Conclusie en uitgangspunten	44
5. LANDSCHAP	47
5.1 Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing	48
5.2 Groene zoom	54
5.3 Conclusie en uitgangspunten	63
6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	67
7. BRONNEN	72





1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Deze rapportage biedt een onderbouwing voor de mogelijke ontwikkeling van Stompeloren-West, een beoogde locatie voor woningbouw grenzend aan de kern van Stompeloren in de gemeente Alkmaar. Deze ontwikkeling heeft sinds 2008 de aandacht getrokken, maar om diverse redenen is deze nog niet van start gegaan. Een cruciaal knelpunt is het feit dat deze locatie sinds 2020 onder Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL Schermer) valt. Echter, met instemming van het college en de raad van Alkmaar voor verdere ontwikkeling, is er schriftelijk contact geweest tussen het college van Alkmaar en de provincie. Overeengekomen is om een expertsessie te organiseren waarin de gemeente en provincie gezamenlijk bespreken of en onder welke voorwaarden woningbouw kan worden gerealiseerd.

De onderbouwing en analyse in deze rapportage omvat diverse aspecten, zoals de analyse van de locatie en specifieke kernkwaliteiten van Stompeloren-West, het voorzieningenaanbod in de Schermer, de (kwalitatieve) woningbouwbehoefte in de Schermer, het relevante provinciaal beleid en de effecten van de ontwikkeling op het landschap en de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing.

Deze rapportage vormt een basis voor het gesprek met de provincie tijdens de expertsessie en in het vervolgtraject voor de ambtelijke en bestuurlijke afstemming tussen gemeente en provincie over de ontwikkeling van Stompeloren-West.

1.2 DOEL

Het doel van deze rapportage is om de expertsessie met de provincie voor te bereiden en een eerste analyse te bieden die de basis zal vormen voor verdere besprekingen. Daarbij hebben we aandacht besteed aan de drie door de provincie benoemde aandachtspunten:

- Het aantonen van het maatschappelijk belang van de ontwikkeling van Stompeloren-West en het nut en de noodzaak ervan.
- De bijdrage van deze ontwikkeling aan de leefbare kern Stompeloren en haar vitaliteit.
- Een doordachte en harmonieuze landschappelijke inpassing.

1.3 GESCHIEDENIS VAN DE BEOOGDE ONTWIKKELING

In 2004 is de ontwikkelaar Jacq de Vries van VBM in gesprek gegaan over de ontwikkeling van Stompetoren-West. Inmiddels valt de beoogde locatie onder Beschermd Provinciaal Landschap. Sinds 2009 is de gemeente actief in gesprek met de provincie over deze woningbouwontwikkeling. De toenmalige gemeente Schermer heeft de ontwikkeling in 2008 opgenomen in het Masterplan Woningbouw Schermer 2008-2022. Uitgangspunt in de visie is het vitaal houden van het platteland en het versterken van de 'stedelijke gebieden' om voorzieningen te behouden c.q. terug te krijgen. Er is ingezet op de ontwikkeling van een nieuw dorpshart in Stompetoren als hoofdkern in de Schermer zodat daar een adequaat voorzieningenniveau in stand gehouden kan worden. De gefaseerde uitbreiding aan de noordwestkant wordt in de visie gezien als logische afronding van het dorp, mede bedoeld om te voorzien in voldoende volume voor de (toekomstige) voorzieningen. In 2011 is de ontwikkeling opgenomen in het Regionaal Actie Programma Woningbouw Regio Alkmaar, en ook bij de herindeling van de gemeenten Alkmaar, Graft-De Rijk en Schermer in 2013 bleef Stompetoren-West als woningbouwlocatie in beeld.

De voorzitter van de dorpsraad van Stompetoren, Sylvester Liefing geeft aan dat het standpunt van de dorpsraad altijd

hetzelfde is geweest. "Er is een behoefte in het dorp. De jeugd wil er blijven, maar op dit moment kunnen ze niet blijven." Zonder een nieuwe wijk aan de westkant van het dorp is de toekomst somber en zonder jeugd. Zo ontstaan er Zuiderschermer praktijken, waarbij schoolgroepen nauwelijks gevuld kunnen worden, aldus Liefing. Daarnaast wordt door diverse inwoners aangegeven dat de horeca in Stompetoren wordt gemist, het enige café in Stompetoren is in juli 2023 failliet verklaard. In december 2023 opent Brasserie De Buurt haar deuren, mogelijk biedt een uitbreiding van het dorp meer zekerheid aan deze nieuwe uitbater.



1.4 LOCATIEOMSCHRIJVING

Het ensemble Schermer-Beemster, gelegen in het hart van Noord-Holland, biedt een unieke samensmelting van veenpolder- en droogmakerijlandschappen. Met de veenpolders Eilandspolder en polder Mijzen als overwegend grasland, onderscheidt dit gebied zich door de markante droogmakerijen, waarbij de Beemster de UNESCO-Werelderfgoedstatus draagt. Dit rapport richt zich specifiek op Stompetoren en De Schermer, waarbij we de bijzondere kenmerken belichten.

De Schermer, ontstaan uit een voormalig meer net als de Purmer, Beemster en Wormer, werd in 1635 als laatste van dit rijtje drooggelegd. De droogmakerij illustreert de Hollandse landmeetkunde uit de Gouden Eeuw en is gebaseerd op geometrische principes uit de klassieke oudheid. In De Schermer werd de techniek van droogmalen geoptimaliseerd, het water uit de verschillende 'afdelingen' werd via de binnenboezem uitgeslagen op de buitenboezem. De binnenboezem, gevormd door de Noorder- en Zuidervaart, zijn duidelijk hoofdassen en spelen een belangrijke rol in het waterbeheersingssysteem. Het waterbeheer met molens functioneerde zo goed dat de laatste molens pas in

1929 buiten gebruik werden gesteld, waardoor 11 van de 52 molens bewaard zijn gebleven. Het Alkmaardermeer is een overblijfsel van het oude Schermeer.

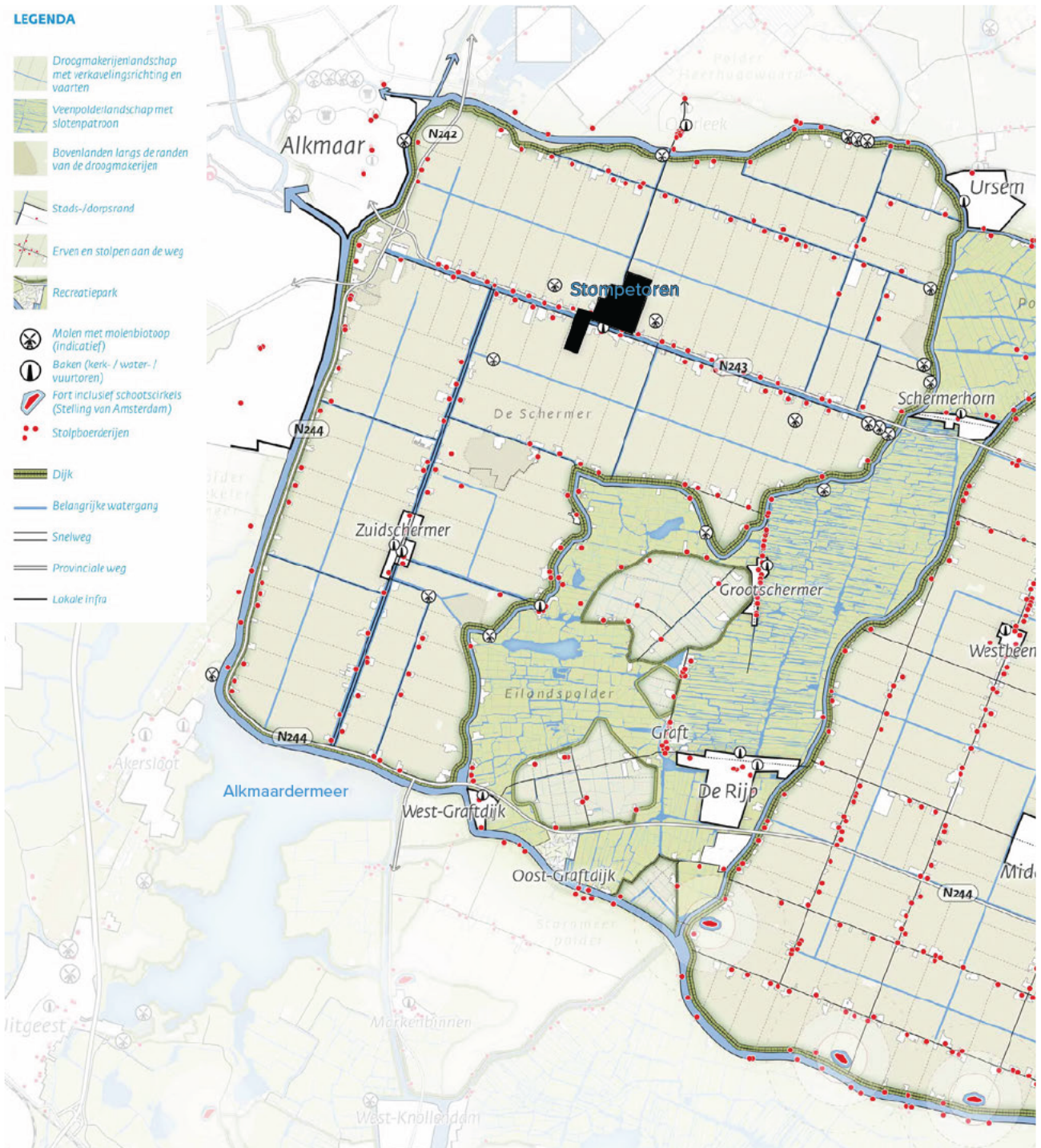
Stompetoren, een dorp dat inmiddels bij de gemeente Alkmaar hoort, ligt aan de Noordervaart en bevindt zich in de historische polder De Schermer. Met een bevolking van 2.135 staat het bekend om zijn landelijke karakter en serene omgeving. Het dorp, omringd door uitgestrekte weilanden en kenmerkende waterwegen, speelt een cruciale rol als voorzieningencentrum voor de omliggende dorpen Zuidschermer, Driehuizen, Grootschermer en Schermerhorn.

Stompetoren heeft uitstekende bereikbaarheid via de N243 en ligt op ongeveer een uur reizen (auto/OV) van Amsterdam. Dit landelijke dorp biedt niet alleen rust en historisch erfgoed, maar blijft ook een knooppunt voor de omliggende gemeenschappen in De Schermer.



LEGENDA

-  Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting en vaarten
-  Veenpolderlandschap met slotenpatroon
-  Bovenlanden langs de randen van de droogmakerijen
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven en stolpen aan de weg
-  Recreatiepark
-  Molen met molenbuitop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Fort inclusief schootscirkeis (Stelling van Amsterdam)
-  Stolpboerderijen
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Snelweg
-  Provinciale weg
-  Lokale infra



Afbeelding 1: Droogmakerij De Schermer met daarin de kern Stompeteren
[bron: Provincie Noord-Holland]



1.5 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2, Sterke kernen, sterke regio's, legt de nadruk op provinciaal beleid met betrekking tot sterke kernen en regio's. Het benadrukt het belang van leefbare dorpskernen als voorzieningencentra en de diversiteit aan functies en karakters binnen dorpskernen. Regionaal worden keuzes gemaakt over welke dorpskernen als voorzieningencentra blijven fungeren, met Stompetoren als voorbeeld in De Schermer.

Hoofdstuk 3 onderzoekt hoe de geplande woningbouw in Stompetoren West de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied kan beïnvloeden. Belangrijke aandachtspunten zijn de gebiedsgerichte identiteit, voorzieningen, mobiliteit, samenwerking, regionale aanpak, herbestemming en flexibiliteit. Het rapport concludeert dat gefaseerde ontwikkeling en lokale participatie cruciaal zijn.

In het vierde hoofdstuk staat de rol van woningbouwontwikkeling in het aanpakken van maatschappelijke uitdagingen centraal. Het benadrukt het belang van ambitieuze doelen voor klimaatneutrale, circulaire, en klimaatadaptieve bouw. Het wijst op de noodzaak van samenwerking en een evenwichtige kosten-batenverdeling om haalbare stappen te zetten.

Hoofdstuk 5 richt zich op de landschappelijke inpassing van Stompetoren-West in De Schermer. Het benadrukt de noodzaak van een zorgvuldige integratie van nieuwe ontwikkelingen in het bestaande landschap. De tekst legt de nadruk op het behoud van ruimtelijke openheid, de bescherming van de molenbiotoop, en de cruciale rol van de groene zoom voor een duurzame en vitale leefomgeving.

In het laatste hoofdstuk wordt een samenvattende conclusie gegeven en biedt aanbevelingen voor de woningbouwontwikkeling in Stompetoren-West. Het benadrukt het belang van het streven naar sterke kernen en sterke regio's volgens provinciaal beleid als fundament voor de ontwikkeling. De tekst behandelt de impact op leefbaarheid en vitaliteit, de bijdrage aan maatschappelijke uitdagingen, en de landschappelijke inpassing.





2. STERKE KERNEN, STERKE REGIO'S

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. In dit rapport wordt onderzocht in hoeverre Stompetoren voldoet aan die functie, welke voorzieningen er zijn en/of deze voorzieningen bestaansrecht houden zonder verdere groei van het dorp. Daarbij wordt naar een aantal onderwerpen gekeken die benoemd zijn in het provinciaal beleid:

- Gebiedsgericht beleid en identiteit
- Voorzieningen en mobiliteit
- Samenwerking en regionale aanpak
- Herbestemming en flexibiliteit

GBIEDSGERICHT BELEID EN IDENTITEIT

In het kader van gebiedsgericht beleid en identiteit wordt de voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompetoren beschouwd als een kansrijke mogelijkheid voor gecontroleerde groei. De woningbouw kan zo worden gepland en ontworpen dat het de unieke identiteit van het dorp behoudt en versterkt, in lijn met de beleidsdoelstellingen. Het behoud en de ontwikkeling van deze identiteit moeten centraal staan in het planproces, om zodoende de leefbaarheid en eigenheid van het dorp op een duurzame wijze te waarborgen. Hierbij ligt de nadruk op een evenwichtige en gefaseerde benadering, waarbij groei wordt gefaciliteerd zonder concessies te doen aan de lokale identiteit.

VOORZIENINGEN EN MOBILITEIT

Binnen het beleidsthema voorzieningen en mobiliteit wordt de geplande woningbouw in Stompetoren gezien als een strategische stap om het niveau van voorzieningen te handhaven. De woningbouwontwikkeling kan hieraan bijdragen door de lokale bevolking te vergroten en bedrijvigheid aantetrekken, waardoor het voorzieningenniveau wordt gehandhaafd. Belangrijk



hierbij is in te zetten op een optimale bereikbaarheid, waarbij de infrastructuur wordt afgestemd op de toename van de bevolking. Deze aanpak waarborgt niet alleen het voorzieningenniveau maar draagt ook bij aan een doelmatig mobiliteitsbeleid, wat op zijn beurt de levenskwaliteit in Stompeteren ten goede komt.

SAMENWERKING EN REGIONALE AANPAK

In het geval van samenwerking en regionale aanpak, is het slim om de geplande woningbouw in Stompeteren te zien als een kans om de connecties met omliggende gebieden te versterken. Door samen te werken op regionaal niveau kan ervoor worden gezorgd dat de groei van Stompeteren goed aansluit bij wat er nodig is in de buurt. Samenwerken op regionaal niveau is niet alleen belangrijk voor Stompeteren, maar ook voor andere plekken in de buurt, waarbij elke regio op maat wordt benaderd om een goed beeld te krijgen van de wensen en behoeften. Op basis daarvan kan worden bepaald in hoeverre Stompeteren kan bijdragen aan die wensen en behoeften van de regio, en wat dat betekent voor de woningbouwopgave. Het is aan te raden dit participatietraject te integreren in de

instrumenten van de Omgevingswet. Zo dient bij het omgevingsplan aan te worden gegeven hoe participatie wordt vormgegeven. De samenwerking en regionale aanpak waarbij belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken worden bij het proces van de besluitvorming kan daar onderdeel van uit maken.

HERBESTEMMING EN FLEXIBILITEIT

Herbestemming en flexibiliteit gaat voornamelijk over het slim gebruikmaken van bestaande gebouwen en erfgoed. In het geval van de woningbouwontwikkeling in Stompeteren West lijkt daar geen sprake van te zijn. Voor deze ontwikkeling is het wel van belang dat de nieuwe woningen flexibel zijn, zodat de woning kan inspelen op de feitelijke bevolkingssamenstelling en behoefte. Deze benadering beoogt een duurzame en efficiënte inzet van beschikbare middelen en voorziet in een aanpak die nauwkeurig aansluit bij de werkelijke behoeften van de bevolking die is opgehaald in het participatietraject.



CONCLUSIE

De voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompetoren kan bijdragen aan de beleidsprincipes geformuleerd in 'Sterke kernen, sterke regio's' van de provincie om tot een sterke en vitale regio te komen. Daarbij zal ingezet moeten worden op de identiteit en kwaliteiten van het dorp, het voorzieningenniveau, regionale samenwerking en flexibiliteit van de te bouwen objecten. De druk op de bestaande infrastructuur door het toevoegen van woningen is een punt van aandacht.

De punten die hieruit voortkomen worden nader toegelicht in de hierop volgende hoofdstukken, waar wordt ingegaan op de huidige voorzieningenstatus van het dorp, met aandacht voor zowel knelpunten als kansen. Daarnaast wordt de mobiliteitsuitdaging die voortkomt uit de woningbouwontwikkeling besproken, evenals de maatschappelijke vraagstukken die geïntegreerd kunnen worden. Ook wordt er een start gemaakt met het versterken van de identiteit van het dorp door de beleefbaarheid van het landschap te benadrukken. De woningbouwontwikkeling kan een positieve bijdrage leveren aan de

versterking van de dorpsidentiteit door de connectie met het landschap te vergroten. Hierbij is een zorgvuldige landschappelijke inpassing en directe beleving van het landschap van groot belang.





3. LEEFBAARHEID EN VITALITEIT

Dit hoofdstuk verkent wat de kwaliteit van het dorpsleven en het welzijn op het platteland bepaald. Het welzijn van dorpen wordt sterk beïnvloed door de beschikbaarheid van voorzieningen, het behoud van de identiteit, diverse woningopties, lokale werkgelegenheid, goede mobiliteit en bereikbaarheid en een actieve gemeenschap. Een gebalanceerde mix van deze elementen is van vitaal belang om de leefbaarheid en vitaliteit van dorpen en het platteland te waarborgen en verder te ontwikkelen. Dit hoofdstuk onderzoekt hoe al deze aspecten samenwerken en wat nodig is om Stompeteren en het omliggende gebied aantrekkelijk en duurzaam te maken én te houden.

