

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

De Buch
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen
Postbus 1301
1900 BH Castricum

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[REDACTED]
BEL/RO

Telefoonnummer [REDACTED]
[REDACTED]@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: reactie op voorontwerp bestemmingsplan "Delversduin, Egmond aan den Hoef"

Verzenddatum
22 JAN. 2018

Geacht college,

Kenmerk
1018768/1037121

Op 21 november 2017 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan "Delversduin, Egmond aan den Hoef".

Uw kenmerk

Planinhoud

Het plan maakt de bouw mogelijk van 162 woningen met bijkomende voorzieningen ten westen van Egmond aan den Hoef.

Reactie

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna ook: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

1. Nut en noodzaak

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid als gebied voor grootschalige en gecombineerde landbouw. Het is geen bestaand stedelijk gebied. Op voet van artikel 5a, eerste lid, van de verordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een dergelijke stedelijke ontwikkeling mits deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Op grond van artikel 5a, tweede lid, hebben wij nadere regels opgesteld (Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017¹). De te maken afspraken dienen hier aan te voldoen.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

¹ Provinciaal Blad 15/2017

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

De toelichting op het voorontwerp (p.17) verwijst naar het Regionale Actie Programma Wonen (RAP) 2016-2020 van de regio Alkmaar, maar dit document voldoet niet als regionale afspraak wonen in de zin van artikel 5a van de verordening en de genoemde uitvoeringsregeling. De gemeenten in de regio Alkmaar zijn nog niet tot deze afspraken (een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering) gekomen.

In bestuurlijk overleg op 21 december 2017 met de hierbij betrokken vertegenwoordigers van uw regio hebben wij onze zorgen uitgesproken over de inhoud en de voortgang van de opstelling van deze regionale afspraken. Er is afgesproken om de inzet van een extern bureau op korte termijn in het Portefeuillehoudersoverleg Regio Alkmaar (PORA) te bespreken.

Het ontbreken van deze regionale afspraken maakt dat er nog geen afweging is gemaakt tussen binnen- en buitenstedelijke locaties binnen en buiten de gemeente Bergen.

In de monitor Planacapaciteit is naast "Delversduin Egmond aan den Hoef" ook de locatie Egmond aan den Hoef Oost (90 woningen) genoemd. Niet inzichtelijk is waarom u thans alleen "Delversduin Egmond aan den Hoef" ontwikkelt. Egmond aan den Hoef is een relatief kleine kern. Is ontwikkeling van uiteindelijk twee locaties met 252 woningen passend?

In dit plan zijn slechts 12 appartementen opgenomen. Is dat gelet op de demografische ontwikkeling (vergrijzing) en de bestaande woningvoorraad (hoofdzakelijk grondgebonden woningen) voldoende?

Het voortzetten van de procedure met dit plan in de huidige vorm en met de huidige onderbouwing kan betekenen dat andere plannen in Bergen **en** in de regio geen doorgang kunnen vinden. Dit gezien de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en de beschikbare harde en zachte plancapaciteit in de regio. Een kwalitatief regionaal woningbehoefteonderzoek zal hierin inzicht kunnen verschaffen.

Ruimtelijke kwaliteit

Gelet op de omvang van het plan zijn wij voornemens advies in te winnen van onze Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Kort na die vergadering zullen wij u berichten over het advies en ons standpunt over dat advies.

Andere wettelijke kaders

De toelichting spreekt over de Natuurbeschermingswet 1998 (blz.26). Deze wet is reeds op 1 januari 2017 vervangen door de Wet

Natuurbescherming. De toelichting dient inzichtelijk te maken dat het plan uitvoerbaar is gelet op deze wet. Dit vanwege ligging nabij beschermde natuurgebieden.

Indien u het plan in de huidige vorm ter visie legt zullen wij overwegen zienswijzen in te dienen. Wij gaan er evenwel vanuit dat u deze opmerkingen ter harte neemt en bij de opstelling van het ontwerp verwerkt. Wij gaan graag daarover met u ambtelijk in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

██████████
BEL/RO

Doorkiesnummer ██████████
██████████@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: Reactie concept structuurvisie Egmond aan den Hoef

Verzenddatum

29 SEP. 2016

Geacht college,

Kenmerk

838383/857727

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de ontwerp-Structuurvisie Egmond aan de Hoef, die u ons aanbood door middel van een emailbericht d.d. 18 juli 2016. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Uw kenmerk

Onze zienswijze heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Uw ambities met betrekking tot de inrichting van het gebied en de leefomgeving zijn wat ons betreft door u goed in beeld gebracht: Een goede inpassing van functies en een goede ruimtelijke kwaliteit, passend bij het karakter van het dorp, waarbij het belangrijk is dat de inwoners van Egmond aan de Hoef zich herkennen in de gewenste ontwikkeling. Wij kunnen ons hier goed in vinden.

U geeft aan dat de structuurvisie een globaal karakter heeft, ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen aangeeft en een bouwsteen vormt voor het opstellen van bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen met een gedetailleerder schaalniveau. Wij willen aangegeven dat wij deze visie ook nadrukkelijk als bouwsteen zien richting het hogere schaalniveau. Hoe verhoudt Egmond aan de Hoef zich tot de twee andere Egmondten, de overige dorpen en gemeenschappen in Bergen en ook binnen de regio Alkmaar? Ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid, recreatie en wonen moeten binnen de regionale context worden geplaatst. Wij hopen van harte dat ook vanuit dit perspectief de visie niet als een blauwdruk wordt gezien en dat ambities en doelstellingen op het hogere schaalniveau op een realistische manier hun uitwerking hebben op deze visie.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Provinciale belangen

Gelet op onze provinciale ruimtelijke structuurvisie gaan wij in op een aantal door u genoemde ruimtelijke ontwikkelopgaven.

Verstedelijking algemeen

Wij constateren met voldoening dat u zich qua verstedelijking conformeert aan ons ruimtelijk beleid zoals neergelegd in de Provinciale Structuurvisie 2040 (pagina 59, 100, 101). Voor Delversduin en Egmond aan den Hoef Oost geeft u aan dat deze ruimtelijke opgaven buiten het bestaand bebouwd gebied liggen. Voor plannen buiten het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), is het, om gebruik te maken van de afwijkingsregels van artikel 14, nodig dat nut en noodzaak van de gewenste ontwikkeling aangetoond wordt. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals verwoord in artikel 15. Essentieel onderdeel bij nut en noodzaak is de regionale afstemming.

Wij adviseren u om de woningbouwprojecten uit de structuurvisie nadrukkelijk mee te nemen in het proces van het Regionale Actie Programma Wonen (RAP), die de regio Alkmaar nu voor de periode tot 2020 aan het opstellen is.

In de structuurvisie worden de uitbreidingsplannen Delversduin en Egmond a/d Hoef Oost gekoppeld. Uw overweging hierbij is om 'een definitieve afronding van het dorp' te realiseren. De plannen zijn programmatisch vergelijkbaar – het gaat in beide gevallen om woningbouw in een dorps dichtheid – maar ruimtelijk gezien hebben de plannen door hun verschillende ligging aan de rand van het dorp weinig met elkaar te maken. De plannen hebben wij om die reden afzonderlijk beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit.

Delversduin

In de onderbouwing van de Ladder Duurzame Verstedelijking voor Delversduin gaat u in op de behoefte aan deze woningen en het ontbreken van alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied. Delversduin is vanuit ruimtelijke kwaliteit een logische locatie om deze gewenste ontwikkeling te realiseren. Hoewel bebouwen van de locatie ten koste gaat van open gebied op de ruimtelijk waardevolle overgang tussen duinen en strandvlakte, wordt door een ontwikkeling op deze plek de dorpskern versterkt. Daarnaast kan door het ontsluiten van deze plek de recreatieve waarde en ervaarbaarheid van de duinrand verder worden versterkt. Aandachtspunten zijn daarbij in het ontwerp behoud van het vrije zicht vanaf de Herenweg, en ook vanaf het aan de



andere kant van de open ruimte gelegen Delverspad en Nachtegalenpad.

Egmond aan den Hoef Oost

Terecht geeft u bij deze locatie aan dat voor een vervroegde start van ontwikkeling van dit gebied de harde voorwaarde is dat de toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking de woningbouw rechtvaardigt. Wat ons betreft geldt dit ook voor de beoogde start van de ontwikkeling in 2019 of 2020. Bij een eerdere presentatie in de ARO waarin alle planonderdelen, inclusief de sportvelden, werden gepresenteerd, zijn de zorgen voor de realiseerbaarheid voor deze oostelijke locatie uitgesproken. Deze zorg betreft met name de realiseerbaarheid, de exploitatie en het beheer op langere termijn van de groene open ruimten tussen en aan de rand van de bebouwing aan de oostrand, die essentieel zijn in dit concept. De vraag rijst of gezien:

- de openheid van het landschap aan deze zijde van de dorp
- de samenhang met het programma in Delversduin en
- het hoge ambitieniveau van de groene inrichting,

afronding van het dorp aan deze oostzijde door middel van een woningbouwprogramma zou moeten. Kortom, deze locatie ligt vanwege de kwetsbaarheid van het open landschap niet voor de hand als woningbouwlocatie. Graag zien we een alternatieve oplossing voor het verzachten van de dorpsrand aan de Oostzijde.

Uitwerkingen van de deelplannen van de woningbouwontwikkelingen – in de vorm van bestemmingsplannen, omgevingsplannen in de zin van de toekomstige Omgevingswet of andere plannen – zullen wij met een blik op onze regels (PRV of toekomstige Omgevingsverordening) bekijken. We worden hier graag in een vroeg stadium bij betrokken.

Wij wensen u succes met de verdere planvorming.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

waarnemend provinciesecretaris

H.J. Schartman

voorzitter

J.W. Remkes

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Conceptreactie op VOBP Delversduin
Datum: woensdag 17 januari 2018 12:01:05
Bijlagen: [Conceptreactie op VOBP Delversduin.docx](#)
[zie de Verseon koppelingen.msg](#)

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] heb bijgevoegde suggesties toegevoegd aan een brief van [REDACTED] aan de gemeente Bergen met een reactie op het VOBP Delversduin. Een plan buiten BSG dat niet door kan, vanwege het ontbreken van regionale afspraken.

Kunnen jij misschien mee kijken of je dit passend vindt?

Je kent de onderbouwing en de voorgeschiedenis niet precies, die kun je vinden via de Verseonkoppelingen in bijgevoegde mail, maar dat is denk ik niet nodig om naar de toon van de brief te kijken.

[REDACTED] deed nog de suggestie om concreet aan te geven dat het mogelijk de ladder niet doorkomt omdat het kan concurreren met de harde plannen van de Nieuwe Strandwal, Zandzoom/Zuiderloo (die om redenen al lang stil liggen).

Ik heb dat er nu iets indirecter in laten staan, omdat we hier in het proces van de programmering over in gesprek gaan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

(06) [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

[REDACTED] [@noord-holland.nl](#)

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: tegenlzen brief "Delversduin Egmond aan den Hoef"
Datum: dinsdag 16 januari 2018 17:42:37
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Besten,

Vanmiddag heeft de Ark geadviseerd het voorontwerp bestemmingsplan aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling voor te leggen (vergadering van 7 maart 2018). De brief heb ik in deze zin aangevuld.

Er staan voor jullie taakjes in Verseon, daar heb je een berichtje (elektronische post) van gekregen.

[REDACTED] graag nog even naar de wonen tekst (kop nut en noodzaak) kijken.
[REDACTED] graag je kritische blik & commentaar, de brief moet er nu redelijk snel uit.

Morgen werk ik aan de brief naar de advocaat.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening
Directie Beleid
(023) [REDACTED]
06 [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: bestemmingsplan Deltersduin
Datum: vrijdag 12 januari 2018 13:32:30
Bijlagen: [image001.png](#)

Hallo [REDACTED]

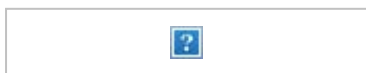
Eind vorig jaar heeft het voorontwerp bestemmingsplan Deltersduin (bouw van 162 woningen in Egmond aan den Hoef) ter inzage gelegen en heeft ook het formele vooroverleg plaatsgevonden maar volgens mij is er (nog) geen reactie van de provincie Noord-Holland ontvangen. Is dat correct?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling BUCH
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T [REDACTED]
M [REDACTED]

Ik werk maandag tot en met vrijdag



De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: nu met bijlage 3! v2 is: Eindrapportage 2017.G.320 Bergen actualisatie LDV Delversduin
Datum: vrijdag 12 januari 2018 11:45:18
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)

Hoi [REDACTED]

Het leidt niet tot een wezenlijk andere conclusie. Ik heb wel een opmerking over bijlage 3 bij de ladderonderbouwing: er is een andere locatie bij het dorp, namelijk Egmond a/d Hoef Oost (zie kaartje onderaan deze mail), die niet wordt genoemd in de lijst met alternatieve locaties. Deze locatie staat wel opgenomen als potentiële locatie voor 90 woningen in de Monitor Plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl). In onze brief aan de gemeente kunnen we de vraag stellen hoe deze twee locaties zich tot elkaar verhouden en in hoeverre er een afweging is gemaakt tussen deze twee locaties.

Ik heb ook naar de notitie gekeken die je noemde. Ik kan zo gauw niet achterhalen of dit destijds gedeeld is met de gemeente, hoe dan ook leidt het niet tot een andere conclusie. Ik zie daarin een positieve grondhouding (met name kwantitatief overigens) over een eerdere versie van het plan. Maar inmiddels geldt PRV artikel 5a en is er een nieuwe bevolkingsprognose (2017), dus baseren we ons daarop.

cid:image003.jpg@01D38B98.D42571F0



Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

(06) [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

[REDACTED]@noord-holland.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 januari 2018 12:41
Aan: [REDACTED]@noord-holland.nl>
CC: [REDACTED]@Noord-Holland.nl>
Onderwerp: nu met bijlage 3! v2 is: Eindrapportage 2017.G.320 Bergen actualisatie LDV
Delversduin

Dag [REDACTED]

ALLES WAT WENSELIJK IS IN 2018!

