

GEMEENTE BERGEN

B01043.200888 - E07035.000013 - mei 2016

Structuurvisie Egmond aan den Hoef

*Een dorp van contrasten
met een parel in het hart.*

Titel: Structuurvisie Egmond aan den Hoef



Gemeente Bergen
contactpersoon: Edwin de Waard
Jan Ligthartstraat 4
1817 MR Alkmaar
Telefoon 072 - 88 80 000
info@bergen-nh.nl



Opdrachtnemer:
ARCADIS

Ons kenmerk: E07035.000013
Opgesteld door:
ARCADIS
Sander van Schijndel, Projectleider
Erica Spiegelenberg, planoloog/adviseur RO
Leonieke Heldens, landschapsarchitect

Uitgave:
Definitief

Datum:
mei 2016

© Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook, daaronder begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van werk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ARCADIS.

Structuurvisie Egmond aan den Hoef

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	7
	- Doel structuurvisie	9
2	VOOR WELKE OPGAVE STAAT EGMOND AAN DEN HOEF	13
	- Historie Egmond aan den Hoef	15
	- Huidige identiteit en positionering	19
	- Opgave	21
3	VISIE OP DE TOEKOMST VAN EGMOND AAN DEN HOEF	25
	- Egmond aan den Hoef in deelgebieden	27
	- Deelgebied 1 - Dorpskern en Herenweg	29
	- Deelgebied 2 - Slotkwartier	31
	- Deelgebied 3 - Dorpshart	33
	- Deelgebied 4 - De Weidjes	35
	- Deelgebied 5 - Rustige woonschil	37
	- Deelgebied 6 - Delversduin	39
	- Deelgebied 7 - Westelijke verbinding	41
	- Deelgebied 8 - Egmond aan den Hoef Oost	43
4	HOE GAAN WE HET DOEN	45
	- Uitwerking en programmering	47
	BIJLAGEN	
	A Samenvatting werkdocumenten	
	B Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Delversduin	
	C Ontwerpcriteria Delversduin en Egmond aan den Hoef Oost	
	D Besluit fusielocatie Egmondse voetbakclubs	



1. Inleiding

In deze structuurvisie wordt op integrale wijze aangegeven hoe de kern Egmond aan den Hoef zich kan ontwikkelen in de komende twintig jaar. Hierbij zijn een goede inpassing en groen landschapsbeeld, passend bij het karakter van het dorp, belangrijk. Ook dienen de inwoners van Egmond aan den Hoef zich te herkennen in de gewenste ontwikkelingen zoals die worden beschreven in de structuurvisie. De gemeente streeft naar een gedragen visie door haar inwoners, belanghebbenden en door de provincie Noord Holland.





Doel structuurvisie

In deze structuurvisie geven we aan hoe het dorp Egmond aan den Hoef zich de komende twintig jaar kan ontwikkelen. Hierbij zijn een goede inpassing van functies en een goede ruimtelijke kwaliteit, passend bij het karakter van het dorp, belangrijk. Ook dienen de inwoners van Egmond aan den Hoef zich te herkennen in de gewenste ontwikkelingen die worden beschreven in de structuurvisie. De gemeente streeft naar een gedragen visie door haar inwoners, belanghebbenden en door de provincie Noord Holland.

De structuurvisie is zelfbindend voor de gemeente, wat betekent dat de gemeente alleen gemotiveerd kan afwijken van het beleid in de structuurvisie. Onwenselijke ontwikkelingen kunnen buiten de deur gehouden worden. De gemeente kan ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit van Egmond aan den Hoef nog sterker maken met deze structuurvisie juist stimuleren.

Wat is het doel van de structuurvisie?

Het doel van deze structuurvisie is het verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp Egmond aan den Hoef. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen voor de dorpskern en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor de periode 2015-2035.

Deze structuurvisie formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt daarnaast een ruimtelijk 'casco' voor concrete projecten en plannen. De structuurvisie is bedoeld om de gemeente te helpen bij het bijeenbrengen en afwegen van belangen: het document zal fungeren als bouwsteen bij het opstellen van bestemmingsplannen, en als afwegingskader voor de gemeente bij het maken van concrete ruimtelijke beslissingen en het toetsen van initiatieven en plannen van derden. Daarnaast vormt deze structuurvisie

een bouwsteen binnen de aanstaande Omgevingswet, die gemeenten de mogelijkheid biedt om een omgevingsvisie op te stellen als zelfbindend instrument.

Maar de structuurvisie is niet alleen van belang voor de overheid. Het document is ook bedoeld als communicatiemiddel en inspiratiebron voor bewoners, ondernemers, instanties, marktpartijen en initiatiefnemers; een 'kompas' dat richting geeft aan allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Hoe is de structuurvisie tot stand gekomen?

Voorliggend visiedocument heeft een lange aanloop gekend. De aanleiding werd in 2011 gevormd vanuit de wens om tot woningbouw te komen op enkele locaties rondom de kern van Egmond aan den Hoef. Dit vormde een belangrijke bouwsteen om een toekomstbeeld voor het dorp inhoud te geven. De gemeente Bergen besloot om hier een integrale visie te maken, niet alleen gericht op woningbouw maar tevens met aandacht voor andere onderwerpen zoals verkeer en vervoer, landschap en natuur, voorzieningen en economie.

De gemeente heeft opdracht gegeven aan adviesbureau Arcadis om de structuurvisie vorm te geven. Gezamenlijk is een ontwerpproces uitgestippeld, waarin inwoners van Egmond aan den Hoef en andere belanghebbenden een belangrijke rol kregen bij het vormen van de agenda en de inhoud van de visie. Rond de verschillende onderwerpen zijn themawerkgroepen gevormd. In deze werkgroepen hebben inwoners en belanghebbenden met ambtelijke ondersteuning de zaken benoemd die belangrijk zijn in het beleidsveld in brede zin maar vooral specifiek voor Egmond aan den Hoef. In de gemaakte analyse is aangegeven wat men goed en minder goed vindt met de blik in het heden en naar de toekomst. In de opgeleverde themadocumenten heeft men diverse speerpunten voor beleid benoemd. De belangrijkste resultaten uit de analyse en de uitgangspunten voor de structuurvisie van deze themadocumenten zijn per aspect opgenomen in de bijlage bij deze structuurvisie.



Egmond aan den Hoef





Een discussie over de fusie van een tweetal sportverenigingen in combinatie met potentiële ontwikkelingen rondom het Watertorenterrein in de richting van Egmond aan Zee heeft het proces om tot een integrale structuurvisie te komen enige tijd stilgezet. Na de ontvlechting van deze onderwerpen is in 2015 weer een doorstart gemaakt met het ontwikkelen van de visie. Dit is gestart met een extra bijeenkomst van de themawerkgroepen om de inhoud van de themadocumenten te kunnen laten actualiseren.

Door de introductie van de Ladder Duurzame Verstedelijking heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden op het thema woningbouw en deze onderbouwing is aan de visie toegevoegd. De dynamiek op het dossier sportfusie, van thans drie voetbalverenigingen, heeft er toe geleid dat een nieuwe locatie in de 'driehoek' (het gebied dat globaal gelegen is tussen de drie kernen) op dit moment als onderzoekslocatie is opgenomen. De inhoudelijke discussie over dit thema vindt plaats in een parallel proces.

Waar gaat de structuurvisie over?

Deze structuurvisie heeft betrekking op de dorpskern van Egmond aan den Hoef. Dit is één van de 15 dorpen en buurtschappen binnen de gemeente Bergen en één van de drie Egmondten (de andere twee zijn Egmond-Binnen en Egmond aan Zee). Het dorp telt ruim 3.750 inwoners. In de volksmond wordt het dorp ook De Hoef genoemd en de inwoners Hoevers.

De structuurvisie heeft een globaal karakter en is indicatief van aard. Het document is bedoeld om ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen aan te geven en vormt een bouwsteen voor het opstellen van latere, meer gedetailleerde bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. We beseffen dat de toekomst zich niet laat voorspellen en niet volledig maakbaar is. We leven in een dynamische wereld en dat vraagt om continue bezinning en reflectie in en rond Egmond aan den Hoef: de toekomst van vandaag ziet er over enige tijd anders uit. Daarom dient deze visie niet als blauwdruk te worden beschouwd: we geven geen kant en klare oplossingen die in lengte der jaren werken. In plaats daarvan accepteren we onzekerheden en geven we kwaliteiten aan, een na te streven toekomstbeeld op hoofdlijnen.

De structuurvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen en is daarmee niet vrijblijvend maar zelfbindend voor de gemeente. Dit creëert duidelijkheid richting bewoners, ondernemers, het maatschappelijk middenveld, andere overheden en marktpartijen. Die duidelijkheid is nodig omdat we graag zien dat alle partijen mee investeren en meehelpen aan het realiseren van de voorgestelde plannen: co-creatie dus!





2. Voor welke opgave staat Egmond aan den Hoef

In dit hoofdstuk wordt na een beschrijving van de historie van Egmond aan den Hoef ingegaan op de identiteit en positionering van dit bijzondere dorp. Vervolgens worden de krachtige kwaliteiten en aandachtspunten belicht die het uitgangspunt vormen voor de opgaven waar Egmond aan den Hoef voor staat en die nader zijn uitgewerkt in deelgebieden.





Historie Egmond aan den Hoef

Egmond aan den Hoef kent een rijke en bijzondere historie. Onderstaand wordt hier een beknopt beeld van geschetst.

De ontstaansgeschiedenis van Egmond aan den Hoef

De naam Egmond is al sinds de 10e eeuw terug te vinden in de archieven. De plaatsnaam is waarschijnlijk ontstaan uit het begrip heeg-munde, dat 'omheinde sterkte' betekent en zo een relatie legt naar de oude graven van Holland en West-Friesland voor wie Egmond een van de steunpunten van hun gezag was.

Het dorp ontstond in de Middeleeuwen, toen het beroemde riddergeslacht Huis van Egmont op deze plek een versterkte boerderij (hoeve) bouwde in de nabijheid van de Abdij van Egmond-Binnen. Het eerste Slot op den Hoef werd in de 11e eeuw gebouwd, om in de eeuwen daarna meerdere keren te worden verwoest, herbouwd en versterkt. Rondom het kasteel ontstond een nederzetting op de kruising van de Slotweg en de Herenweg, die parallel liep aan de binnenduinrand.

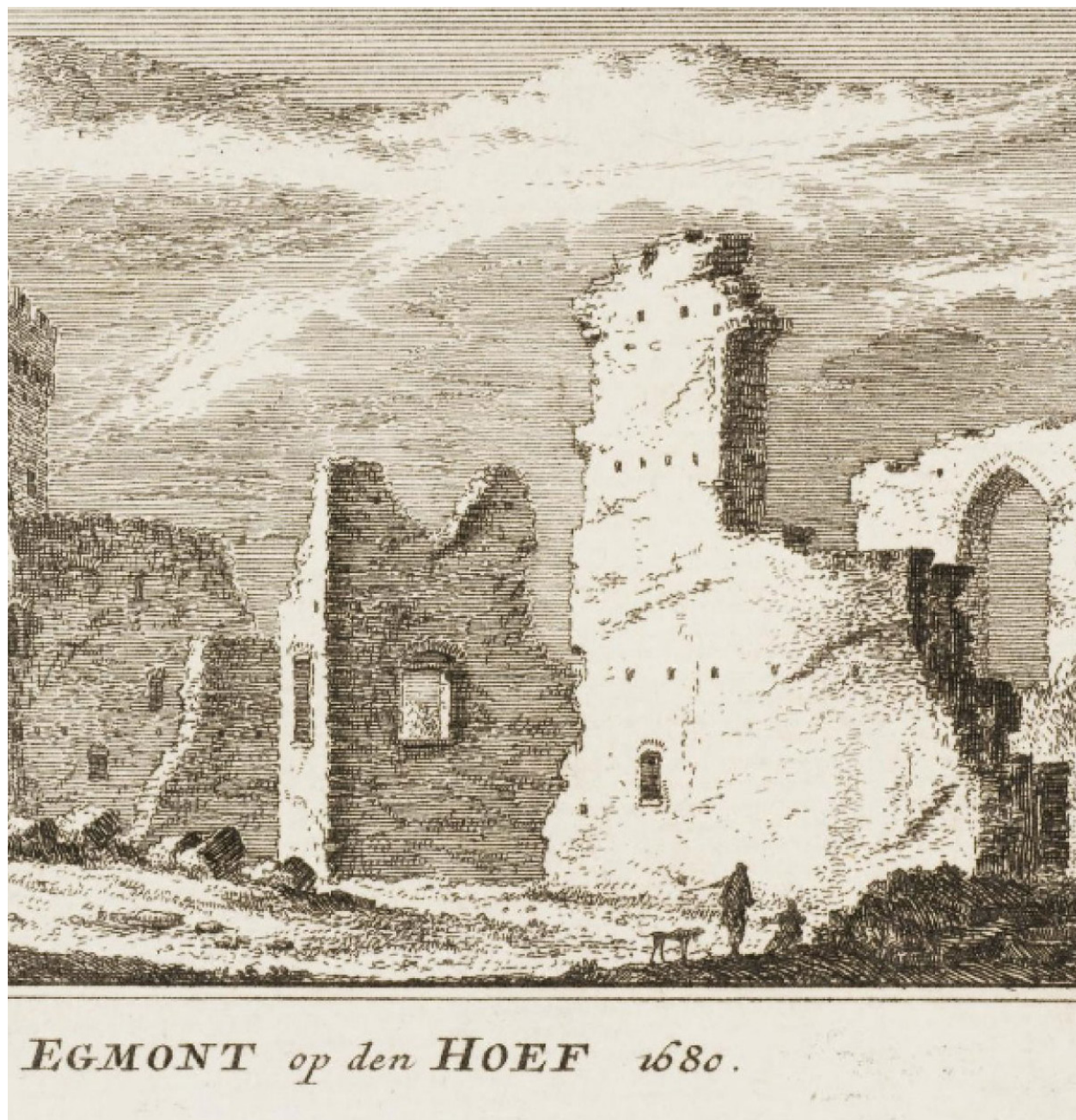
In 1565 liet de vierde graaf van Egmond het Egmondermeer inpolderen, wat een belangrijke impuls gaf aan het dorp Egmond aan den Hoef. Deze Lamoraal van Egmond was de opperste legeraanvoerder van de koning van Spanje, ridder van het Gulden Vlies, grootgrondbezitter in Holland, Vlaanderen en Artois, en – net als zijn goede vriend Willem van Oranje – lid van de Raad van State. Hij kwam op voor de noden van het onderdrukte volk in de lage landen en daarom wilde de Spaanse bezetter hem kwijt. In 1568 werd Lamoraal op bevel van de hertog van Alva, samen met de graaf van Hoorne, op de Grote Markt van Brussel onthoofd. De executie van Lamoraal heeft grote indruk gemaakt: Goethe heeft er een gedicht over geschreven en Beethoven componeerde op basis daarvan zijn beroemde Egmont-ouverture. Niet lang daarna begon de tachtigjarige oorlog, die eindigde met de erkenning van de Spaanse koning van de Verenigde Nederlanden als vrije staat.