Groenvoorzieningen en een aantrekkelijk landschap spelen ook een centrale rol in de leefbaarheid van een gebied, deze zijn in hoofdstuk 5 uitgewerkt. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de 'Uitzonderlijke Waarde' van de Schermer, zoals de strokenverkaveling van waterlopen en tochten, rechthoekige percelen, unieke waterhuishouding en de grote openheid. In dit hoofdstuk wordt nader toegelicht waar de woningbouwontwikkeling aan moet voldoen voor een goede landschappelijke inpassing en een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied.

3.1 GEBIEDSGERICHT BELEID EN IDENTITEIT

De ruimtelijke kenmerken die onderdeel van de identiteit van Stompeteren zijn worden bepaald door diverse elementen. Stompeteren is van oorsprong een typisch kruispunt dorp, aan de kruising van de Oterlekerweg en de Noordervaart. De oorspronkelijke kern aan de zuidkant van de vaart wordt gekenmerkt door de stompe toren, een kerk met een groene voet, omringd

door woningen van klein formaat afgewisseld door grotere boerderijen. Er zijn verschillende architectuurstijlen uit verschillende perioden die het dorp tijdsdiepte geven.

De ruimtelijke kenmerken die onderdeel van de identiteit van Stompeteren zijn worden bepaald door diverse elementen. Stompeteren is van



Afb. 2: Molen E ten westen van Stompeteren



Afb. 3: Verzorgingstehuis Wittenburg



Afb. 4: Kerk Stompeteren





Afb. 5: Historische Architectuur



Afb. 6: Winkelplein Stompetoren



Afb. 7: Rand Stompetoren



Afb. 8: Zicht op molen E vanaf dorpsrand



Afb. 9: Waterwegen in het dorp



Afb. 10: Stolpboerderij



oorsprong een typisch kruispunt dorp, aan de kruising van de Oterlekerweg en de Noordervaart. De oorspronkelijke kern aan de zuidkant van de vaart wordt gekenmerkt door de stompe toren, een kerk met een groene voet, omringd door woningen van klein formaat afgewisseld door grotere boerderijen. Er zijn verschillende architectuurstijlen uit verschillende perioden die het dorp tijdsdiepte geven.

In de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp tot belangrijk knooppunt van De Schermer uitgegroeid. Met meer generieke woonwijken die afdoen aan haar oorspronkelijke dorps- en landelijke karakter. De uitbreidingen sturen het slanke kruispuntfiguur in de richting van een strak vierkant. De herinrichting van de Noordervaart en de Oterlekerweg tot verkeersruimte en het nieuwe dorpshart hebben bijgedragen aan de transitie van een klein pittoresk kruispunt dorp naar een grote woonkern met eigen voorzieningen. De nieuwe koers die daarbij is ingezet is een startpunt geweest voor een gefaseerde groei van het dorp. Logischerwijs zet deze koers door, om de functie als voorzieningencentrum te kunnen behouden. Daarbij zal een gefaseerde groei passend zijn bij lokaal beleid en de identiteit van het dorp. Hoe deze

fasering eruit gaat zien is afhankelijk van de beoogde bebouwingsdichtheid en het gewenste aantal woningen. Dit wordt toegelicht in de volgende paragraaf '3.2 Woningaanbod'. Op basis van deze woningbehoefte wordt in hoofdstuk 5 toegelicht hoe een gefaseerde groei past binnen het landschap.



3.2 WONINGAANBOD

In 2021 heeft Companen een Woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Alkmaar, waarin de algemene woningbehoefte tot 2030 wordt gepresenteerd. De woningbehoefte binnen de gemeente ligt op +2.480 woningen. Daarbij is rekening gehouden met de toename van huishoudens, het inlopen van het woningtekort en de toename frictieleegstand. Voor de 'wijk' Schermer komt het onderzoek uit op 115 extra woningen tot 2030. Daarnaast wordt rekening gehouden met een verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers en overloop vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Bij het bepalen van deze verhoogde instroom is gewerkt met scenario's die beleidskeuzes mogelijk maken en flexibel inspelen op veranderingen in de woningmarkt. Inclusief de scenario's wordt de totale woningbehoefte in de gemeente Alkmaar geschat +8.660 woningen. Ten opzichte van de lokale behoefte is dat een stijging van 349%.

Als we het stijgingspercentage gebaseerd op deze scenario's, a 349%, aanhouden voor De Schermer, zou de woningbehoefte daar kunnen groeien tot ongeveer ±400 woningen. Het onderzoek benadrukt echter dat het

verkennen van extremen in scenario's de realiteit kan overschatten. Het is daarom verstandig terughoudend te zijn bij het optellen van maximale uitkomsten, om te voorkomen dat een situatie wordt aangenomen waarin alle mogelijke ontwikkelingen zich gelijktijdig in hun meest extreme vorm voordoen. Het is van belang om flexibiliteit in de plancapaciteit te behouden. De bandbreedte van de woningbehoefte voor De Schermer ligt daarmee tussen de 115 en 400 woningen. Rekening houdend met de scenario's zal een realistische inschatting van de woningbehoefte in Stompeloren uitkomen op ongeveer 180 – 250 extra woningen tot 2030.

Voor de periode na 2030 kan ook een prognose worden gemaakt op basis van de CBS-data die in het rapport wordt getoond. In de periode van 2030 tot 2040 is de behoefte minder groot dan in de periode ervoor, de vraag daalt met ongeveer 60%. Dit betekent dat de woningbehoefte in Stompeloren voor de periode 2030 tot 2040 uitkomt op ongeveer 70 tot 100 woningen. In het Masterplan Woningbouw Schermer 2008-2022 wordt voor Stompeloren-West een totaal van 450 woningen aangehouden. Dit zijn 100 tot 200 woningen meer ten opzichte van de



ruwe schatting gebaseerd op CBS-data van 2021. Voor de tweede fase zal dus op termijn, eind jaren 20, moeten worden gekeken hoe de woningmarkt ervoor staat en wat de behoefte is voor de periode van 2030-2040.

Worden de cijfers in dit rapport aangehouden, dan is er voor de 180-250 woningen uit fase 1 ongeveer 7-10 hectare bouwgrond nodig, voor fase 2 met 70-100 woningen is dat 3-4 hectare. Dit landgebruik is gebaseerd op de landelijke dichtheidsnormen van het platteland, deze kunnen nogal variëren op basis van de plek. Voor Stompvoren is gerekend met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare.

In het genoemde rapport van Companen ontbreekt helderheid over de specifieke kwalitatieve behoeften voor De Schermer, aangezien het rapport zich richt op een algemeen beeld voor de hele gemeente Alkmaar. De aanbeveling voor de hele gemeente is om de focus te leggen op betaalbare woningen, waarmee de kwalitatieve discrepantie in de koopsector kan worden aangepakt. Prioriteit moet worden gegeven aan het tegemoetkomen aan de groeiende vraag naar woningen voor senioren en zorgwoningen. Het rapport benadrukt

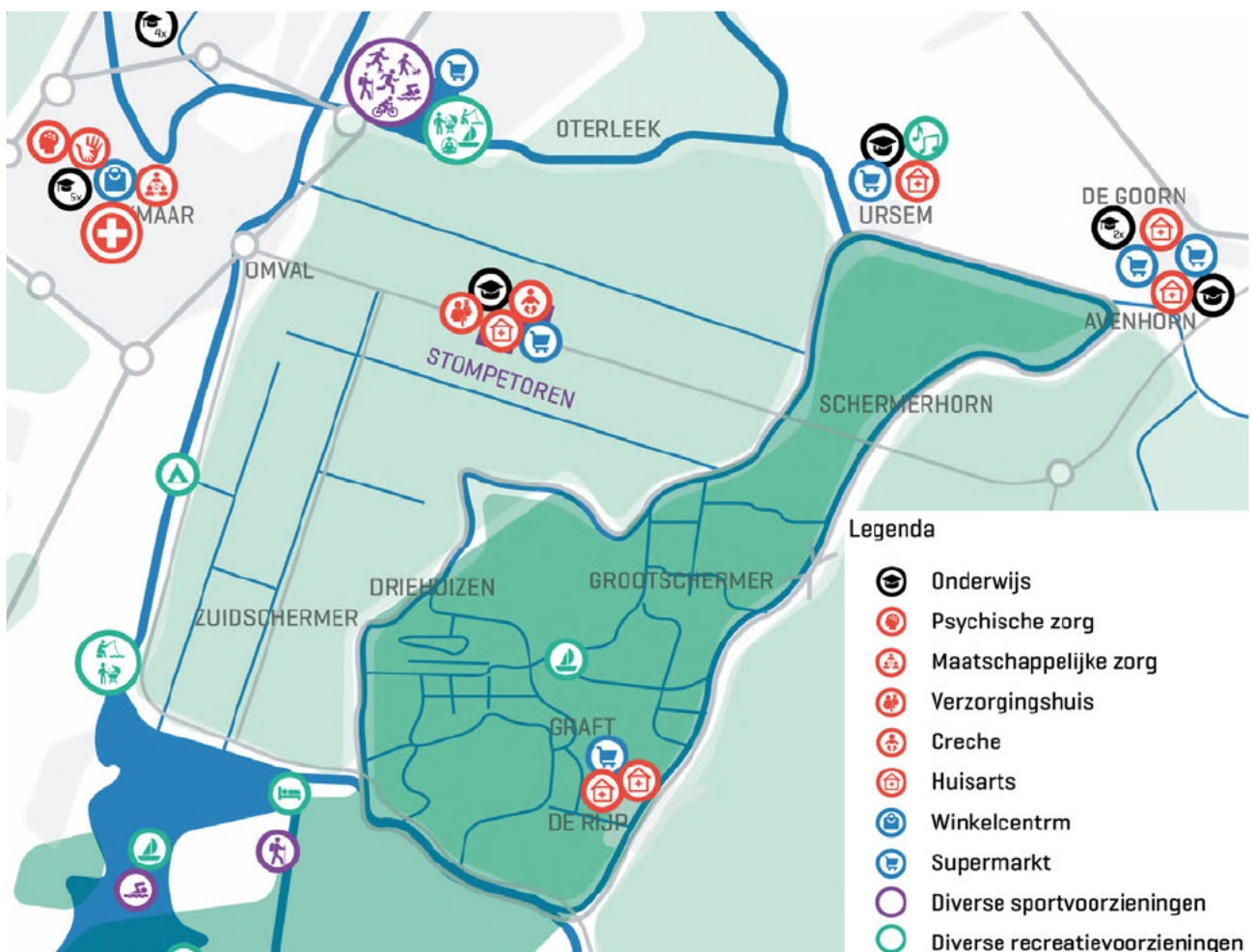
de noodzaak van nauwe samenwerking tussen zorgpartijen, gemeenten en corporaties, met specifieke aandacht voor grondgebonden woningen en sociale appartementen. Bij toevoeging van corporatiewoningen is het van belang strategieën te ontwikkelen voor de verkoop ervan, om aan de evoluerende vraag te voldoen. Om inzicht te verkrijgen in de specifieke kwalitatieve woningbehoefte in De Schermer wordt aanbevolen om samen te werken met genoemde partijen en de huidige inwoners. Paragraaf 3.6 (Een actieve gemeenschap) gaat nader in op de voordelen van lokale en regionale samenwerking.



3.3 VOORZIENINGEN

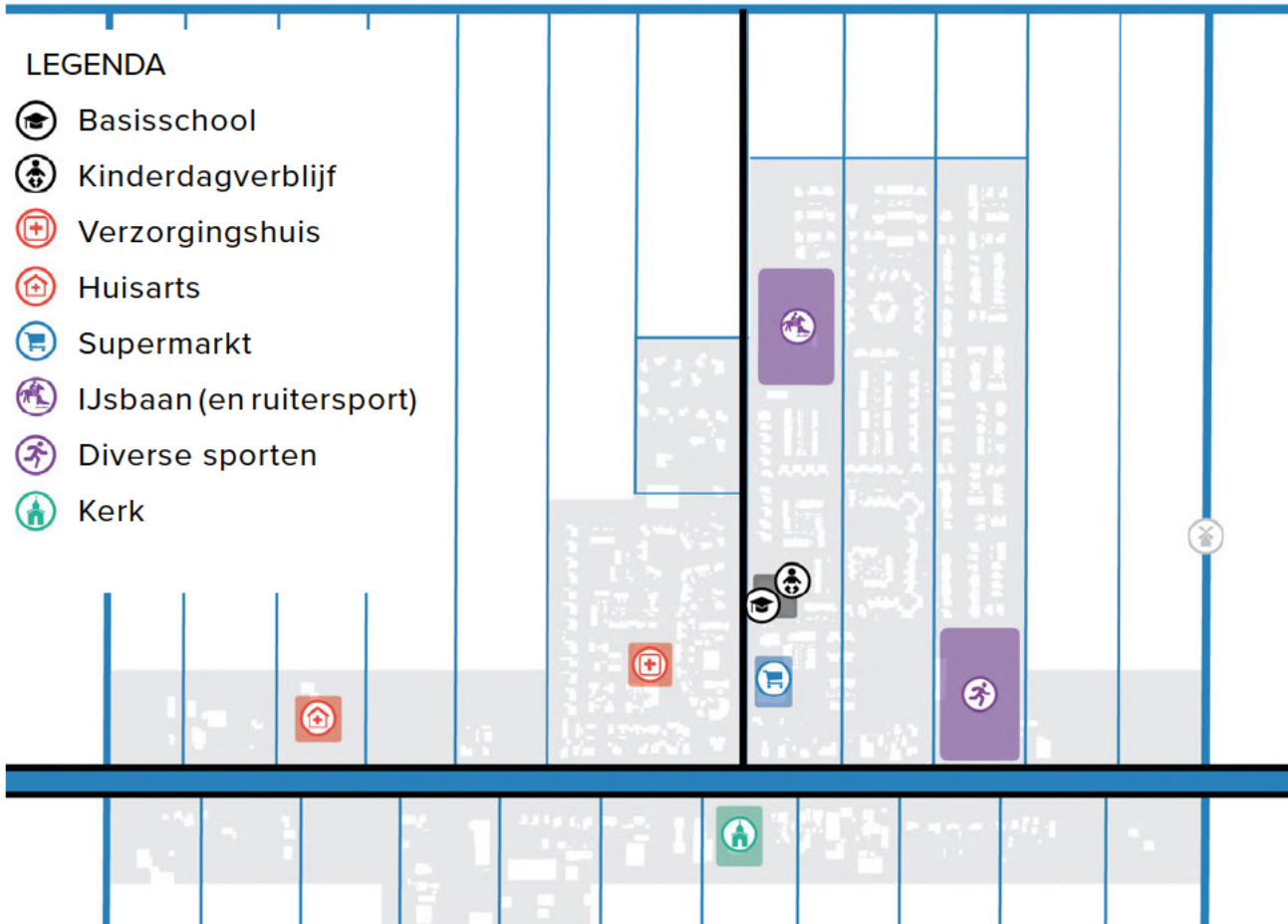
Op regionaal niveau is Stompeteren aangewezen als voorzieningencentrum in De Schermer. De geplande woningbouw in Stompeteren kan worden gezien als een strategische stap om het niveau van voorzieningen te handhaven en versterken. Het handhaven en versterken van voorzieningen bevordert de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en de omgeving. Het is daarom belangrijk om inzicht te hebben in de voorzieningen

die nu aanwezig zijn en hoeveel bewoners er binnen een bepaalde straal van de voorziening moeten wonen om deze te kunnen handhaven. In afbeelding 12 en 13 (op de volgende pagina) is een beeld gegeven van de voorzieningen in De Schermer en in Stompeteren.



Afb. 12: Voorzieningen in De Schermer en directe omgeving





Afb. 13: Voorzieningen in Stompetoren

ONDERWIJS

De aanwezigheid van een basisschool in Stompetoren wordt door potentiële bewoners positief gewaardeerd, waardoor de voorgestelde woningbouwontwikkeling goed lijkt te sluiten op de behoeften van toekomstige inwoners. De extra bevolkingsgroei zal naar verwachting ook bijdragen aan het blijvend behouden van deze essentiële voorziening. Niettemin is het cruciaal

om te onderzoeken in hoeverre de huidige capaciteit van de school en het kinderdagverblijf voldoende is om de extra vraag aan te kunnen.

De basisschool in Stompetoren heeft een capaciteit van 180 leerlingen. In de bredere 'wijk' Schermer wonen 880 kinderen tussen 0 en 12 jaar, die samen gebruik kunnen maken van vier basisscholen en kinderopvang. Op basis

van de gemiddelde gezinsgrootte in de regio (2,4 inwoners per huishouden) kan worden gesteld dat er ongeveer 70-100 kinderen van 0-15 jaar bijkomen. De kinderen in de leeftijd van 5 tot 12 zullen naar de basisschool gaan. Het is waarschijnlijk dat de basisschool in Stompeteren niet genoeg ruimte heeft om de kinderen van een woningbouwontwikkeling met 180-250 nieuwe woningen te huisvesten. Hoewel de ontwikkeling mogelijk de bestaanszekerheid van andere basisscholen in kleinere kernen kan vergroten, omdat bewoners wellicht genoodzaakt zijn uit te wijken naar scholen in aangrenzende dorpen, roept dit de vraag op of het gewenst is dat kinderen niet in hun eigen dorp naar school kunnen gaan.

Op dit moment zijn er 14 beschikbare plaatsen in het kinderdagverblijf en 16 plekken in de peuteropvang. Volgens de informatie op de website lijken alle plekken momenteel bezet te zijn, met daarnaast een bestaande wachtlijst. De verwachting is dat de woningbouwontwikkeling de druk op deze voorziening zal verhogen en de wachtlijst zal verlengen, vooral als er wordt ingezet op starterswoningen. Concluderend kan worden gesteld dat het aannemelijk is dat de

onderwijsvoorzieningen niet voldoende capaciteit hebben om de extra vraag bij een ontwikkeling van 180-250 woningen aan te kunnen. In dat geval is uitbreiding van deze voorzieningen noodzakelijk. Het is raadzaam om proactief samen te werken met lokale onderwijsautoriteiten en de gemeente om passende maatregelen te treffen, waaronder het plannen en bouwen van uitbreidingen van de schoolfaciliteiten, om de groeiende vraag naar onderwijsplekken adequaat op te vangen.