Het document waar je met de Verseon koppeling komt is het stuk van BSP met bijlage 3.

LET OP 1

In de kopregel staat BIJLAGE 2. ... op blz. 33 e.v. staat evenwel ook BIJLAGE 3, de tabel met de alternatieve locaties.

Ben benieuwd of dit stuk nog leidt tot een wezenlijk andere conclusie?

LET OP 2

In de map S:\[REDACTED]
[REDACTED] vind ik het document "Conceptnotitie N en N Delversduin augustus 2015". De aantekeningen/opmerkingen in dat document zijn van [REDACTED], maar de auteur?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening
Directie Beleid
(023) [REDACTED]
06 [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]@stedplan.nl

Verzonden: dinsdag 2 januari 2018 12:05

Aan: [REDACTED]

CC: Frans Wittenberg

Onderwerp: bijlage 3 bij ladderactualisatie onderbouwing Delversduin 19 september 2017

Geachte heer [REDACTED],

Van mijn collega [REDACTED] kreeg ik uw vraag over onze Ladderonderbouwing voor Delversduin. Bijgevoegd het rapport inclusief bijlage 3 (de analyse van mogelijke alternatieven). Als u nog andere vragen of opmerkingen heeft, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

012658_STP Digitale handtekening [REDACTED]



ACTUALISATIE LADDER- ONDERBOUWING DELVERSDUIN

19 SEPTEMBER 2017



ACTUALISATIE LADDER- ONDERBOUWING DELVERSDUIN

19 SEPTEMBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

19 september 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen

[REDACTED]
[REDACTED]

Voor meer informatie: [REDACTED]@stedplan.nl

In opdracht van:

BPD Ontwikkeling BV en Bouwbedrijf JP Ory BV



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©

Projectnummer: 2017 G 320

Referentie: Eindrapportage 2017 G 320 Bergen actualisatie LDV Delversduin 190917

1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	
1.2	VRAAGSTELLING	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	8
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	11
3.1	LOCATIEGEGEVENS	
3.2	PROJECTGEGEVENS	
4	BELEIDSKADER	14
4.1	GEMEENTELIJK BELEID	
4.2	REGIONAAL BELEID	
4.3	PROVINCIAAL BELEID	
5	ONTWIKKELING VAN VRAAG	16
5.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3	WONINGWAARDEONTWIKKELING	
5.4	GEWENSTE WONINGTYPEN	
5.5	BOVENREGIONALE VRAAG	
6	ONTWIKKELING VAN AANBOD	21
6.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2	HUIDIG AANBOD	
6.3	TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE	26
7.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	

7.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE DELVERSDUIN	
8	MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	29
8.1	LOCATIEKWALITEITEN	
8.2	MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
8.3	CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
	BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
	BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST	
	BIJLAGE 3 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES (SITUATIE SEPTEMBER 2017)	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op de locatie Delversduin in Bergen zijn BPD Ontwikkeling en Bouwbedrijf JP Ory voornemens 162 woningen te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan vereist. Daarvoor is een onderbouwing van de woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) nodig. BPD Ontwikkeling en Bouwbedrijf JP Ory hebben aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt sinds 1 juli jl. “*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*”

De locatie Delversduin ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom onderdeel van deze onderbouwing.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in de ontwikkeling van locatie Delversduin in Bergen?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de behoefte?
6. Zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma?

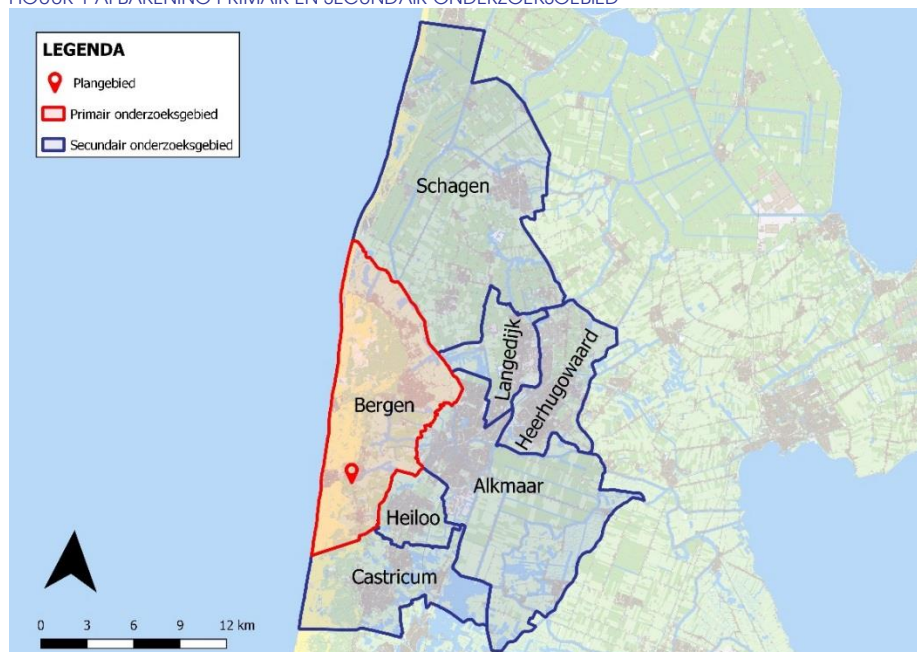
2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van verhuisbewegingen tussen Bergen en omliggende gemeenten (CBS, 2017). Daarbij hebben we een periode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen van de verhuisbewegingen van en naar Bergen. Het primaire onderzoeksgebied is de gemeente Bergen (Figuur 1).

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED



Bron: CBS Statline (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Van alle verhuizingen naar Bergen, komt 51% uit andere gemeenten (Tabel 1). Hiermee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf.

¹ Som over de periode 20 20 5

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR BERGEN (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar Bergen vanuit andere gemeenten	5.695	51%
Verhuisde personen binnen Bergen	5.365	49%
<i>Totaal verhuisde personen in Bergen</i>	<i>11.060</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waarmee Bergen de sterkste verhuisrelatie heeft zijn Alkmaar, Heerhugowaard, Heiloo en Schagen. In de periode 2011-2015 was 38% van de instromers in de gemeente Bergen afkomstig uit één van deze gemeenten (Tabel 2). De sterkste verhuisrelatie heeft Bergen met Alkmaar (25% van de verhuizingen). De overige omliggende gemeenten (Langedijk en Castricum) zijn elk goed voor 4% à 5% van het totaal aantal verhuizingen naar Bergen. Wat betreft de verhuizingen uit Bergen is het beeld sterk vergelijkbaar. De meeste uitstroom gaat naar de buurgemeenten, vooral Alkmaar en Heiloo.

Het secundaire onderzoeksgebied bestaat dan ook uit de zes buurgemeenten van Bergen die allen een relatief sterk verhuisrelatie hebben met Bergen (Tabel 2). Samen met Bergen vormen deze gemeenten de woningmarktregio.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE BERGEN (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Alkmaar	1.395	25%
Heiloo	300	5%
Schagen	250	4%
Heerhugowaard	230	4%
Langedijk	205	4%
Castricum	180	3%
Woningmarktregio	2.560	46%
Overige gemeenten	3.000	54%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Bergen vanuit andere gemeenten	5.560	100%

Bron: CBS Statline (2017)

Opvallend is ook dat naast de sterke relatie met de buurgemeenten een relatief groot deel van de instroom in Bergen van buiten deze regio komt (54%). Bergen is dus een populaire woongemeente voor mensen uit heel Nederland. Zo is 15% van de verhuizingen naar Bergen afkomstig uit Amsterdam. Door de grote druk op de woningmarkt hier, trekt Bergen relatief veel huishoudens uit deze gemeente aan.

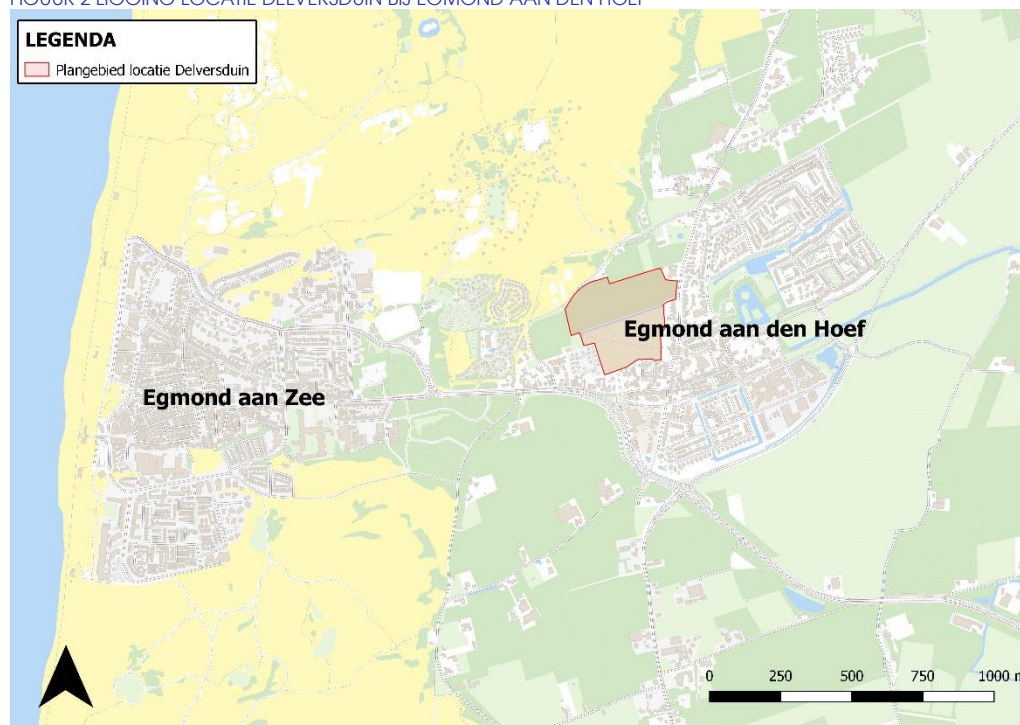
3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor Delversduin. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van locatie Delversduin. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en het geplande woningbouwprogramma.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkelingslocatie ligt aan de westkant van Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen tussen het duingebied en het bestaand bebouwd gebied (Figuur 2). De steden Alkmaar en Heerhugowaard zijn in respectievelijk 15 en 23 minuten bereikbaar. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Heiloo (5 km), Station Alkmaar (8 km) en Station Castricum (9 km).

FIGUUR 2 LIGGING LOCATIE DELVERSDUIN BIJ EGMOND AAN DEN HOEF



Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Momenteel geldt op locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de enkelbestemming 'Water'.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. Egmond aan de Hoef behoort met circa 1.500 huishoudens tot (centrum)dorps woonmilieu.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoOn2015-onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk;
- Buitencentrum;
- Groenstedelijk;
- (Centrum)dorps;
- Landelijk.

De woonwensen worden in het WoOn2015 van het Ministerie van BZK vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor deze Ladderonderbouwning, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk 5 en 6.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

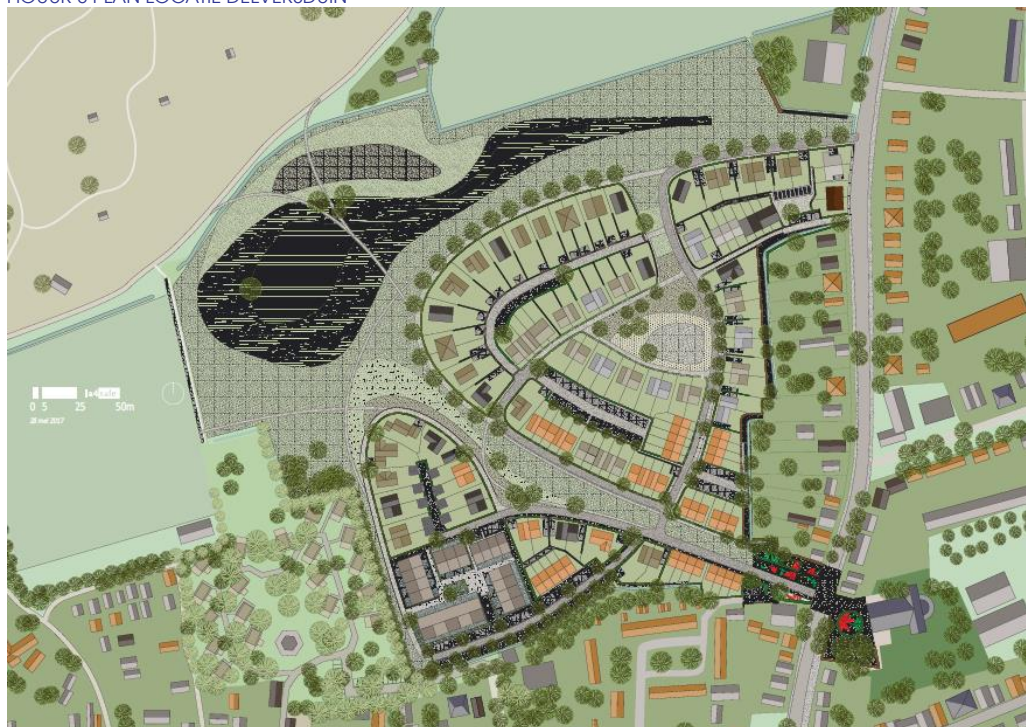
In totaal zijn er op locatie Delversduin 162 woningen voorzien (Tabel 3 en Figuur 3). Het gaat om appartementen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en rug- aan rugwoningen.