Egmond aan den Hoef heeft enkele beroemde inwoners gekend, waaronder Isaïc le Maire, één van de oprichters van de V.O.C., en Nicolaes Witsen, burgemeester van de gemeente Amsterdam. De Franse filosoof René Descartes verbleef verschillende keren in Egmond aan den Hoef, in ieder geval in 1643-1644. Van hem is de uitspraak bekend: 'Egmond is een mooie plaats om te wonen, want je vijanden zullen je er niet zoeken, en je vrienden kunnen je er uitstekend vinden'. In het begin van de twintigste eeuw was een Amerikaanse schilderskolonie in het dorp gevestigd.

In de eeuwen daarna lag Egmond aan den Hoef in de luwte van de geschiedenis. In de afbeeldingen hiernaast is te zien hoe de dorpskern zich heeft ontwikkeld. De Herenweg en de Hoevevaart vormden de belangrijkste aanvoerroutes. In de omgeving werd landbouw, veeteelt, handel en visserij bedreven. Van 1905 tot 1934 liep dwars door de polder een stoomtramverbinding tussen Alkmaar en Egmond aan Zee. Sporen hiervan zijn nog in het landschap terug te vinden.

In 1978 werden de drie Egmonden samengevoegd tot de gemeente Egmond. Per 1 januari 2001 behoort de voormalige gemeente Egmond tot de nieuwe gemeente Bergen. Tegenwoordig herinneren veel straatnamen in Egmond aan den Hoef aan de rijke geschiedenis van het dorp, zoals de Slotweg en de Lamoraalweg. Maar de meest tastbare herinnering aan het verleden wordt gevormd door het prachtige historische hart, het Slotkwartier. Dit gebied bestaat uit de fundamente van het vroegere Slot op den Hoef, het bijbehorende Overslot, de Slotkapel en het omliggende park. Tezamen met enkele andere panden aan de Slotweg hebben deze objecten de rijksmonumentale status. Bovendien vormen zij samen sinds 1966 een door het Rijk beschermd dorpsgezicht.







Slot op den Hoef

Het Slot op den Hoef is in de loop der eeuwen meerdere keren verwoest en herbouwd. Hoe het er precies heeft uitgezien is onzeker, maar volgens de overlevering was deze burcht rond 1500 de grootste en mooiste van Holland. De woontoren, de Donjon, was maar liefst 28 meter hoog.

In 1573 staken de Geuzen het slot en de naburige kapel in brand, om te voorkomen dat de terugtrekkende Spanjaarden zich er konden verschansen. Na deze vernietiging bleven de restanten nog eeuwen lang staan. Het slot, dat eerst nog gedeeltelijk bewoonbaar was, is na een aantal keer van eigenaar te zijn gewisseld in 1798 voor de opbrengst van de stenen verkocht. Ruim dertig jaar later viel ook de rentmeestertoren onder de slopershamer. Er bleef weinig meer over dan een stukje ruïnewaand van de toren, omgeven door drassig land.

In 1934 werden de fundamenteën van het slot in het kader van de werkverschaffing door de toenmalige eigenaar (waterleidingbedrijf PWN) blootgelegd en opnieuw opgemetseld. Ze zijn samen met het restant van de rentmeestertoren omgeven door de slotgracht, nog te bezichtigen. Plannen voor een hotel- en woningbouwontwikkeling op de slotruïne en in het omringende park zijn in 2008 door de gemeenteraad afgewezen.

Slotkapel

Deze kapel stamt uit 1229 en was veel groter dan gebruikelijk omdat de stichter, Willem van Egmond, in conflict was met de nabijgelegen abdij van Egmond en deze wilde aftroeuen. Het overgrote deel van de kapel, onder andere het torentje, is in 1430 opnieuw opgebouwd. Net als het slot werd ook de kapel in 1573 door de Geuzen zwaar beschadigd. Pas in 1633 werd de kapel door de nieuwe eigenaar, de Nederlands Hervormde gemeente, gerestaureerd.



In 1960 was de slotkapel opnieuw in zodanig slechte staat dat er serieuze plannen waren om het gebouw te slopen zodat op deze plek nieuwe woningen konden worden gebouwd. Een aantal bewoners wist voldoende geld bijeen te brengen voor een restauratie. In de jaren tachtig was opnieuw groot onderhoud noodzakelijk, waarna de Hervormde gemeente het eigendom voor één gulden overdroeg aan de Stichting Restauratie Slotkapel.

Sinds 1986 organiseert de Stichting Gebruik Slotkapel bijeenkomsten, lezingen, exposities en andere culturele activiteiten. De kapel is bovendien een populaire trouwlocatie, waarbij de receptie soms plaats vindt op de fundamenteën van het slot. Op deze manier zorgt de stichting voor de nodige inkomsten die, ondersteund door subsidies, donaties en legaten, besteed kunnen worden aan het behoud van dit historische gebouw.

Hoeve Overslot

Deze voormalige 'hooihuisboerderij' dateert uit het begin van de 17e eeuw en stond vroeger bekend als het Overcasteel. Vermoedelijk heeft de boerderij oorspronkelijk deel uitgemaakt van de dienstgebouwen van het slot.

In 2015 heeft Hoeve Overslot meegedaan in een herbestemmingstraject van de provincie Noord-Holland. Tijdens het herbestemmingstraject bleek dat de lokale organisaties bereid zijn zelf met initiatieven te komen om het historische hart van Egmond weer tot leven te wekken. De gemeentelijke panden van het Overslot, waaronder naast de Hoeve ook het voormalige schooltje en het raadhuisje, kunnen daarbij een nieuwe bestemming krijgen.



Huidige identiteit en positionering

Egmond aan den Hoef is uniek, maar onontdekt en juist daarom zeer de moeite waard om eens te bezoeken.

Landschap, rust en luwte

Egmond aan den Hoef is gelegen in de overgang tussen de kuststrook (met de kernen Egmond aan Zee en Bergen aan Zee) en de bebouwde zone waarin Alkmaar ligt. Een gebied dat te typeren is als de binnenduinrand. De kuststrook en de bebouwde zone kennen beiden hun eigen dynamiek. In de rust en luwte daartussen, op de grens van de kleinschalige duinstrook en de uitgestrekte polders, ligt Egmond aan den Hoef.

Woonkern met verborgen pracht

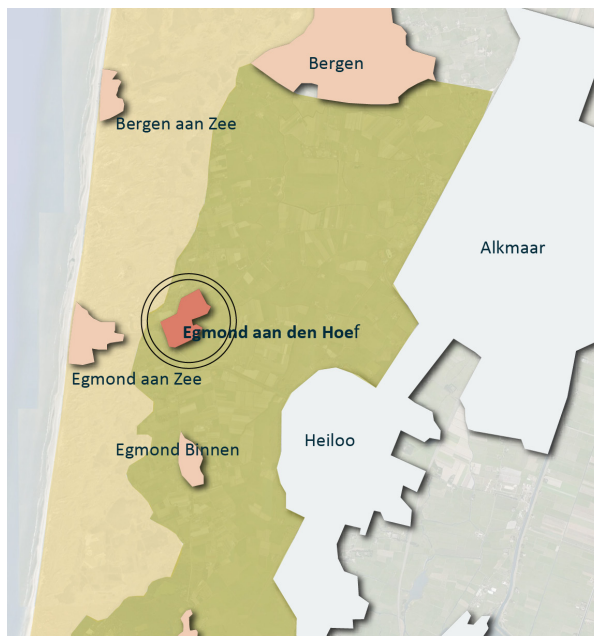
Egmond aan den Hoef is een dorp van contrasten. In het hart van de kern ligt de slotruïne als een verborgen pracht. Grenzend aan het slotkwartier bevindt zich een vooroorlogse kern bestaande uit twee historische linten (Herenweg en Lamoraal/Julianastraat) en diverse karakteristieke panden. Daaromheen ligt een schil van naoorlogse uitbreidingswijken. Daar waar Egmond aan Zee op het strand en het bijbehorende toerisme is gericht, is Egmond aan den Hoef meer naar binnen gekeerd. De kern beschikt over een bedrijventerrein, de Weidjes, met lokale bedrijvigheid en enkele andere voorzieningen. Maar verreweg de belangrijkste functie in de kern is wonen.

Bereikbaarheid, recreatie en toerisme

Egmond aan den Hoef is goed bereikbaar via de N203, N512, N511 en N9. De bereikbaarheid van de kern zelf is minder goed. Doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt langs de kern heen geleid, dat is negatief voor de bereikbaarheid, maar heeft als positief neveneffect dat het de leefbaarheid is verbeterd. Men wordt niet verleid om Egmond aan den Hoef te bezoeken, terwijl de kern een bijzonder, recreatief en toeristisch aantrekkelijk hart heeft, wat een bezoek waard is. De kern is wel goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Op zichzelf met eigen voorzieningen

Daar waar Egmond aan Zee op het strand gericht is, is Egmond aan den Hoef meer introvert, op zichzelf gericht. Voor de dagelijkse boodschappen hoeven de inwoners niet uit te wijken naar andere kernen in de omgeving. Egmond aan den Hoef beschikt niet (meer) over een dorpscentrum met een volledig pakket aan winkelveorzieningen, maar aan de rand van de kern zijn enkele winkels gelegen waar men terecht kan voor alle dagelijkse boodschappen. Naast deze voorzieningen beschikt Egmond aan den Hoef onder andere ook over twee basisscholen, een dorpshuis en sportvoorzieningen. De grote sportvoorzieningen liggen buiten de kern (voetbal en tennis).







Opgave

De kern Egmond aan den Hoef kent veel sterke punten, mooie kwaliteiten, zoals het slotkwartier, de ligging langs de duinrand en het grote aantal voorzieningen in en rond de kern. Er zijn diverse kansen om deze kwaliteiten te versterken. Daarnaast kent de kern ook knelpunten, die verbeterd kunnen worden. Deze structuurvisie heeft daar aandacht voor. Doel is om de minder sterke punten om te zetten in krachten, zodat nieuwe kwaliteiten ontstaan.

Kwaliteiten

Egmond aan den Hoef heeft een prachtige ligging nabij stad en strand. Zowel de uitgestrekte duinen en het bruisende Egmond aan Zee als de historische stad Alkmaar met al haar voorzieningen liggen dichtbij. De dorpskern ligt direct aan de hoofdroute naar Egmond aan Zee en is onderdeel van meerdere toeristisch-recreatieve verbindingen en netwerken. Ook heeft Egmond aan den Hoef een rechtstreekse openbaar vervoer verbinding met Alkmaar.

Egmond aan den Hoef biedt haar inwoners een aantrekkelijke woonomgeving met diverse winkelvoorzieningen in de eigen kern voor de dagelijkse boodschappen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en een dorpshuis waar zeer regelmatig activiteiten plaatsvinden, kleinschalige lokale bedrijvigheid en een prachtig Slotkwartier met bijzondere cultuurhistorische waarden in het hart van het dorp.

Knelpunten

Enkele knelpunten en uitdagingen zijn er ook in Egmond aan den Hoef. Het gaat hierbij vooral om de relatieve geslotenheid van het dorp en de harde dorpsranden. Toeristen en andere bezoekers of passanten worden door de vormgeving van de entrees van Egmond aan den Hoef niet direct uitgenodigd het dorp te bezoeken. Dat is jammer, gezien de vele kwaliteiten en interessante plekken die het dorp biedt.