MEDISCHE ZORG

In Stompeteren omvatten de lokale medische faciliteiten een verzorgingstehuis en een huisartsenpraktijk met 3 huisartsen en 5 assistenten. De voorgestelde ontwikkeling zal impact hebben op deze voorzieningen, gezien een grotere bevolking leidt tot een stijgende vraag naar zorg. Algemeen geldt dat er een toenemend tekort aan huisartsen is. Dit is zowel landelijk, regionaal als lokaal de trend. In Alkmaar speelt daarbij mee dat huisartsen deels solopraktijken aan huis zijn. Na pensionering is de praktijkruimte daardoor niet overdraagbaar. De huisartsenvereniging HONK zet zich in afstemming met de gemeente in om goede spreiding en huisvesting van huisartsen te realiseren.



Op basis van het huidige aantal inwoners en de omvang van de huisartsenpraktijk is al een verondersteld tekort. De gebiedsontwikkeling maakt de behoefte groter om te komen tot een uitbreiding van huisvesting voor huisartsenzorg. Daarnaast kunnen innovaties van huisartsen de zorg mogelijk effectiever en efficiënter maken.

HORECA

De Schermer kent op dit moment geen horecavoorziening, Grand Café Stompehoeve aan het nieuwe dorpsplein van Stompetoren sloot in de zomer van 2023 haar deuren. Dit lijkt gedeeltelijk te wijten aan de coronacrisis in combinatie met het sluiten van de N243 voor grootschalige werkzaamheden. Echter is er volgens het Noordhollands Dagblad wel behoefte aan een horecagelegenheid. Inmiddels lijkt er zicht op een nieuwe uitbater. Op facebook wordt de opening van een nieuw restaurant aan het Schermerplein aangekondigd, Brasserie de Buurt. Daarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Het is voor Stompetoren en De Schermer van belang dat de nieuwe horecagelegenheid behouden blijft.

Een groter aantal inwoners kan leiden tot een groter potentieel

klantenbestand, wat de vraag naar de diensten van de horecagelegenheid kan verhogen. Dit betekent dat de woningbouwontwikkeling naar verwachting zal bijdragen aan het bestaansrecht van de genoemde Brasserie in Stompetoren.

WINKELS VOOR DAGELIJKSE GOEDEREN

In de huidige situatie huisvest Stompetoren, met 2.135 inwoners, twee winkels voor dagelijkse goederen in het dorpshart: een supermarkt en een Primera, met een gecombineerd oppervlak van 900m². De verwachte groei door de geplande woningbouwontwikkeling heeft invloed op deze voorzieningen. In fase 1 wordt een groei van 180-250 woningen verwacht en in fase 2 70-100 woningen. Dit resulteert in een toename van respectievelijk ±450 en ±180 inwoners. Aan het einde van fase 2 wordt een totaal van 500-750 extra inwoners verwacht.

Volgens de voorzieningenscan van STIPO zijn er in Nederland gemiddeld 1,74 winkels voor dagelijkse goederen, met een totaal oppervlak van 420m², per 1.000 inwoners. Bij een uitbreiding naar ongeveer 2.500-3.000 inwoners zou Stompetoren een winkelpotentieel hebben van 4 à 5 winkels, met een totaal



oppervlak van 1.050-1.260m². Gaan we uit van deze landelijke gemiddelden, dan zou er nog ruimte zijn voor 2 à 3 extra winkels met een oppervlakte van 150-360m².

De extra inwoners dragen bij aan zowel de bestaanszekerheid van de huidige winkels als de uitbreiding van het winkelpotentieel. De aanwezigheid van de relatief grote supermarkt vormt een solide basis voor zowel het huidige dorp als de beoogde uitbreiding. Het vormt ook een belangrijke schakel in het leefbaar houden van de regio. Een groeiend aantal inwoners in Stompeteren zal bijdragen aan het winkelpotentieel, wat mogelijk kan resulteren in de toevoeging van extra winkels in het dorp. Daardoor zal de leefbaarheid en vitaliteit verder verbeteren. Concluderend kan worden gesteld dat een groeiende bevolking zal bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van De Schermer én Stompeteren op het gebied van winkels voor dagelijkse goederen.

SPORT

De belangrijkste aanbieder van sportfaciliteiten in Stompeteren en De Schermer is de Schermer Sportvereniging. Hier worden mogelijkheden geboden voor voetbal, zaalvoetbal en handbal. Daarnaast is

er een openbare voorziening, gelegen naast de beoogde ontwikkeling, waar verschillende verenigingen gebruik van maken. Dit zijn onder andere de IJclub Stompeteren, Total Sport en Fit, en de Landelijke Rijvereniging Schermeerruiters. De sportinfrastructuur in Stompeteren met een totaal oppervlak van 20.728m² overtreft ruimschoots het landelijk gemiddelde van 8.540m² voor sportvoorzieningen in een dorp met 2.135 inwoners. Zelfs met een toevoeging van 250-500 woningen zullen de sportfaciliteiten in Stompeteren boven het landelijk gemiddelde blijven.

De beoogde ontwikkeling biedt niet alleen de kans op een toename van het klantenbestand voor de sportvoorzieningen, maar waarborgt ook hun bestaansrecht. Bovendien dragen deze sportfaciliteiten bij aan een sociaal en vitaal leefklimaat door bewoners aan te moedigen tot fysieke activiteit, zowel individueel als in groepsverband.

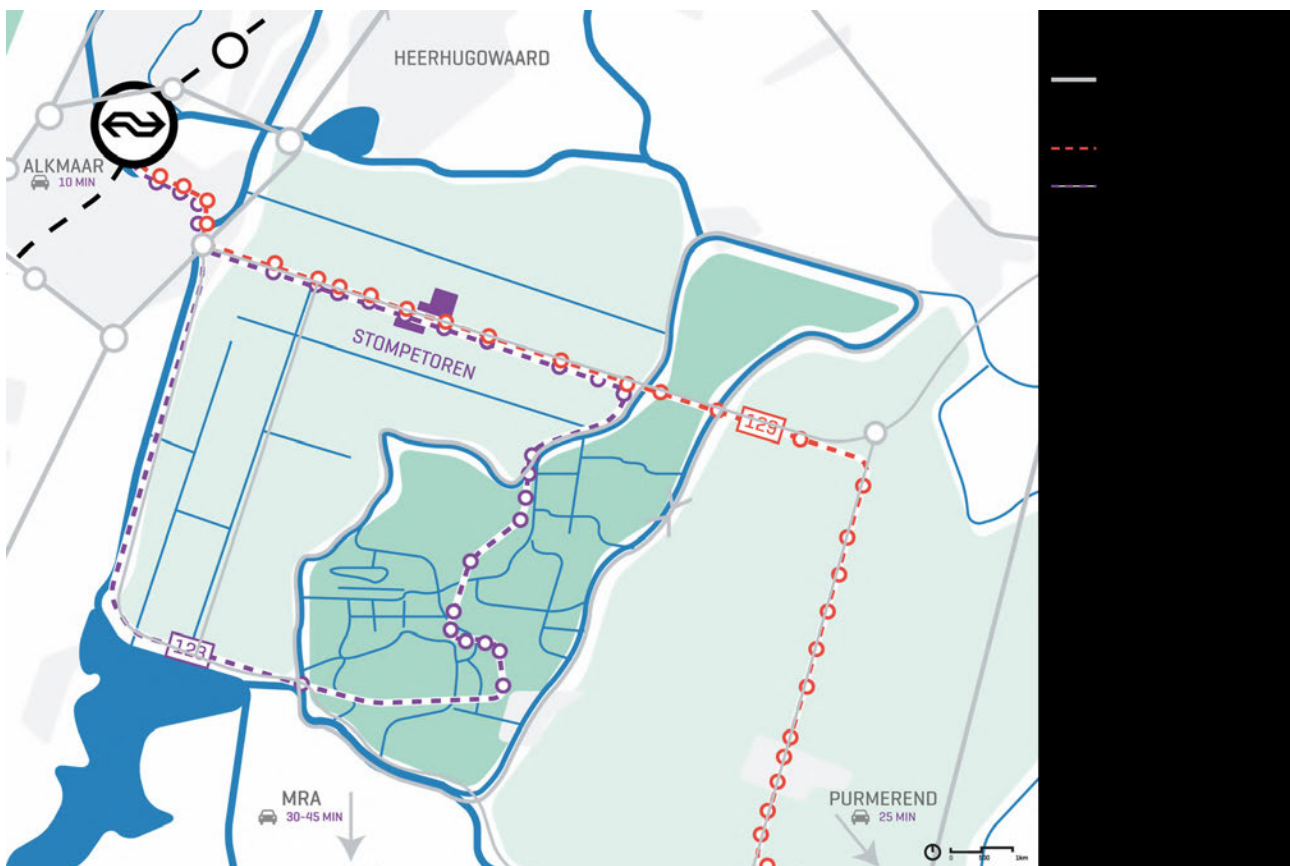


3.4 WERKGELEGENHEID

Voor de leefbaarheid en vitaliteit van Stompétoren vormt werkgelegenheid geen cruciale factor, maar eerder een aanvulling op specifieke sectoren. Potentiële nieuwe banen kunnen zich concentreren rond essentiële diensten zoals onderwijs en de huisartsenpraktijk, terwijl de groei van de bevolking ook extra werknemers zou kunnen aantrekken voor de bedrijvigheid aan de Melkweg.

Echter, het merendeel van de nieuwe bewoners wordt verwacht elders te werken, bijvoorbeeld in Alkmaar of de

Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze voorspelling werpt een kritische blik op mobiliteitsvraagstukken, met potentiële gevolgen voor het woon-werkverkeer en de druk op de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de N243. Het is van belang om deze aspecten mee te nemen in de verdere planvorming, met aandacht voor een doelmatig mobiliteitsbeleid en een infrastructuur die de toename van het woon-werkverkeer kan accommoderen zonder afbreuk te doen aan de levenskwaliteit in Stompétoren.



Afb. 14: Woon-Werkverkeer



3.5 MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

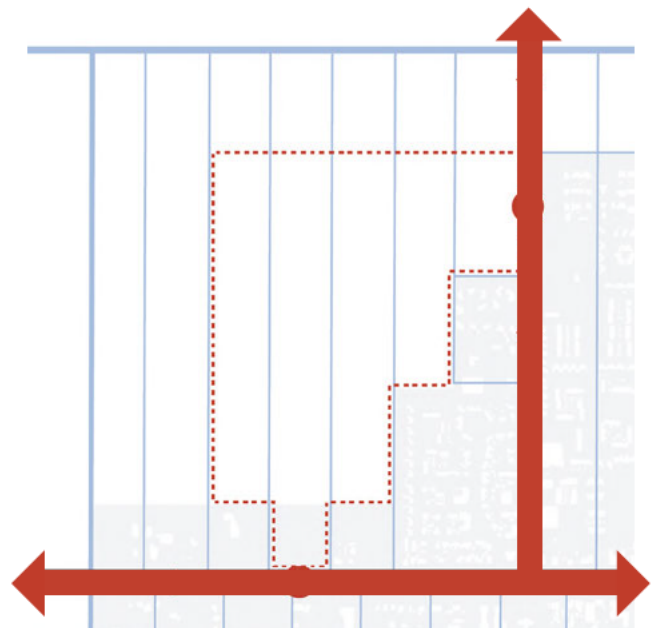
Om de leefbaarheid in Stompeteren te handhaven in het licht van een woningbouwontwikkeling met ongeveer 200 tot 450 extra woningen, dienen de mobiliteitsaspecten zorgvuldig te worden overwogen. De volgende onderwerpen zijn van belang:

- Verkeersdruk op hoofdwegen
- OV-verbindingen
- Langzaam verkeer en verkeersveiligheid
- Toegankelijkheid en nabijheid van groen/recreatiemogelijkheden

De locatie Stompeteren-West is gunstig gelegen ten opzichte van de provinciale weg N243, waardoor woon-werkverkeer en het bouwverkeer snel afgewikkeld kan worden. De woningbouwontwikkeling zal impact hebben op de bestaande infrastructuur in De Schermer. Bij volledige bebouwing van het uitbreidingsgebied zal moeten worden uitgezocht hoe nieuwe aansluitingen op de bestaande infrastructuur worden vormgegeven. In het geval van gefaseerde ontwikkeling moet rekening worden gehouden met een maximale uitbreiding van het gehele gebied, zodat in fase 1 al kan worden geanticipeerd op een mogelijke volgende fase.

De bouw van extra woningen in Stompeteren zal de verkeersdruk op de N243 vergroten, en het is van belang te berekenen in hoeverre deze weg een toenemende

verkeersdruk aankan. De resultaten zullen van invloed zijn op het maximaal aantal te bouwen woningen.



Afb. 15: Toenemende verkeersdruk op hoofdwegen

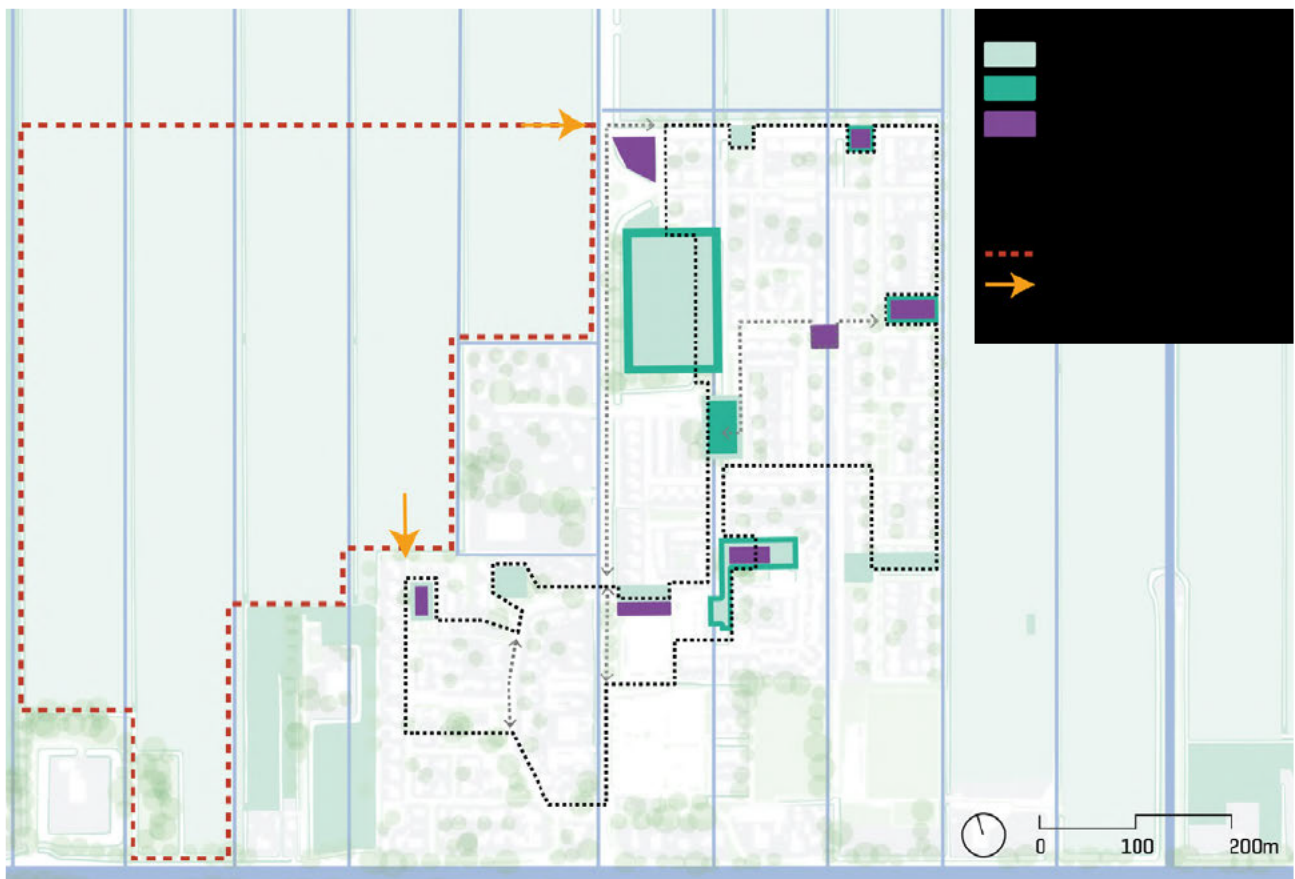
Het openbaar vervoer vormt een aandachtspunt. Positief is dat de Locatie Stompeteren-West een goede aansluiting heeft met de bestaande busverbinding, die op diverse locaties langs de Noordervaart stopt en aansluit op het station van Alkmaar en is verbonden met Purmerend. Echter, de bus passeert het dorp slechts eens in het uur. Hoewel de buslijn potentie heeft, wordt deze nog niet optimaal benut. Het is daarom van belang dat de busverbinding geïntensiveerd wordt, wat alleen mogelijk is bij een uitbreiding van het dorp. Dit zorgt namelijk voor een toenemende vraag naar openbaar vervoer. In die zin heeft de

woningbouwontwikkeling in Stompeteren-West een positief effect op het openbaar vervoer in de regio.

De uitbreiding van Stompeteren heeft gevolgen voor het langzaam verkeer. Het doel van de gemeente Alkmaar is om autoverkeer te scheiden van langzaam verkeer, waaronder fietsers, voetgangers en gehandicaptenvoertuigen. De uitbreiding biedt een kans om meer ruimte te reserveren voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, maar vereist gedegen onderzoek naar de benodigde infrastructuur

en mogelijke financiële uitdagingen. Door maatregelen zoals ontwerpaanpassingen, snelheidsbeperkingen, voetgangers- en fietsvriendelijke voorzieningen, kan de woningbouwontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan het stimuleren van langzaam verkeer, het verbeteren van verkeersveiligheid, en het verhogen van de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners.

Door de nieuwe langzaam verkeersroutes aan te sluiten op bestaande fiets- en wandelinfrastructuur kan de



Afb. 16: Groen, ecologie, recreatie en potentiële aanknopingspunten Fase 1



woningbouwontwikkeling bijdragen aan het bieden van meer groen- en recreatievoorzieningen voor het hele dorp. Er zijn twee locaties waar de aansluiting voor de hand liggen, deze zijn in de onderstaande afbeelding met een oranje pijl afgebeeld. De nabijheid van groen en landschap is van hoge waarde voor de leefbaarheid van een gebied, naast het bevorderen van de fysieke én mentale gezondheid verbeterd het ook de luchtkwaliteit. In de omgeving van de nieuwe woningbouwontwikkeling zal ruimte moeten worden gereserveerd voor voldoende groenvoorzieningen, zoals een groene binnenplaats. Deze groene binnenplaats dient onderdeel te zijn van de route die door Stompetoren heen ligt en verbonden is met het omliggende landschap. Op deze manier wordt het omliggende landschap en de groene binnenplaatsen toegankelijk voor de inwoners van Stompetoren wat de sociale cohesie bevordert.