TABEL 3 WONINGBOUWPROGRAMMA LOCATIE DELVERSDUIN

WONINGTYPE	WONINGEN (AANTAL)
Grondgebonden woningen	150
Appartementen	12
<i>Vrijesectorkoopwoningen</i>	81
<i>Sociale koopwoningen</i>	23
<i>Sociale huurwoningen</i>	42
<i>Vrijesectorhuurwoningen</i>	16
Totaal	162

Bron: BPD Ontwikkeling en Bouwbedrijf JP Ory (juli 2017)

FIGUUR 3 PLAN LOCATIE DELVERSDUIN



Bron: BPD Ontwikkeling en Bouwbedrijf JP Ory (mei 2017)

4 BELEIDSKADER

4.1 GEMEENTELIJK BELEID

Het woonbeleid, verwoord in *Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020*, streeft naar:

- kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners;
- betaalbaar woningaanbod;
- zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen;
- een wooncarrière binnen de gemeente mogelijk maken.

Het woningbouwprogramma voor locatie Delversduin biedt zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen. Door deze differentiatie sluit het programma aan op het bovengenoemde woonbeleid.

Daarnaast constateert de gemeente dat de mogelijkheden voor binnenstedelijke ontwikkeling in Bergen zeer beperkt zijn door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen. In de woonvisie stelt de gemeente verder dat de westkant van Egmond aan den Hoef op korte termijn de enige locatie is die beschikbaar is voor grootschalige grondgebonden woningbouw in Bergen.

4.2 REGIONAAL BELEID

Het *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 2016 t/m 2020 (RAP)* zet in op:

- aansluiten van het woningaanbod bij de vraag (gebaseerd op de meest actuele demografische prognose);
- ontwikkelen van woningen in de nabijheid van voorzieningen;
- versterken met nieuwbouw van bestaande kernen en voorzieningenstructuren;
- versterken van woningmarktsegmenten waarvan tekorten bestaan (levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen)

Belangrijkste eis in het RAP is dat er zodanig gebouwd moet worden, dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. Uit het RAP blijkt dat Delversduin binnen dit gemeentelijk aandeel past. **Hiermee voldoet Delversduin aan de eisen die zijn gesteld in het RAP.**

4.3 PROVINCIAAL BELEID

De *Structuurvisie Noord-Holland 2040* verwacht een toename van 200.000 woningen tot 2040. In het bijzonder in het zuiden van de provincie. Door bevolkingsafname en vergrijzing zullen er meer één- en tweepersoonshuishoudens bijkomen.

Per 1 maart 2017 is een nieuwe Provinciale Regionale Verordening (PRV) in werking getreden. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Vanaf 1 maart jl. volgt de provincie wat betreft de Ladder dus het Rijksbeleid.

5 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015)

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Bergen een huishoudenstoename van circa 3% verwacht (Tabel 4).
- In Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk wordt een grotere huishoudensgroei verwacht van ruim 10%. In Alkmaar en Heerhugowaard is de absolute huishoudensgroei het sterkst.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Bergen groeit in de periode 2017-2027 met 480. Voor de gehele woningmarktregio bedraagt deze groei 11.490 huishoudens.
- In de woningmarktregio ontstaat een behoefte van 9.315 extra woningen in de periode 2017-2027. Op jaarbasis betekent dit een vraag naar circa 1.150 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)

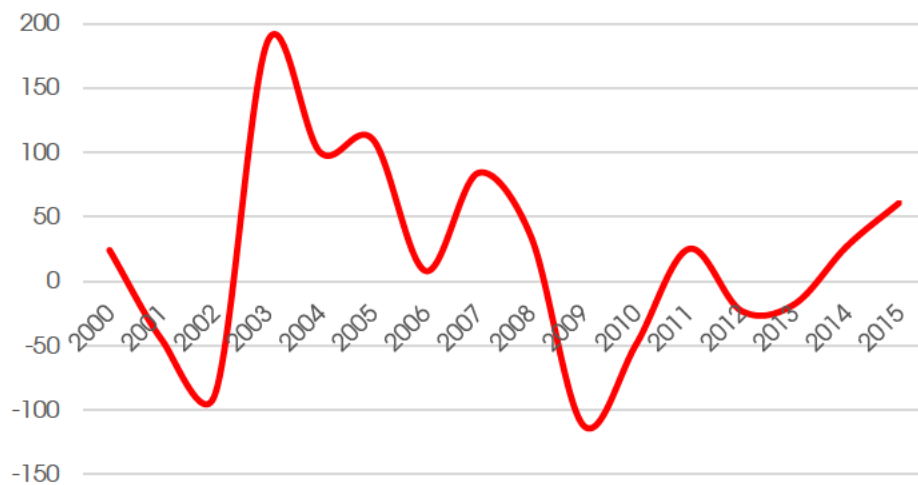
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2017)	AANTAL HUISHOUDENS (2027)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027)
Bergen	13.890	14.300	+410 (3%)
Alkmaar	50.900	53.900	+3.000 (6%)
Castricum	15.570	16.990	+1.420 (9%)
Heerhugowaard	22.960	25.820	+2.860 (12%)
Heiloo	10.140	11.650	+1.510 (15%)
Langedijk	11.360	12.630	+1.270 (11%)
Schagen	20.370	21.390	+1.020 (5%)
Woningmarktregio	145.190	156.680	+11.490 (8%)

Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Bergen vertoonde de afgelopen 15 jaar sterke schommelingen (Figuur 4). De hoge pieken laten een overwegend positieve trend zien. Na een negatief migratiesaldo begin jaren '00 bleef het migratiesaldo tot 2009 positief. Tussen 2011 en 2014 schommelt het migratiesaldo rond het nulpunt om in 2015 positief te eindigen. De overwegend positieve trend laat zien dat Bergen populair is onder huishoudens uit de regio.

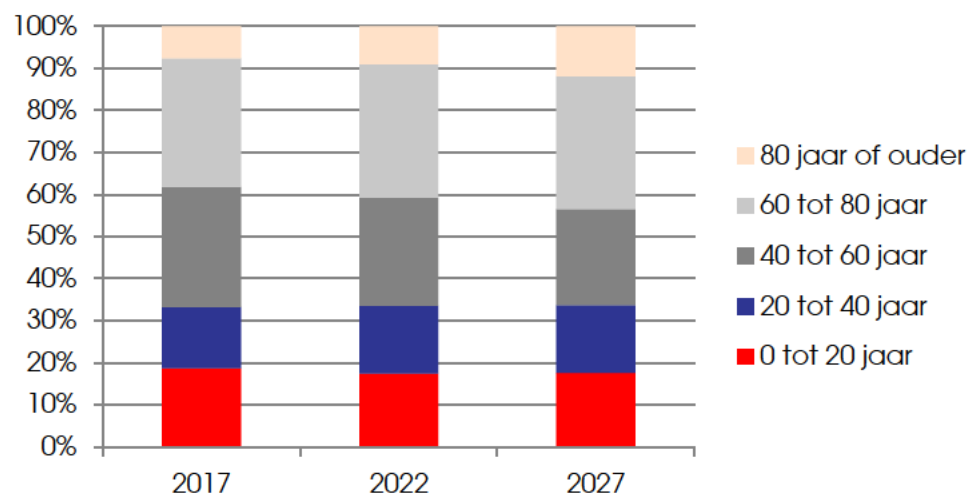
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE BERGEN (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijst de gemeente Bergen (Figuur 5). De leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. Ook het aandeel van de groep tussen de 20 en de 40 jaar neemt de komende tien jaar toe.

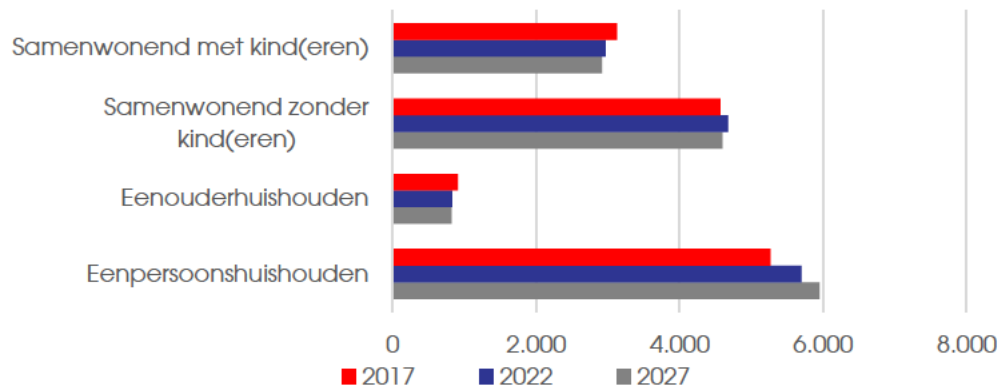
FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE BERGEN (2017-2027)



Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). Het aantal eenpersoonshuishoudens in Bergen neemt toe terwijl het aantal samenwonenden een geringe afname vertoont.

FIGUUR 6 ONTWIKKELING HUISHOUDENSTYPEN GEMEENTE BERGEN (2017-2027)



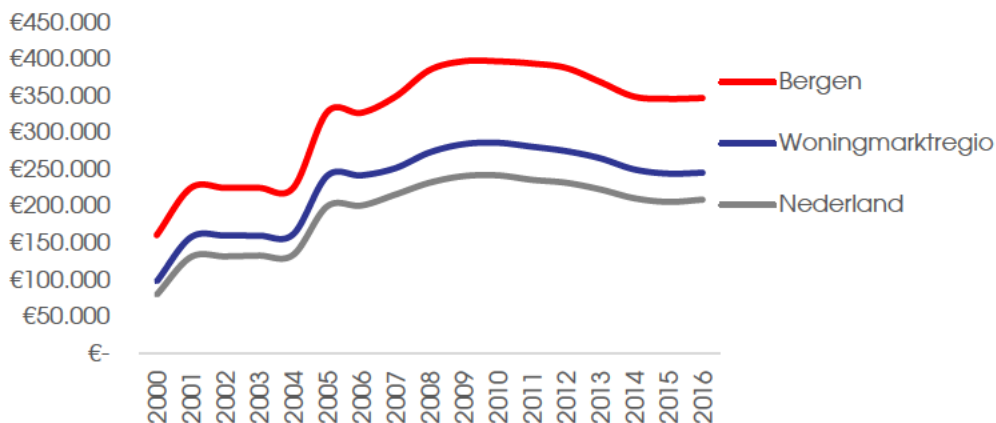
Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Bergen €41.900 en ligt hiermee veel hoger dan het Nederlands gemiddelde van €35.100 (CBS, 2014).

5.3 WONINGWAARDEONTWIKKELING

- De gemiddelde woningwaarde van de gemeente Bergen ligt een stuk hoger dan het landelijk en regionaal gemiddelde (Figuur 7).
- De absolute bovengemiddelde woningwaardeontwikkeling (toename van €186.000 in Bergen tegenover €148.000 in de regio) en de overwegend positieve ontwikkeling van het migratiesaldo laten zien dat woningen in Bergen in trek zijn.

FIGUUR 7 ONTWIKKELING GEMIDDELDE WONINGWAARDE GEMEENTE BERGEN (2000-2016)



Bron: CBS Statline (2017)

5.4 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio (Tabel 5).

Rekening houdend met een groei van 1.490 huishoudens in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 3.260 woningen.

TABEL 5 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2017-2027

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	35%	4.020

Bron: Provincie Noord-Holland (2017), WoOn2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in de woningmarktregio is vervolgens de vraag naar woningtype en eigendom berekend, gebaseerd op de woonwensen in (centrum)dorpse woonmilieus (Tabel 6).

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2017-2027

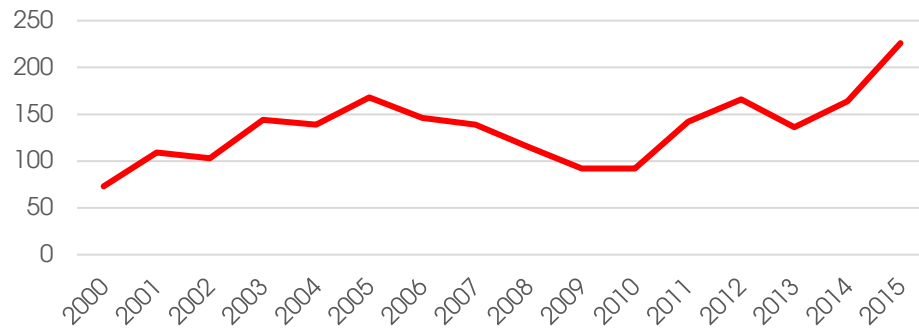
	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Grondgebonden woningen	62%	2.490
Appartementen	38%	1.530
<i>Koopwoningen</i>	63%	2.535
<i>Sociale huurwoningen</i>	32%	1.285
<i>Vrijesectorhuurwoningen</i>	5%	200
Totaal	100%	4.020

Bron: Provincie Noord-Holland (2017), WoOn2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.5 BOVENREGIONALE VRAAG

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat gemeente Bergen een vestigingsgebied is voor Amsterdamse woningzoekenden. Over de afgelopen jaren is een groei van het aantal verhuizingen vanuit de gemeente Amsterdam naar de gemeente Bergen zichtbaar met 2015 als absoluut recordjaar (+226) (Figuur 8). Verhuisde in 2000 nog maar 0,25% van alle verhuisden vanuit Amsterdam naar Bergen. In 2015 was dit ruimschoots verdubbeld naar 0,57%. Bergen is dus toenemend populair onder huishoudens uit Amsterdam.

FIGUUR 8 VERHUISDE PERSONEN VAN AMSTERDAM NAAR BERGEN



Bron: CBS Statline (2017)

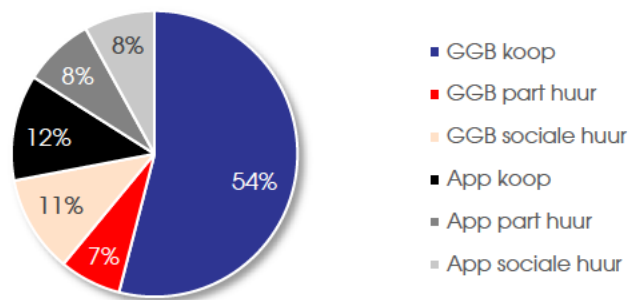
6 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De gemeente Bergen heeft een voorraad van bijna 15.000 woningen. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 72% uit grondgebonden woningen tegenover een Nederlands gemiddelde van 65% (Figuur 9). Ook het aandeel koopwoningen is relatief groot in de Bergense woningvoorraad (66%).