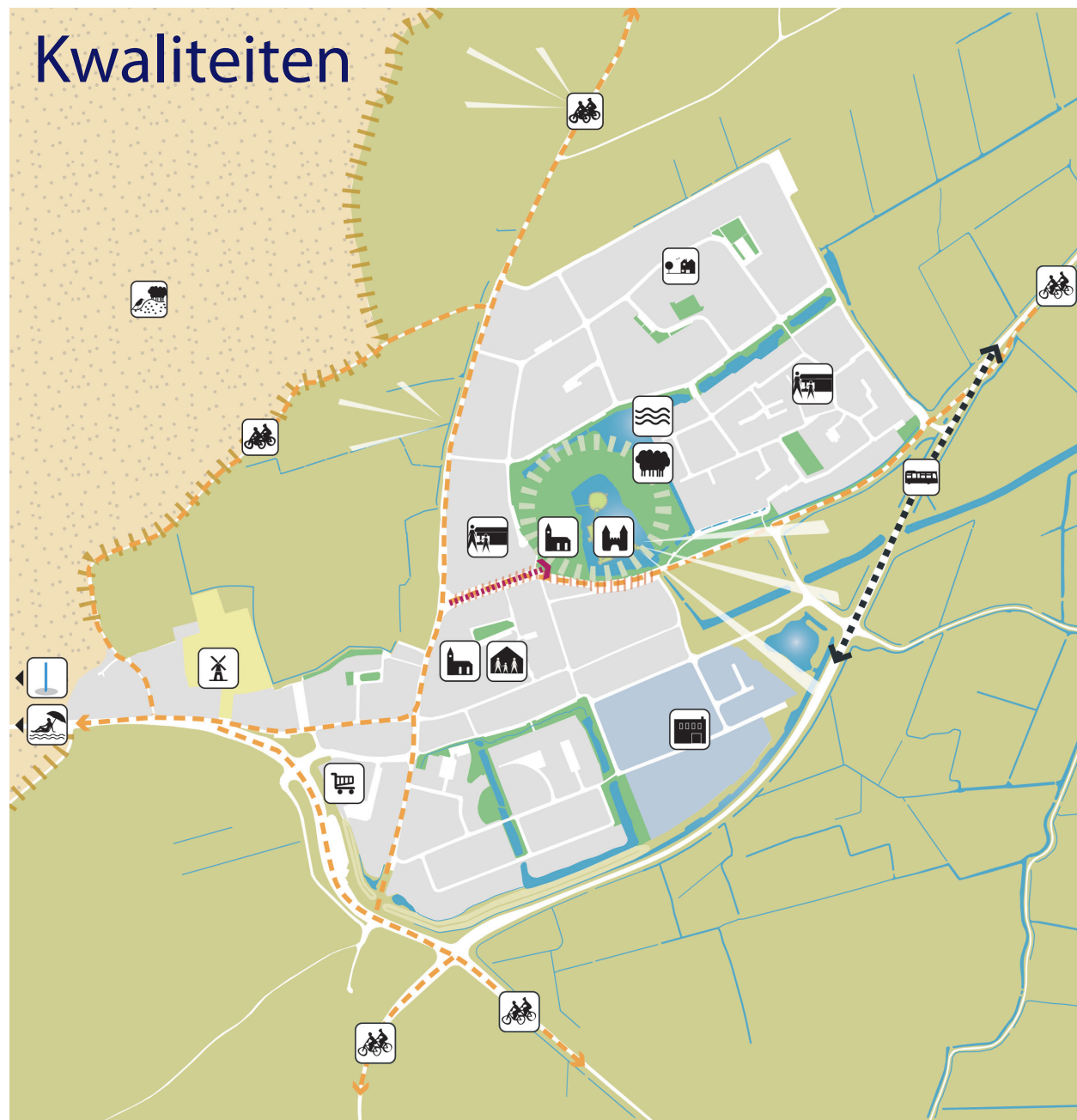
De kwaliteiten van het Slotkwartier worden onvoldoende benut en er is geen directe verbinding richting deze historische parel, waardoor dit gebied slecht bereikbaar is. Er zijn nog meer knelpunten ten aanzien van verkeer en bereikbaarheid. Zo is de Herenweg een doorgaande route, waar de verblijfskwaliteit beperkt is. Bij enkele straten in de oude dorpskern (waaronder de Julianaweg en de omgeving rond de Sint Jozefschool) wordt een grote verkeersdruk ervaren.

Net als in veel andere kleinere kernen staat ook in Egmond aan den Hoef het voorzieningenniveau onder druk. De meeste detailhandel is de afgelopen decennia uit de dorpskern verdwenen, met uitzondering van een grote supermarkt die gelukkig goed functioneert. De bibliotheek die zich tot voor kort boven de supermarkt bevond, is echter gesloten. Het dorp telt nu nog twee basisscholen, maar gezien de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing is het de vraag hoe lang dit stand kan houden. Samenvoeging en clustering van functies wordt gezien als een kansrijke oplossingsrichting om deze voorzieningen te behouden.

Als belangrijkste uitdaging voor Egmond aan den Hoef zien we het behoud van het dorp als een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud. De afgelopen jaren heeft er weinig nieuwbouw plaatsgevonden en het woningaanbod voor zowel starters als senioren is beperkt. Met het ontwikkelen van nieuwe woonlocaties wil de gemeente de doorstroming bevorderen, zodat ook starters en jonge gezinnen een kans krijgen voor een wooncarrière binnen de eigen kern en senioren de mogelijkheid krijgen om in Egmond aan den Hoef te blijven wonen in een passende woning.

Met nieuwe woningen en meer jonge gezinnen wordt de levendigheid versterkt en kan Egmond aan den Hoef zich verder ontwikkelen. Voorzieningen blijven in stand en er ontstaat een grotere diversiteit. We streven naar de ontwikkeling van een aantrekkelijk, dorps, kwalitatief en duurzaam woonmilieu met een goed aansluiting tussen bestaande (woning)bouw en nieuwbouw.

Kwaliteiten



ONTSLUITING

-  onderdeel toeristisch recreatief netwerk
-  rechtstreeks OV verbinding met Alkmaar
-  route naar Egmond aan Zee (strand)

CULTUURHISTORIE

-  historische as Slotlaan
-  beschermd dorpsgezicht Slotlaan
-  historisch groen/blauw hart
-  slotruïne
-  kerk of kapel

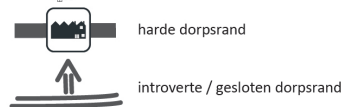
FUNCTIES

-  schoollocatie
-  woonomgeving
-  supermarkt
-  dorps huis Hanswijk
-  kleinschalige en lokale bedrijvigheid

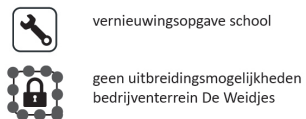
LANDSCHAP

-  molen
-  blauwe grenspaal
-  binnenduinrand
-  waterstructuur
-  park
-  doorzichten op landschap
-  duinen (natuur- en uitloopgebied)

DORPSRANDEN



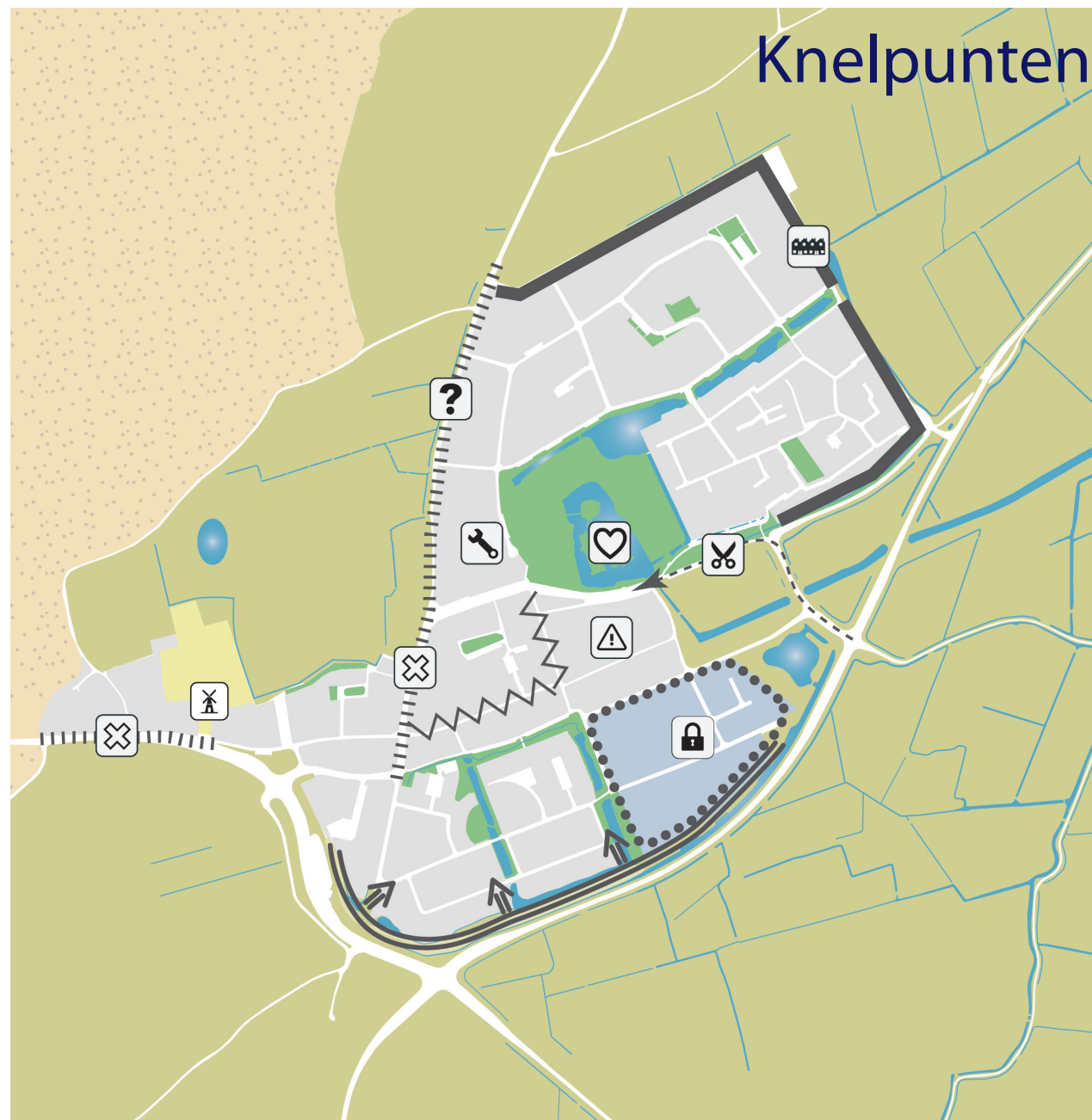
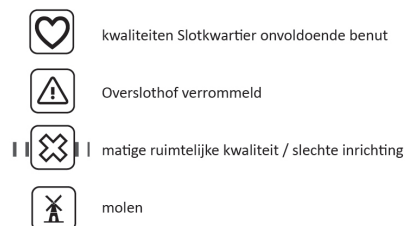
FUNCTIES



ONTSLUITING



VERBORGEN PRACHT



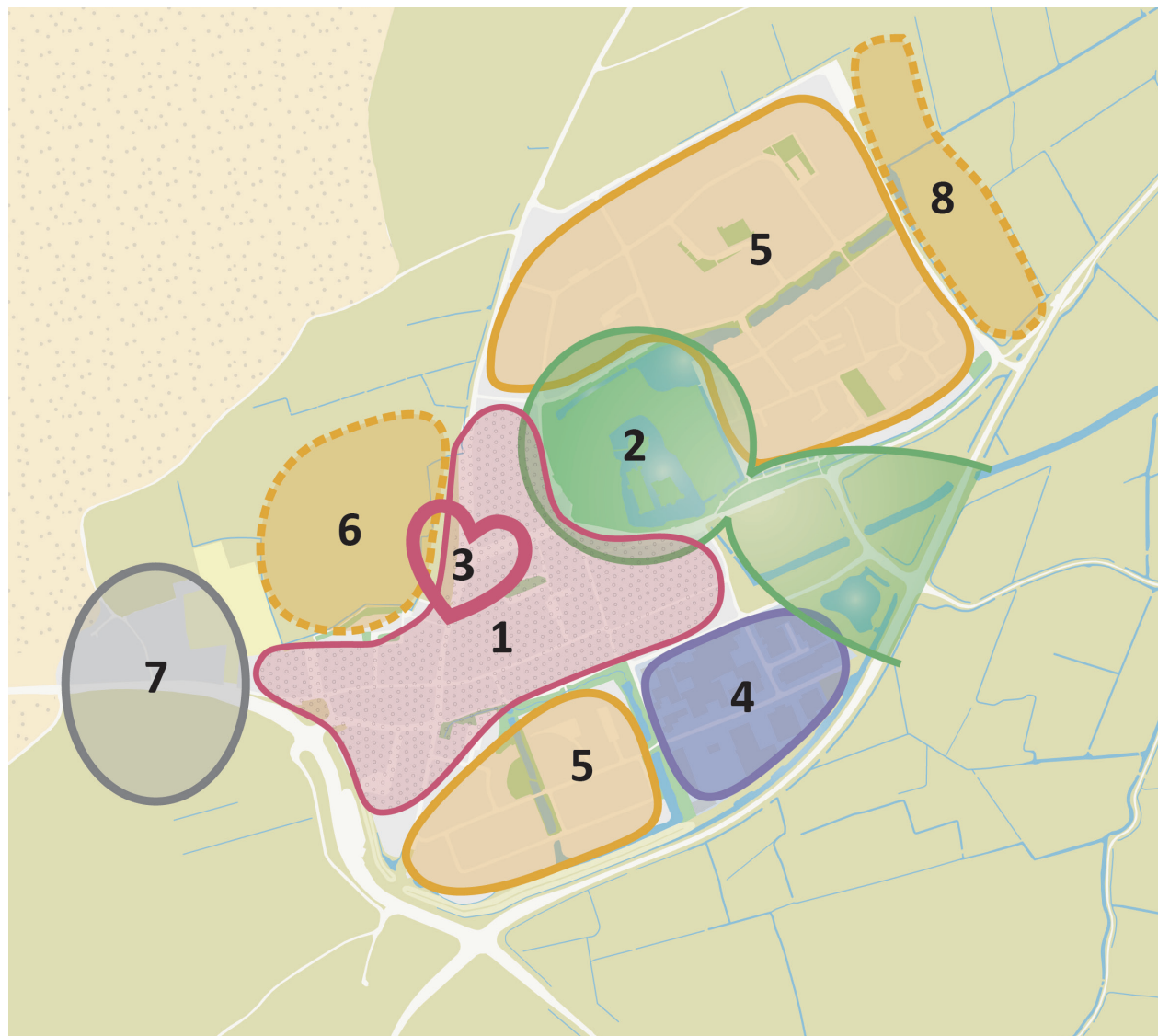
An aerial photograph of the town of Egmond aan den Hoef, rendered in a monochromatic orange color. The map shows a dense residential area with a grid-like street pattern, surrounded by open fields and some industrial or commercial buildings. The town is situated near a body of water, likely the Oosterschelde.

3. Visie op de toekomst van Egmond aan den Hoef

Op basis van de opgaven waar Egmond aan den Hoef voor staat wordt in dit hoofdstuk de visie op de toekomst van Egmond aan den Hoef uitgewerkt in deelgebieden. Per deelgebied wordt een beschrijving gegeven van het toekomstbeeld en de gewenste ontwikkelingen, waarbij moet worden opgemerkt dat het uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen gezamenlijk moeten zorgen voor meer samenhang, structuur, herkenbaarheid, verbinding en ruimtelijke kwaliteit.



Egmond aan den Hoef in deelgebieden



Uit de analyse die is uitgevoerd ten behoeve van deze structuurvisie is gebleken dat Egmond aan den Hoef verdeeld kan worden in diverse deelgebieden met elk eigen kenmerken, kwaliteiten en kansen. Per deelgebied wordt de visie op de toekomst van Egmond aan den Hoef beschreven.