3.6 EEN ACTIEVE GEMEENSCHAP

De voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompeteren staat niet op zichzelf; het is verankerd in een groter regionaal kader dat vraagt om effectieve samenwerking en betrokkenheid van belanghebbenden. De geplande woningbouw in Stompeteren biedt een uitgelezen kans om de connecties met omliggende gebieden te versterken. In lijn met het provinciaal beleid, waarin sterke regio's worden nagestreefd, vormt lokale samenwerking de kern van een succesvolle woningbouwontwikkeling. De visie van de lokale gemeenschap en belanghebbenden is van onschatbare waarde bij het vormgeven van een leefbare en vitale omgeving die aansluit bij de behoeften van de lokale gemeenschap. Om dit te bewerkstelligen, is het essentieel om een participatieaanpak te implementeren die ervoor zorgt dat alle belanghebbenden actief betrokken zijn bij het besluitvormingsproces.

De eerste stap in dit participatietraject is het identificeren en mobiliseren van lokale belanghebbenden, waaronder bewoners, ondernemers en vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties. Door middel van bijvoorbeeld openbare bijeenkomsten, enquêtes en gesprekken worden de behoeften, zorgen en suggesties van de gemeenschap verzameld. Dit waardevolle inzicht dient als basis voor de verdere planning en uitvoering van de woningbouwontwikkeling.

Een effectieve participatieaanpak omvat ook transparante communicatiekanalen die de lokale bevolking op de hoogte houden van de voortgang en besluitvorming. Door middel van regelmatige updates, bijvoorbeeld via nieuwsbrieven, gemeenschapsbijeenkomsten en digitale platforms, wordt een continue dialoog met de bewoners bevorderd. Dit versterkt niet alleen het gevoel van eigenaarschap en betrokkenheid, maar maakt het ook mogelijk om snel in te spelen op opkomende zorgen of nieuwe inzichten.

Tot slot is het voor de gemeente van belang om lokale samenwerking te integreren in de beleidsinstrumenten van de Omgevingswet. Het betrekken van belanghebbenden in een vroeg stadium van het proces draagt niet alleen bij aan een breed gedragen besluitvorming, maar maakt het ook mogelijk om de unieke identiteit van Stompeteren te behouden. Door middel van deze participatieaanpak wordt niet alleen tegemoetgekomen aan de wensen en behoeften van de lokale bevolking, maar wordt ook een solide basis gelegd voor een duurzame en weloverwogen woningbouwontwikkeling.



3.7 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN

leefbaarheid en vitaliteit van Stompeteren en De Schermer positief worden beïnvloed door het realiseren van Stompeteren West. De belangrijkste voorwaarden zijn gefaseerd ontwikkelen, met 180-250 woningen in fase 1 en 70-100 woningen in fase 2 en aanvullend onderzoek uitvoeren voor voorzieningen en het mobiliteitsvraagstuk. Met betrekking tot voorzieningen is het van belang de belangrijkste basisvoorzieningen te identificeren die een toename in vraag kunnen verwachten. Voor lokale gezondheidszorg en basisonderwijs dient te worden onderzocht in hoeverre zij over voldoende capaciteit beschikken en wat er nodig is om eventuele extra capaciteit te realiseren. Het mobiliteitsvraagstuk, dat kan ontstaan door de ontwikkeling van woningbouw, vereist verder onderzoek naar de capaciteit van de N243 om het toenemende woon-werkverkeer te accommoderen.

Lokale samenwerking en participatie is mogelijk de succesfactor om de leefbaarheid en vitaliteit te waarborgen in de voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompeteren. Dit is tevens in lijn met provinciaal beleid, waarin sterke regio's worden nagestreefd. Het betrekken van lokale belanghebbenden, waaronder bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, in een vroeg stadium van het proces is van groot belang.

Deze participatie dient als basis voor weloverwogen besluitvorming en waarborgt dat de ontwikkeling aansluit bij de behoeften van de lokale gemeenschap.

UITGANGSPUNTEN

GEBIEDSGERICHT BELEID EN IDENTITEIT

- Zorg voor subtiele hints van de karakteristieke kenmerken van Stompeteren in de woningbouwontwikkeling
- Stimuleer het gebruik van lokale bouwstijlen
- Zet in op gefaseerde groei, zonder afbreuk te doen aan de oorspronkelijke kenmerken, rekening houdend met lokale beleidsdoelen en de gewenste bebouwingsdichtheid
- Houd bij de ontwikkeling rekening met de bestaande polderstructuur en het orthogonale, rechte landschap van De Schermer. Zorg ervoor dat de nieuwe bebouwing aansluit bij de vormtaal van het omringende landschap
- Bevorder samenwerkingen binnen de gemeenschap om de identiteit van Stompeteren te versterken
- Zet in op een balans tussen voorzieningen en identiteit, het streven is om hedendaagse eisen te vervullen zonder concessies te doen aan de unieke eigenschappen die het dorp kenmerken



WONINGAANBOD

- Alle nieuwbouw in De Schermer is slechts in Stompetoren toegestaan (Besluit Herindelingsontwerp 13.12.2012)
- Bewaar flexibiliteit in de plancapaciteit
- Tot 2030 komt de woningbehoefte in Stompetoren uit op ongeveer 180-250 woningen
- Prognose voor de periode 2030 tot 2040 komt uit op een geschatte woningopgave van ongeveer 70 tot 100 woningen
- Zet in op betaalbare woningen
- Houdt rekening met de groeiende vraag naar woningen voor senioren en zorgwoningen
- Werk samen met zorgpartijen, gemeenten en corporaties, evenals met huidige inwoners, om inzicht te krijgen in de specifieke kwalitatieve woningbehoefte in De Schermer

VOORZIENINGEN

- Het is van belang om inzicht te hebben in de capaciteit van de basisschool en het kinderdagverblijf, en te onderzoeken of de capaciteit voldoende is om de extra vraag aan te kunnen
- Het is van belang om inzicht te hebben in de capaciteit van de huisarts en te onderzoeken of de capaciteit voldoende is om de extra vraag aan te kunnen
- Samenwerking met lokale partijen en de gemeente is noodzakelijk om tijdig

passende maatregelen te nemen, zoals de uitbreiding van medische faciliteiten en de basisschool, om de groeiende vraag adequaat op te vangen

- De verwachte toename van inwoners kan bijdragen aan een groter klantenbestand van de nieuwe horecagelegenheid, wat het bestaansrecht van de nieuwe Brasserie zal waarborgen. De woningbouwontwikkeling draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van Stompetoren
- De aanwezigheid van de huidige supermarkt en Primera vormt een solide basis voor het dorp
- De extra inwoners dragen bij aan de bestaanszekerheid van de huidige winkels en bieden ruimte voor eventuele uitbreiding, wat de leefbaarheid en vitaliteit zal bevorderen
- De geplande woningbouwontwikkeling in Stompetoren zal de sportfaciliteiten verder versterken en hun bestaansrecht waarborgen

WERKGELEGENHEID

- Groei van de bevolking kan extra werknemers aantrekken voor bedrijvigheid aan de Melkweg
- De meerderheid van de nieuwe bewoners wordt verwacht elders te werken, waardoor toenemend woon-werkverkeer wordt verwacht
- Het te verwachte woon-werkverkeer



naar Alkmaar of de MRA benadrukt het belang van mobiliteitsbeleid met name voor de aansluiting op de N243.

MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

- Anticipeer op verkeersgroei door gefaseerde ontwikkeling
- Bereken de impact op de hoofdwegen (zoals de N243) en bepaal het maximaal aantal te bouwen woningen
- De busverbindingen zal bij uitbreiding van het dorp moeten worden geïntensiveerd
- Het is te verwachten dat de woningbouwontwikkeling een positief effect heeft op de vraag naar regionaal openbaar vervoer
- Inzetten op scheiding autoverkeer en langzaam verkeer, dit is in lijn met gemeentelijk beleid
- Aansluiting nieuwe langzaam verkeersroutes op bestaande langzaam verkeersroutes
- Reserveren van ruimte voor groenvoorzieningen, waaronder een groene binnenplaats
- Toegankelijkheid van omliggend landschap en groene binnenplaatsen bevorderen sociale cohesie en leefbaarheid

EEN ACTIEVE GEMEENSCHAP

- Eerste stap: identificatie en mobilisatie van lokale belanghebbenden,

waaronder bewoners, ondernemers en organisaties

- Lokale samenwerking is de kern van een succesvolle ontwikkeling
- Het verzamelen van inzicht in behoeften, zorgen en suggesties van de gemeenschap dient als fundament voor verdere planning en uitvoering van de woningbouwontwikkeling
- De participatieaanpak legt niet alleen een solide basis voor het tegemoetkomen aan lokale wensen en behoeften, maar draagt ook bij aan een duurzame en weloverwogen woningbouwontwikkeling

VERVOLGSTAPPEN

Om goed voorbereid te zijn op de uitbreiding van Stompeloren, zullen de belangrijkste voorwaarden verder moeten worden uitgewerkt. Daarbij zal de definitieve woningbehoefte moeten worden onderzocht, bepaald worden wat er nodig is om de toenemende druk op de lokale gezondheidszorg en het basisonderwijs op te vangen en zal een verkeersstudie moeten worden uitgevoerd op basis van de definitieve woningbehoefte. Lokale samenwerking is hierbij de sleutel tot leefbaarheid en vitaliteit in Stompeloren. Betrek bewoners, ondernemers en organisaties voor een weloverwogen ontwikkeling.





postnl

VISHANDEL
HEUVEL
Volendam

4. MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN

In een tijd waarin circulariteit, duurzaamheid en klimaatverandering als urgente mondiale kwesties op de agenda staan, manifesteert de woningbouwsector zich als een cruciale speler in het streven naar een verminderde ecologische voetafdruk. Dit hoofdstuk belicht de dringende maatschappelijke uitdagingen en de rol die woningbouwprojecten spelen in het aanpakken van deze vraagstukken.

Met de gebouwde omgeving die momenteel verantwoordelijk is voor 15% van de Nederlandse CO₂-uitstoot, staat de woningbouw voor de uitdaging om bij te dragen aan duurzaamheids- en klimaatdoelen, zoals vastgelegd in de 'Sustainable Development Goals' (SDG's) en het streven naar een CO₂-neutraal energiesysteem in 2050. Gebiedsontwikkeling, als taak van provincies en gemeenten, wordt gestimuleerd door de Rijksoverheid. Dit hoofdstuk werpt licht op de initiatieven van de provincie Noord-Holland, die streeft naar volledig klimaatneutrale, circulaire en klimaatadaptieve bouw.

Deze verkenning richt zich op de uitvoerbaarheid van ambitieuze doelen, zoals het bevorderen van circulariteit en duurzaamheid binnen woningbouwprojecten. Ondanks de huidige technische en financiële beperkingen van

volledige circulariteit, wijst het hoofdstuk op haalbare stappen die genomen kunnen worden om specifieke uitdagingen aan te pakken.

Belangrijk is te onderstrepen dat woningbouwontwikkeling niet alle maatschappelijke uitdagingen kan oplossen. Het vereist doordachte besluitvorming in samenwerking met overheidsinstanties, ontwikkelaars en andere stakeholders. Het hoofdstuk stelt de voornaamste vraagstukken aan de kaak en nodigt uit tot een gezamenlijke inspanning om gerichte strategieën en maatregelen te formuleren. Hierbij wordt ambitie gecombineerd met uitvoerbaarheid, terwijl de cruciale rol van nieuwe woningbouwontwikkelingen als katalysator voor verandering wordt benadrukt. De noodzaak van een evenwichtige kosten- en batenverdeling staat centraal, waarbij de sector gestimuleerd wordt om zich in te zetten voor een duurzame en circulaire toekomst.



4.1 HERBESTEMMING EN FLEXIBILITEIT

Herbestemming en flexibiliteit worden steeds belangrijkere pijlers in de gebouwde omgeving. Herbestemming richt zich op het slim gebruikmaken van bestaande gebouwen en erfgoed, voor een nieuwbouwontwikkeling is dit niet van toepassing. De woningbouwontwikkeling kan wel bijdragen aan de uitdagingen van flexibiliteit in de bouw. Daarbij wordt niet alleen ingezet op een duurzame en efficiënte inzet van beschikbare middelen, maar kan ook worden ingezet op het aanpassingsvermogen van de nieuwe woningen op de feitelijke bevolkingssamenstelling en de veranderende behoeften in de tijd.

Een dergelijke benadering vergt extra aandacht tijdens het ontwerpproces van de woningen en de opzet van de nieuwe wijk. Door woningen te ontwerpen met een flexibele structuur en indeling, wordt beoogd een langdurige relevantie te waarborgen. Deze benadering houdt rekening met demografische verschuivingen, veranderende gezinssamenstellingen en andere dynamieken die van invloed kunnen zijn op de behoefte aan ruimte en functionaliteit. Door het integreren van flexibiliteit in het ontwerp, wordt

gestreefd naar een woningbestand dat zich kan aanpassen aan de evoluerende eisen van de gemeenschap.

In de ontwikkeling van Stompeloren-West is flexibiliteit meer dan alleen een bouwtechnische term; het draait om het samensmelten met de gemeenschap. Het is van belang om de ontwerpen van woningen af te stemmen op wat de lokale bewoners nodig hebben en willen. Door bewonersparticipatie ontstaat de mogelijkheid voor diepgaande gesprekken om inzicht te krijgen in hun wensen, behoeften en toekomstplannen. Deze betrokkenheid gaat verder dan een eenmalige exercitie; het opent de deur naar een voortdurende dialoog met de gemeenschap. Zo kunnen woningen evolueren en aanpassen aan veranderende behoeften van bewoners in diverse levensfasen. Actieve betrokkenheid van bewoners creëert niet alleen woningen; het stimuleert een gemeenschap die actief vormgeeft aan hun leefruimte, waarmee een duurzame investering in de toekomst wordt gewaarborgd.



4.2 BIODIVERSITEIT EN NATUUR

De provincie Noord-Holland benadrukt het belang van een biodiversiteitsrijke leefomgeving en legt de nadruk op het feit dat toekomstige ontwikkelingen in de woningbouw natuurinclusief moeten zijn. Dit impliceert niet alleen een bijdrage aan het behoud en de vergroting van de biodiversiteit in termen van oppervlakte, maar ook in de diversiteit van planten en dieren en de toegankelijkheid van de natuur. Het concept van natuurinclusief bouwen, leven en werken rust op de pijlers van een wederzijdse relatie tussen mens en natuur.

In het kader van de woningbouwontwikkeling in Stompvoren-West liggen er kansen om de biodiversiteit en natuurwaarde van het gebied te vergroten. Ambities op dit gebied kunnen worden omgezet in concrete maatregelen, zoals ecologische en klimaatadaptieve profielen, ecologisch beheer, het verbinden van groengebieden/biotopen binnen de ontwikkeling en met het dorp, natuurinclusieve gebouwen en de betrokkenheid van een ecooloog in het planproces.

4.3 WATER EN BODEMSTUREND

Met het oog op het realiseren van een klimaatbestendige en waterrobuuste fysieke leefomgeving, ligt de focus op het naleven van de KRW-normen (Kaderrichtlijn Water), waarbij het bodem-watersysteem een centrale rol speelt. Het bodem-watersysteem is een complexe samenstelling van onderling beïnvloedende elementen. Dit vereist een integrale benadering waarbij we niet alleen focussen op afzonderlijke componenten, maar het geheel beschouwen en 'water en bodem sturend' in samenhang bekijken. Het doel is om zowel de ruimtelijke inrichting als het watersysteem aan te passen, met als cruciale doelstelling het verminderen van schade door wateroverlast en droogte.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan bebouwde gebieden, waar dreigingen zoals wateroverlast, hittestress, verdroging, verzilting en overstromingen aanwezig zijn. Hierbij wordt benadrukt dat een doordachte voorbereiding essentieel is, inclusief het reserveren van ruimte voor tijdelijke opvang van water.

Hoewel de bijdrage van woningbouwontwikkeling in landelijke gebieden aan provinciale waterdoelen beperkt is, mag het huidige landgebruik geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit. Een herinrichting van

het gebied moet voldoen aan gerichte voorwaarden, waarbij het principe van 'vasthouden, bergen, afvoeren' centraal staat, in combinatie met besparing en hergebruik van water.

De complexiteit van de discussie over bouwen in laaggelegen gebieden komt naar voren in het streven naar een klimaatbestendige omgeving. Hoewel bouwen in deze gebieden oplossingen kan bieden voor ruimtegebrek, economische ontwikkeling, toegankelijkheid en toerisme, vraagt de toenemende kwetsbaarheid voor klimaatverandering om een evenwichtige benadering. Het naleven van waterkwaliteitsnormen is cruciaal, waarbij zorgvuldige overweging van de inrichting van gebieden en het inzicht in het bodem-watersysteem essentieel is. De implementatie van innovatieve technologieën, zoals diepgaand waterbeheer en hergebruik van water, is noodzakelijk om duurzame ontwikkeling in laaggelegen gebieden te waarborgen.



4.4 GEZONDE LEEFOMGEVING

De gezonde leefomgeving staat hoog op de agenda van de provincie Noord-Holland, in lijn met de Omgevingswet. Een gezonde fysieke leefomgeving wordt bevorderd door het stellen van gezondheidsdoelen en het integreren van gezondheidsoverwegingen in ruimtelijke besluitvorming en omgevingsvergunningen. Natuurwaarden spelen hierin een cruciale rol, beïnvloed door diverse elementen zoals groenvoorzieningen, geluidsniveaus en de kwaliteit van lucht, water en bodem.

Een gezonde leefomgeving omvat niet alleen nieuwbouwontwikkelingen, maar heeft ook impact op de directe omgeving, met aandacht voor groenvoorzieningen, fietsvriendelijkheid, beperking van autoverkeer, sport- en speelruimtes. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierbij een sleutelrol, waarbij parken en pleinen ontmoetingen stimuleren en sociale samenhang verbeteren.

4.5 ENERGIETRANSITIE

Het energievraagstuk is een integraal onderdeel van de klimaatopgave en daarmee een cruciale uitdaging voor de komende jaren. De provincie Noord-Holland streeft naar een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050, waarbij de opwekking van duurzame energie een centrale rol speelt. Nieuwbouwontwikkelingen dienen al aardgasvrij te zijn, en in 2030 moet minimaal 27% van de gebruikte energie uit duurzame bronnen komen.

De woningbouwontwikkeling in Stompvoren-west, met een focus op energie, vereist oplossingen om de druk op de energie-infrastructuur te beperken. Uitdagingen omvatten het oplossen van de warmte-/koudevraag, energieopslag, elektriciteitsbehoefte voor huishoudelijk gebruik en mobiliteit. Technische varianten moeten worden onderzocht op aspecten zoals mogelijke bronnen, collectieve of individuele systemen, technische haalbaarheid, rendement op systeem- en huishoudenniveau, woonlasten voor bewoners en kosten-batenanalyse voor alle stakeholders.