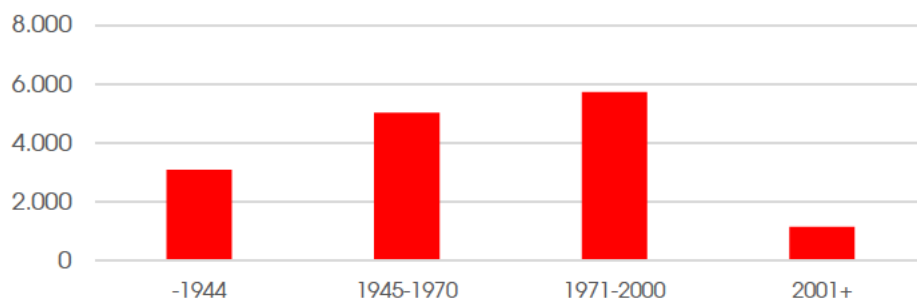
FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD BERGEN NAAR TYPE EN EIGENDOM



Bron: Syswov (2017)

Het grootste aandeel van de woningen in de gemeente Bergen is tussen 1945 en 2000 gebouwd (Figuur 10). In Bergen is 72% van de woningen tussen 1945 en 2000 gebouwd tegenover 68% in Nederland als geheel. Verder staan in Bergen relatief minder woningen die gebouwd zijn na 2001 (7%) dan in heel Nederland (13%).

FIGUUR 10 WONINGVOORRAAD BERGEN NAAR BOUWJAAR

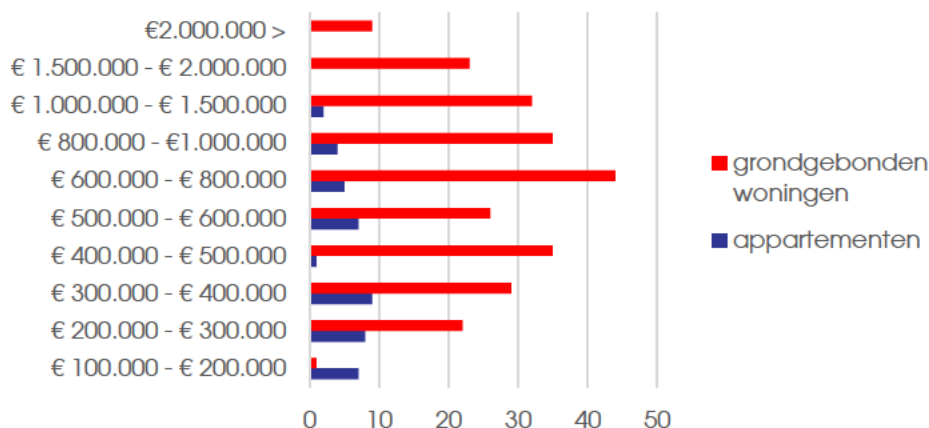


Bron: Syswov (2017)

6.2 HUIDIG AANBOD

In de gemeente Bergen staan momenteel 299 woningen te koop (Figuur 11). Dit is 3% van de totale voorraad koopwoningen. De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het prijssegment boven €500.000. De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak van 150 m² of groter.

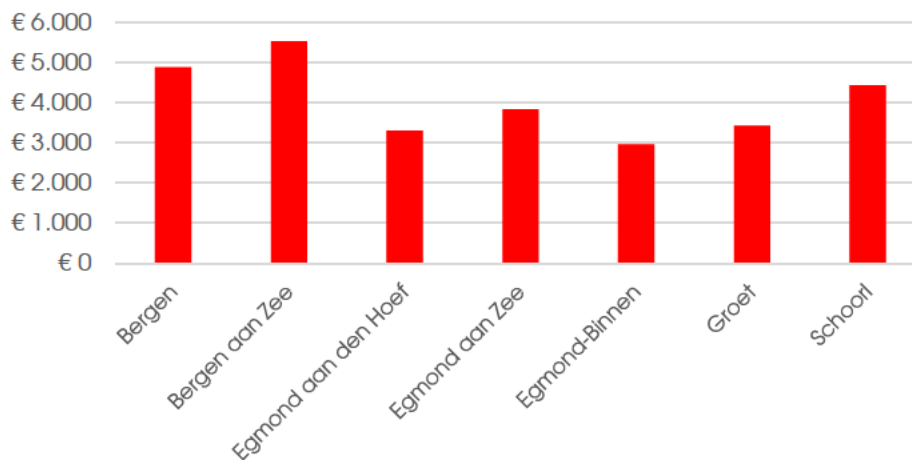
FIGUUR 11 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE BERGEN



Bron: Funda situatie 20 juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

De gemiddelde vraagprijs ligt met €4.057 per m² in gemeente Bergen aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van €2.320 per m². Tussen de verschillende kernen binnen de gemeente bestaan aanzienlijke verschillen (Figuur 12). De gemiddelde vraagprijs per m² in de kern Egmond aan den Hoef, waar de locatie Delverduin is gelegen, valt met €3.305 per m² lager uit dan het gemeentelijk gemiddelde², maar ligt nog altijd aanzienlijk boven het landelijk gemiddelde.

FIGUUR 12 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER M² PER KERN IN DE GEMEENTE BERGEN



Bron: Funda situatie 20 juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

² Er moet worden opgemerkt dat het gaat om de vraagprijs per vierkante meter woonoppervlak. Het oppervlak van het totale perceel is niet meegerekend.

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

In de woningmarktregio bestaat een harde plancapaciteit van 8.925 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7). De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio. Hiervoor zijn alleen de geplande woningen tussen 2017 en 2027 meegenomen. Geplande woningen in de periode hierna zijn niet in dit overzicht opgenomen

TABEL 7 PLAN AANBOD WONINGMARKTREGIO

	TOTALE HARDE PLAN-CAPACITEIT (2017-2027)	TOTALE ZACHTE PLAN-CAPACITEIT (2017-2027)
Bergen	300	340
Alkmaar	1.950	1.140
Castricum	530	30
Heerhugowaard	3.000	215
Heiloo	1.665	15
Langedijk	695	165
Schagen	785	445
Woningmarktregio	8.925	2.350

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd via www.plan Capaciteit.nl op 14-09-2017

Naast harde plannen voor 8.925 woningen in de woningmarktregio, bestaan er tevens zachte plannen voor 2.350 woningen. Of, en wanneer deze zachte plannen uitgevoerd gaan worden is echter onzeker. Hierom is alleen de harde plancapaciteit in de behoefteeraming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit binnen de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

Binnen de woningmarktregio bestaan de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk en Schagen volledig uit (centrum)dorpse woonmilieus. De van oudsher stedelijke gemeente Alkmaar kent door fusies met landelijke gemeenten ook (centrum)dorpse woonmilieus. De kern Alkmaar in de gemeente Alkmaar, de gemeente Heiloo en de gemeente Heerhugowaard vormen door het hoge

huishoudensaantal een stedelijk woonmilieu. Hiervoor is de definitie gehanteerd uit het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (2015), zie paragraaf 3.1. Volgens deze definitie geldt, naast de van oudsher stedelijke kernen Alkmaar en Heerhugowaard, ook het recent sterk gegroeide Heiloo als een stedelijk woonmilieu.

Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar eigendom en woningtype in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM

	HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO (2017-2027)
Grondgebonden woningen	1.710
Appartementen	770
<i>Koopwoningen</i>	1.975
<i>Sociale huurwoningen</i>	460
<i>Vrijesectorhuurwoningen</i>	45
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	2.480

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd via www.planccapaciteit.nl op 14-09-2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Enkele grote projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio zijn:

- **Westerdel, Langedijk:** Op deze ontwikkelingslocatie tussen Broek op Langedijk en Zuid-Scharwoude worden tussen 2017 en 2024 420 woningen gerealiseerd. Hiervan bestaat twee derde uit koopwoningen en één derde uit huurwoningen. 84% van het programma bestaat uit grondgebonden woningen en 16% uit appartementen.
- **Veilingterrein, Langedijk:** Op deze locatie in Noord-Scharwoude wordt het voormalige veilingterrein tussen 2017 en 2027 getransformeerd tot een woonwijk van 205 woningen. Het programma bestaat uit 155 grondgebonden woningen, 50 appartementen, 155 koopwoningen en 50 huurwoningen.

FIGUUR 13 PLAN WESTERDEL IN LANGEDIJK



Bron: westerdel-sbb.nl

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de behoefte in de woningmarktregio.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). In de woningmarktregio is een behoefte van in totaal 2.565 woningen. De woningen die zijn voorzien op locatie Delversduin passen hier ruimschoots binnen.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE (2017- 2027)
Woningmarktregio	11.490	8.925	+2.565

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op locatie Delversduin berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen en huurwoningen. De kolom behoefte is ontleend aan Tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan Tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG 2017- 2027	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	2.490	1.710	+780
Appartementen	1.530	770	+760
<i>Koopwoningen</i>	2.535	1.975	+560
<i>Sociale huurwoningen</i>	1.285	460	+825
<i>Vrijesectorhuurwoningen</i>	200	45	+155
Totaal aantal woningen	4.020	2.480	+1.540

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

Voor alle woning- en eigendomstypen bestaat kwalitatieve ruimte in de woningmarktregio. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor locatie Delversduin past prima binnen de geraamde behoeften voor de woning- en eigendomstypen.

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE DELVERSDUIN

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de actuele regionale woningbehoefte:

TABEL 11 SAMENVATTING ACTUELE BEHOEFTE

	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+780
Appartementen	+760
<i>Koopwoningen</i>	+560
<i>Sociale huurwoningen</i>	+825
<i>Vrijesectorhuurwoningen</i>	+155
Aantal woningen in een (centrum)dorpse woonmilieu	+1.540
Totaal aantal woningen	+2.565

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 162 geplande woningen op locatie Delversduin in de gemeente Bergen passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 2.565 woningen.

- Kwalitatief is voor alle woningtypen en eigendomstypen genoeg Ladderruimte.
- Vooral in de grote vraag naar grondgebonden woningen en koopwoningen wordt in dit plan tegemoetgekomen.
- Het overwegend positieve migratiesaldo en de relatief hoge woningwaardeontwikkeling zijn daarnaast een indicatie dat woningen in de gemeente Bergen in trek zijn.

8 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd. Om dit onderdeel van de Ladder te doorlopen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): “*een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*”

Op locatie Delversduin geldt in het vigerend bestemmingsplan een bestemming ‘agrarisch met waarden’ en een bestemming ‘water’. De beoogde ontwikkeling van deze locatie vereist transformatie van deze gronden naar de bestemming ‘wonen’. Op het zuidelijk deel van het plangebied waar momenteel de bestemming ‘agrarisch met waarden’ geldt, was voorheen een asielzoekerscentrum gevestigd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een uitbreiding van het stedelijk gebied nodig. Voor de Ladder betekent deze voorziene uitbreiding van het stedelijk gebied dat een motivering nodig is waarin wordt aangetoond dat bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. Dit doen wij door alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied in de regio te beoordelen.

8.1 LOCATIEKWALITEITEN

De locatie Delversduin heeft een aantal onderscheidende locatiekenmerken:

- De planlocatie wordt gekenmerkt door vergezichten over een divers duin- en polderlandschap.
- Het reliëfrijke landschap, het strand en de Noordzee bieden mogelijkheden tot recreatie dichtbij huis.
- Delversduin ligt tegen het centrum van Egmond aan den Hoef en dichtbij Egmond aan Zee.
- De ligging aan de Heilooër Zeeweg en de Herenweg zorgt voor een snelle ontsluiting naar Bergen in het noorden, Heiloo en Alkmaar in het oosten en Castricum in het zuiden.

- De locatie Delversduin biedt ruimte voor de ontwikkeling van 162 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een aantrekkelijke woonomgeving.

8.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

AFBAKENING ZOEKGEBIED EN INVENTARISATIE LOCATIES >>

Binnen de woningmarktregio zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie Delversduin. De locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen de woningmarkt te vinden in de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk, Schagen en Alkmaar (exclusief de stedelijke kern Alkmaar).

Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op locatie Delversduin in een vergelijkbare woonomgeving kunnen worden gerealiseerd.

ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES >>

Uit analyse van de mogelijke alternatieve locaties, zie Bijlage 3, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor locatie Delversduin.

- De locaties bieden onvoldoende ruimte om het geplande woningbouwprogramma te realiseren.
- De geplande woningen op de locaties vervangen bestaand aanbod.

8.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 162 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De woonomgeving wordt gekenmerkt door een divers en reliëfrijk landschap. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving op steenworp afstand van het dorpscentrum maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand bebouwd gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal en tijdsspanne nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Delversduin voldoen aan de eisen van de (nieuwe) Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad:**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod:**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit:**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte:**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en eigendom

- **Onderzoeksgebied:**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu:**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Funda 2017, “funda.nl”.
- Gemeente Bergen 2015, “Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020”
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2017, “Monitor plancapaciteit” op www.plancapaciteit.nl
- Provincie Noord-Holland 2017, “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV)
- Provincie Noord-Holland 2017, “Structuurvisie Noord-Holland 2040”
- Regio Alkmaar 2017, “Regionaal ActieProgramma Wonen” (RAP)
- Rijksoverheid 2017, “Syswov.datawonen.nl”.

BIJLAGE 3 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES (SITUATIE SEPTEMBER 2017)

NAAM/LOCATIE PLAN	GEMEENTE/KERN	BEOORDELING GESCHIKTHEID/ BESCHIKBAARHEID
Schoollocatie De Baanbreker	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 22 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Schoollocatie De Tweemaster	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Schoollocatie Sint Jozefschool	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 22 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Zuideinde	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Visweg 1	Alkmaar (Driehuizen)	Inbreidingslocatie voor 4 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Dwarsweg 2	Alkmaar (Graft)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 4 grondgebonden woningen. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Gemeentehuis Graft-De Rijp	Alkmaar (Graft)	Inbreidingslocatie voor 30 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Raadhuisstraat 4	Alkmaar (Graft)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.