Deelgebied 1 – Dorpskern en Herenweg

Deelgebied 2 – Slotkwartier

Deelgebied 3 – Dorpshart

Deelgebied 4 – De Weidjes

Deelgebied 5 – Rustige woonschil

Deelgebied 6 – Delversduin

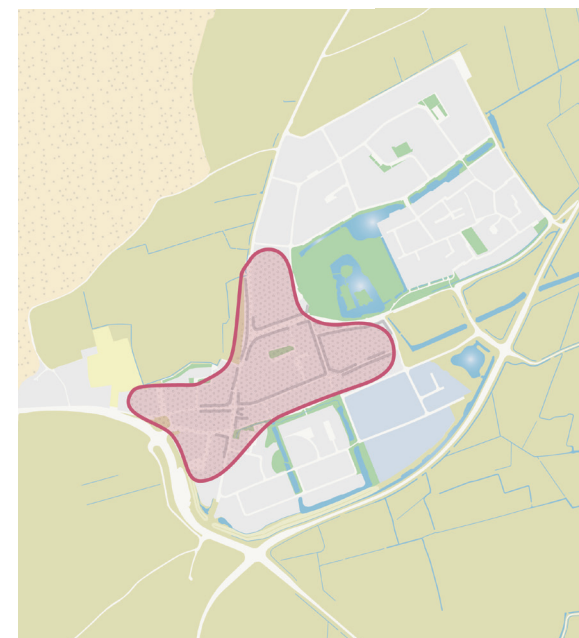
Deelgebied 7 – Westelijke verbinding

Deelgebied 8 – Egmond aan den Hoef Oost



VOORKOMENDE FUNCTIES

-  horeca
-  bereikbaarheid
-  winkelveorzieningen
-  toeristische- en recreatieve routes
-  mobiele zorg
-  woon- en zorgfuncties
-  schoollocatie
-  informatiezuilen en bebording



Deelgebied 1 - Dorpskern en Herenweg

In de toekomst zijn de dorpskern en de Herenweg het economisch hart van Egmond aan den Hoef met verschillende functies die reuring geven aan het dorp. Het winkelcentrum langs de Nieuwe Egmonderstraatweg maakt hier onderdeel van uit. In de dorpskern is een school aanwezig. Er zijn diverse ondersteunende functies om het voorzieningenniveau op peil te houden. Langs de Herenweg, die deels als verblijfsgebied wordt ingericht, wordt ruimte geboden aan nieuwe economische activiteiten op het gebied van horeca, detailhandel, wonen en zorg.



Herenweg

De gemeente wil de Herenweg transformeren van een doorgaande verkeersroute tot een prettig en veilig verblijfsgebied. Doelstelling is om de verblijfskwaliteit, het comfort en de veiligheid te verbeteren. Dit kan onder andere door middel van het realiseren van een eenduidige fietsstructuur langs de Herenweg en het inrichten van de Herenweg als erftoegangsweg tussen de kruising met de Rustenburg (winkelcentrum) en de Slotweg (Rode Hert).

Het gebruik van de winkelpanden langs de Herenweg wordt flexibeler. Niet alleen winkelveorzieningen maar ook woon- en zorgfuncties kunnen hier een plek vinden. Ook wordt hier ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten, zoals lichte vormen van horeca en woon-werkcombinaties. De gemeente Bergen biedt hiervoor waar mogelijk de benodigde planologische ruimte. Het gaat daarbij ook om mogelijkheden voor herbestemming ten behoeve van woonfuncties voor senioren.

Julianaweg

Een andere typerende weg voor de dorpskern van Egmond aan den Hoef is de Julianaweg. Dit historische lint met het kenmerkende smalle profiel met karakteristieke woonbebouwing blijft behouden. Wel is de gemeente voornemens de beeldkwaliteit en uitstraling te verbeteren. In het recente verleden zijn hier verkeerscirculatiemaatregelen getroffen die de verkeerssituatie hebben verbeterd.

Winkelcentrum

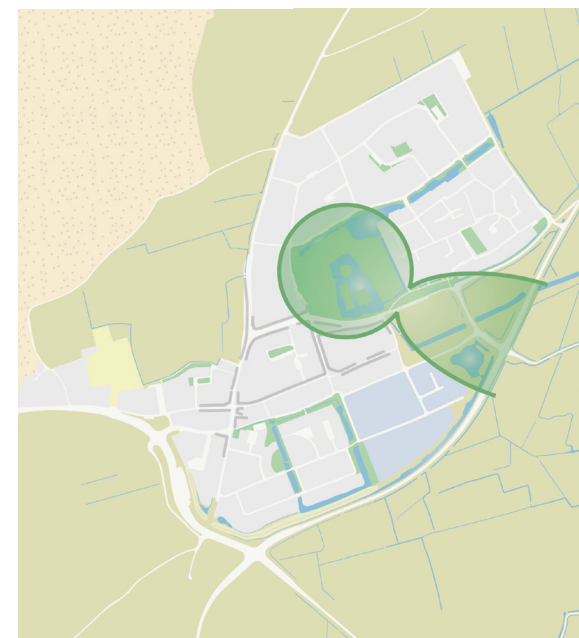
Het winkelcentrum langs de Nieuwe Egmonderstraatweg biedt voor de Egmonders voldoende voorzieningenniveau voor de dagelijkse boodschappen. Het is onze wens om dit voorzieningenniveau te handhaven. Een goed functionerend winkelcentrum fungeert als een trekpleister voor de eigen bevolking van Egmond aan den Hoef, maar ook voor inwoners uit naastgelegen dorpen en voor toeristen en recreanten. Het winkelcentrum kan de verbindende schakel naar bezienswaardigheden en attracties in de rest van het dorp, vooral voor bezoekers die hier hun boodschappen komen doen. Rond het winkelcentrum wordt daarom meer aandacht besteed aan het recreatief-toeristisch aanbod dat Egmond aan den Hoef te bieden heeft. Informatiezuilen en bebording zorgen voor toeristische informatie en wijzen bezoekers de weg naar het historisch hart, het Slotkwartier, en activiteiten en evenementen die hier georganiseerd worden.

Schoolvoorzieningen

De ontgroening en vergrijzing zullen op termijn ook effecten hebben op de scholen in de kern. Het behoud van een schoolvoorziening in de planperiode versterkt de leefbaarheid en vitaliteit. De vorm waarin dit gebeurt en de locatie zullen indien deze discussie zich aandient nader worden bepaald.



- bezoekerscentrum
- ontmoetingsplek
- theeschenkerij
- monumentale panden
- horeca
- bewegwijzering
- park
- kanoroute
- Monnikenpad
- recreatieve routes
- ambachtelijke functies
- verborgen pracht



Deelgebied 2 - Slotkwartier

Het Slotkwartier is de parel in het hart van Egmond aan den Hoef. Een plek waar veel over valt te vertellen, maar waar op dit moment weinig te ervaren is van de rijke historie. De opgave voor dit deelgebied om het Slotkwartier om te vormen tot een aantrekkelijke plek waar mensen naartoe komen om iets mee te krijgen van de bijzondere geschiedenis. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven die passen in de historische context en die meehelpen om het verhaal te vertellen van deze bijzondere locatie. De herontwikkeling van het Slotkwartier vindt plaats met aandacht voor de maat, schaal en sfeer van het dorp Egmond aan den Hoef.

Verborgene parel

De meest tastbare herinnering aan het rijke verleden van Egmond aan den Hoef wordt gevormd door het Slotkwartier. Dit gebied bestaat uit de fundamenteën van het vroegere Slot op den Hoef, het bijbehorende Overslot, de Slotkapel en het omliggende Slotpark. Tezamen met enkele andere panden aan de Slotweg hebben deze objecten de rijksmonumentale status. Bovendien vormen zij samen sinds 1966 een door het Rijk beschermd dorpsgezicht. Het Slotkwartier is daarmee het historische hart van Egmond aan den Hoef. Een hart dat helaas niet bruist, maar dat er verstild bij ligt. Veel inwoners van de Egmondse zijn onbekend met hun geschiedenis. Bezoekers van het Slotkwartier voelen dat ze in een bijzondere omgeving zijn, maar de ware aard blijft mysterieus.

Nieuwe functies

Tijdens gesprekken in de aanloop naar deze structuurvisie kwam meermalen naar voren dat het erg jammer is dat er in het Slotkwartier zo weinig te beleven valt. Deze plek leent zich bij uitstek voor passende nieuwe ontwikkelingen die aansluiten op de historische sfeer, maar ook op de maat en schaal van Egmond aan den Hoef. Na het laatste raadsbesluit over het Slotkwartier in 2008, waarbij toenmalige ambities

geen doorgang vonden, zijn er de afgelopen jaren enkele verkenningen geweest wat de monumentale panden aan de Slotweg aan kunnen.

De gemeente streeft ernaar het Slotkwartier een nieuwe impuls te geven. Er spelen plannen, mede ondersteund door de provincie Noord-Holland, om het Slotkwartier te herbestemmen. Uit deze plannen blijkt duidelijk dat lokale organisaties bereid zijn zelf met initiatieven te komen om het historische hart van Egmond weer tot leven te wekken. De gemeentelijke panden van het Overslot, waaronder naast de Hoeve ook het voormalige schooltje en het raadhuisje, kunnen daarbij een nieuwe bestemming krijgen.

Rondom de slotkapel en in het park worden functies mogelijk gemaakt die passen bij de maat, schaal, sfeer en uitstraling van het Slotkwartier. Functies die deze trouwlocatie kunnen ondersteunen en aanvullen kunnen een bezoekerscentrum zijn en ambachtelijke functies zoals een kunstatelier, maar ook herbestemming ten behoeve van cultuur, recreatie en/of educatie is denkbaar. Hierbij kan ook gedacht worden aan nieuwe bebouwing. Het Slotkwartier wordt een herkenningspunt, ontmoetingsplek en locatie waar 'het gebeurt' in Egmond aan den Hoef.

Toeristisch-recreatief speerpunt

Om het Slotkwartier op de kaart te zetten is het van belang om opnieuw de verbinding te zoeken met andere cultuurhistorische en recreatieve speerpunten in de omgeving. Naast het Stedelijk Museum in Alkmaar en het Huis van Hilde zijn dit onder andere de Abdij, maar ook Kranenburg en de musea in de Egmondse. Het Slotkwartier krijgt een beter profiel en een vanzelfsprekende plek tussen de andere regionale kunst- en cultuuriconen.

Een betere aansluiting op recreatieve routes is van belang. Het Monnikenpad vormt al zo'n verbindende route. Recent zijn de voorzieningen voor kanoeën verbeterd: er is een nieuw kanonetwerk geopend, waarvan het startpunt gelegen is vlak bij het Slotkwartier. Er zijn ook plannen voor een aanlegsteiger bij de start van het Monnikenpad en om het Slotkwartier beter aan te laten sluiten op landelijke fietsroute

1 (LF1). Het verbeteren van de lokale bewegwijzering en informatievoorziening (historisch informatiecentrum) zal verder helpen om het historische hart van Egmond aan den Hoef weer beter vindbaar en aantrekkelijker te maken voor toeristen en recreanten.

Cultuurhistorische waarden respecteren

Om het Slotkwartier beter benut en levendiger te maken zoekt de gemeente naar nieuwe economische dragers; 'behoud door ontwikkeling' is daarbij het devies. Dat kan herbestemming betekenen, maar ook nieuwe gebouwen. Wel moeten de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het Slotkwartier worden behouden en versterkt. De unieke uitstraling van het Slotkwartier (rust en ruimte, verborgen parel in het hart van het dorp) mag niet aangetast worden door nieuwe ontwikkelingen. De gemeente vindt het belangrijk dat toekomstige bebouwing en functies qua aard, maat en schaal aansluiten bij het karakter van Egmond aan den Hoef.

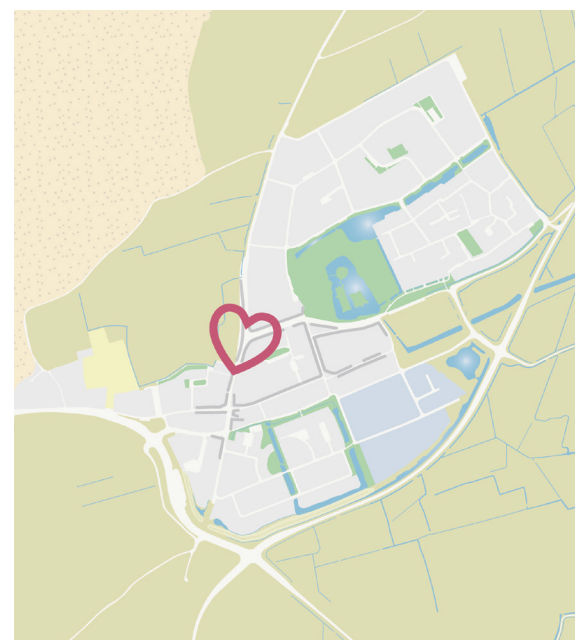
Die cultuurhistorische waarden zijn niet alleen gelegen in het Slotkwartier zelf, maar ook in de ruimtelijke en visuele relaties met het open weidegebied tussen Egmond aan den Hoef en Alkmaar. Oorspronkelijk was dit het Egmondermeer, een grote plas met moerassen en diverse eilandjes erin, die nu nog in het landschap zijn terug te vinden. Het Egmondermeer is drooggelegd in 1564-1565 door graaf Lamoraal van Egmond. Kijkend vanuit de dorpskern richting Alkmaar, is deze oude polder nog steeds goed te zien.

Het behoud van de zichtlijnen vanaf het Slotkwartier over het waardevolle en open cultuurlandschap wordt van groot belang geacht. Komend vanaf het noorden over de Hoeverweg is vanaf deze richting het Slotkwartier via het open gebied zichtbaar. Andersom is het vanaf het Slotkwartier mogelijk om via deze open zichtlijn het buitengebied in te kijken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het streven om dit gebied open te houden. Bebouwing is hier niet gewenst en toegestaan. Dit geldt ook voor parkeren of het gebruik door andere functies en activiteiten.