4.6 MATERIALEN

Als onderdeel van het programma 'Nederland circulair in 2050' streeft de Rijksoverheid naar een reductie van 50% van de primaire grondstoffen in 2030, op weg naar een volledig circulaire economie in 2050. Hoewel de provincie Noord-Holland geen specifieke rol voor Stompetoren ziet op het gebied van circulariteit en materialen, wordt in de Woonagenda ingezet op hergebruik en herbruikbare bouwmaterialen.

Indien circulariteit en materialen centraal staan, zullen aanvullende eisen worden gesteld aan de herinrichting van het gebied. Hierbij is het essentieel om bij de bouwen het beheer van een gebouw meer aandacht te besteden aan circulariteit, waarbij bouwmaterialen in een gesloten kringloop worden gehouden.

4.7 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN

De provincie Noord-Holland streeft naar een ambitieuze benadering, waarbij de woningbouwsector een cruciale rol speelt in het realiseren van maatschappelijk uitdagingen als klimaatneutrale, circulaire, en klimaatadaptieve bouw. Bij het verhogen van ambities wordt geadviseerd sterk in te zetten op één specifieke uitdaging om onrealistische doelen te vermijden. De uitvoerbaarheid van ambitieuze doelen zal moeten worden benadrukt. Daarbij is voortdurende monitoring van belangen en streven naar evenwichtige kosten- en batenverdeling essentieel.

Dit betekent een goede samenwerking tussen overheidsinstanties, ontwikkelaars, en andere stakeholders om tot doordachte besluitvorming te komen. Ondanks technische en financiële beperkingen zijn haalbare stappen voorgesteld om specifieke uitdagingen aan te gaan. Daarbij zal moeten worden gezocht naar een evenwichtige kosten- en batenverdeling, met de erkenning dat de ontwikkeling niet alle maatschappelijke uitdagingen kan oplossen.

Uitgangspunten

- Flexibiliteit in woningontwerpen bevordert het aanpassingsvermogen van gebouwen
- Actieve betrokkenheid van bewoners in het ontwerp- en besluitvormingsproces levert inzicht in wensen, behoeften en toekomstplannen, waarmee de woningbouwontwikkeling kan anticiperen op het benodigde aanpassingsvermogen van woningen. Tevens draagt het bij aan het bevorderen van de gemeenschapszin
- Op het gebied van natuurinclusief bouwen zal moeten worden ingezet op ecologische en klimaatadaptieve profielen, het verbinden van groengebieden/biotopen, het creëren van natuurinclusieve gebouwen en ecologisch beheer. Een ecooloog zal moeten worden betrokken bij dit proces
- Hogere ambities stellen op het gebied van water zal in deze situatie naar verwachting een beperkte bijdrage leveren aan provinciale klimaatdoelstellingen en de ontwikkeling van de bouwsector. De vraag kan zelfs worden gesteld of bouwen in een droogmakerij vanuit een lang termijnperspectief verstandig is
- Verhoogde ambities op het gebied van een gezonde leefomgeving resulteert bijvoorbeeld in groenvoorzieningen met recreatieve functies, fietsvriendelijkheid, beperking van autoverkeer, sport- en speelruimtes en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte
- Energieneutrale of zelfs energiepositieve wijken zijn mogelijk. Dit vergt een hogere ambitie dan gebruikelijk. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met zowel een warmte- als koudevraag, energieopslag en de betaalbaarheid voor bewoners
- Om circulariteitsdoelstellingen te halen is het implementeren van circulaire principes in bouwmaterialen, zoals hergebruik en herbruikbaarheid, van belang





5. LANDSCHAP

Een goede landschappelijke inpassing van Stompetoren in De Schermer is van belang. De Schermer maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), dit zijn in totaal 32 gebieden die de provincie heeft aangewezen en waarvoor uniforme regels gelden die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. Deze gebieden, naast natuurgebieden, worden beschermd en wordt extra zorg besteed aan hun unieke eigenschappen en waarde voor mens en natuur. Elk van de 32 landschappen heeft specifieke kernkwaliteiten op het gebied van ecologie, landschap, cultuurhistorie en aardkunde, die niet mogen worden aangetast. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het BPL, zolang de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Uitvoering van woningbouwplannen is enkel mogelijk als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

De rijke geschiedenis van De Schermer is goed zichtbaar. De Schermer is zorgvuldig ontworpen met duidelijk geplande wegen en waterlopen, en wordt verlevendigd door kenmerkende molens die vroeger van essentieel

belang waren voor het waterbeheer. Het beleid van de provincie voor nieuwe ontwikkelingen benadrukt het behoud van de unieke kenmerken van de Schermer, met een sterke focus op het behouden van de ruimtelijke openheid en de originele uitstraling. Dit betekent dat elke nieuwe ontwikkeling zorgvuldig moet worden geïntegreerd in het landschap om de harmonie te behouden en tegelijkertijd te voldoen aan de behoeften van de gemeenschap.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten gegeven voor een goede landschappelijke inpassing. Daarbij zijn voorwaarden voorgesteld waaraan de woningbouwontwikkeling dient te voldoen, op basis van de identiteit van het gebied. Daarnaast wordt ingezoomd op de wijze waarop de overgang tussen de beoogde ontwikkeling en het landschap kan worden vormgegeven. Voor een goede landschappelijke inpassing is de wijze waarop de omlijsting van het gebied wordt ontworpen van groot belang voor de beleving vanuit de nieuwe wijk én vanuit het landschap.



5.1 UITGANGSPUNTEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018' van de provincie Noord-Holland zijn specifieke kernkwaliteiten vastgesteld die van toepassing zijn op het Provinciaal Beschermd Landschap De Schermer, dat onderdeel uitmaakt van het ensemble Schermer-Beemster. Het ensemble wordt gekenmerkt door de samenvloeiing van het fijnmazige veenpolderlandschap ('oud' land) en de twee grote droogmakerijen, Schermer en Beemster ('nieuw' land), aan weerszijden. Volgens de leidraad zijn de belangrijkste ontwikkelprincipes voor woningbouw in Stompetoren gericht op het behoud van landschappelijke karakteristieken, het versterken van openheid, en duidelijke positionering ten opzichte van ruimtelijke dragers, zoals de Noordervaart.

De landschappelijke karakteristieken van De Schermer wordt gekenmerkt door een geometrische opzet en de binnenboezem, gevormd door de Noorder- en Zuidervaart. Deze vaarten fungeren als hoofdassen waaraan de bebouwing is verbonden, met groene vierkante erven doorgaans omringd door een sloot met een (dubbele) bomerij. De openheid en ruimtebeleving van de polder wordt benadrukt door een variatie aan brede vergezichten en bebouwingslinten die de ruimte aan weerszijden begrenzen. Deze linten zijn niet volledig dicht; bebouwde erven liggen als losse groene eenheden langs

het lint. Groene accenten langs vaarten en lengtewegen definiëren de ruimtelijke eenheden, die duidelijk wordt ingekaderd door de ringdijk. De belangrijkste ruimtelijke dragers zijn de ringvaart met ringdijk rond de droogmakerij en de Noorder- en Zuidervaart met daaraan ondergeschikt de bijbehorende bebouwingslinten en kleinere waterlopen. Samen vormen zij een helder raamwerk. In de linten is een groot aantal stolpen aanwezig, vaak met zorgvuldig ontworpen erven. Daarnaast is het behoud van vrije ruimte rond historische windmolens cruciaal voor windvang en zichtbaarheid.

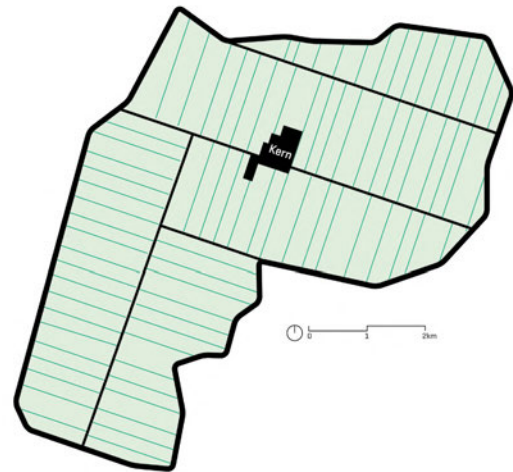
De principes die in deze paragraaf worden getoond zijn gebaseerd op de Leidraad van de provincie Noord-Holland en vormen de basis van het integreren van Stompetoren-West in De Schermer. Het doel is om de nieuwe ontwikkelingen naadloos te laten samengaan met de unieke kenmerken van het landschap, met respect voor de historische uitstraling. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van toepassing:

- Respect voor het geometrische ontwerp
- Rekening houden met de molenbiotoop
- Behoud van openheid en vergezichten
- Behoud van waterstructuren
- Het ordenen van bebouwing in heldere bebouwingsstructuren
- Geïntegreerde groene elementen
- Groene zoom

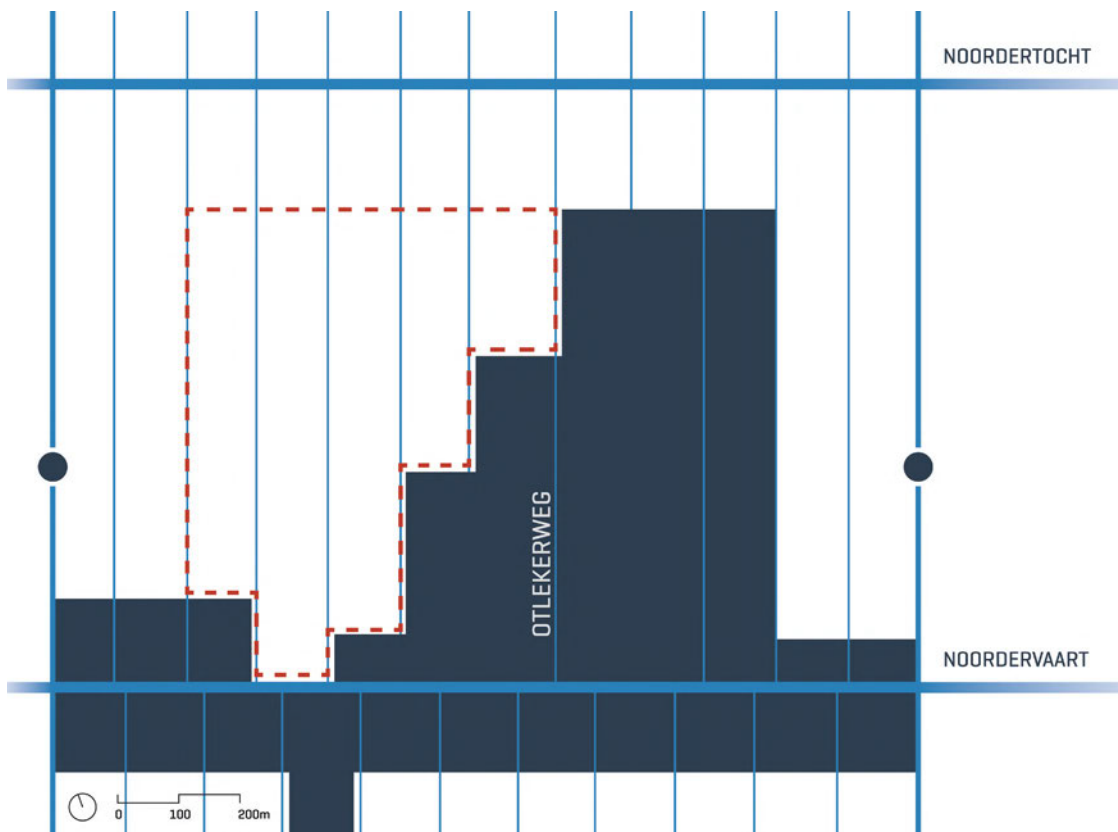


RESPECT VOOR HET GEOMETRISCHE ONTWERP

Het behoud van het oorspronkelijke geometrische ontwerp van het landschap staat centraal in de inpassing van de woningbouwontwikkeling. Dit houdt in dat zorgvuldig rekening wordt gehouden met de ruimtelijke structuur van het gebied, waarbij de positionering van nieuwe structuren en wegen zo wordt gepland dat de historische patronen en lijnen intact blijven en de unieke identiteit van het landschap behouden blijft. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in slot- en wegenpatroon, kavelverdeling, -inrichting en de bebouwing.



Afb. 17: Geometrisch ontwerp De Schermer



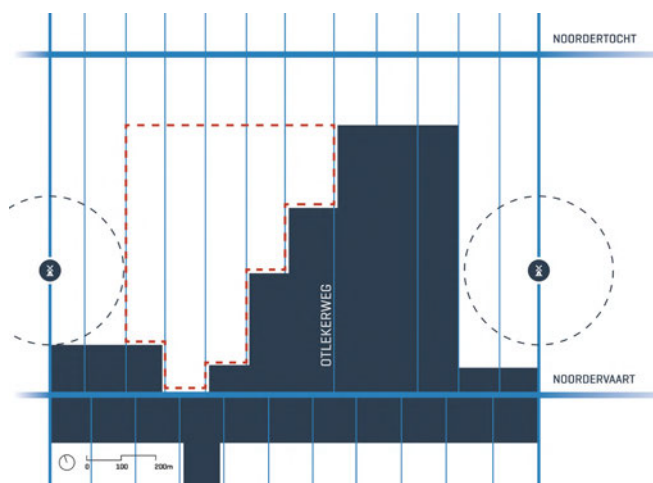
Afb. 18: Geometrisch ontwerp Stompetoren



REKENING HOUDEN MET DE MOLENBIOTOOP

De term "molenbiotoop" verwijst naar de omgeving rondom een windmolen die van belang is voor zijn functioneren. In het kader van de droogmakerij is de molenbiotoop van cruciaal belang voor de doeltreffende werking van windmolens, waarbij een ongehinderde windvang essentieel is. Dit geldt ook voor Stompetoren, waar de molen niet alleen een historisch en functioneel element vertegenwoordigt, maar ook een onderdeel is van de identiteit van de gemeenschap.

Het behoud van de visuele verbinding tussen de uitbreiding, het bestaande dorp en de molen wordt beschouwd als een fundamenteel aspect bij de verdere ontwikkeling van Stompetoren.



Afb. 19: Respecteer molenbiotoop

Het vrijwaren van deze historische en visuele samenhang draagt niet alleen bij aan het behoud van de molenbiotoop maar ook aan het versterken van de lokale identiteit en het karakter van de gemeenschap. Daarom dient bij de uitbreiding van Stompetoren rekening te worden gehouden met het behoud van deze visuele connectie en de molenbiotoop die vrij moet zijn van obstakels die de windvang kunnen belemmeren.

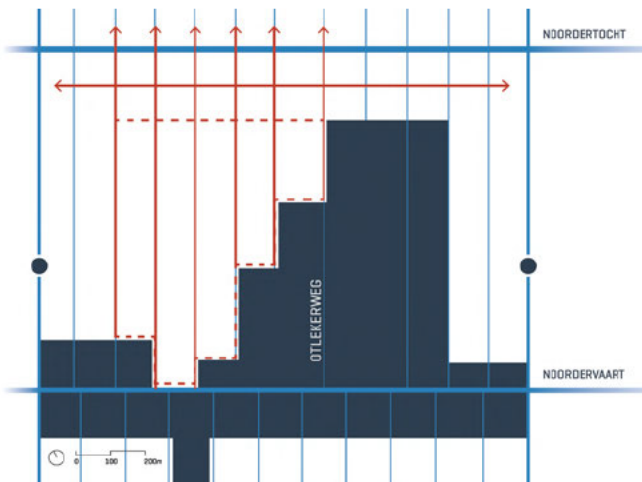
BEHOUD VAN OPENHEID EN VERGEZICHTEN

De zeer grote openheid in de Schermer is ervaarbaar door brede vergezichten over de tochten. De openheid is vrijwel overal goed te beleven, en maakt het gebied aantrekkelijk voor weidevogels. Behoud van de openheid is een belangrijk uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen die de habitat voor weidevogels verkleinen of verstoren moeten worden voorkomen. Wel zijn er mogelijkheden als de verstoring past binnen de verstoringzone van bestaande elementen.

De integratie van de woningbouwontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke openheid van het landschap, met een specifieke



focus op de oost-west zichtlijn parallel aan de Noordertocht. Houd het zicht over de tocht in een ruime zone vrij, beperk de lengte van opstallen zodat de vergezichten behouden blijven. Deze oriëntatie wordt als cruciaal beschouwd, aangezien het de bestaande karakteristieke zichtlijnen respecteert en versterkt. Houd om dezelfde reden de dwarswegen (haaks op de hoofdassen) vrij van opgaande beplanting, met uitzondering van de erven.



Afb. 20: Openheid en vergezichten behouden

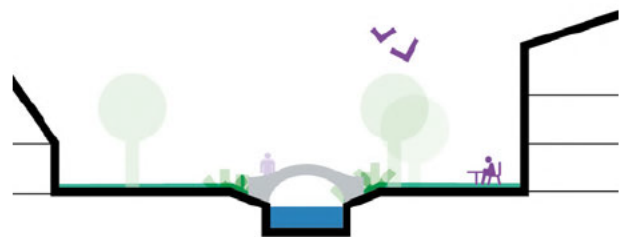
Bovendien wordt binnen de woningbouwontwikkeling gelet op de plaatsing van gebouwen en structuren, waarbij de bestaande waterstructuur als leidraad dient voor de creatie van nieuwe zichtlijnen. Hierdoor wordt niet alleen de ruimtelijke openheid gewaarborgd, maar wordt ook een visuele synergie tot stand gebracht tussen de bebouwde omgeving

en de bestaande waterstructuur. Het resultaat is een geïntegreerd geheel waarin het unieke gevoel van ruimte en vrijheid dat typerend is voor De Schermer, behouden blijft en zelfs verder wordt versterkt door de bewuste integratie van oost-west zichtlijnen en waterstructuren.