Dorpsstraat 65	Alkmaar (Markenbinnen)	Inbreidingslocatie voor 5 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Schermerpad (achter café Oudejans)	Alkmaar (Oost-Graafdijk)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
't Wuiver 2a	Alkmaar (Oudorp)	Inbreidingslocatie voor 3 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Menningweerweg oostzijde	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 14 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Menningweerweg westzijde	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 8 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Noordervaart 95	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 45 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Stompeloren-centrum	Alkmaar (Stompeloren)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 48 woningen. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
Centrum Bergen	Bergen (Bergen)	Inbreidingslocatie voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.
De Marke	Bergen (Bergen)	Inbreidingslocatie in voorbereiding. Aantallen onbekend. Op basis van het oppervlak van de locatie, wordt er onvoldoende ruimte geboden om het geplande programma van locatie Deltersduin te realiseren.

Dorpsplein	Bergen (Bergen)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 34 woningen. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Elkshove fase 3	Bergen (Bergen)	Ontwikkelingslocatie voor 18 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Joost Ivanghstraat	Bergen (Bergen)	Ontwikkelingslocatie voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Petrus en Pauluslocatie	Bergen (Bergen)	Inbreidingslocatie voor 11 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
T&O locatie	Bergen (Bergen)	Inbreidingslocatie voor 22 woningen waarvan in ieder geval 12 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Zuidlaan 59-59s	Bergen (Bergen)	Potentiële inbreidingslocatie. Aantallen onbekend. Op basis van het oppervlak van de locatie, wordt er onvoldoende ruimte geboden om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Agnesplein	Bergen (Egmond aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 10 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Geveerde Kikker	Bergen (Egmond aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 16 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Watertoren	Bergen (Egmond aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 34 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Dorpshart Schoorl	Bergen (Schoorl)	Inbreidingslocatie voor 20 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende

		ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Molenweg	Bergen (Schoorl)	Inbreidingslocatie voor 13 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Oosterkimschool	Bergen (Schoorl)	Inbreidingslocatie voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Rabobanklocatie Schoorl	Bergen (Schoorl)	Inbreidingslocatie voor 20 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Voorweg/Idenslaan	Bergen (Schoorl)	Inbreidingslocatie voor 8 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Ruigewaard	Castricum (Akersloot)	Inbreidingslocatie voor 6 grondgebonden woningen en 9 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Brakersweg	Castricum (Castricum)	Ontwikkelingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Eerste Groenelaan	Castricum (Castricum)	Inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Wijman	Langedijk (Noord-Scharwoude)	Inbreidingslocatie voor 20 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Vm Mavo-veld/LSVV	Langedijk (Noord-Scharwoude/Zuid-Scharwoude)	Inbreidingslocatie voor 16 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
De Ark	Langedijk (Sint Pancras)	Inbreidingslocatie voor 6 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om

		het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
IKC Sint Pancras	Langedijk (Sint Pancras)	Inbreidingslocatie voor 25 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Westrand Sint Pancras	Langedijk (Sint Pancras)	Inbreidingslocatie voor 70 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Oude schoollocatie	Schagen (Burgerbrug)	Inbreidingslocatie voor 3 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Raadhuisstraat 23 en 60/62	Schagen (Dirkshorn)	Inbreidingslocatie voor 7 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Nes-Noord	Schagen (Schagen)	Inbreidingslocatie voor 81 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: bijlage 3 bij ladderactualisatie onderbouwing Deltersduin 19 september 2017
Datum: dinsdag 2 januari 2018 13:56:47
Bijlagen: [image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)

Geachte heer [REDACTED]

Wederom dank.

We gaan bij de provincie Noord-Holland verder met de versie die u eerder stuurde. De onvolledige versie staat ook nog op ruimtelijke plannen (zonder bijlage 3). Die hoort bij het voorontwerp bestemmingsplan zoals de gemeente Bergen aan ons heeft voorgelegd. Het mogelijke commentaar op het stuk van vanmorgen sturen we met de beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan "Deltersduin Egmond aan den Hoef" naar het college van burgemeester en wethouders van Bergen. Die moet alvorens het plan in procedure te brengen bezien of en in welke mate men de plannen aanpast aan de hand van de nodige vooroverlegreacties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening
Directie Beleid
(023) [REDACTED]
06 [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]@stedplan.nl
Verzonden: dinsdag 2 januari 2018 12:47
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: bijlage 3 bij ladderactualisatie onderbouwing Deltersduin 19 september 2017

Bedankt voor het opmerken. Ik heb het aangepast (zie bijlage).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

012658_STP Digitale handtekening [REDACTED]

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@Noord-Holland.nl](mailto:[REDACTED]@Noord-Holland.nl)

Verzonden: dinsdag 2 januari 2018 12:45

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@stedplan.nl](mailto:[REDACTED]@stedplan.nl)>

CC: [REDACTED] [\[REDACTED\]@stedplan.nl](mailto:[REDACTED]@stedplan.nl)>

Onderwerp: RE: bijlage 3 bij ladderactualisatie onderbouwing Delversduin 19 september 2017

Geachte heer [REDACTED],

Dank voor dit verbeterde document.

Op dit moment geen vragen. Wel een opmerking. Op blz. 33 e.v. vind ik inderdaad Bijlage 3. In de koptekst staat evenwel "BIJLAGE 2".

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening

Directie Beleid

(023) [REDACTED]

06 [REDACTED]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED] [\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]@rudnhn.nl
Onderwerp: bezwaren over VOBP Delversduin Egmond gemeente Bergen
Datum: vrijdag 22 december 2017 10:22:19
Bijlagen: [bezwaren over VOBP Delversduin exc.pdf](#)
[image001.jpg](#)

Beste [REDACTED]

Van [REDACTED] kreeg ik je contactgegevens. Bijgaande brief is in kopie ook aan de RUD Noord-Holland Noord gestuurd. Ivm de omvang van het bestand heb ik de bijlage bij die brief (de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan) niet meegestuurd. Die stukken zijn zo nodig te vinden op www.ruimtelijke.plannen.nl: NL.IMRO.0373.BPG1006Delversduin-A001.

Graag kom ik even met je in contact over een reactie van jullie op deze brief. Het lijkt me goed om te oeverleggen 'wie wat doet'.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Beleidsmedewerker Sector Ruimtelijke Ordening

Directie Beleid

(023) [REDACTED]

06 [REDACTED]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



Bezoekadres:
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn (NH)

Postadres:
Postbus 3112
1620 GC Hoorn (NH)

t +31 (0)229 27 63 00
f +31 (0)229 27 63 09

www.khpadvocaten.nl
info@khpadvocaten.nl


011B
KLAVER
VAN DER
HOOF
POSCH
ADVOCATEN

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

INGEKOMEN - 6 DEC. 2017

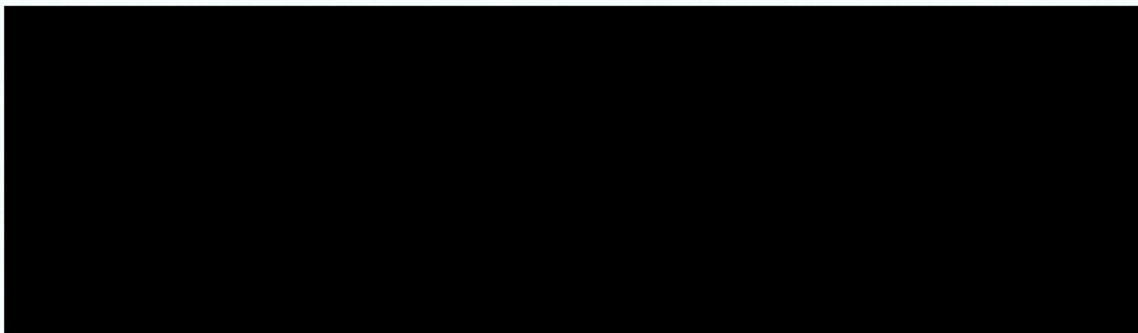
Faxnummer: 023 - 514 30 30

Hoorn, 5 december 2017

Uw ref. :
Onze ref. : F7747
Inzake : /Gemeente Bergen (NH)

Edelachtbaar College,

Namens cliënten:

- 
-
-
-
-
-
-
-
-

vraag ik graag uw aandacht voor het volgende.

Recent is ter inzage gelegd het voorontwerpbestemmingsplan "Delversduin, Egmond aan den Hoef". Een kopie van dit voorontwerp is volledigheidshalve als **bijlage 1** aangehecht aan deze brief. De volledige tekst inclusief toelichting en bijlagen is te vinden via ruimtelijkeplannen.nl.

De in het voorontwerp bekend gemaakte ontwikkeling voor de zogenoemde locatie 'Delversduin' vervult cliënten met grote zorg. Het betreft de realisering van een nieuwe woonwijk van 162 woningen in kwetsbaar natuurgebied, direct grenzend aan het natura-2000 gebied 'Noord-Hollands Duinreservaat'.

Nog afgezien van de gevolgen welke de beoogde ontwikkeling voor genoemd natura-2000 gebied zal hebben, o.a. als gevolg van de substantiële toename van stikstofdepositie, geluid en licht staat vast, dat van oudsher ontstane karakteristieke kenmerken/zichtlijnen en ter plaatse aanwezige natuurwaarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling voorgoed verloren zullen gaan.

mw. mr. J.C. Brouwer • mr. R. van der Hooft • mw. mr. M.A.Th. Klaver • mr. J.T.P. Koenis
mr. C.J. de Lange • mw. mr. M. Meijerink • mr. drs. O.H. Minjon • mr. T.F. Posch

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Art. 1 Opdracht:

De opdracht tot juridische dienstverlening wordt bij uitsluiting geacht te zijn verstrekt aan en wordt aanvaard door de maatschap Klaver Van der Hooft Posch Advocaten en zal worden uitgevoerd door een aan Klaver Van der Hooft Posch Advocaten verbonden advocaat.

Art. 2 Urenregistratie:

De tijd die is besteed aan de door Klaver Van der Hooft Posch Advocaten ter uitvoering van de opdracht verrichte werkzaamheden zal worden geadmistreerd onder vermelding van zaaknaam, datum, duur en soort verrichting, met inachtneming van een minimum van 5 minuten per verrichting. Bij de declaraties wordt een gespecificeerd overzicht van de geregistreerde werkzaamheden en daaraan bestede tijd verstrekt.

Art. 3 Gefinancierde rechtshulp:

In geval van gefinancierde rechtshulp zullen de door Klaver Van der Hooft Posch Advocaten verrichte werkzaamheden gedeclareerd worden bij de Raad voor Rechtsbijstand. Voor eigen rekening van opdrachtgever blijven:

- de door de Raad voor Rechtsbijstand op te leggen eenmalige eigen bijdrage per toevoeging;
- de (on)belaste verschotten, waaronder uittreksels, griffierecht, kosten
- van derden en andere rechtstreeks aan Klaver Van der Hooft Posch Advocaten in rekening gebrachte kosten;
- de eventueel door opdrachtgever verschuldigde bijdrage in de (proces)kosten van de wederpartij. Klaver Van der Hooft Posch Advocaten is gerechtigd om ter zake van de eigen bijdrage en verschotten een voorschot in rekening te brengen. In geval gefinancierde rechtshulp is aangevraagd, doch nog niet is toegekend, dan wel de aanvraag in eerste aanleg is afgewezen, is Klaver Van der Hooft Posch Advocaten gerechtigd om overeenkomstig na te noemen artikel 4 een voorschot in rekening te brengen, onder verplichting dit te verrekenen met de opdrachtgever indien en voor zover en vanaf de datum van ingang daarvan gefinancierde rechtshulp wordt toegekend.

Art. 4 Overige zaken:

De door Klaver Van der Hooft Posch Advocaten verrichte werkzaamheden zullen in overeenstemming met voornoemde urenregistratie gedeclareerd worden op basis van het schriftelijk met de opdrachtgever overeen te komen uurtarief, te vermeerderen met 5% kantoorkosten, 21 % BTW, (on)belaste verschotten, waaronder uittreksels, griffierechten, kosten van derden en andere rechtstreeks aan Klaver Van der Hooft Posch Advocaten in rekening gebrachte kosten. Het overeengekomen uurtarief wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer. Klaver Van der Hooft Posch Advocaten is gerechtigd om ter zake van honorarium en verschotten een voorschot in rekening te brengen.

Art. 5 Betaling/opschorting:

Betaling van declaraties dient te geschieden binnen veertien dagen na factuurdatum. Indien declaraties niet tijdig of niet geheel worden voldaan, zijn de wettelijke (handels)rente en buitengerechtelijke kosten ad 15% over de hoofdsom verschuldigd. Tevens is Klaver Van der Hooft Posch Advocaten gerechtigd om de werkzaamheden op te schorten, waarvan de gevolgen geheel voor rekening en risico van opdrachtgever zijn. Klaver Van der Hooft Posch Advocaten is te allen tijde gerechtigd, en opdrachtgever geeft op voorhand toestemming, om hetgeen zij opeisbaar van de opdrachtgever te vorderen heeft tot het beloop daarvan te verrekenen met gelden die Klaver Van der Hooft Posch Advocaten, dan wel na te noemen Stichting derdengelden, van opdrachtgever onder zich heeft.

Art. 6 derdengelden:

Klaver Van der Hooft Posch Advocaten verplicht zich om gelden die door derden aan de opdrachtgever dienen te worden betaald, te doen betalen hetzij rechtstreeks aan de opdrachtgever, dan wel op bankrekening nummer NL51RABO0350746966 ten name van de Stichting derdengelden KHP / VZB Advocaten. Op deze rekening zullen worden gehouden gelden die Klaver Van der Hooft Posch Advocaten voor of ten behoeve van de opdrachtgever in depot heeft. Behoudens anders overeengekomen zal Klaver Van der Hooft Posch Advocaten over gelden op genoemde derdenrekening geen rente verschuldigd zijn en geen administratie- of beheerkosten in rekening brengen.