VOORKOMENDE FUNCTIES

-  horeca
-  bereikbaarheid
-  mobiele zorg
-  woon- en zorgvoorzieningen



Deelgebied 3 - Dorpshart



In het dorpshart komen functies als wonen, welzijn en zorg samen. De doelstelling van de gemeente is dan ook om naast wonen ook andere activiteiten te genereren met een brede doelgroep van jong en oud in combinatie met zorgfuncties.

Wonen en zorg

Het dorpshart is het gebied tussen het dorps huis Hanswijk, de kerk, de Herenweg en het toekomstige woongebied Deltersduin. Het dorpshart is centraal gelegen. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe nabijheid. Hierdoor is het dorpshart zeer geschikt voor wonen in combinatie met zorg voor diverse doelgroepen. In het dorpshart wordt speciale aandacht gegeven aan woonzorgcombinaties en aanvullende voorzieningen voor senioren.

Kwaliteitsslag

Een kwaliteitsslag in het dorpshart is noodzakelijk. Een eerste stap hierin is het transformeren van de Herenweg, waarbij de verblijfskwaliteit, het comfort en de veiligheid verbeterd wordt, zie ook deelgebied 1 - Dorpskern en Herenweg.

Op een aantal plekken in het dorpshart, waaronder langs de Herenweg, willen we transformatie (herbestemming en herontwikkeling) stimuleren. Door het geven van nieuwe functies aan verouderde en/of leegstaande panden bieden we de mogelijkheid van nieuwe functies aan het dorpshart toe te voegen, en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Het gaat hierbij voornamelijk om de verouderde en leegstaande winkel- en werkpanden langs de Herenweg.

Deze panden, in het hart van het dorp en nabij het dorps huis Hanswijk, kunnen nieuwe functies krijgen als woningen of combinaties tussen wonen en zorg. We streven ernaar om in navolging van deze structuurvisie nadere uitgangspunten vast te leggen als kader voor de verdere ontwikkeling van het dorpshart, zodat eventuele uitwerkingen aansluiten bij de gewenste kwaliteitsverbetering van deze panden in het dorpshart en een woonservicezone te creëren die aan alle wensen en eisen van de toekomst voldoet.

Hanswijk

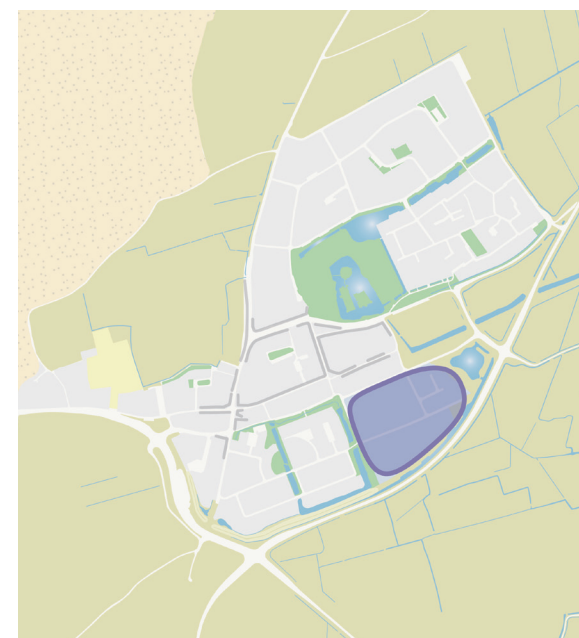
Het dorps huis Hanswijk heeft een belangrijke functie in het dorpshart als ontmoetingsplek en als uitvalsbasis voor diverse activiteiten. We vinden het belangrijk dat het dorps huis Hanswijk gehandhaafd blijft. Hanswijk kan nog verder worden uitgebreid tot een multifunctionele accommodatie waar naast de huidige activiteiten en voorzieningen ook andere maatschappelijke functies een plek kunnen krijgen.





VOORKOMENDE FUNCTIES

-  innovatieve bedrijven
-  slechtweervoorziening
-  broedplaats nieuwe bedrijvigheid
-  flex werkplekken
-  landschappelijke inpassing



Deelgebied 4 - De Weidjes



De Weidjes kenmerkt zich door vitaliteit en flexibiliteit en biedt als kleinschalig en gemengd bedrijventerrein ruimte voor lokale bedrijvigheid in Egmond aan den Hoef, maar is ook een kweekvijver voor nieuwe bedrijven en startende ondernemers.

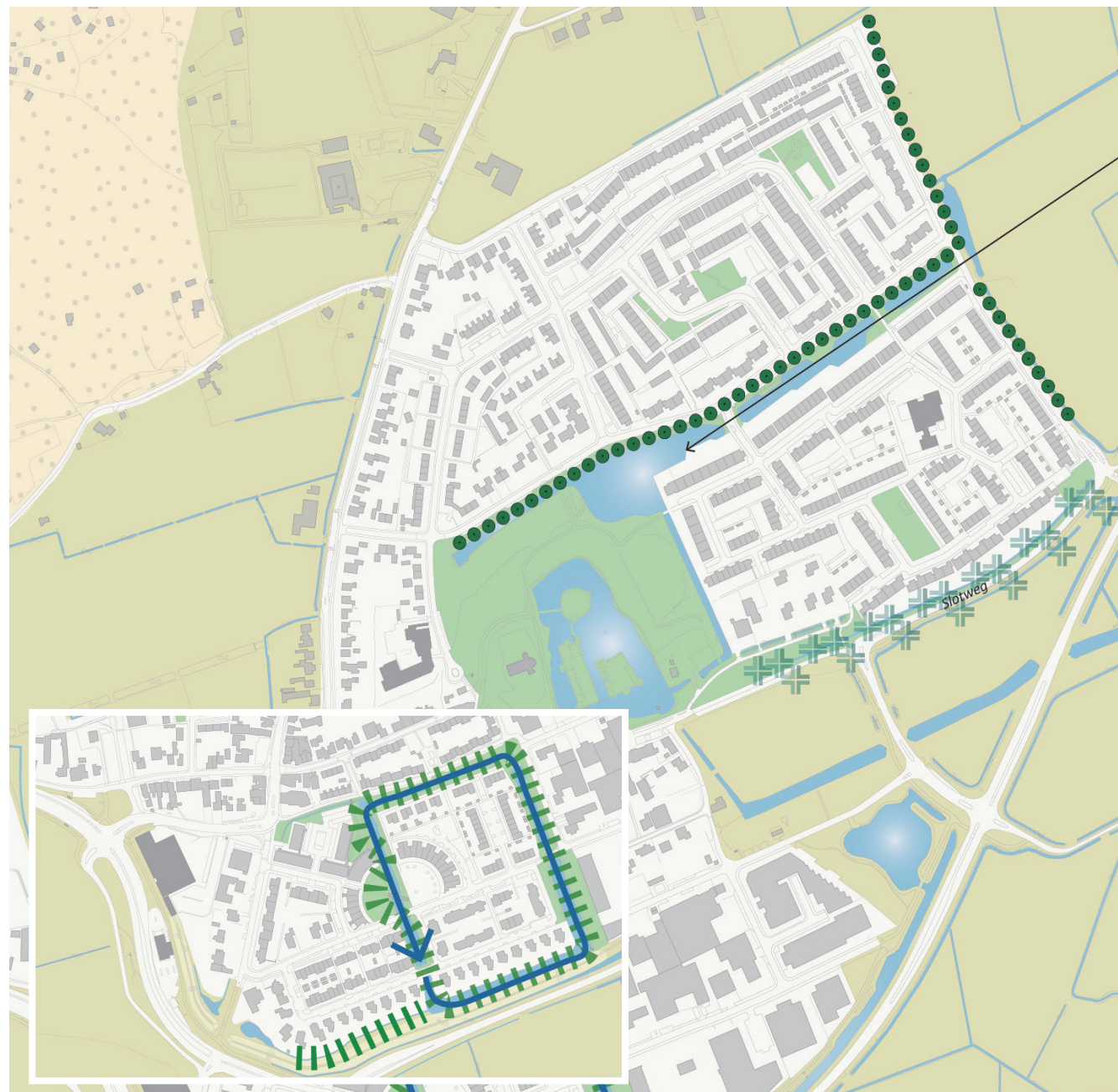
Niet uitbreiden maar verder ontwikkelen

Het bedrijventerrein De Weidjes wordt niet uitgebreid. Wel wordt de beeldkwaliteit verbeterd en verrommeling tegen gegaan. Door middel van een facelift in de vorm van het toevoegen van beplanting verbeteren we de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Dit geldt zowel voor de beleving op het bedrijventerrein als het zicht op De Weidjes vanuit de omgeving. De harde bebouwingsrand aan de zijde van de Lamoraalweg wordt uit het zicht gebracht door middel van beplanting. Ook wordt het zicht vanaf de N512 richting De Weidjes verzacht.

Kleinschalige detailhandel kan mogelijk wel toegestaan worden, mits de vorm past bij de ontwikkelingsdoelstelling van De Weidjes. Dit wordt per initiatief bekeken. Grotere detailhandelsfuncties kunnen een plek vinden in de panden langs de Herenweg, zie ook deelgebied 1 – Dorpskern en Herenweg. Ten aanzien van de mogelijkheid voor de vestiging van een toeristisch-recreatieve slechtweervoorziening op De Weidjes, zoals een indoor speeltuin, kunnen de mogelijkheden onderzocht worden. Het kinderdagverblijf dat in de huidige situatie nog gevestigd is op De Weidjes wordt op termijn verplaatst, omdat dit op De Weidjes geen passende functie is, zie ook deelgebied 1 – Dorpskern en Herenweg.

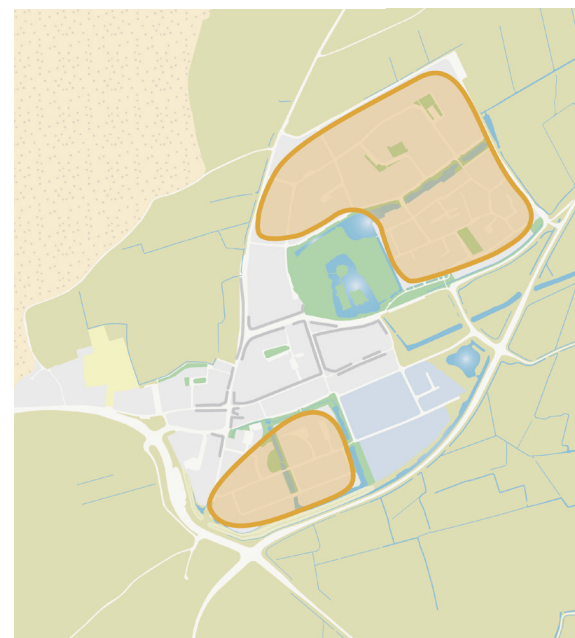


Samen met de private eigenaren en gebruikers van De Weidjes wil de gemeente het bedrijventerrein versterken tot dynamisch bedrijventerrein passend bij de vraag uit de markt. Dit betekent dat dynamiek gefaciliteerd wordt binnen de bestaande terreingrenzen. In de toekomst biedt De Weidjes meer ruimte voor flexwerkplekken en is een broedplaats voor nieuwe bedrijvigheid. Deze kracht wil de gemeente versterken door broedplaatsen te behouden met aandacht voor de juiste mix van interessante initiatieven. Hierbij wordt wel de uitdrukkelijke kanttekening gemaakt dat wonen niet is toegestaan op De Weidjes.



VOORKOMENDE FUNCTIES

-  groenstructuur
-  open ruimtes - groene wiggen
-  inbreiding locatie De Boswaid
-  dorps wonen in een groene omgeving
-  groene woonomgeving



Deelgebied 5 - Rustige woonschil



Egmond aan den Hoef kent twee gebieden die worden gekarakteriseerd als rustige woonschil. In deze gebieden wonen de Egmonders in een rustige, groene en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Deze kwaliteiten vormen de basisuitgangspunten voor de rustige woonschil in de toekomst.

Noordelijke rustige woonschil

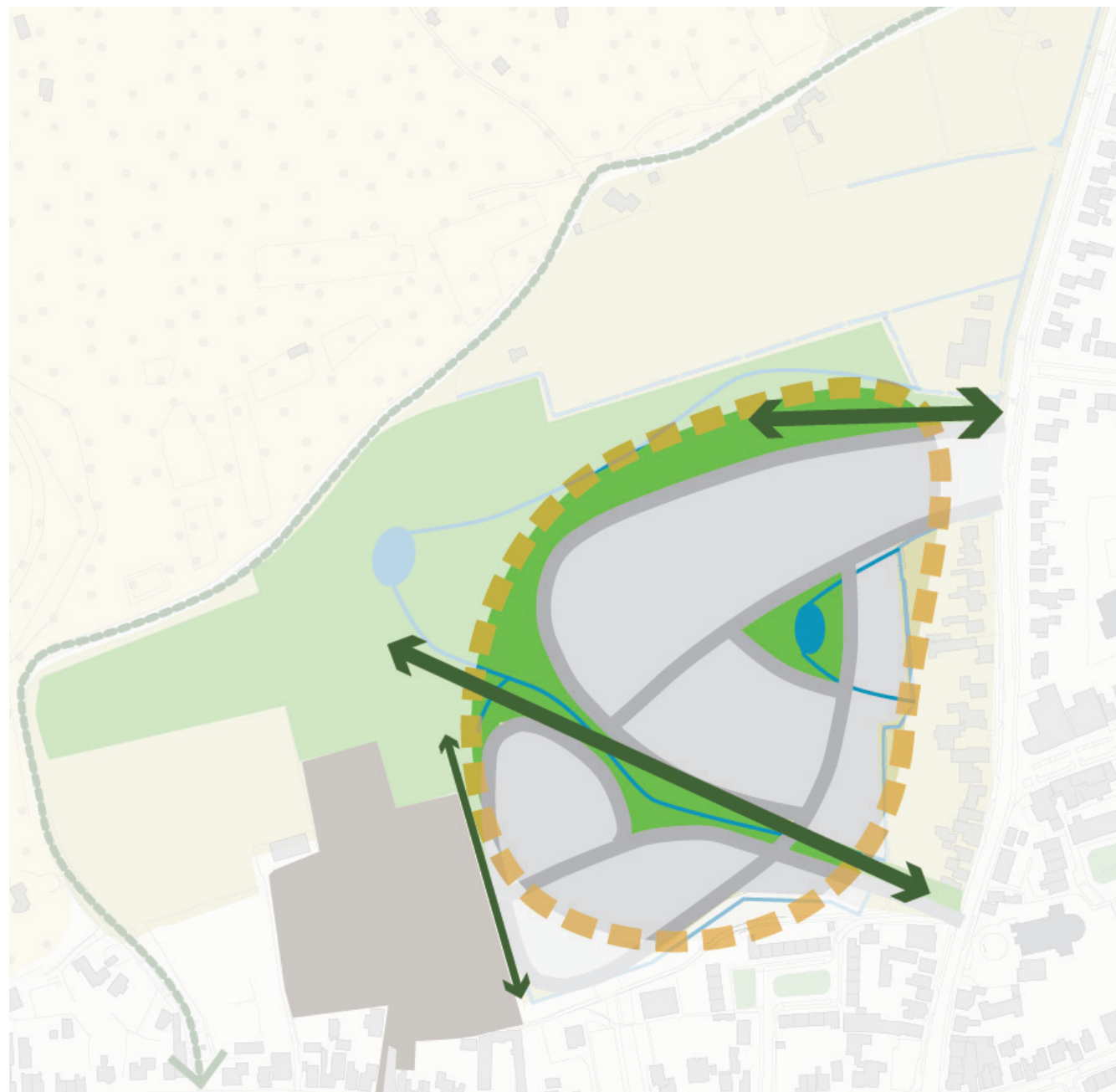
Dit is het grootste woongebied van Egmond aan den Hoef, grenzend aan het buitengebied aan de noordzijde. De bestaande open ruimtes en groene wiggen die deze zone doorkruisen zorgen voor lucht en ruimte tussen de woonbebouwing. Hierdoor ontstaat een hoogwaardige woonkwaliteit van dorps wonen in een groene omgeving. De open ruimtes en groene wiggen dienen behouden te worden, bebouwing is hier niet toegestaan.