BEHOUD VAN WATERSTRUCTUREN

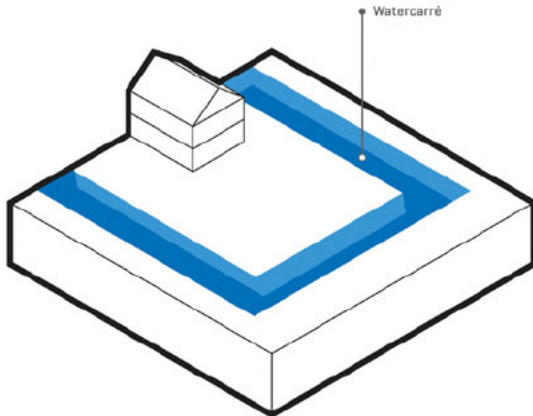
Het behoud en de versterking van bestaande waterstructuren zijn essentieel om de kenmerkende identiteit van Stompetoren en De Schermer te bewaren. Aan de hoofdvaarten werd een regelmatig stelsel van wegen en waterlopen gekoppeld, hier werd de kavelstructuur van smallere kavelstroken op gebaseerd. De voorgestelde woningbouwontwikkeling zal naadloos moeten aansluiten op de polderstructuur van de droogmakerij, waarbij waterrijke elementen als leidend worden beschouwd.

Door te investeren in het behouden van historische watergangen, groene oevers en



Afb. 21: Historische waterstructuren zichtbaar in bebouwd gebied





Afb. 22: Karakteristieke 'watercarrés' op passende wijze integreren

duurzaam watergebruik wordt niet alleen de lokale identiteit versterkt, maar ontstaat ook een veerkrachtig watersysteem dat het unieke karakter van Stompeloren onderstreept. Bovendien dragen de waterstructuren bij aan de verbinding met het omliggende landschap door dit ecologisch en visueel het gebied in te trekken. Het landschap blijft ook zichtbaar vanuit het gebied, dankzij de zichtlijnen die de watergangen met zich meebrengen.

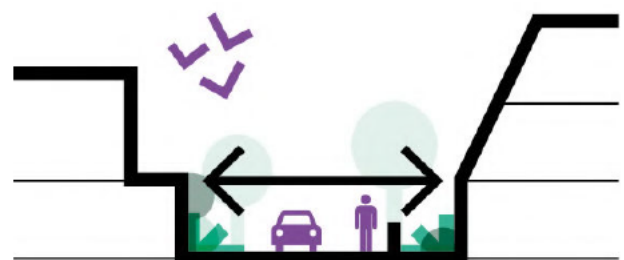
HET ORDENEN VAN BEBOUWING IN HELDERE BEBOUWINGSSTRUCTUREN

Volgens het Besluit Herindelingsontwerp van 13.12.2012 is nieuwbouw in De Schermer enkel toegestaan in het dorp Stompeloren. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het belangrijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwingstructuur. De verkaveling, ontwatering en ontsluitingswegen zijn opgehangen aan de hoofdassen, de Noorder- en Zuidervaart. De

verkaveling is opvallend regelmatig. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de geometrische indeling of het verkavelingspatroon niet aantasten. In De Schermer is de bebouwing herkenbaar aan de losse groene erven langs de linten, met een kenmerkende opzet voor de agrarische erven waar doorgaans een sloot met een (dubbele) bomenrij rondom het vierkante erf ligt. Dit zijn de 'watercarrés' rond de erven zoals besproken in 'behoud van waterstructuren'. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat wegen dwars op de hoofdassen vrij van ontwikkeling worden gehouden.

GEÏNTEGREERDE GROENE ELEMENTEN

De landschappelijke inpassing zal worden verrijkt door zorgvuldige integratie van groene accenten, waaronder passende beplanting rond erven en langs de erfranden. Het behoud van de groene esthetiek van het landschap zal worden gewaarborgd door respectvolle integratie van beplanting,



Afb. 23: Groen straatprofiel



waarbij de natuurlijke schoonheid van het gebied wordt versterkt en de ecologische diversiteit wordt gestimuleerd.

GROENE ZOOM

Bij het plannen van de rand van Stompeloren is het van essentieel belang om te overwegen hoe de nieuwe woningen eruit zullen zien vanuit het omringende landschap. Om het dorp niet te dominant te laten lijken, is het cruciaal om een groene overgang te creëren tussen de bebouwing en het landschap die het dorp omlijst. Op deze manier zijn de woningen niet zichtbaar vanaf het omliggende landschap.

De woningbouwontwikkeling met een groene zoom tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan. De geometrische opzet wordt benadrukt door het groene lijnelement, het dorp krijgt een groene vierkant uiterlijk vanuit het landschap dat past bij de wijze waarop bebouwing

terug komt in het landschap. De openheid en ruimtebeleving over de tochten wordt niet verstoord, maar benadrukt door de contrastrijke overgang van groene openheid naar groene massa, gevolgd door de bebouwing. Het dorp Stompeloren komt als losse groene eenheid, van deze schaal, langs de hoofdas te liggen.

In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op deze groene zoom, en wat de opgave betekent voor de omlijsting die kan worden gecreëerd.



Afb. 24: Groene zoom



5.2 GROENE ZOOM

Een weloverwogen landschappelijke inpassing vereist een goed gedefinieerde groene zoom met voldoende massa. Want directe aansluiting van woningen of tuinhekken op het landschap of een rij met bomen als afscheiding, zonder een substantiële en duidelijk gedefinieerde groene buffer, doet afbreuk aan de beleving vanuit de omgeving. Een subtiele groene overgangszone die het bebouwde gebied op een natuurlijke manier scheidt van het omringende landschap, zal de impact op het gevoel van oneindige natuur tot een minimum beperken. Deze groene buffer biedt niet alleen een esthetisch aantrekkelijke overgang, maar stelt ook de inwoners van het dorp in staat om het landschap te ervaren door gebruik te maken van deze groene zoom. Het draagt daarmee bij aan een harmonieuze verbinding tussen het bebouwde gebied en het omliggende polderlandschap en blijven de vergezichten over de tochten behouden.

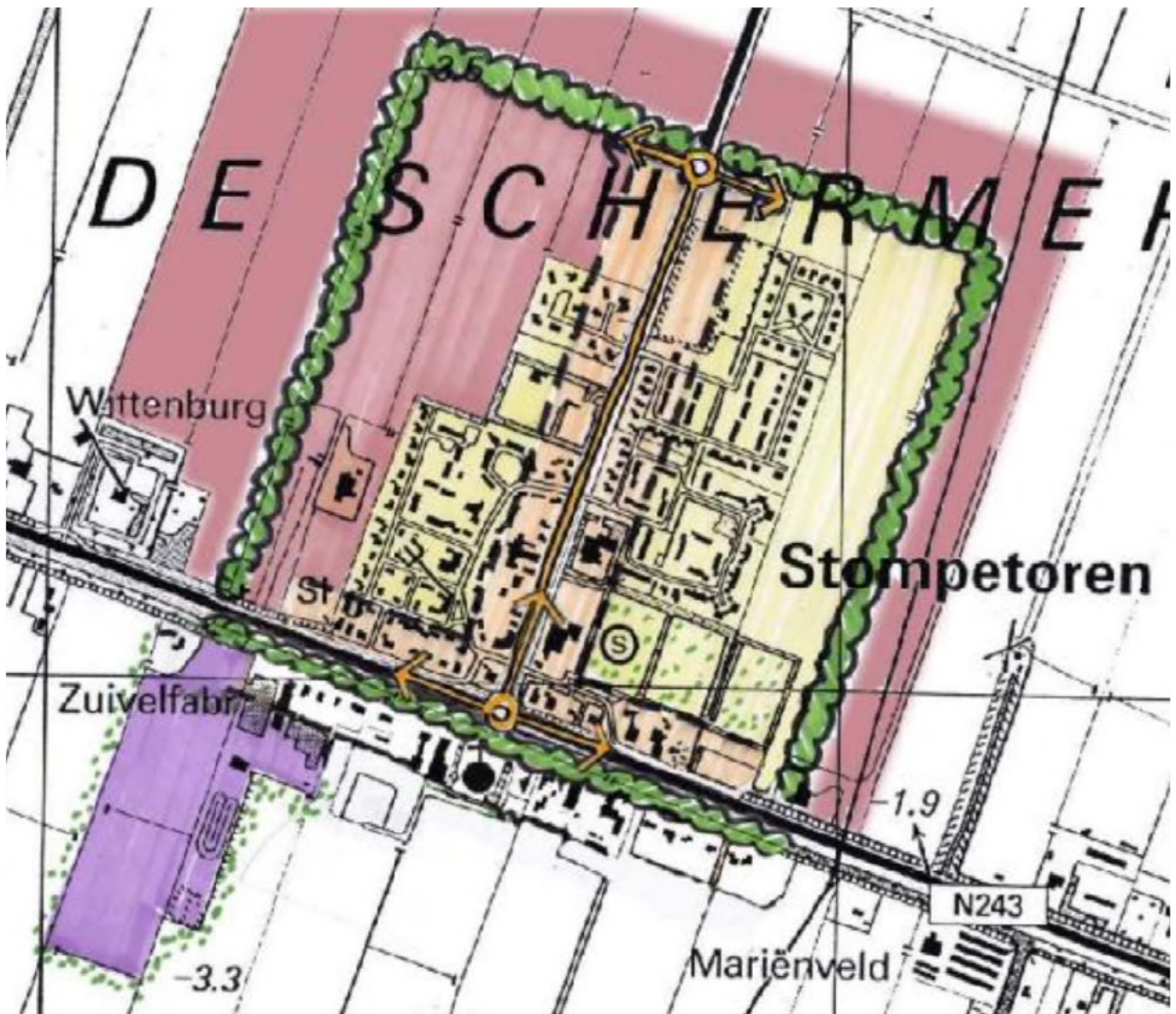
Het principe van een groene zoom vindt zijn oorsprong in de structuurvisie van de voormalige gemeente Schermer, die nu deel uitmaakt van de gemeente Alkmaar. Hoewel de structuurvisie uit 2011 formeel niet meer van kracht is, behouden bepaalde aspecten ervan hun waarde. Het concept, bekend als "Kamers en

Linten," legt de nadruk op het harmonieus integreren van nieuwe ontwikkelingen in het historisch gevormde landschap. De term "kamers" verwijst naar het gestructureerde verkavelingspatroon van de droogmakerij, de boerenerven met kavelbeplanting en de dorpen die uit de droogmakerij zijn ontstaan. Deze visie beoogt de integratie van nieuwe ontwikkelingen in de context van "de Kamer," waarbij de groene dorpsrand niet alleen een esthetisch aantrekkelijke omgeving vormt, maar ook een duurzame basis biedt voor een veilige inrichting en het behoud van groene elementen in de dorpsomgeving.

In deze paragraaf wordt verder ingegaan op het vormgeven van deze groene zoom, waarbij rekening wordt gehouden met diverse aspecten. Daarbij wordt gekeken wat het effect is van de woningbouwontwikkeling op het ruimtegebruik in combinatie met deze groene dorpsrand.

De keuze voor een bepaalde rand wordt gemaakt op basis van de ruimte die beschikbaar is en de landschappelijke (ruimtegebruik, ecologische waarde, beleving vanuit het landschap) en leefbaarheidswaarden (wateroverlast, toegankelijkheid, natuurlijke omgeving en recreatie).





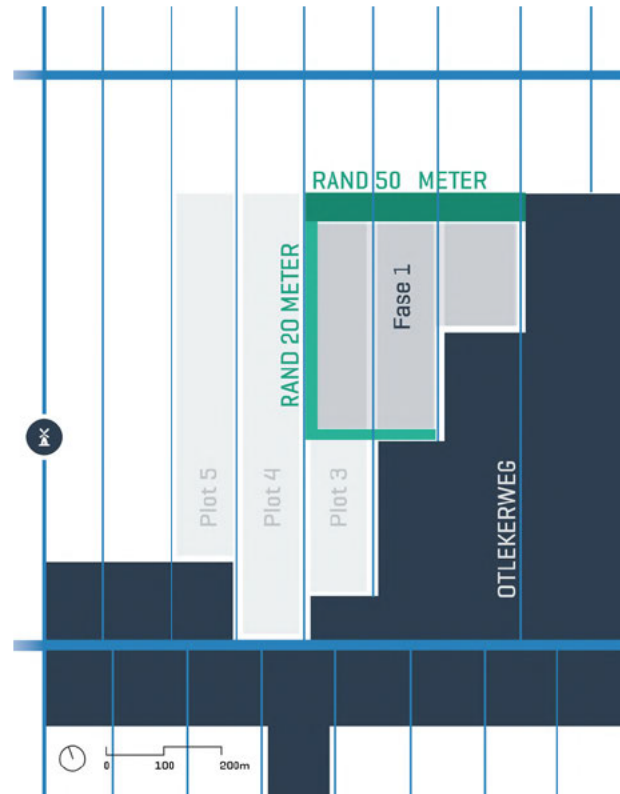
Afb. 25: Schematische weergave concept van de Kamers en Linten
[Bron: Structuurvisie 2040 Kamers en Linten, gemeente Schermer]



FASEREN

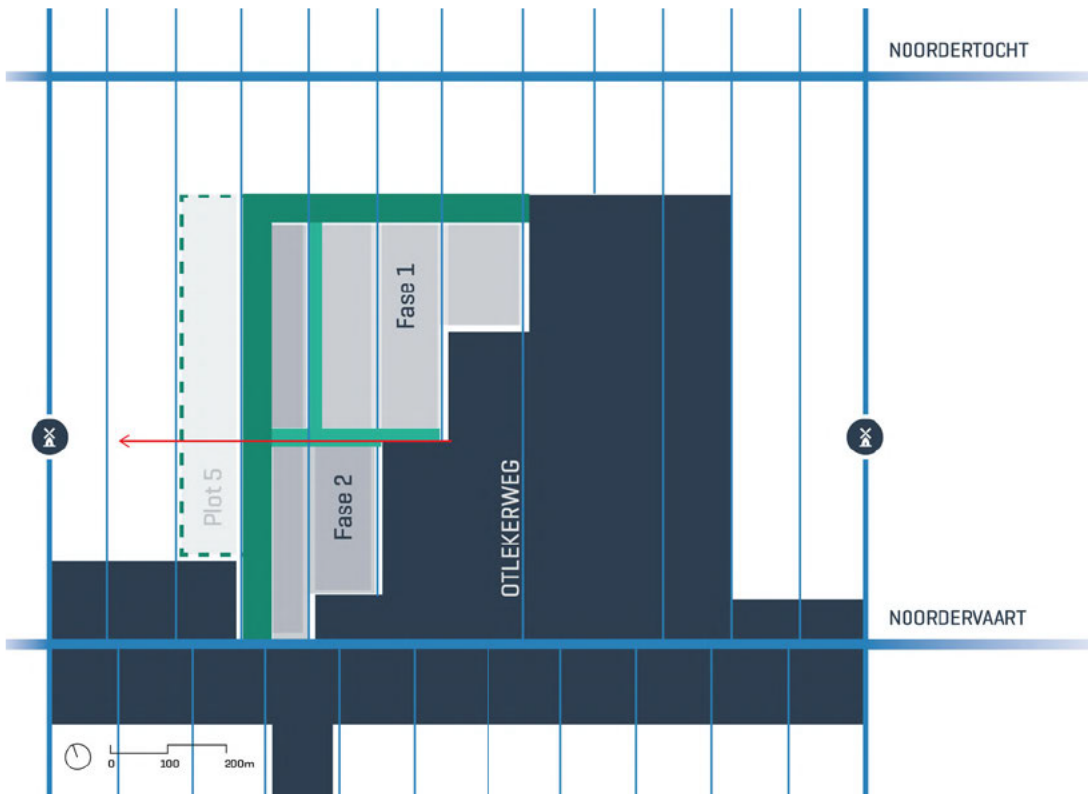
Het plan zal in twee fasen worden uitgevoerd, daardoor ontstaat er een tijdelijke en permanente buitenrand. In beide fasen dient de buitenrand voldoende groene massa te hebben voor een goede landschappelijke inpassing. Er kan niet met zekerheid worden gesteld dat de tweede fase ook wordt uitgevoerd. Zodoende biedt de tijdelijke rand voldoende massa voor een goede landschappelijke inpassing. Voor de permanente buitenrand wordt een zoom van 50 meter aangehouden, voor de tijdelijke buitenrand 20 meter. Deze tijdelijke buitenrand van 20 meter zal na het realiseren van fase 2 binnen de woningbouwontwikkeling komen te liggen.

Op basis van de woningbehoefte tot 2030 (zie hoofdstuk 3.2) is voor de eerste fase gerekend met 180 tot 250 extra woningen. Op basis van de gegeven dichtheid van 25 woningen per hectare is er een bouwkaavel nodig van 7-10 hectare. Ook zal rekening moeten worden gehouden met de groene zoom. Aan de noordzijde komt een permanente rand van 50 meter en aan de west- en zuidzijde een tijdelijke buffer van 20 meter (zie afbeelding 26). De bouwgrond tussen de groene zones is ongeveer 9,5 hectare.



Afb. 26: Uitbreiding na fase 1

In de tweede fase krijgt het dorp de figuur van een strak vierkant, passend bij het karakter van De Schermer (zie afbeelding 27). In deze fase zal specifiek rekening moeten worden gehouden met de molen ten westen van de ontwikkeling. Deze vormt een belangrijk onderdeel van de identiteit van het gebied. De woningbouwontwikkeling zal rekening moeten houden met zichtlijnen richting de molen, om de beleving van het landschap te versterken. Daarvoor is een groene strook aangehouden van 20 meter die tevens functioneert als



Afb. 27: Uitbreiding na fase 2

verbindend groenelement tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe zoom. De zoom aan de westkant van de ontwikkeling is een permanente groene buffer van 50 meter.

Door de toevoeging van een permanente groene buffer en de groene zichtlijn blijft er een bebouwbaar oppervlak over van 6,5 hectare. Dit is ruimschoots toereikend om tegemoet te komen aan de vraag naar 70-100 extra woningen in de periode van 2030-2040. Het is van belang om een zekere flexibiliteit in

de plancapaciteit te handhaven. In het geval van een toenemende vraag naar woningen in de periode 2030-2040, kan plot 5 ook worden ontwikkeld. Hierdoor zal de permanente groene buffer opschuiven naar de rand van plot 5. Indien plot 5 wordt toegevoegd aan het bebouwbare gebied in fase 2, bedraagt de totale bouwgrond in deze fase 12 hectare. Deze strategische benadering biedt de mogelijkheid om in te spelen op veranderende marktomstandigheden en de plannen aan te passen aan de dynamiek van de vraag.



INRICHTING VAN DE GROENE ZOOM

De groene omlijsting van de woningbouwontwikkeling zal van grote toegevoegde waarde zijn voor de leefbaarheid en vitaliteit van Stompeteren, kan worden ingezet voor maatschappelijke uitdagingen én is een vereiste voor een goede landschappelijke inpassing. Deze bufferzone, tussen het dichte bebouwde gebied en het open polderlandschap, kan op diverse wijzen worden ingericht. Voor de groene zoom van 50 meter zullen meer combinaties van de onderstaande uitgangspunten voor de hand liggen. De groene zoom van 20 meter aan de westkant zal met name functioneren als volwaardige buffer met voldoende massa. Aan de zuidkant van fase 1 komt een groene rand die in fase 2 de basis vormt voor de visuele verbinding met de molen, in de vorm van een zichtas. Deze zichtas zal een meer open karakter krijgen.