Art. 7 Aansprakelijkheid:

De aansprakelijkheid van Klaver Van der Hooft Posch Advocaten, waaronder begrepen de maatschap en personen die in loondienst of in opdracht van de maatschap werkzaam zijn, jegens opdrachtgever is beperkt tot het bedrag dat wordt uitgekeerd krachtens de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de maatschap. Indien krachtens genoemde verzekering geen uitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat ter zake van de desbetreffende opdracht aan honorarium (excl. BTW, kantoorkosten en verschotten) aan opdrachtgever in rekening gebracht is of kan worden.

Art. 8 derden:

In geval bij de uitvoering van de opdracht derden ingeschakeld worden, zijn de kosten van die derden voor rekening van opdrachtgever. Indien de opdracht aan die derden door Klaver Van der Hooft Posch Advocaten verstrekt wordt, is Klaver Van der Hooft Posch Advocaten gerechtigd voorafgaand daaraan ter zake een voorschot aan opdrachtgever te vragen. Klaver Van der Hooft Posch Advocaten is jegens opdrachtgever niet aansprakelijk voor tekortkomingen van de derde.

Art. 9 Beëindiging/sluiting/archivering:

Bij beëindiging van de opdracht dan wel sluiting van een dossier ontvangt opdrachtgever een schriftelijke bevestiging daarvan. Voorts worden alle van de opdrachtgever ontvangen originele bescheiden afgegeven, evenals de originele (grosse van) rechterlijke uitspraken. Het overige dossier wordt door Klaver Van der Hooft Posch Advocaten gearhiveerd en gedurende ten hoogste zeven jaar na de datum van sluiting bewaard. De opdrachtgever dient originele rechterlijke uitspraken goed te bewaren; aan het opvragen van duplicaten, voor zover mogelijk, zijn kosten verbonden, die voor rekening van de opdrachtgever zijn.

Art. 10 Verjaring:

Het recht tot tenuitvoerlegging van rechterlijke uitspraken verjaart na twintig jaar na de datum van het onherroepelijk worden van de uitspraak. De verjaringstermijn bedraagt vijf jaar voor wat betreft hetgeen op grond van de uitspraak bij het jaar of kortere termijn moet worden betaald. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient opdrachtgever na sluiting van het dossier er zelf op toe te zien dat rechten bewaard worden en heeft Klaver Van der Hooft Posch Advocaten ter zake geen taak of verantwoordelijkheid.

Art. 11 Klachten:

In geval de opdrachtgever zich niet kan verenigen met de dienstverlening dan wel hetgeen ter zake in rekening gebracht is, kunnen partijen zich terzake wenden tot mevrouw mr. M.A.Th. Klaver of indien het haar betreft tot mr. R. van der Hooft.

Het is de stellige overtuiging van cliënten dat een dergelijk scenario worden voorkomen.

Uw College heeft hierin een beslissende stem, aangezien de beoogde nieuwbouw van 162 woningen is voorzien op gronden welke zijn gesitueerd *buiten bestaand stedelijk gebied*.

Ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Verordening van uw Provincie welke in maart 2017 voor het laatst is gewijzigd, is de realisering van een dergelijke (grootschalige) nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitdrukkelijk niet toegestaan. Kleinschalige ontwikkelingen uiteraard uitgesloten (vgl. artikel 5c Verordening). Het mag duidelijk zijn, deze situatie doet zich hier niet voor. De realisering van een nieuwe woonwijk in het buitengebied is bepaald niet aan te merken als een 'kleinschalige ontwikkeling'.

Uit de toelichting op het voorontwerp kan worden afgeleid, dat 'nut en noodzaak' om voor de beoogde ontwikkeling af te kunnen wijken van uw Verordening op volstrekt ondeugdelijke wijze (lees: niet) wordt gemotiveerd. Het door Bureau Stedelijke Planning opstelde rapport "Actualisatie ladder-onderbouwing Delversduin" van 19 september 2017 kan niet als (het begin van) een dergelijke onderbouwing worden gezien.

Zoals gezegd grenst de projectlocatie direct aan het Natura-2000 gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Voorzienbaar is dat de realisering van de beoogde ontwikkeling significante gevolgen zal hebben voor genoemd Natura-2000 gebied. Alleen al als gevolg van de te verwachten substantiële toename van stikstofdepositie.

Bovendien kan worden opgemerkt, dat een verkennend natuuronderzoek heeft uitgewezen dat binnen de projectlocatie strikt beschermde soorten voorkomen (rugstreeppad, vleermuizen e.d.) en jaarrond te beschermen nesten.

Tegen deze achtergrond bezien staat tevens vast dat de beoogde ontwikkeling om een kritische evaluatie vraagt in het kader van de Wet natuurbescherming en overigens in de visie van cliënten niet kan worden voorzien van de vereisten ontheffingen Wnb.

Langs deze weg wordt uw College dan ook verzocht vast te houden aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Wet natuurbescherming en uw Provinciale Ruimtelijke Verordening en niet in te stemmen met de realisering van een nieuwe woonwijk buiten bestaand stedelijk gebied zoals voorzien in bijgevoegd voorontwerp.

Cliënten zien de reactie van uw College op het bovenstaande graag tegemoet.

In afwachting.

Met vriendelijke groet,


i.a.a. de RUD NH

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Advies ladderonderbouwing Delversduin
Datum: donderdag 21 december 2017 09:41:29
Bijlagen: [Advies ladderonderbouwing Delversduin 18122017.docx](#)

Hoi [REDACTED]

We hebben het dinsdag niet meer over het plan Delversduin van Bergen gehad. Het plan is in voorontwerp geweest. Ik heb bijgevoegd advies gemaakt vanuit wonen. In het kort: het lijkt een goed plan maar er moet wel een regionale afspraak zijn, en er is nog werk aan de winkel qua ladderonderbouwing.

Hoe werkt het nu? Wordt door RC/PA voor een reactie gezorgd, of kan ik daar zelf iets in doen? Sowieso lijkt het me het beste om eerst te bellen voordat we per mail een reactie geven. De projectleider is (heb ik begrepen) [REDACTED]. Mijn contactpersoon [REDACTED] wist dinsdag niet helemaal de ins en outs van het plan.

Laat maar weten!

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bergen: 720 woningen bouwen voor 2025
Datum: dinsdag 12 februari 2019 12:55:15
Bijlagen: [image001.png](#)



Bergen: 720 woningen bouwen voor 2025

Noordhollands Dagblad (Mat hie Bergman) | 12 feb 2019 05:48

Rubriek: p.007

Lengte: 469 woorden

Bergen De gemeente Bergen heeft voor de periode tot 2025 plannen voor de bouw van in totaal 720 woningen. Het gaat om zowel 'zachte' als 'harde' bouwplannen. Dit staat op het overzicht plancapaciteit Noord-Holland, dat door de gemeenten wordt gevoed. De plannen zijn in vier categorieën onderverdeeld: mogelijk, besluit in voorbereiding, vastgesteld besluit of onherroepelijk. Onherroepelijk zijn de plannen voor de bouw van 33 woningen op het Landgoed Merici. Onherroepelijk is ook de bouw van 17 woningen na de verplaatsing van het bedrijf van Min. De bouw van 15 woningen aan de Joost Ivanghlaan in Bergen en 12 woningen aan de Verspeijckweg in Egmond staat ook vast. Dan komen er nog 8 op de hoek Voorweg/Idenslaan in Schoorl, 6 in Bregtdorp II en 9 in Egmond-Binnen door de verplaatsing van de bedrijven Tambach en Mulder.

De 7 Dorpelingen

De plannen waarvoor al een besluit is vastgesteld zijn De 7 Dorpelingen in Bergen (20) en het Watertorenterrein in Egmond aan Zee (34). Voor De 7 Dorpelingen geldt dat de Raad van State zich nog moet uitspreken over het bestemmingsplan. Dat plan biedt volgens het overzicht ruimte voor 20 woningen/appartementen. Het besluit over het Watertorenterrein moet mogelijk weer worden veranderd. Een groot deel van de huidige raad wil de al ingetekende spor hal namelijk op een andere plek. Ook het plan voor de bouw van 34 woningen aan het Dorpsplein is vastgesteld. Een plan waarvan de besluitvorming in voorbereiding is, is de bouw van 22 woningen op de T&O-locatie. Het ruimtelijk kader waarbinnen dit moet gebeuren, wordt vanavond behandeld in de commissie bestemmingsplannen.

Delversduin

Ook is het besluit in voorbereiding voor de bouw van 162 woningen op Delversduin in Egmond aan den Hoef, de bouw van 20 woningen op de plek van de voormalige Rabobank in Schoorl, 34 woningen op het Dorpsplein in Bergen en 11 op de Petrus en Paulus-locatie in Bergen. Ook zijn besluiten in voorbereiding op de plek Oosterkimschool (15), Elkshove in Bergen (18) en het ecodorp bij Bergen (25). 'Potentiële' bouwlocaties zijn het Agnesplein in Egmond aan Zee (18), Zuidlaan in Bergen (4), Molenweg in Schoorl (14) en BSV-terrein in Bergen (133). De laatste is nog een potentiële locatie omdat de vorige gemeenteraad akkoord was gegaan met de bouw van 88 woningen op die plek. De nieuwe raad vond dat weinig en liet een onderzoek doen naar hoeveel er maximaal op dat terrein gebouwd zouden kunnen worden. Het bleken er 133 te zijn. Dat aantal is nu dan ook in het overzicht opgenomen. Dit houdt ook in dat de tekeningen die voor de bouw van 88 woningen waren gemaakt, allemaal in de prullenmand konden. Een nieuw plan is woningbouw op de plek van De Marke in Bergen. Daar staan 90 appartementen geprojecteerd, maar de status van deze plannen is nog onbekend.

Copyright 2019 HDC Media B.V. / Noordhollands Dagblad All Rights Reserved

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch beleidsadviseur RO
Regio Alkmaar / Noord-Holland Noord

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
T (023) [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

k werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: conceptnotitie nut en noodzaak Delversduin
Datum: dinsdag 18 augustus 2015 09:02:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)
[Conceptnotitie Nut en noodzaak woningbouw Delversduin augustus 2015.docx](#)

[REDACTED]
 Donderdag praat ik met Bergen over hun bijgaande conceptnotitie. Willen jullie mij van jullie evt. commentaar voorzien, in het kader van mijn voorbereiding op het gesprek?

Lukt dat om me dat uiterlijk donderdag 13.00 uur aan te leveren?

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 T (023 [REDACTED] / 06 [REDACTED]
[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

Van: [REDACTED]@bergen-nh.nl]
Verzonden: maandag 17 augustus 2015 23:20

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: conceptnotitie nut en noodzaak Delversduin
 Dag [REDACTED]

Hierbij zoals afgesproken de conceptnotitie Nut en Noodzaak voor Delversduin in Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen. We hadden afgesproken dat ik deze notitie maandag aan zou leveren, zodat we deze aanstaande donderdag kunnen bespreken. Ik ga er vanuit dat ik je hiermee voldoende geïnformeerd heb.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Beleidsmedewerker volkshuisvesting
 Telefoon: (072) [REDACTED] / (06) [REDACTED]
 Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

 Bezoekadres: Postadres: Telefoon.: Website: Volg ons op:	Jan Lig hartstraat 4, 1817 MR Alkmaar Postbus 175, 1860 AD Bergen (072) 888 00 00 www.bergen-nh.nl
---	---



Een e-mailbericht van de gemeente is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Bent u niet de geadresseerde, dan verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht niet verder verspreiden. De gemeente Bergen gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Het e-mailbericht geldt dan ook niet als officiële beslissing van de gemeente, of van een van haar bestuursorganen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook aan toezeggingen van ambtenaren of bestuurders, in welke vorm dan ook, kunnen geen rechten worden ontleend.

Denk aan het milieu voor u besluit deze e-mail te printen!

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: ladder onderbouwing Delversduin
Datum: vrijdag 4 december 2015 15:32:43
Bijlagen: [image003.jpg](#)
[Concept-eindrapportage 2015.G.314 BPD LDV Bergen Delversduin 041215.pdf](#)

Geachte [REDACTED],

Op verzoek van de gemeente Bergen ontvangt u bij deze mail onze rapportage ladder onderbouwing Delversduin.

Dinsdag 8 december om 11.00 bespreken we dit rapport bij u op kantoor.

Fijn weekend en hartelijke groet,

[REDACTED]
BSP Mail signature [REDACTED]



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Annotatie BO Bergen 30 maart 2016
Datum: dinsdag 29 maart 2016 11:38:00
Bijlagen: [Annotatie BO Bergen 30 maart 2016.docx](#)

Hoi [REDACTED]

Prima annotatie. Over Delversduin geen opmerkingen. Wel een enkele suggestie m.b.t. de prognose. Kijk maar of dit past.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: concept brief ter bespreking vanmiddag 1200 uur
Datum: dinsdag 13 september 2016 20:57:00
Bijlagen: [Concept Reactie SV Fomond aan de Hoef120916-AvE.docx](#)

Hoi [REDACTED]
Zie de bijlage voor mijn aanpassingen en opmerkingen.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 september 2016 16:41
Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: concept brief ter bespreking vanmiddag 1200 uur
Vanwege de uitlopende staf niet gelukt om nog bij elkaar te zitten.
Willen jullie deze laatste versie doorlezen (iets anders dan die van vanochtend).
Graag woensdagochtend uiterlijk jullie reactie, dan wil ik hem namelijk naar [REDACTED] sturen.
Groeten [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 september 2016 10:16
Aan: [REDACTED]

Onderwerp: concept brief ter bespreking vanmiddag 1200 uur
Tot 12.00 uur op het ontmoetingsplein
Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: delversduin
Datum: woensdag 2 december 2015 14:07:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor de info. Wat betreft de nut en noodzaak: ik krijg op korte termijn een nieuw verantwoording. Voor volgende week een principeafspraken. Als die doorgaat is het misschien wel aardig als minimaal 1 van jullie erbij kan zijn dinsdag 8 december om 11 uur hier. Wie kan?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 2 december 2015 13:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: delversduin

Hoi [REDACTED]

Ik had net overleg over de sportvelden in Egmond met [REDACTED] en [REDACTED]. Gezien de relatie met Delverduin wil ik je van twee dingen op de hoogte brengen:

1. Inzoomend op het gebied zagen we dat de locatie Delversduin ook in het Bollenconcentratiegebied ligt. Ik ging ervan uit dat de 'normale afwijkingsregels' van art 13 en 14 van de verordening afdoende zouden zijn; echter rees de vraag of dit verordeningstechnisch de juiste weg zou zijn. Ik zet deze vraag uit bij JD en hoop spoedig antwoord te ontvangen.
2. Daarnaast geeft Bergen bij het onderbouwen van de sportvelden aan dat zij een flinke bevolgingskrimp verwachten. Zit dit ook in de nut en noodzaak voor Delversduin?