Op vrijkomende locaties kan inbreiding plaatsvinden, maar dit dient wel plaats te vinden passend bij de maat en schaal van Egmond aan den Hoef en in aansluiting op de gewenste groenstructuur.

Zuidelijke rustige woonschil

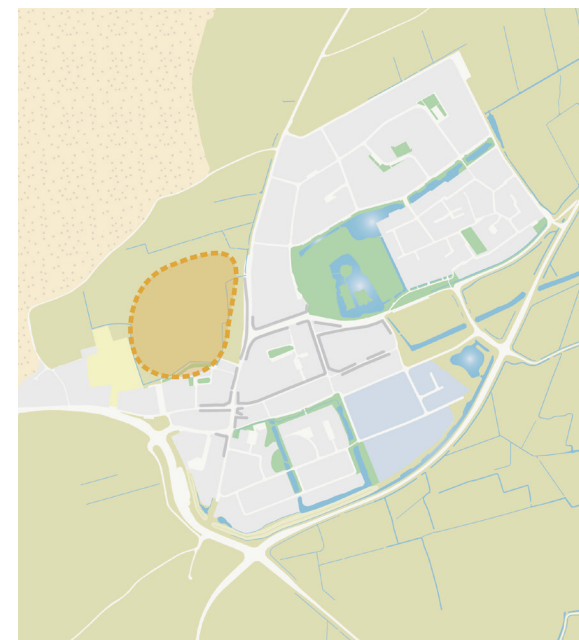
De zuidelijke rustige woonschil grenst aan de zuidzijde van Egmond aan den Hoef en ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein De Weidjes en de winkelvoorzieningen aan de Nieuwe Egmonderstraatweg. Ook deze woonschil is een rustige, groene en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met groene wiggen en open gebieden en ook hier is behoud van de groene en open waarden het uitgangspunt voor de toekomst. In de zuidelijke woonschil zijn geen ontwikkelingen voorzien. Bestaande waarden worden behouden en onderhouden, zodat een prettig woon- en leefgebied behouden blijft.



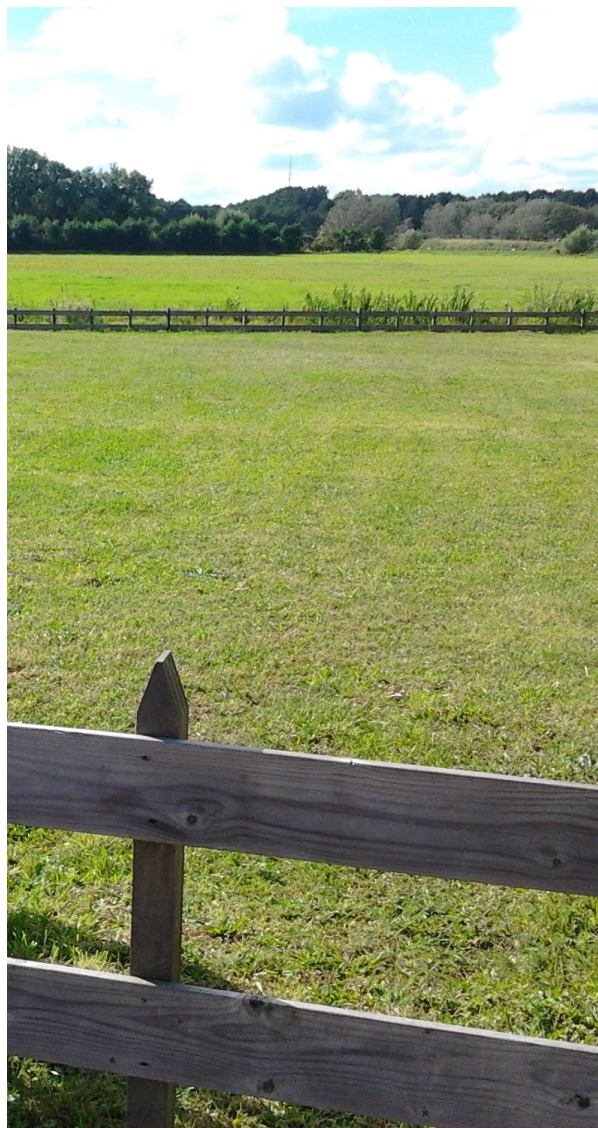


VOORKOMENDE FUNCTIES

-  groene pleintjes, diepe voortuinen
-  groene vingers - hoofdstructuur van ruimtes
-  aanbod wooncarriere in eigen dorp
-  variatie aan dorpse huizen
-  toegankelijk uitloopgebied
-  starters
-  senioren
-  Delverspad als wandel- en fietsroute
-  natuurweides van duinrellen en ruig grasland



Deelgebied 6 - Delversduin



Hét ontwikkelingsgebied in Egmond aan den Hoef is de locatie Delversduin. Hier wordt de komende jaren op een natuurlijke wijze woningbouw verweven in het landschap. De uitbreiding krijgt een dorps- en landschappelijke uitstraling met een link naar de bestaande dorpskern en passend bij de maat, schaal en sfeer van Egmond aan den Hoef.

Ontwikkeling verweven in het landschap

De locatie Delversduin heeft veel ruimtelijke kwaliteit en het Delverspad wordt gewaardeerd als wandel- en fietsroute. Bouwen op deze locatie heeft twee redenen. In de eerste plaats als compensatie voor het slopen van het omvangrijke asielzoekercentrum dat hier eerder stond. In de tweede plaats om het dorp een goede afronding te geven naar dit stuk landelijk gebied, waar nu sprake is van een rommelige uitstraling met veel 'achterkanten'. De opgave is om met een aantal woningen van maximaal 150 toch de plek niet vol te bouwen in wijldopige woonwijkvorm. Door juist dicht en dorps-er aan de kern te blijven, en zo ruimte te sparen om een fraaie 'binnenduins rand' te maken als gezicht naar het resterende landschap kan de locatie als uitloopegebied worden behouden en versterkt.

Woningbouwprogramma

In het vigerende Regionaal Actie Plan (RAP) Regio Alkmaar is het woningbouwprogramma in de regio voor de periode tot en met 2020 opgenomen. In het RAP wordt voor de locatie Delversduin (Egmond aan den Hoef West genoemd) uitgegaan van de toevoeging van maximaal 150 woningen, waarbij 40% van de woningen is geprojecteerd in het sociale segment en 60% in het vrije sector segment. De geprojecteerde woningen zijn deels gelegen buiten bestaand bebouwd gebied.

Woningbouw is gepland in 2018. De woningbouw is aangetoond met toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Het is een kwalitatief hoogwaardige locatie die de mogelijkheid biedt om woningbouw in dorps- en landelijk bereikbare woonmilieus te realiseren. Deze woningbouw

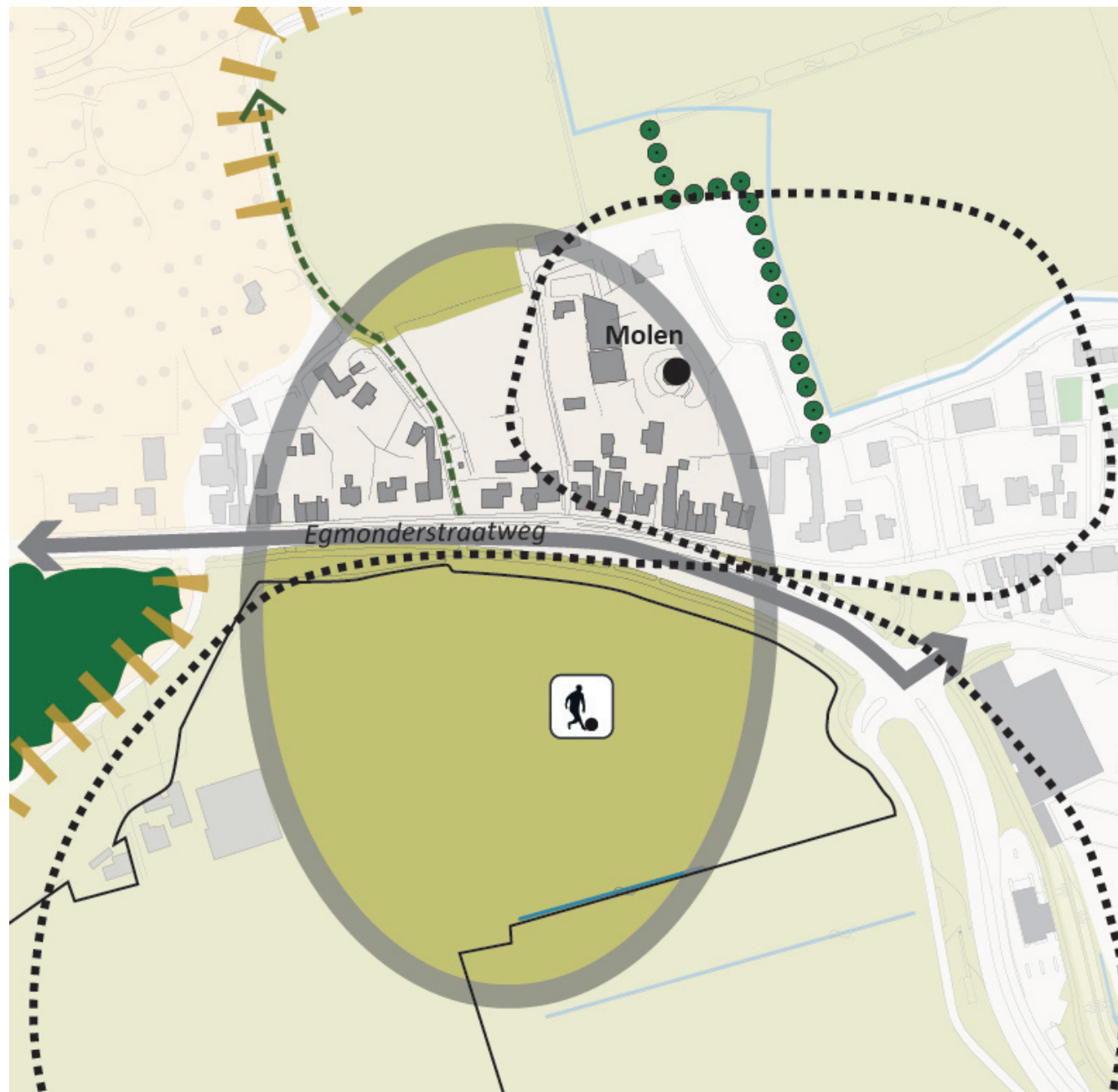
is bedoeld om aan de lokale en regionale vraag te kunnen voldoen. De gemeente wil hiermee de inwoners van Egmond aan den Hoef de mogelijkheid van een wooncarrière bieden in het eigen dorp.

De plannen voor Delversduin gaan uit van maximaal 150 grondgebonden eengezinswoningen. Het aanbod is gevarieerd. Hierbij wordt speciale aandacht gegeven aan woningen geschikt voor starters in de vorm van compacte woningen en woningen geschikt voor senioren die gelijkvloers en levensloopbestendig uitgevoerd worden.

De structuurontwerp is geïnspireerd op diverse vergelijkbare locaties elders in de gemeente en zoals het elders in een binnenduinsrand situatie is toegepast, bijvoorbeeld in Bloemendaal. Achterkanten van nieuwe woningen worden tegen elkaar en tegen bestaande achterkanten geprojecteerd, waardoor voorkanten ontstaan naar openbare ruimte en landschap. Een variatie aan dorps- huizen vormt een laan die grenst aan natuurweides van duinrellen en ruig grasland. Een padennetwerk maakt het uitloopegebied toegankelijk. Het binnenduins landschap vloeit naar binnen bij de dorpskern tot aan de Herenweg en het nieuwe dorpspleintje dat hier een dorpshart kan vormen tegenover de kerk.