De volgende uitgangspunten worden geadviseerd mee te nemen in de uitwerking van de groene bufferzone:

BELEVING VANUIT HET LANDSCHAP

- De groene zoom moet voldoende massa hebben om de zichtbaarheid van de woningen vanuit het landschap te minimaliseren
- Specifieke functies die worden geplaatst in de groene zoom, zoals een speeltuin, zullen niet prominent zichtbaar worden vanuit het landschap
- De groene zoom en de vergezichten over de tochten gaat goed samen

BELEVING VANUIT HET DORP

- De groene omlijsting van het dorp moet een directe connectie met het landschap bevorderen, om de beleving van het landschap te vergroten
- Groene gebieden moeten gemakkelijk toegankelijk zijn voor de lokale bevolking
- De groenvoorzieningen moeten goed worden geïntegreerd in de bestaande en nieuwe infrastructuur om optimale bereikbaarheid te waarborgen
- Integreer uitkijkpunten en rustplaatsen die een panoramisch uitzicht bieden op het omliggende landschap
- Speel met massa en ruimte om zichtlijnen naar het landschap te creëren vanaf de openbare weg. Dit heeft als doel de nieuwsgierigheid op te wekken en het stimuleren van interesse bij het publiek om het gebied te betreden

ECOLOGISCHE WAARDE

- Laat de lokale flora die representatief zijn voor de natuurlijke omgeving van Stompetoren terugkomen in de groene zoom
- Introduceer bloemrijke gebieden en habitats die bijdragen aan lokale flora en fauna
- Implementeer ecologisch verantwoord beheer
- Het groenontwerp kan educatieve elementen bevatten om bewustwording over natuur en milieu te vergroten
- Betrek kinderen bij de ontwikkeling van het gebied, laat ze bijvoorbeeld een boom planten
- Stimuleer natuureducatieprogramma's passend in het gebied, afgestemd met de lokale basisschool en in samenwerking met lokale natuurorganisaties

WATER

- Laat de watergangen die aanwezig zijn in het gebied intact
- Maak het water beleefbaar, en toegankelijk
- Integreer duurzaam waterbeheer in het plan
- Bouw bodem en watersturend
- De tochten met vergezichten blijven in stand

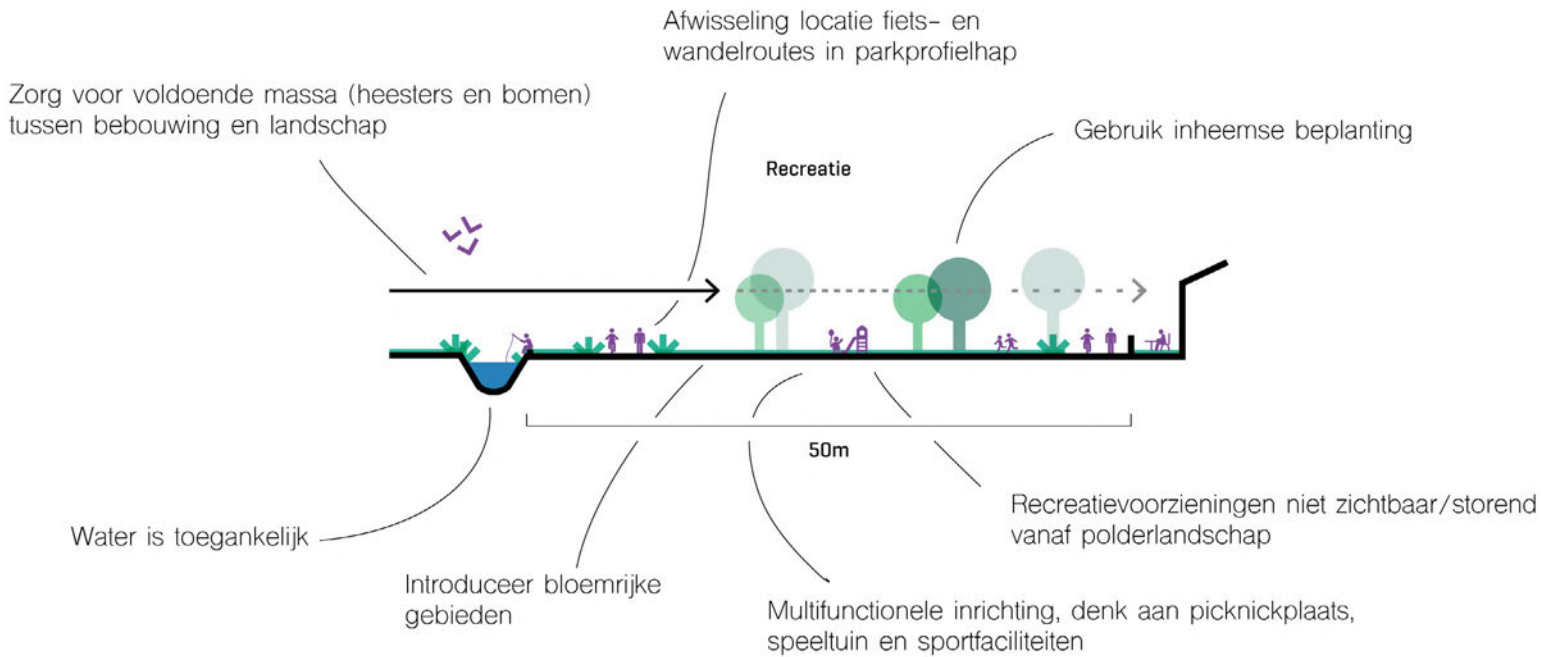
RECREATIE EN SOCIALE RUIMTES

- Stem de recreatieve voorzieningen af op de behoeften van de bewoners
- Maak de groene gebieden multifunctioneel, dienend als recreatieve ruimtes en sociale ontmoetingsplekken voor de gemeenschap
- Denk bij functies aan picknickplaatsen, speelplaatsen en sportfaciliteiten

Voor de voorgestelde groene randen zijn een aantal voorbeelden gegeven met daarin de belangrijkste uitgangspunten. De profielen kunnen over de lengte variëren van functie, waardoor verschillende ruimten en sferen ontstaan. Zo zal de beleving van de groene zoom als lijnelement interessanter worden en meer bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp.

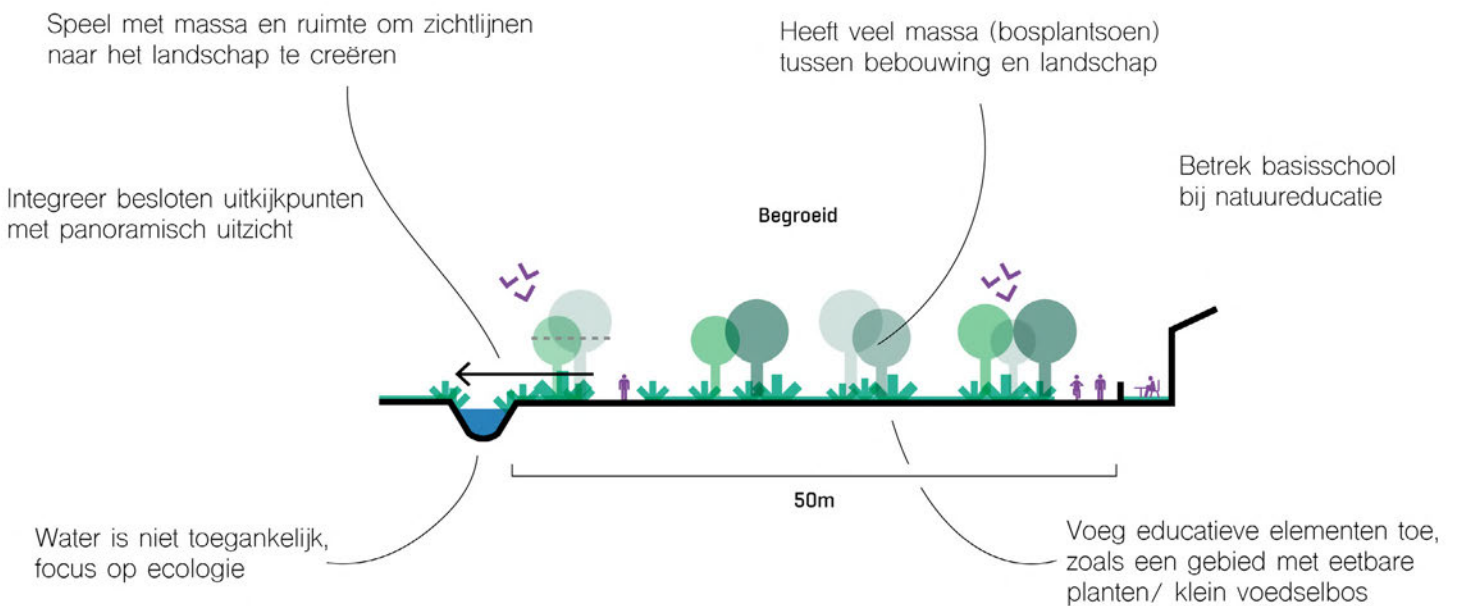


PERMANENTE GROENE ZOOM - 50M - RECREATIE



Afb. 28: Doorsnede van de groene zoom met recreatievoorzieningen

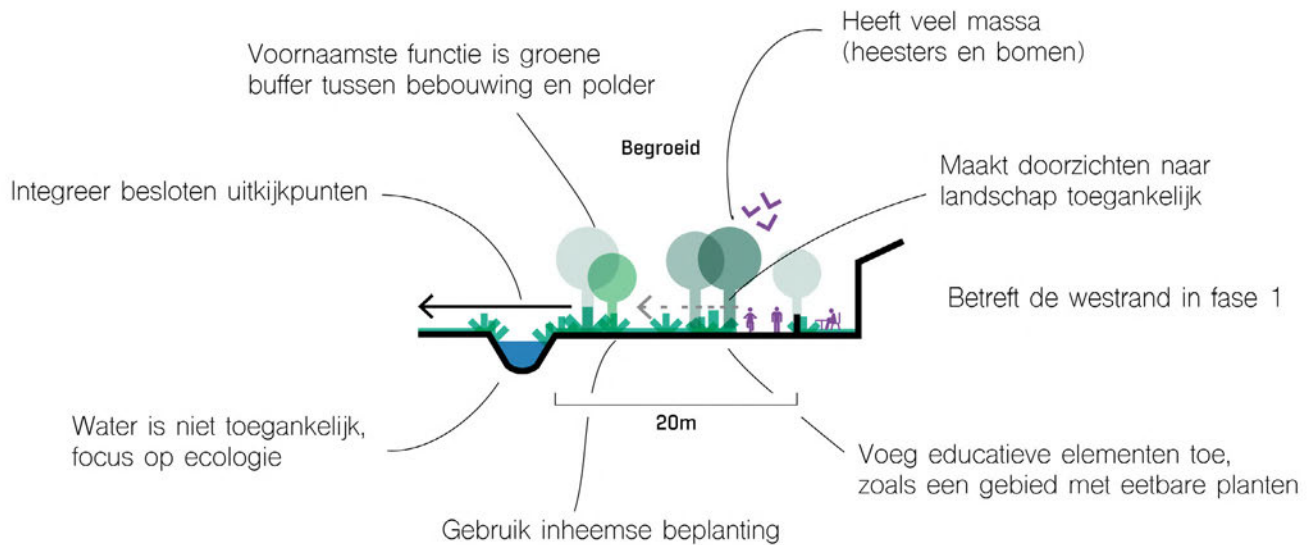
PERMANENTE GROENE ZOOM - 50M - BEGROEID



Afb. 29: Doorsnede van de groene zoom als volwaardige groene buffer

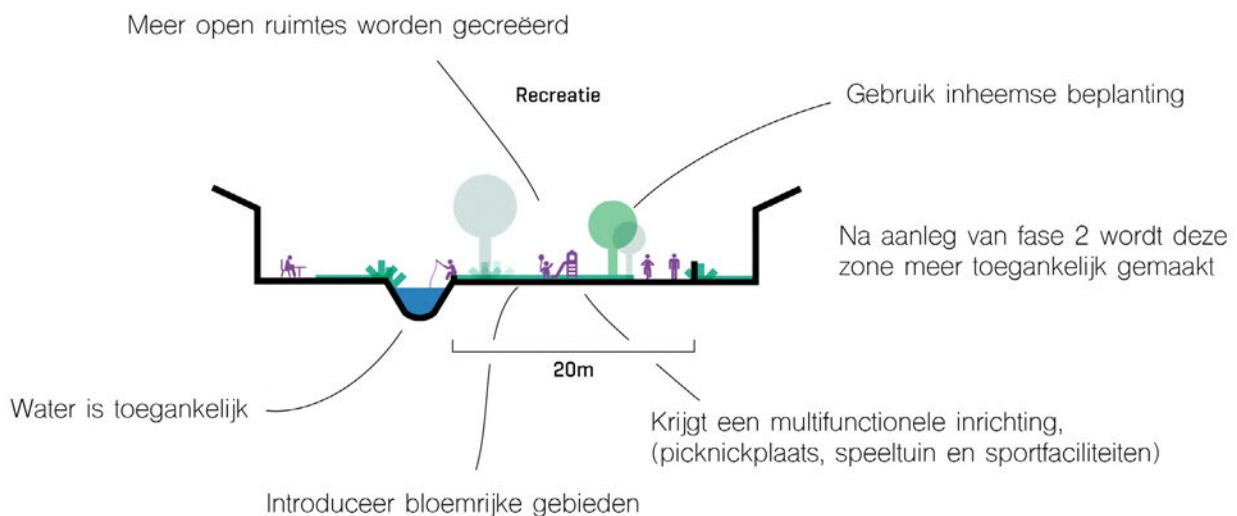


TIJDELIJKE GROENE ZOOM - 20M - BEGROEID



Afb. 30: Doorsnede van de groene zoom als tijdelijke groene buffer

GETRANSFORMEERDE GROENE ZOOM NAAR GROENEBIED BINNEN BEBOUWING



Afb. 31: Doorsnede van groengebied binnen bebouwing met het thema recreatie

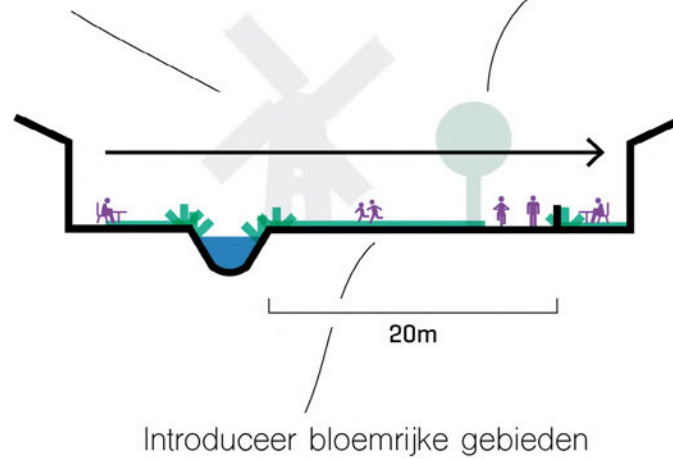


GROENE ZONE - 20M - OPEN

Voornaamste functie is zichtlijn behouden naar Poldermolen E

Open

Heeft enkele bomenrij grenzend aan bebouwing/openbare weg



Afb. 32: Doorsnede van de groene zone om zicht op molen te waarborgen

5.3 CONCLUSIE EN UITGANGSPUNTEN

De landschappelijke inpassing van Stompeloren-West in De Schermer vereist een zorgvuldige integratie van nieuwe ontwikkelingen in het bestaande landschap. De grenzen van de woningbouwontwikkeling zijn afgestemd op de geometrische vormtaal en het open karakter van het landschap. In de afbakening van de ontwikkeling staat het behoud van de ruimtelijke openheid aan de noordzijde van het dorp en de bescherming van de molenbiotoop aan de westzijde centraal. Haar contouren omarmen de vormtaal van het landschap, waardoor het dorp de gestileerde figuur aanneemt van een strak vierkant of rechthoek.

Het ontwerp van de woningbouwontwikkeling wordt beïnvloed door het streven naar een goede landschappelijke inpassing en het benadrukken van de beleving van het landschap. Een doordachte landschappelijke inpassing van Stompeloren in De Schermer staat of valt met de kwaliteit van de groene zoom. Dit cruciale element is van belang om de overgang tussen het bebouwde gebied en het open landschap te verzachten. Het is een groene omlijsting die niet alleen de schoonheid van het gebied versterkt, maar ook een duurzame en vitale basis biedt voor het welzijn van Stompeloren. Het handhaven van openheid en vergezichten binnen de bebouwde gebieden, door bijvoorbeeld het

inzetten van bestaande waterstructuren, zal de verbinding tussen bewoners en het polderlandschap versterken.

De voorgestelde benadering biedt niet alleen een duurzame oplossing voor de huidige woningbehoefte maar ook flexibiliteit om in te spelen op toekomstige veranderingen in de vraag naar woningen. Het strategisch faseren van het woningbouwplan, met aandacht voor zowel permanente als tijdelijke buitenranden, is niet enkel een praktische benadering, maar een cruciaal onderdeel van een doordachte landschappelijke inpassing. Het biedt niet alleen flexibiliteit om aan toekomstige woningbehoeften te voldoen, maar waarborgt tevens de continuïteit van de groene zoom. Zo wordt niet alleen het huidige landschap gerespecteerd, maar wordt ook een solide kader gecreëerd waarbinnen de ontwikkeling van Stompeloren op een georganiseerde en duurzame wijze plaatsvindt, rekening houdend met de evoluerende vraag en de dynamiek van de tijd.

De rijke geschiedenis van De Schermer, de provinciale focus op een goede landschappelijke inpassing en het streven naar een leefbaar en vitaal gebied vormen de basis voor de gegeven uitgangspunten.



BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNTEN (ALGEMEEN):

- **Respect voor het geometrische ontwerp:** Het behoud van de oorspronkelijke ruimtelijke structuur is van essentieel belang. Nieuwe structuren moeten zorgvuldig worden gepositioneerd om historische patronen en lijnen te respecteren.
- **Rekening houden met de molenbiotoop:** Het behoud van een buffer tussen Poldermolen E en de beoogde ontwikkeling is van belang voor het respecteren van de molenbiotoop. Daarnaast draagt de visuele verbindingen met de historische molen bij aan het waarborgen van de identiteit van het gebied.
- **Behoud van openheid en vergezichten:** Het integreren van woningbouw moet de ruimtelijke openheid van het landschap respecteren, met speciale aandacht voor het behoud van lange zichtlijnen en panoramische vergezichten.
- **Behoud van waterstructuren:** Het versterken en behouden van bestaande waterstructuren draagt bij aan de identiteit van Stompvoren en De Schermer, terwijl groene oevers en duurzaam watergebruik bijdragen aan maatschappelijke uitdagingen.
- **Het ordenen van bebouwing in heldere bebouwingsstructuren:** Aansluiten bij de bestaande bebouwingstructuur, verkaveling is regelmatig en mag de geometrische indeling niet aantasten. De verkaveling, ontwatering en ontsluitingswegen zijn opgehangen aan de hoofdassen. Herkenbare bebouwing is aanwezig met groene erven langs linten waar mogelijk een sloot met een (dubbele) bomerij rondom het vierkante erf ligt.
- **Geïntegreerde groene elementen:** Zorgvuldige integratie van groene accenten, inclusief passende beplanting, draagt bij aan de esthetiek en ecologische diversiteit van het landschap.
- **Groene zoom:** Het creëren van een groene buffer tussen de bebouwing en het landschap, met aandacht voor een goed gedefinieerde groene zoom, is essentieel voor een harmonieuze verbinding tussen het bebouwde gebied en het omliggende polderlandschap.

BELANGRIJKSTE OVERWEGINGEN (GROENE ZOOM):

- **Faseren:** Het gefaseerd uitvoeren van het plan met permanente en tijdelijke buitenranden biedt flexibiliteit en waarborgt een goede landschappelijke inpassing, zelfs als de tweede fase niet wordt uitgevoerd.
- **Inrichting van de Groene Zoom:** De groene omlijsting moet niet alleen esthetisch aantrekkelijk zijn, maar ook multifunctioneel. Het bevorderen van de beleving van het landschap, het behouden van ecologische waarde en het bieden van recreatieve en sociale ruimtes zijn cruciale overwegingen.
- **Beleving vanuit het Landschap:** Het minimaliseren van de zichtbaarheid van woningen vanuit het landschap en het bevorderen van toegankelijkheid van groene gebieden voor de lokale bevolking zijn sleutelfactoren voor de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied.
- **Ecologische Waarde:** Het behouden en introduceren van lokale flora en fauna, ecologisch verantwoord beheer en het betrekken van de lokale bevolking bij natuureducatieprogramma's zijn belangrijke overwegingen.
- **Water en Recreatie:** Het behoud van watergangen, duurzaam waterbeheer en het afstemmen van recreatieve voorzieningen op de behoeften van bewoners dragen bij aan een evenwichtige inrichting van de groene zoom.



6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Het streven naar sterke kernen en sterke regio's, zoals uiteengezet in provinciaal beleid, vormt een belangrijke pijler voor een succesvolle woningbouwontwikkeling in Stompetoren-West. De invloed van deze ontwikkeling op de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied, alsook de mogelijke bijdrage aan maatschappelijke uitdagingen en de landschappelijke inpassing, biedt inzichten die van belang zijn voor het vormgeven van een duurzame en weloverwogen toekomst voor Stompetoren en De Schermer.

In conclusie biedt de voorgestelde woningbouwontwikkeling in Stompetoren-West een veelbelovende kans om de principes van sterke kernen en sterke regio's te verwezenlijken, waarbij het integreren van regionale samenwerking, actieve participatie, en aandacht voor maatschappelijke uitdagingen niet alleen aan de woningbehoefte voldoet, maar ook een duurzame en leefbare toekomst voor Stompetoren en De Schermer stimuleert.



LEEFBAARHEID EN VITALITEIT

De woningbouwontwikkeling kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied. Belangrijke voorwaarden hiervan zijn gefaseerde ontwikkeling, waarbij in fase 1 180-250 woningen worden gerealiseerd en in fase 2 70-100 woningen, alle nieuwbouw in De Schermer is slechts in Stompeloren toegestaan en zal aanvullend onderzoek moeten worden gedaan naar de basisvoorzieningen en het bijkomende mobiliteitsvraagstuk. Het identificeren van de capaciteit van lokale gezondheidszorg en basisonderwijs is van belang. Lokale samenwerking en participatie is de succesfactor voor het waarborgen van leefbaarheid en vitaliteit.

AANBEVELINGEN:

- Faseer de ontwikkeling: Implementeer de gefaseerde benadering met 180-250 woningen in fase 1 en 70-100 woningen in fase 2 om gecontroleerde groei te waarborgen.
- Voorzieningenonderzoek: Voer aanvullend onderzoek uit naar de capaciteit van basisvoorzieningen zoals gezondheidszorg en basisonderwijs om te zorgen voor voldoende capaciteit voor de groeiende bevolking. Werk hierin samen met lokale partijen om tijdig passende maatregelen te nemen.
- Lokale samenwerking en participatie: Betrek lokale belanghebbenden, waaronder bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, in een vroeg stadium van het proces om te zorgen voor weloverwogen besluitvorming en aansluiting bij lokale behoeften.
- Mobiliteitsonderzoek: Voer verder onderzoek uit naar de capaciteit van de hoofdwegen, met name de N243, om toenemend woon-werkverkeer te accommoderen en ontwikkel doeltreffend mobiliteitsbeleid in lijn met de verwachte groei.

Deze aanbevelingen richten zich op het waarborgen van een gecontroleerde ontwikkeling, het versterken van lokale voorzieningen, en het bevorderen van actieve betrokkenheid van de gemeenschap, wat essentieel is voor het handhaven van leefbaarheid en vitaliteit in Stompeloren.

MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN

De woningbouwontwikkeling in Stompeloren-West wordt gezien als een kans om maatschappelijke uitdagingen aan te gaan. De woningbouwsector kan een rol vervullen in de opgaven omtrent klimaatneutraliteit, circulariteit en klimaatadaptieve bouw. De noodzaak van samenwerking tussen



overheden, ontwikkelaars en andere belanghebbenden om haalbare stappen te zetten en evenwichtige kosten-batenverdelingen te realiseren is daarbij van belang. Verschillende uitgangspunten en overwegingen worden aangehaald, zoals flexibiliteit in woningontwerpen, betrokkenheid van bewoners, ecologische en klimaatadaptieve benaderingen, en circulariteitsprincipes.

AANBEVELINGEN:

- Verhoog het ambitieniveau gericht:
- Identificeer specifieke uitdagingen waarop het ambitieniveau aanzienlijk kan worden verhoogd en beperk dit tot één uitdaging om realistische doelen te behouden.
- Kosten-batenverdelingen:
- Houdt oog voor een goede kosten-batenverdeling, waarbij belangen van alle partijen inzichtelijk worden gemaakt.
- Stimuleer continue samenwerking:
- Moedig voortdurende samenwerking aan tussen overheden, ontwikkelaars en belanghebbenden om gezamenlijke ambities voor een duurzame toekomst te realiseren.
- Ambitie - Flexibiliteit in woningontwerpen: Bevorder flexibiliteit in woningontwerpen om aanpasbaarheid te vergroten en duurzaamheidsdoelstellingen te ondersteunen.
- Ambitie - Ecologische en klimaatadaptieve benaderingen: Zet in op ecologische en klimaatadaptieve profielen, het verbinden van groengebieden, natuurinclusieve gebouwen en ecologisch beheer. Betrek een ecooloog bij het proces.
- Ambitie - Evenwichtige aanpak voor gezonde leefomgeving: Verhoog de ambitie op het gebied van een gezonde leefomgeving, met aandacht voor groenvoorzieningen, beperking van autoverkeer en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.
- Ambitie - Energieneutrale wijken: Streef naar energieneutrale of zelfs energiepositieve wijken met aandacht voor warmte- en koudevraag, energieopslag en betaalbaarheid voor bewoners.
- Ambitie - Circulaire principes: Implementeer circulaire principes in bouwmaterialen, zoals hergebruik en herbruikbaarheid, om circulariteitsdoelstellingen te halen.

Deze aanbevelingen richten zich op het vergroten van duurzaamheidsambities en het implementeren van specifieke maatregelen om maatschappelijke uitdagingen aan te gaan in de woningbouwontwikkeling.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing van Stompvoren-West is een belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling in De Schermer, een Provinciaal Beschermd Landschap. Een zorgvuldige integratie van nieuwe ontwikkelingen is van belang voor het bestaande landschap, met specifieke aandacht voor de geometrische vormtaal, het open karakter van het landschap, het behoud van ruimtelijke openheid aan de noordzijde en bescherming van de molenbiotoop aan de westzijde. De beoogde ontwikkeling zal daarmee bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en vormt een ‘groene kamer’ binnen De Schermer. Daarvoor is het van cruciaal belang een groene buffer te creëren tussen het bebouwd gebied en het open landschap, in de vorm van een groene omlijsting van het dorp: de groene zoom.

AANBEVELINGEN:

- Respect voor geometrisch ontwerp: Behoud de oorspronkelijke ruimtelijke structuur met zorgvuldige positionering van nieuwe structuren om historische patronen en lijnen te respecteren.
- Behoud molenbiotoop: Houd een buffer tussen Poldermolen E en de ontwikkeling in stand voor het

behoud van de molenbiotoop en stimuleer visuele verbindingen met de historische molen.

- Behoud openheid en vergezichten: Respecteer de ruimtelijke openheid van het landschap, met speciale aandacht voor het behoud van lange zichtlijnen en panoramische vergezichten.
- Behoud van waterstructuren: Versterk en behoud bestaande waterstructuren voor identiteit en ecologisch watergebruik en betrek deze bij maatschappelijke uitdagingen.
- Het ordenen van bebouwing in heldere bebouwingsstructuren: Verkaveling geïntegreerd met bestaande structuur, behoudt regelmaat, volgt geometrie. Ontsluiting en ontwatering langs hoofdassen. Groene erven met herkenbare bebouwing en bomenrijen.
- Geïntegreerde groene elementen: Integreer zorgvuldig groene accenten en passende beplanting voor esthetiek en ecologische diversiteit.
- Groene zoom: Creëer een goed gedefinieerde groene buffer tussen bebouwing en landschap voor een harmonieuze verbinding, met aandacht voor multifunctionaliteit en inrichting.



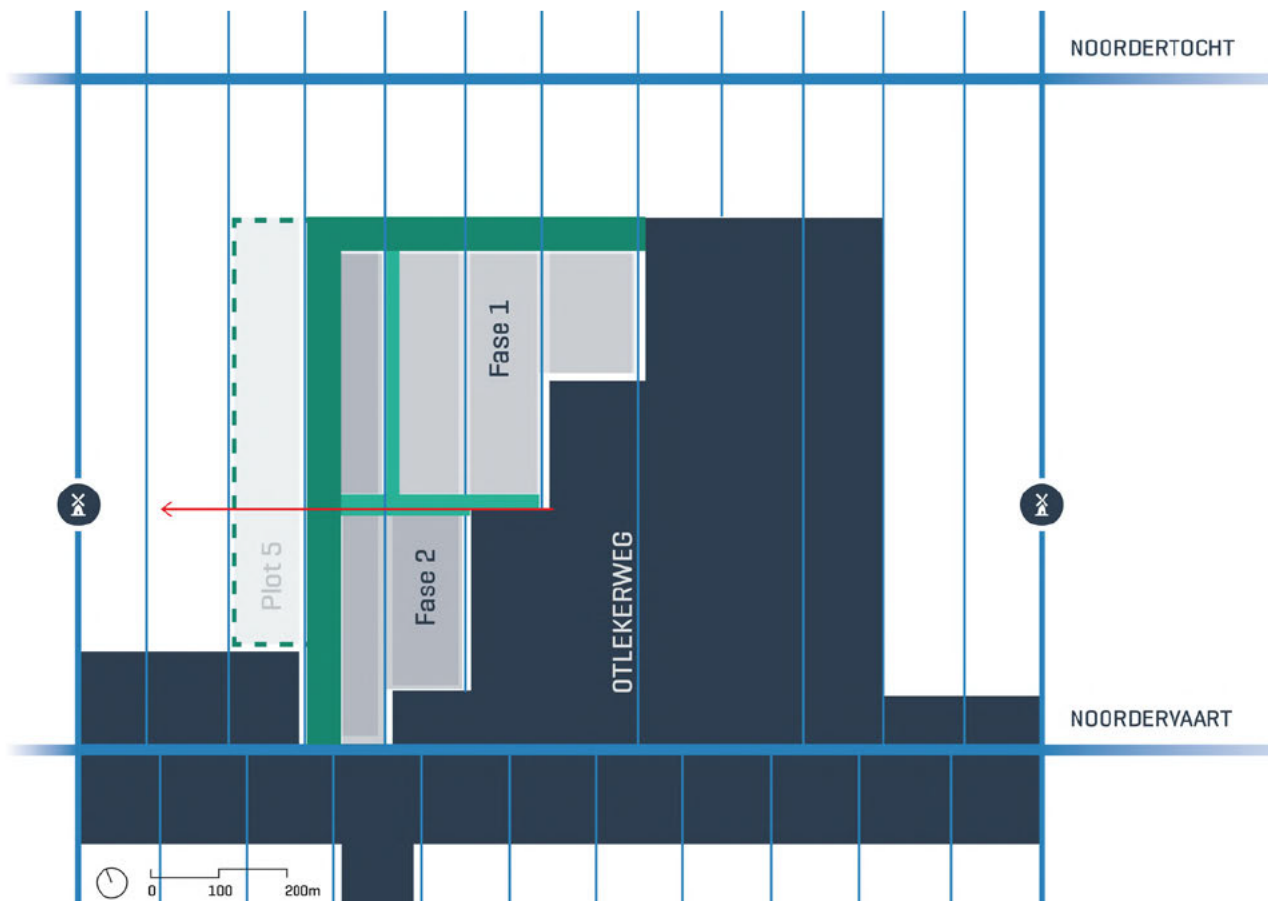
Overwegingen voor de groene zoom:

- Faseer ontwikkeling: Faseer de uitvoering met permanente en tijdelijke buitenranden voor een goede landschappelijke inpassing.
- Inrichting van de Groene Zoom: Maak de groene omlijsting multifunctioneel, gericht op beleving, ecologische waarde en recreatie.
- Beleving vanuit het Landschap: Woningen zijn niet zichtbaar vanuit het landschap, groene zoom is toegankelijk voor bewoners.
- Ecologische Waarde: Behoud en introduceer lokale flora en

fauna, betrek de lokale bevolking bij natuureducatie, en zorg voor ecologisch verantwoord beheer.

- Water en Recreatie: Behoud watergangen, zet in op duurzaam waterbeheer en stem voorzieningen af op bewonersbehoeften.

De aanbevelingen benadrukken het behoud van landschappelijke kenmerken, het bevorderen van duurzaamheid en vitaliteit, en het creëren van een groene zoom als een integraal onderdeel van de landschappelijke inpassing.



Afb. 33: Uitbreiding Stompeters-West na fase 2

7. BRONNEN

- Alle Cijfers (2023) Statistieken woonplaats Stompeteren. Geraadpleegd op 30 oktober 2023 via <https://allecijfers.nl/woonplaats/stompeteren/>
- Lijzenga, J., & Van Dongen, L. (augustus 2021) Woningmarktonderzoek Alkmaar (Projectnummer 2361.102/G). Opdrachtgever: Alkmaarse woningcorporaties en gemeente Alkmaar.
- Bosten, J., Crommentuijn, L., & Verhorst, J. (2003) Ruimte voor landelijk wonen (RIVM-rapport 711931008/2003)
- STIPO (maart 2012) Kennisbank Voorzieningscan, Van Mensen naar Meter. Geraadpleegd op 21 november 2023 via https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/1205%20Kennisbank_voorzieningscan,%20Stipo.pdf
- Gemeente Schermer (2011) Structuurvisie 2040 Kamers en Linten.
- De Jonge, H. (2023, 12 juli) ABF rapportages PRIMOS en plancapaciteit en betekenis voor de bouwopgave [Kamerbrief]. Geraadpleegd via: <https://open.overheid.nl/documenten/506640d0-78cb-40b3-a81f-5b67735193b0/file>
- Geluk, L.K. (2023, 10 juli) Brief aan beide kamers n.a.v. val kabinet [Kamerbrief]. Geraadpleegd via: https://vng.nl/sites/default/files/2023-07/20230710_lbr_23_029_val_van_het_kabinet.pdf
- Groenemeijer, L. (2021, 1 december) Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021. Delft: ABF Research
- Groenemeijer, L. (2022, 28 november) Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2022. Delft: ABF Research
- <https://plancapaciteit.nl/kaart>
- <https://allecijfers.nl/gemeente/alkmaar/>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (maart 2022) Programma woningbouw 2022-2026.
- Stuart-Fox, M., Kleneper, T., Ligthart, D. & Blijje, B. (2022) Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- CBS, RIVM (2021) Welke sectoren stoten broeikasgassen uit? Geraadpleegd op 19 juli 2023 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-broeikasgassen/welke-sectoren-stoten-broeikasgassen-uit->
- Nflux (2021, 1 februari) Maatregelen klimaatadaptief bouwen. Geraadpleegd via <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-1234a833-79c4-43e6-aff0-93676d8ac0b1/pdf>
- Arcadis & TAUW (2022, 2 december) Bouwstenen – Maatlat groene klimaatadaptieve

gebouwde omgeving. Referentie: V37EDHD6DFVD-6076139-135:1

- Vervoordeldonk, J., Bieckmann, D., Blok, M., Roemers, G. & Embregts, N (2021) Handboek Circulaire Gebiedsontwikkeling. Een integrale aanpak. Amsterdam: Metabolic.
- Provincie Noord-Holland (2020, maart) Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Haarlem: Provincie Noord-Holland
- Bosch, D., Bossink, T., Van Eijk, A., De Graef, M., Van Leeuwen, B., De Roo, I., Schaap, J., Schoen, C., Steijvers, J. & Tjarks, J. (2018, 19 november) Omgevingsvisie NH2050. Balans tussen economische groei en leefbaarheid. Haarlem: Provinciale Staten
- Rijksoverheid. (2019) Klimaatakkoord.
- Rijksoverheid. (2021) Jaarverslag 2021. 4.4 Artikel 4. Energietransitie gebouwde omgeving en bouwkwiteit. Geraadpleegd via: <https://www.rijksfinancien.nl/jaarverslag/2021/VII/onderdeel/1314688>
- Rijksoverheid (2016) Kamerstukken II 2015/16, 32852, nr. 33. Geraadpleegd via: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32852-33.html>
- Provincie Noord-Holland (2020, maart) Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Haarlem: Provincie Noord-Holland
- Gedeputeerde Staten (2018, 10 april) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Haarlem: Provincie Noord-Holland



RUIMTEMEESTERS
NOVEMBER 2023