Groet,

[REDACTED]

Medewerker ruimtelijke ordening – Sector Interbestuurlijk Toezicht

T (023) [REDACTED]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED] [@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: egmond aan de hoof, woningbouwplan voormalig azc
Datum: woensdag 21 oktober 2015 16:05:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[Conceptnotitie Nut en noodzaak woningbouw Deltersduin augustus 2015.docx](#)

Is vooral een ruimtelijk verhaal. Daar weet [REDACTED] van. Deltersduin heeft een lang verleden. Licht wat complex omdat een deel ooit was aangemerkt als BBG, maar dat nu niet meer is. De gemeente gebruikt het feit dat daar enige jaren geleden een tijdelijk AZC heeft gestaan als motief om er nu woningen te mogen bouwen. Het gaat om 150 woningen, buiten BBG dus. BPD wil ze ontwikkelen. Waarvan 45 goedkoop (huur en koop) en 15 betaalbaar (huur en koop). Tot 2020 wil men 90 woningen realiseren (jaarlijks 30 woningen).

[REDACTED]

Bijgaand een ambtelijke conceptnotitie die nog wordt aangepast.

In de inleiding nog ter info deze passage:

Op 1 juli 2014 is het woningbouwplan Dorp en Duin in Egmond aan den Hoef op de locaties west, noord en oost besproken in het Regionaal Ambtelijke Overleg Wonen. Er is aan het PORA Wonen geadviseerd om in te stemmen met het woningbouwplan. Het PORA heeft op 3 september 2014 ingestemd met het woningbouwplan. Het **woningbouwplan Dorp en Duin op de locaties west, noord en oost** omvatte 240 woningen (150 woningen op locatie west, 90 woningen op locaties noord en oost). Na het PORA Wonen is de onderbouwing van nut en noodzaak voorgelegd aan de provincie. De gemeente Bergen heeft uit het overleg met de provincie geconcludeerd dat het plan Dorp en Duin geen goedkeuring voor nut en noodzaak zou krijgen. Bij besluit van 9 april 2015 heeft de gemeenteraad van Bergen **het project Dorp en Duin ontvlochten**. De gemeente Bergen vraagt nu voor het project Deltersduin (**Egmond aan den Hoef-west met 150 woningen**) goedkeuring voor nut en noodzaak. Bovendien is besloten de verdeling in woningbouwcategorieën op elke locatie afzonderlijk toe te passen.

Kun je hier wat mee?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 15:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: egmond aan de hoof, woningbouwplan voormalig azc
 Dat is m
 Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>
Datum: 21-10-2015 15:13 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED]
[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)>
Onderwerp: RE: egmond aan de hoof, woningbouwplan voormalig azc

Ik ken wel Bergen Deltersduin. Egmond aan de Hoef zegt mij zo even niet veel.

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 15:12

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: egmnd aan de hoof, woningbouwplan voormalig azc
Oost en West, wethouder brengt nu beide naar voren...

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 21 oktober 2015 15:11

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: egmnd aan de hoof, woningbouwplan voormalig azc

Urgentie: Hoog

Wat vinden we daar van?

[REDACTED] – Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 3949

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[REDACTED]@noord-holland.nl



Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ladder onderbouwing Delversduin
Datum: maandag 7 december 2015 16:01:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Dank [redacted]
[redacted] Punt is dat ze i.s.m. BDP (bouwfonds) n.a.v. eerdere opmerkingen van mij op een ambtelijk rapport ertoe zijn overgegaan (BDP dan) om BSP in te schakelen. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag / december 2015 15:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: ladder onderbouwing Delversduin
DAg [redacted]

[redacted] heeft ook bij mij in de SRA zorg gedragen voor de onderbouwing van bijv. Neck Zuid.

Rapport is duidelijk, [redacted]
[redacted]

Waarom wil hij eigenlijk een overleg? [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

beleidsadviseur – Ruimtelijke Inrichting

T (023) [redacted]
M 06 – [redacted]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Woensdag afwezig

www.noord-holland.nl

[redacted]@noord-holland.nl



Van: [redacted]
Verzonden: zondag 6 december 2015 16:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ladder onderbouwing Delversduin

T.k. dit Rapport. Willen jullie er ook met een schuin oog doorheen gaan. Eind van maandagmiddag wil ik bepalen of ik het overleg op dinsdag door laat gaan.

@ [redacted] is [redacted] ook bij jou bekend?

Gr. [redacted]

Van: [redacted]@stedplan.nl
Verzonden: vrijdag 4 december 2015 15:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: ladder onderbouwing Delversduin

Geachte [REDACTED],

Op verzoek van de gemeente Bergen ontvangt u bij deze mail onze rapportage ladder onderbouwing Delversduin.

Dinsdag 8 december om 11.00 bespreken we dit rapport bij u op kantoor.

Fijn weekend en hartelijke groet,

[REDACTED]

BSP Mail signature [REDACTED]



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen
Datum: dinsdag 19 januari 2016 17:06:34
Bijlagen: [image005.png](#)
[image006.jpg](#)
[image007.jpg](#)
[image008.jpg](#)
[image009.jpg](#)

[REDACTED] In Bergen zelf zijn nog wat redelijk wat winkels en voorzieningen.



Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 19 januari 2016 17:02

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Dank.

Qua woonmilieu kan ik dat niet goed beoordelen. Ze gebruiken uitgangspunten die BZK ook hanteert.

Plancapaciteit baseren ze op woningmarktregio die ze iets anders formuleren dan de regio Alkmaar.
Die plancapaciteit die jij bedoelt, is dat gemeente Bergen of regio?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2016 16:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Snel bekeken:

De getallen kloppen. Het geheel is wel erg toeschreven naar het aantonen van de locatie.

Opmerkingen:

- Na 2025 daalt de behoefte vrij fors. Je zou verwachten dat hierover iets is opgenomen, woningen uit de voorraad halen, herstructuren enz.
- Egmond aan de Hoef is toch geen centrumdorps woonmilieu?
- Gezien de ligging in het zuiden van de gemeente zal je ook Heiloo en Castricum moeten meenemen.
- Plancapaciteit op de website is hoger dan op blz. 17: 2015: 41, 2016 – 2019: 650, 2020 – 2024: 30.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 januari 2016 13:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Zou jij even naar de redeneringen op p. 8-11 over demografische ontwikkeling Bergen/regio Alkmaar kunnen kijken. Klopt wat Bergen aangeeft?

Gr [redacted]

Van: [redacted] [@bergen-nh.nl](mailto:[redacted]@bergen-nh.nl)
Verzonden: maandag 18 januari 2016 16:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Dag [redacted]

Excuses voor de latere aanlevering van de nut en noodzaaknotitie van Delversduin in Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen. Ik heb de nut en noodzaaknotitie in overeenstemming gebracht met de notitie over de onderbouwing van de ladder, wat er op neerkomt dat een deel van de notitie overgenomen is uit de notitie over de onderbouwing van de ladder.

Ik hoop dat je, wellicht niet morgen, deze week kunt laten weten of het wat jouw inschatting betreft akkoord is. Ik stuur ook de aangepaste notitie "Onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking" mee. In deze notitie zijn jouw opmerkingen die je gemaakt hebt in het overleg dat [redacted] en ik met jou hadden op 8 december 2015, verwerkt.

Tot slot verzoeken wij jou om de stukken in de staf met de gedeputeerde te bespreken, zodat de gedeputeerde ook op de hoogte is van deze stukken. Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

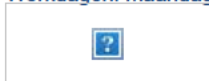
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker volkshuisvesting

Telefoon: (072) [redacted] / (06) [redacted]

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag



Bezoekadres:
Postadres:
Telefoon.:
Website:
Volg ons op:

Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR Alkmaar
Postbus 175, 1860 AD Bergen
(072) 888 00 00
www.bergen-nh.nl



Een e-mailbericht van de gemeente is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Bent u niet de geadresseerde, dan verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht niet verder verspreiden. De gemeente Bergen gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Het e-mailbericht geldt dan ook niet als officiële beslissing van de gemeente, of van een van haar bestuursorganen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook aan toezeggingen van ambtenaren of bestuurders, in welke vorm dan ook, kunnen geen rechten worden ontleend.

Denk aan het milieu voor u besluit deze e-mail te printen!

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen
Datum: vrijdag 29 januari 2016 12:12:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)
[image007.emz](#)
[image008.png](#)
[image009.emz](#)
[image010.png](#)
[image017.emz](#)
[image018.png](#)
[image019.emz](#)
[image020.png](#)
[image021.jpg](#)

Dag [REDACTED]

We hebben het dinsdag inderdaad besproken, zoals jij in de mail aangeeft.

Ik hoop je zo te hebben geïnformeerd en wens je alle succes in je nieuwe baan!

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur - Ruimtelijke Inrichting

T (023) [REDACTED]
[\[REDACTED\]@noord-holland.nl](mailto:[REDACTED]@noord-holland.nl)
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
 ma t/m do bereikbaar

Van: [REDACTED]@bergen-nh.nl]
Verzonden: donderdag 28 januari 2016 16:05
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Dag [REDACTED]

Onderstaand in jouw mail staat mijn reactie op jouw opmerkingen en welke ik wel of niet heb verwerkt en waarom wel/niet. Dit is zoals we dinsdag 26 januari 2016 telefonisch hebben besproken. Ik hoor nog graag wel even of dit inderdaad volgens jou ook conform ons telefoongesprek van dinsdag is.

Ik heb de nut en noodzaaknotitie op onderstaande punten nog aangepast en bijgevoegd.

Ik lever de onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking en de onderbouwing voor nut en noodzaak van Delversduin aan bij mijn collega zodat die bij de structuurvisie van Egmond aan den Hoef gevoegd kunnen worden. Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker volkshuisvesting

Telefoon: (072) [REDACTED] / (06) [REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag



Bezoekadres: Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR Alkmaar
 Postadres: Postbus 175, 1860 AD Bergen
 Telefoon.: (072) 888 00 00
 Website: www.bergen-nh.nl
 Volg ons op:



Van: [REDACTED]@noord-holland.nl]
Verzonden: donderdag 21 januari 2016 16:02

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Hoi [REDACTED],

Graag wil ik reageren op de notitie(s). Ik heb gelet op mijn opmerkingen geprobeerd je eerst telefonisch te spreken, zowel woensdag en donderdag. Ik begrijp dat je er maandag weer bent. Daarom hieronder in het kort mijn reactie. Ik wil benadrukken dat ik die op persoonlijke titel toestuur, zoals afgesproken om jullie te adviseren over jullie ladderonderbouwing. Dit is geen formele provinciale reactie.

[REDACTED]

Misschien goed om er –indien mogelijk- maandag toch nog even telefonisch contact over te hebben.

Onlangs is er een informatiebijeenkomst over de ladder geweest. Daarbij het STEC een uitgebreide presentatie gegeven. E.e.a. moet ook bij [REDACTED] bekend zijn. Voor de goede orde geef ik je een paar sheets uit die presentatie hier mee:

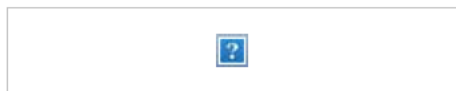
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Beleidsadviseur - Ruimtelijke Inrichting

T (023 [REDACTED])
[REDACTED]@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van: [REDACTED]@bergen-nh.nl

Verzonden: maandag 18 januari 2016 16:26

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: nut en noodzaaknotitie Delversduin gemeente Bergen

Dag [REDACTED]

Excuses voor de latere aanlevering van de nut en noodzaaknotitie van Delversduin in Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen. Ik heb de nut en noodzaaknotitie in overeenstemming gebracht met de notitie over de onderbouwing van de ladder, wat er op neerkomt dat een deel van de notitie overgenomen is uit de notitie over de onderbouwing van de ladder.

Ik hoop dat je, wellicht niet morgen, deze week kunt laten weten of het wat jouw inschatting betreft akkoord is. Ik stuur ook de aangepaste notitie "Onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking" mee. In deze notitie zijn jouw opmerkingen die je gemaakt hebt in het overleg dat [REDACTED] en ik met jou hadden op 8 december 2015, verwerkt.

Tot slot verzoeken wij jou om de stukken in de staf met de gedeputeerde te bespreken, zodat de gedeputeerde ook op de hoogte is van deze stukken. Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker volkshuisvesting

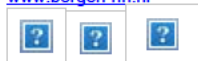
Telefoon: (072) [REDACTED] / (06) [REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag



Bezoekadres:
Postadres:
Telefoon.:
Website:
Volg ons op:

Jan Ligthartstraat 4, 1817 MR Alkmaar
Postbus 175, 1860 AD Bergen
(072) 888 00 00
www.bergen-nh.nl



Een e-mailbericht van de gemeente is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Bent u niet de geadresseerde, dan verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht niet verder verspreiden. De gemeente Bergen gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Het e-mailbericht geldt dan ook niet als officiële beslissing van de gemeente, of van een van haar bestuursorganen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook aan toezeggingen van ambtenaren of bestuurders, in welke vorm dan ook, kunnen geen rechten worden ontleend.