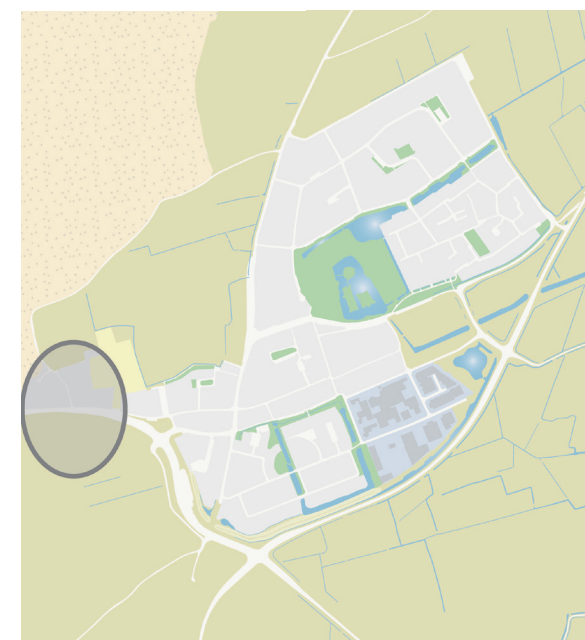
Kwaliteiten van dit plan zijn behoud van een uitloopegebied, de afronding van het dorp met een binnenduins rand van allure en de versterking van het nu erg broze dorpskarakter van Egmond aan den Hoef met openbare ruimte, dorps volumes en betreedbare natuur.

Vastgelegd wordt de hoofdstructuur van ruimtes. De 'groene vinger' tussen dorps- hart aan de Herenweg en het landschap in de duinsrand is essentieel. Ook het inweven van groene pleintjes en lanen, en diepe voortuinen in het woonweefsel maakt dat iedere woning aan een dorps- (groene) ruimte grenst. Voorkanten oriënteren aan deze belangrijke groene openbare ruimtes is een voorwaarde voor het realiseren van kwaliteit. Ook het parkeren waar mogelijk van straat houden is wezenlijk. Door toepassing van enkele parkeerhoven kan het allemaal passen, zonder teveel met de dorpsrand de binnenduinsrand-ruimte in te gaan. De ontwerpcriteria voor Delversduin zijn opgenomen in de bijlage bij deze structuurvisie.



VOORKOMENDE FUNCTIES

-  molen
-  recreatieterrein
-  blauwe paal
-  zoeklocatie sport



Deelgebied 7 - Westelijke verbinding



De Egmonderstraatweg aan de zuidwestzijde van Egmond aan den Hoef vormt de verbinding naar Egmond aan Zee en daarmee een belangrijke toeristische route en toegang tot Egmond aan den Hoef.

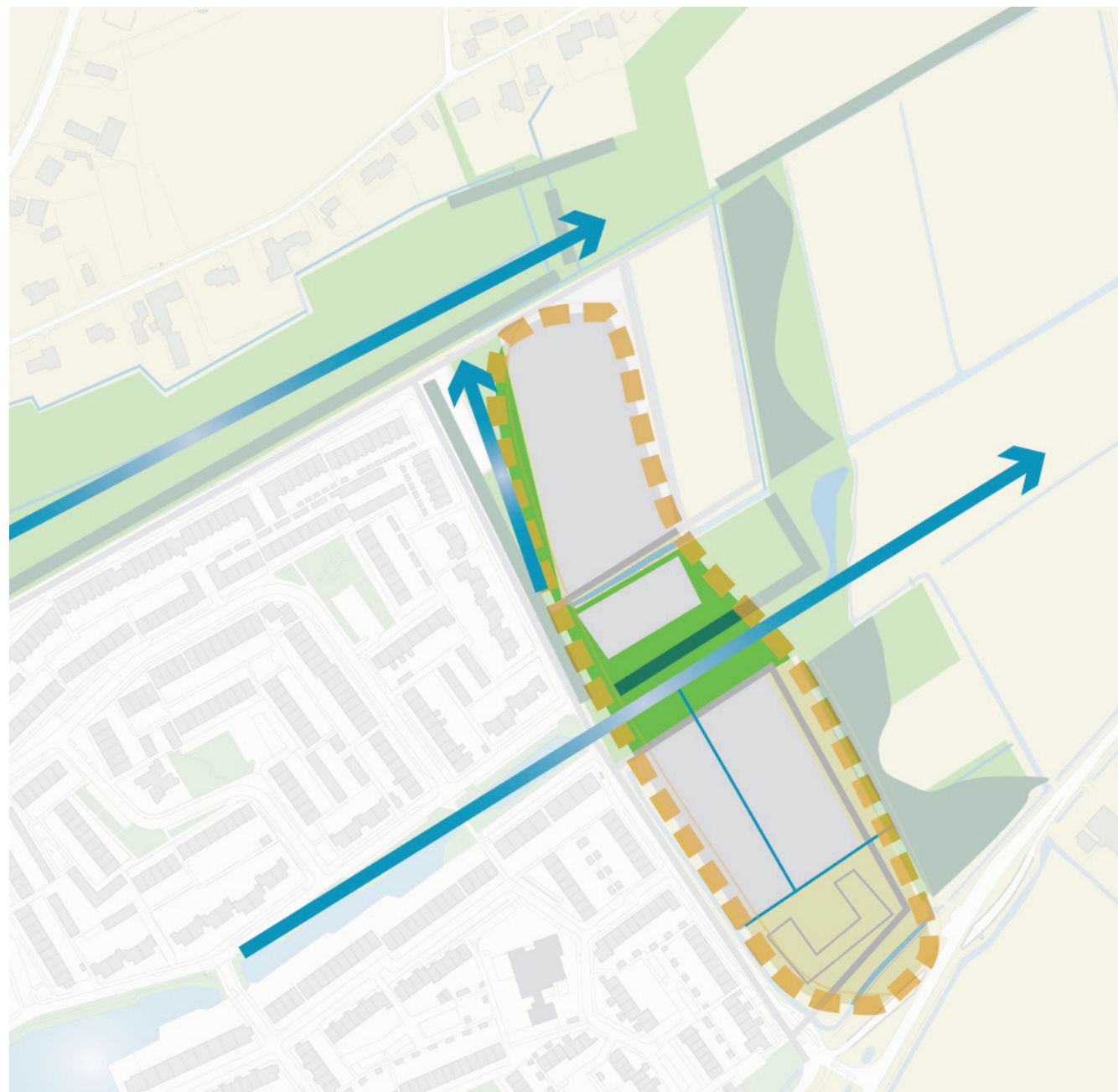
Landmarks

De molen wordt in ere hersteld en is een landmark voor Egmond aan den Hoef. Ook het recreatieterrein rond de molen wordt hersteld en opgewaardeerd. Een ander landmark is de 'blauwe paal' die staat langs de Egmonderstraatweg tussen Egmond aan den Hoef en Egmond aan Zee. In de volksmond is dit de grens van het dorp Egmond aan den Hoef. De blauwe paal dient behouden te blijven.

Zoeklocatie sport

Ten tijde van het opstellen van deze structuurvisie is het haalbaarheidsonderzoek naar een geschikte fusielocatie voor de drie Egmondse voetbalclubs VV Egmondia, VV Zeevogels en VV Sint-Adelbert, vervolgd. Het college en de besturen van de drie voetbalverenigingen hebben het gebied ten zuiden van de Egmonderstraatweg als voorkeurslocatie aangewezen. Het College van Gedeputeerde Staten heeft in antwoord op de prealabele vraagstelling van de gemeente ter onderbouwing van de voorkeurslocatie verder onderzoek verlangd. Het gebied is aangeduid als onderzoekslocatie voor een fusie van de drie Egmondse voetbalclubs. De gemeenteraad heeft op 14 april 2016 over de zoeklocatie een principe besluit genomen, waarbij nog verdere onderzoeken plaats vinden. Besluitvorming hierover vindt in een afzonderlijk proces plaats.





VOORKOMENDE FUNCTIES

-  groene landschappelijke afronding
-  ruimtelijk landschap
-  kantwerk van lanen, bossages, open ruimte
-  typische binnenduurse bebouwing
-  dooradering paden: tweede uitloopgebied
-  groen blauwe route vanaf het Slotkwartier als ruimtelijke drager



Deelgebied 8 - Egmond aan den Hoef Oost



De overgang tussen woonbebouwing en buitengebied aan de oostzijde van Egmond aan den Hoef is relatief hard. In de toekomst streeft de gemeente naar het verzachten van deze randen door middel van een groene, landschappelijke afronding van de kern, waarbij het belangrijk is dat de relaties met het buitengebied blijven bestaan.

Verzachten overgang dorp en landschap

De essentie van woningbouwlocatie Egmond aan den Hoef Oost is niet om 'woningen weg te zetten', maar om een goede overgang te maken tussen dorp en landschap die nu nog ontbreekt. De huidige woonwijk maakt in stedenbouwkundig opzicht een harde stedelijke rand naar het landschap dat van zichzelf kaal en totaal open is. Het is daarmee ruimtelijk ook 'te zwak' om tegenwicht te bieden aan de bebouwingsrand. Ook de naastgelegen provinciale weg N512 domineert daardoor in beeld en geluid. Door het typische 'binnenduise bouwen' als uitgangspunt te nemen, gebouwen met ruime groene voeten in een 'kantwerk' van lanen, bossages en open ruimten, moet er juist door te bouwen een landschappelijke reparatie optreden, een afronding van het dorp. Woningbouw als landschapsbouw. Daarvoor zijn ruime woningen met flinke kavels nodig en bijzondere groene korrels. Tegelijk is een tweede doelstelling om ruimte te bieden aan ruime en toch goedkopere grondgebonden woningen, waaronder sociale woningbouw.

Woningbouwprogramma

In het Regionaal Actie Plan (RAP) Regio Alkmaar 2011-2015 is het woningbouwprogramma in de regio voor de periode tot en met 2020 opgenomen. In het RAP wordt voor Egmond aan den Hoef Oost uitgegaan van de toevoeging van maximaal 90 woningen. Het zwaartepunt ligt bij woningbouw in het sociale segment. Alle geprojecteerde woningen zijn gelegen buiten bestaand bebouwd gebied. Woningbouw is op z'n vroegst in 2019 of 2020 te verwachten tenzij de vraag naar sociale huurwoningen dermate groot is, dat deze eerder zal moeten

worden ingepast en gerealiseerd op deze locatie. Harde voorwaarde is dat toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking de woningbouw rechtvaardigt.

Potentie van locatie Egmond aan den Hoef Oost is de ruimte en de 'onkwetsbaarheid' (de locatie heeft esthetisch noch ecologisch op dit moment veel waarde). Juist door wat meer ruimte te nemen en niet geforceerd de openheid te bewaren en het programma tot een oninpasbare brok te persen (zoals de huidige woonwijk is) kan er ruimtelijk landschap gemaakt worden. Open weides kunnen worden ingebed in een ruime groene structuur van lanen en water, waardoor ze er in oplossen en zelf aan bijdragen. Ook typisch binnenduise bebouwing wordt op een natuurlijke manier in dit kantwerk geweven. Ruimtelijke drager is de groenblauwe route vanaf het Slotkwartier. Dooradering van paden maakt een tweede uitloopgebied voor het dorp. Winst van dit plan is dat de huidige dominantie van de woonwijkrand en de provinciale weg N512 sterk verminderd worden.

De laatste rij woningen, de groene ruimtes en de groene korrels vormen de in de huidige situatie gemiste overgang tussen woonwijk en landschap. Vanaf daar blijft het open tot aan het groen ingepakte voormalige MAG complex. In de structuur van deze woonensembles moet veel 'lucht' worden geslagen, anders vormen ze een nieuwe harde rand. Juist het inbedden van groene ruimtes en routes maakt het geheel tot een landschappelijk kantwerk.

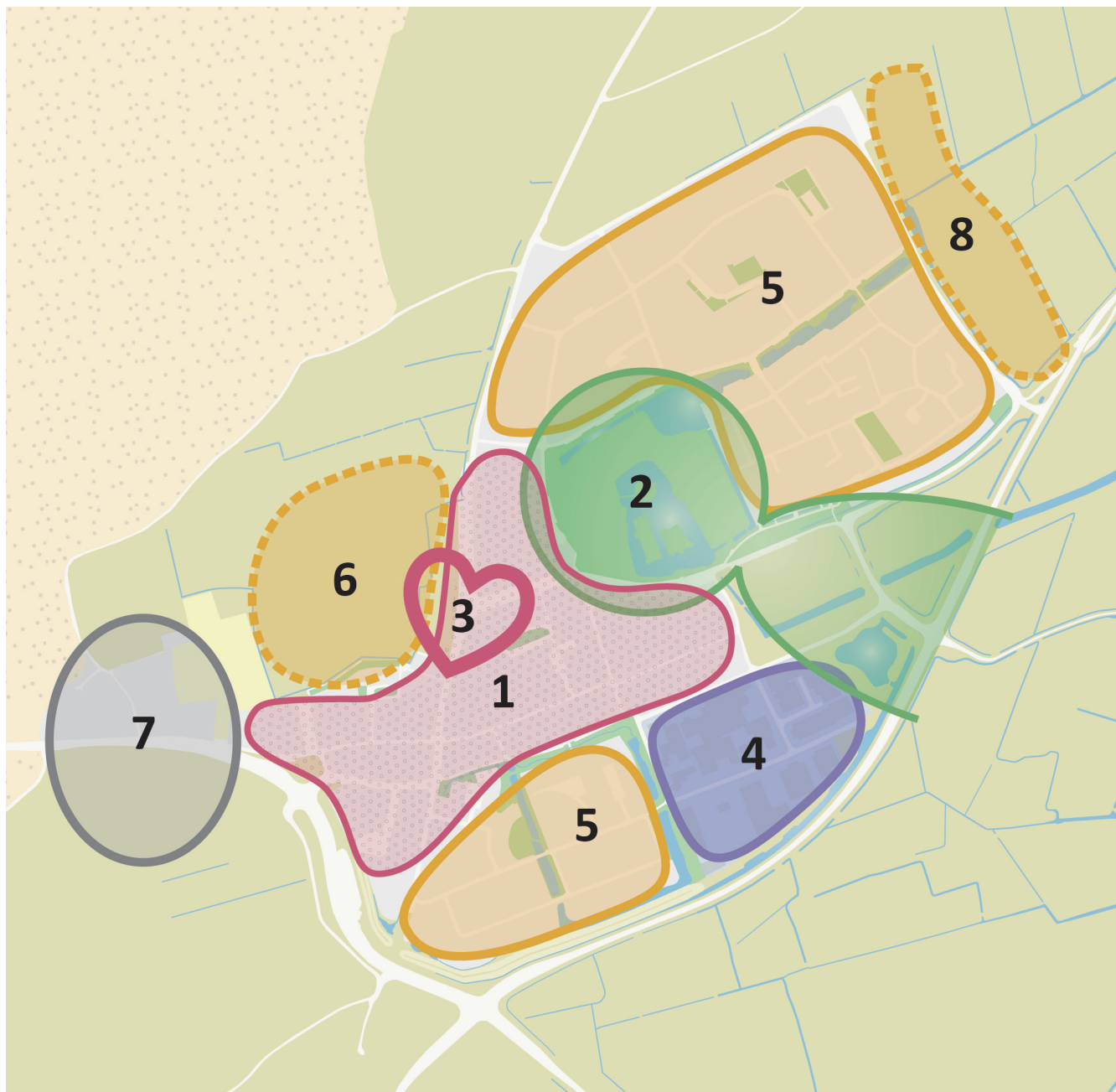
Voorkantoriëntatie is essentieel. Achtertuinen naar het landschap of de bestaande wijk passen niet. Vanwege de ruimte is parkeren op eigen kavel hier mogelijk en het meest toepasselijk. De ontwerpcriteria voor Egmond aan den Hoef Oost zijn opgenomen in de bijlage bij deze structuurvisie.