Denk aan het milieu voor u besluit deze e-mail te printen!



gemeente BERGEN

Het College van Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

INGEKOMEN

19 DEC. 2013

Afdeling	: Ontwikkeling	Datum	: 5 december 2013
Onderdeel	: Plannen en Projecten	Ons kenmerk	: 13uit08454
Contactpersoon	: [REDACTED]	Zaaknummer	:
Telefoonnummer	: 072 - 888 00 00	Uw brief van	:
Bijlage(n)	: 1	Uw kenmerk	:
		Verzenddatum	: 18 december 2013

Onderwerp : Project Dorp en Duin

Geacht College,

Zoals u bekend, heeft de gemeente Bergen in 2013 een uitgebreid onderzoek gedaan en een participatietraject gevolgd in verband met het aanwijzen van de fusielocatie voor de Egmondse voetbalclubs Egmondia en Zeevogels.

Onder de noemer 'Project Dorp en Duin' is voor het gebied tussen de Watertorenweg in Egmond aan Zee en de oostzijde van Egmond aan den Hoef één ruimtelijk plan opgesteld, waarin wordt afgewogen waar sportvoorzieningen, woningbouw en natuurontwikkeling kunnen komen.

In dit verband komen drie locaties voor ontwikkeling in aanmerking: de Sportlaan, het Delverspad en Egmond aan den Hoef-Oost. Door het zoekgebied groter te maken is een betere verwevenheid met het landschap mogelijk. Er zijn drie modellen opgesteld voor een samenhangende ontwikkeling, die als invalshoek de verschillende situering van de sport hebben. Deze modellen zijn tijdens het werkbezoek van uw gedeputeerde, de heer T.P.J. Talsma, op 10 oktober 2013 toegelicht en besproken.

Op 7 november 2013 heeft de gemeenteraad van Bergen het model waarbij het nieuwe sportcomplex aan de Sportlaan in Egmond aan Zee is geprojecteerd, als voorkeursmodel aangewezen. Een afschrift van het raadsbesluit treft u bijgaand ter kennisname aan.

In de raadsbehandeling is door een raadsfractie de eerder met uw college in 2010 en 2011 besproken 'locatie Tijdverdrifslaan' aan de orde gesteld als te onderzoeken alternatieve locatie voor het nieuwe sportcomplex. Ofschoon onze informatie over het provinciale standpunt in deze dateert van 2010 en 2011, heeft wethouder A. Hietbrink tijdens de behandeling in de raad ingeschat en ook gesteld dat het realiseren van een sportcomplex aan de Tijdverdrifslaan voor de provincie Noord-Holland zowel uit agrarisch- als landschappelijk oogpunt onhaalbaar moet worden beschouwd en dat het - wederom - contact leggen met uw college over deze locatie feitelijk een kansloze missie is. Omwille van de zorgvuldigheid hechten wij er aan te verifiëren of het gegeven antwoord bij uw college anno 2013/2014 nog actueel en dus juist is.



g e m e e n t e B E R G E N

Wat de voortgang van het proces betreft, is inmiddels ambtelijk contact gezocht met uw medewerkers om enerzijds de nut en noodzaak van de voorgestelde ontwikkelingen in beeld te brengen en anderzijds een eerste kwaliteitsadvies te vragen aan de ARO over de filosofie van de uitwerkingen van het bureau LA4SALE.

Het is de bedoeling dat voor het beschreven plangebied een aparte structuurvisie wordt opgesteld. Het concept van deze nog op te stellen structuurvisie zal op de gebruikelijke wijze aan de provincie Noord-Holland worden voorgelegd.

Hoogachtend,
college van Bergen,

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester

Locatie / kamer HP4NW	Directie / sector SVT/IBT	GS-portefeuille		Zaakkenmerk/Documentkenmerk 296363/320247 5																		
Ambtenaar [REDACTED]	Toestel 3321	Datum 13-2-2014	Datum besluit																			
Onderwerp: Prealabele vraag Dorp en Duin Egmond			Overige documentkenmerken																			
Het college van GS besluit: 1. De gemeente Bergen te berichten dat de onderbouwing van Nut en Noodzaak wordt afgewacht en dat daarna wordt besloten over het vragen van advies aan de ARO 2. De gemeente voorts te berichten dat het standpunt van de provincie uit 2011 over de onaanvaardbaarheid van de Tijdverdrifslaan als hervestigingslocatie voor de sportverenigingen nog steeds actueel is.			Vorbereid met Akkoord	Ja Nee																		
Actieve informatieplicht van GS naar PS van toepassing? Nee			Beleid RI [REDACTED]																			
Financiële, juridische, Europese, veiligheids, personele, maatschappelijke en communicatieve consequenties:			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Paraaf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Medewerker</td> <td>16/2</td> <td>[Handwritten Signature]</td> </tr> <tr> <td>Projectleider</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unitmanager</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sectormanager</td> <td>17/2 hof</td> <td>[Handwritten Signature]</td> </tr> <tr> <td>Directeur</td> <td>18/2/14</td> <td>[Handwritten Signature]</td> </tr> </tbody> </table>			Datum	Paraaf	Medewerker	16/2	[Handwritten Signature]	Projectleider			Unitmanager			Sectormanager	17/2 hof	[Handwritten Signature]	Directeur	18/2/14	[Handwritten Signature]
	Datum	Paraaf																				
Medewerker	16/2	[Handwritten Signature]																				
Projectleider																						
Unitmanager																						
Sectormanager	17/2 hof	[Handwritten Signature]																				
Directeur	18/2/14	[Handwritten Signature]																				
Begrotingsnummer:			Aanwijzing voor afhandeling																			
WBS-code:			Uiterste verzenddatum																			
Toelichting: De gemeente Bergen heeft in 2013 een uitgebreid onderzoek gedaan in verband met het aanwijzen van de fusielocatie voor de Egmondse voetbalclubs Egmondia en Zeevogels. Onder de noemer 'Project Dorp en Duin' is voor het gebied tussen de Watertorenweg in Egmond aan Zee en de oostzijde van Egmond aan den Hoef één ruimtelijk plan opgesteld, waarin wordt afgewogen waar sportvoorzieningen, woningbouw en natuurontwikkeling kunnen komen. De gemeente wil dit plan, na een goede onderbouwing van Nut en Noodzaak, aanbieden aan de ARO. Verder vraagt de gemeente of ons negatief standpunt over de verplaatsing naar de Tijdverdrifslaan nog steeds geldt. Er zijn geen nieuwe omstandigheden noch nieuw provinciaal beleid die een heroverweging van ons standpunt noodzakelijk zouden maken.			Aantal bijlagen																			
Aantekening portefeuillehouder/vervanger			Afschrift: beh.ambt/archief NB. Afschrift AFD verplicht indien er financiële gevolgen (kunnen) zijn.																			
Akkoord voor uitvoering Provincie			Overig																			
Datum			GS-portefeuille voor:																			
Aantal te tekenen brieven: 1			ruimtelijke ordening																			
[REDACTED]			De gedeputeerden Datum Paraaf																			
[REDACTED]			Portefeuillehouder T.P.J. Talsma 18/2/14 [REDACTED]																			
[REDACTED]			Vervanger J. Geldhof 18/2/14 [REDACTED]																			
[REDACTED]			Werkelijke verzenddatum																			

VERZONDEN 21 FEB. 2014



Provincie Noord-Holland

archief

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) [redacted]
[redacted]@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: reactie op prealabele vraag Dorp en Duin

Geacht college,

Verzenddatum

21 FEB. 2014

Kenmerk
296363 / 320247

Uw kenmerk
13uit08454

Bij uw brief van 18 december 2013 heeft u ons over de voortgang van het project Dorp en Duin geïnformeerd. Uw Raad heeft op 7 december 2013 een voorkeursmodel gekozen. Over dit voorkeursmodel wilt u graag het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Daarnaast wilt u graag verifiëren of ons standpunt ten aanzien van de locatie aan de Tijdsverdriflaan nog actueel is

In de ARO-vergadering van 10 juli 2012 waren de plannen van de gemeente Bergen voor de ontwikkeling van sport en woningbouw in Egmond al geagendeerd. Er was nog sprake van een aantal varianten voor de locatie van met name de sportvoorzieningen. Daarmee samenhangend varieerde de spreiding van nieuwe woningbouw over de drie locaties. De ARO kon hier nog maar moeilijk grip op krijgen en heeft dan ook met enige terughoudendheid hierover geadviseerd. In de ARO vergadering van 31 januari 2013 is het door de gemeenteraad gekozen voorkeursmodel besproken. Dit model gaat uit van sport op de Sportlaan. Daarmee werd ook het perspectief van de beide andere locaties duidelijker.

De ARO kon zich goed vinden in het principe van het gekozen voorkeursmodel, dat ontwikkeling van de sportvoorzieningen op de bestaande locatie Sportlaan als vertrekpunt heeft en was enthousiast over de ruimtelijke ontwerpvoorstellen voor de drie planlocaties. Daarbij behield de ARO zorgen over de oostelijke locatie, niet zozeer voor wat betreft de getoonde ambitie en de gepresenteerde inrichtingsideeën voor de dorpsrand op zichzelf, maar wel voor wat betreft de

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

realiseerbaarheid daarvan. Deze zorg betrof met name de exploitatie en het beheer op langere termijn van de groene open ruimten tussen en aan de rand van de bebouwing aan de oostrand, die essentieel zijn in dit concept.

Uw gemeente wil nu met meer uitgewerkte voorstellen terug komen alvorens dit als bestemmingsplan vast te leggen en de ARO hierbij betrekken.

Nut en Noodzaak


De positieve conclusie van de ARO heeft betrekking op de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit zal de ontwikkeling ook getoetst worden op nut en noodzaak.

Wanneer de rapportage over nut en noodzaak gereed is nemen wij hier graag kennis van. Zodra nut en noodzaak naar onze mening is aangetoond zullen wij het plan nogmaals om advies voorleggen aan de ARO.


Zoals u in uw brief aangeeft, hebben wij in 2010 en 2011 aangegeven dat de locatie aan de Tijdsverdriflaan niet geschikt is voor de realisatie van sportvelden. Reden is de openheid van het landschap, het belang van het bollenconcentratiegebied en de investeringen die zijn gedaan in de verduurzaming van het grondwatersysteem. Vervolgens bent u aan de slag gegaan met het uitwerken van de locaties die in potentie wél geschikt zouden kunnen zijn. Het advies van de ARO is hiermee in lijn. Er zijn geen nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen noch nieuw provinciaal beleid op grond waarvan ons standpunt uit 2010 en 2011 nu heroverwogen zou moeten worden. Er is dan ook geen enkele reden om terug te komen op ons standpunt over de Tijdsverdriflaan.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris

Graaikamp


voorzitter

J.W. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.

Beoordeling onderbouwing Nut en Noodzaak woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied bij Egmond aan den Hoef, gemeente Bergen – verder te noemen project “Dorp en Duin” (definitieve versie 14 juli 2014)

Achtergrond informatie

Totstandkoming van het project

Tekst structuurvisie – bestemmingsplan

Omschrijving van het project

Het project Dorp en Duin omvat twee grotere nieuwbouwlocaties: Delverspad (maximaal 150 woningen) en Oost (maximaal 120 woningen – in het raadsbesluit van 7 november 2013 teruggebracht tot 90 woningen). Een deel van deze locaties ligt buiten bestaand bebouwd gebied (verder: BBG), te weten: **30 woningen op Delverspad en 90 woningen in Oost.**

Om een goede beoordeling te maken of de woningen op de beide locaties buiten BBG zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te onderbouwen zijn hebben we ons gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art 13 en 15) en op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Alvorens feitelijk de stappen af te lopen nog een resume waarover we dan met elkaar de ingediende nut en noodzaak in de kern beschouwen.

Een goede ruimtelijke ordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening. Doel is een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor provincies EN gemeenten bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied, zodat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke (en infrastructurele) besluiten kan plaatsvinden.

Ingevolge de ladder moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het ruimtelijk plan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- 1) voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;**
- 2) als hiervan sprake is wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen BBG van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;**

3 . als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bbg van de betreffende regio kan plaatsvinden wordt beschreven in hoeverre??

Conform artikelen 13 en 15 van de provinciale ruimtelijke verordening beoordelen wij de nut en noodzaak onderbouwing op een 4 tal aspecten:

- 1) Regionale afstemming**
- 2) De kwantitatieve behoefte**
- 3) De kwalitatieve behoefte**
- 4) Mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG**

Om de toets der kritiek bij de Raad van State te kunnen doorstaan hebben wij zeer kritisch onze verordening en de ladder doorlopen.

- 1) Regionale afstemming

De beide bouwlocaties in Egmond aan Hoef zijn opgenomen in het RAP regio Alkmaar. Omdat het RAP door alle betrokken gemeenten is vastgesteld heeft de gemeente vooralsnog instemming van de regio over deze beide woningbouwplannen. Gemeente Bergen heeft de nut en noodzaak onderbouwing op 1 juli 2014 besproken in de ambtelijke werkgroep ter voorbereiding op de bestuurlijke besluitvorming in het PORA d.d. 3 september 2014. Het PORA heeft het positieve advies van de ambtelijke werkgroep overgenomen en ingestemd met het ontwikkelen van beide woningbouwplannen.

- 2) De kwantitatieve behoefte

Op basis van de gegevens uit de nut en noodzaak onderbouwing valt een aantal zaken op.

De *lokale* behoefte en regionale behoefte worden continue door elkaar heen gebruikt. Uitgaande van de lokale behoefte van de gemeente Bergen is het niet noodzakelijk te zoeken naar woningbouwlocaties buiten bbg en zeker niet de genoemde aantallen (30 en 90).

De *regionale* actuele behoefte kan alleen worden aangetoond op basis van concrete (dus geen uitgesproken verwachtingen en verwijzingen naar gemeentelijke of regionale kaders).