4.

Hoe gaan we het doen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in hoofdstuk 4 verwoorde visie wordt gerealiseerd. Dat gaat dan over de rol van de gemeente en andere betrokkenen in dat proces en over de programmering van de diverse gewenste ontwikkelingen.



Uitwerking en programmering

De structuurvisie Egmond aan den Hoef is een richtinggevend en stimulerend toetsingskader van de gemeente. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in hoofdstuk 4 verwoorde visie wordt gerealiseerd. Dat gaat dan over de rol van de gemeente en andere betrokkenen in dat proces en over de programmering van de diverse gewenste ontwikkelingen.

Uitwerking en programmering

Deze structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente Bergen heeft met de kern Egmond aan den Hoef. Hierbij is een actieve rol voor de gemeente weggelegd, maar worden onder andere inwoners en ontwikkelaars ook nadrukkelijk uitgenodigd initiatieven te ontwikkelen die passen binnen het kader van deze structuurvisie.

Rol gemeente

De rol van de gemeente verandert van een sturende naar een begeleidende partij in het ontwikkelingsproces. De gemeentelijke overheid stimuleert en werkt samen met partijen in de samenleving. De rol van de gemeente is ondersteund en voorwaardenscheppend.

Het karakter van de gemeenschap verandert en de gemeentelijke organisatie verandert mee naar een organisatie die ontwikkelingen regisseert, coördineert, faciliteert en participeert in maatschappelijke ontwikkelingen. Een gemeente die partijen verbindt om in samenwerking de ambities waar te maken. Een gemeente die soms ook initieert als particulier c.q. maatschappelijk initiatief achterwege blijft.

Binnen dit algemene kader verschilt de exacte rol van de gemeente voor de verschillende opgaven van initiatief nemen, samenwerken in een netwerk en het ondersteunen van derden.

Egmond aan den Hoef wil zich verder ontwikkelen, hiervoor moet de gemeente initiatiefnemers de ruimte bieden om ontwikkelingen in gang te zetten die Egmond aan den Hoef sterker maken. Hierbij kan kaderstelling vooraf aan de orde zijn. Kaders worden aangegeven in deze structuurvisie, maar ook in bestemmingsplannen en nadere uitwerkingen van deze visie.

Uiteindelijk kan een afweging door de gemeente aan de orde zijn. Met name als er meerdere belangen betrokken zijn bij een ontwikkeling. De gemeente zal dan de uitgangspunten uit de structuurvisie gebruiken voor die afwegingen: dragen de ontwikkeling bij aan de versterking van de identiteit van Egmond aan den Hoef.

Programmering

Dit uitvoeringsprogramma heeft als functie een richtinggevend denkkader te zijn ten behoeve van politieke en bestuurlijk afweging. Nadere uitwerking op basis van gedegen onderzoeken is en zal nodig zijn en deze kunnen leiden tot wijzigingen in de uitvoeringsprogrammering. Slechts dit gegeven is zeker. Hier onder is een overzicht opgenomen van de belangrijkste ontwikkelingsopgaven zoals die in deze structuurvisie benoemd zijn:

- Transformatie Herenweg
- Ontwikkeling Slotkwartier
- Ontwikkeling locatie Delversduin
- Verkeersveiligheid Julianaweg
- Ontwikkeling Dorpshart, incl. beeldkwaliteitsplan
- Verbeteren ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit De Weidjes
- Verzachten randen rustige woonschil
- Egmond aan den Hoef Oost
- Zoeklocatie sport



Bijlagen

In bijlage A bij deze structuurvisie voor Egmond aan den Hoef is als achtergrond een beknopte weergave van de werkdocumenten uit de dialoog weergegeven in de vorm van een samenvatting van de inbreng van de werkgroepen met de thema's Verkeer en vervoer, Landschap en natuur, Volkshuisvesting en demografie, Maatschappelijke voorzieningen, Economie, recreatie en toerisme en Duurzaamheid. In bijlage B is de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de locatie Delversduin toegevoegd. In bijlage C zijn de ontwerpcriteria voor de woningbouwontwikkelingen Delversduin en Egmond aan den Hoef Oost weergegeven. In bijlage D is het ondertekende principebesluit ten aanzien van de fusielocatie van de drie Egmondse voetbalclubs opgenomen.

Bijlage A - Samenvatting werkdocumenten

Verkeer en vervoer

Toelichting op analyse

Het feit dat de ontsluitingswegen aan de randen van het dorp gelegen zijn kan binnen de toekomstige ontwikkeling van het voormalig AZC-terrein (thans Delversduin) verder worden versterkt in de vorm van een soort randweg die de huidige doorgaande functie van de Herenweg overneemt. De mogelijkheid bestaat immers om daar een nieuwe situatie te creëren waarbij aan de gebiedsontsluitingsweg de eisen van vandaag de dag kunnen worden opgelegd en die beter kan worden gedimensioneerd op de huidige en toekomstige verkeersstromen. Tevens kan in deze nieuwe situatie aandacht worden besteed aan aspecten als de gewenste eenduidige fietsstructuur, het gevoel van verkeersonveiligheid, de ontsluiting van de nieuwbouwontwikkeling, ruimtelijke inpassing, etc. Wanneer een nieuwe randweg de ontsluitingsfunctie van de Herenweg overneemt ontstaan ook mogelijkheden om bijvoorbeeld middels reconstructie (naar voorbeeld van de reconstructie Slotweg), in het kader van de veranderde functie, tegemoet komen aan de inrichting, gebruik en uitstraling van de Herenweg welke als zwak punt is benoemd.

Eisen en wensen ontwikkelingen

- Eén hoofdontsluiting voor autoverkeer
- Diverse toegangen in diverse richtingen voor fietsers en voetgangers
- Een duidelijke oost-west fietsverbinding door de wijk van en naar Egmond aan Zee die aansluit op het hoofdfietsnetwerk
- Voorkomen van lange rechtstanden voor automobilisten (inrichting volgens principes Duurzaam Veilig)
- Tweede ontsluiting hulpdiensten
- Duurzaam materiaalgebruik

Sterke punten	Kansen
Ontsluitingswegen aan de randen van het dorp Fietstunnel Hoeverweg Rechtstreekse OV-verbinding met Alkmaar Recreatieve mogelijkheden	Wegnemen van gevoel van verkeersonveiligheid Recreatieve routes vormgeven (fiets/ruiters) Hoofdfietsroutes vormgeven Duurzaamheid Mogelijke ontwikkeling brede school icm sportvoorzieningen en parkeren Voormalig AZC-terrein, thans Delversduin (fietsverbindingen en doorgaande verkeersstroom/randweg)
Zwakke punten	Bedreigingen
Gevoel van verkeersonveiligheid Verkeerscirculatie Onderbroken, onlogische en niet eenduidige fietsstructuur Inrichting, gebruik en uitstraling van Herenweg Krap profiel in relatie tot verkeer in twee richtingen Sportvoorzieningen buiten het dorp gesitueerd Inrichting van wegen strookt vaak niet met geldende max. snelheid	Ontsluiting voormalig AZC-terrein (thans Delversduin) en sportcomplex (oost) Parkeren in relatie tot recreatie en toerisme Verschraving van het openbaar vervoer Afstanden van en naar schoollocaties Toenemende verkeersdruk versus verkeersveiligheid

Sportcomplex

- Voldoende parkeergelegenheid
- Directe ontsluiting op hoofd fietsstructuur
- Scheiden ontsluiting van autoverkeer en langzaam verkeer
- Toegang van het sportcomplex aan de dorpszijde

Brede school

- Directe ontsluiting op hoofd fietsstructuur
- Duidelijke vormgeving van het K+R terrein
- Scheiden ontsluiting van autoverkeer en langzaamverkeer
- Aandachtspunt is de inrichting en verkeersveiligheid van de directe omgeving van de school

Hoofdpunten werkgroep Verkeer en Vervoer

- Het gevoel van verkeersonveiligheid dat in Egmond aan den Hoef wordt ervaren
- De wens voor logische routing en scheiding van de verschillende verkeersdeelnemers
- Auto direct naar gebiedsontsluitingsweg geleid
- Rechtstreekse en doorgaande verbindingen voor fietsers
- Rechtstreekse verbindingen voor wandelaars
- Gewenste herinrichting, herprofilering en verbeterde uitstraling van de Herenweg in combinatie met het ongewenste doorgaande verkeer op deze weg en door Egmond aan den Hoef

Landschap en natuur

Hoofdpunten werkgroep Landschap en Natuur

In Egmond aan den Hoef liggen kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voor extra aandacht voor de bijzondere cultuurhistorie en voor instandhouding van bijzondere landschaps- en natuurwaarden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Zes speerpunten worden aangedragen voor een plek in de structuurvisie.

Harde randen verzachten

De harde randen van de kern vragen om verzachting. Meer beplanting langs de randen doet Egmond aan den Hoef beter passen in de groene binnenduinrand. De detonerende bebouwingsrand van de Weidjes uit het zicht brengen, transparante beplanting langs de bebouwing van het oostelijk deel van de Slotweg, afronding van het dorp aan de kant van de Sabina van Beierenlaan en de Prins Willem Alexanderlaan en de scherpe rand die de Tiggelaan vormt verzachten.

Open buffer oostzijde

Het gebied is nu open en strekt zich uit tot het voormalige mobilisatiecomplex. Helemaal verdichten van dit gebied is een flinke ingreep in de open ruimte. Een blijvend open buffer is gewenst tussen de nieuwe ontwikkelingen en het mobilisatiecomplex.

Opknappen Herenweg

Hier liggen kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een ander inrichting van de openbare ruimte (klinkers in plaats van asfalt, laanbeplanting, verlichting en bebording aanpassen) zal bewoners en ondernemers stimuleren om zelf te gaan investeren in de bebouwing langs de weg.

Sterke punten	Kansen
Slotkwartier is een bijzondere plek. Slotweg is mooi geworden en kan als voorbeeld dienen voor opknappen andere wegen.	Door middel van kunst kan mogelijk de historische relatie tussen de abdij en het slot in beeld worden gebracht. De nieuwe brug maakt een beter gebruik van de slotruïne. Panden aan Slotweg een culturele bestemming te geven. Door nieuwe verbinding tussen waterlopen ontstaat nieuwe mogelijkheid voor bootjes en kano's. Een natuurzone langs het Delverspad/Nachtegalenpad versterkt de natuurwaarden. De tuin achter het Overslot (het Overslothof) is erg verrommeld, mooie plek van maken toegankelijk voor publiek. Gebied ten oosten van slotruïne is ideale plek voor horecagelegenheid Bij nieuwe ontwikkelingen moet het landelijk karakter leidend zijn.
Zwakke punten	Bedreigingen
De kern heeft een aantal harde randen: Tiggelaan, Prins Willem Alexanderlaan, Sabina van Beierenlaan, oostelijk deel Slotweg en de Weidjes. De Herenweg biedt een verpauperde aanblik. Het Slotkwartier leeft niet, er is niets te beleven. Erg veel verkeersborden, overbodige borden verwijderen. De verbinding tussen de duinen ten oosten en ten westen van de Egmonderstraatweg is erg smal en heeft versteviging nodig.	Zicht op het slot moet blijven. Geen bebouwing in de zichtlijn. Meer activiteiten op de slotruïne mag niet betekenen dat het monument geweld aan wordt gedaan. Onder andere de bijzondere muurbegroeiing is van belang. De duinrellen aan de westzijde van Egmond moeten behouden blijven en een plek krijgen in de nieuwbouw. De doorzichten vanaf de Herenweg zijn van belang. Door verdichting kunnen doorzichten verdwijnen. Het is van belang dat tussen eventuele bebouwing aan de oostzijde van Egmond aan den Hoef en het voormalige MOB-complex een open zone overblijft, zodat het gebied niet geheel wordt verdicht.

Een levendig slotkwartier

Het Slotkwartier met de slotruïne, het Overslot, Slotpark en Slotkapel vormt het historische hart van Egmond. Een hart dat helaas niet bruist, maar dat er verstild bij ligt. Een aantrekkelijke plek moet het worden, waar mensen naar toe komen om iets te beleven van de bijzondere geschiedenis, waar een horecavoorziening is, waar schoolreisjes terugkomen, waar het verrommelde Overslothof een plek wordt om te vertoeven. Kortom, een kloppend hart.

Duinrellen in stand houden

De bestaande duinrellen ten westen van de Herenweg en langs de Tiggelaan verdienen een plek in de toekomstige plannen. Het stromende water met bijzondere natuurwaarden in de binnenduinrand is een bijzonder fenomeen.

Doorkijkjes behouden

Het in stand houden van doorzichten is van belang. Voorkomen moet worden dat er een verdicht stedelijk gebied ontstaat dat het contact met de duinen en het open polderlandschap heeft verloren. Belangrijke doorzichten en zichtlijnen bevinden zich langs de Herenweg (zicht op de duinen, zichtlijn vanaf de kerk) en natuurlijk het zicht op het Slotkwartier.

Volkshuisvesting en demografie

Het aantal meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen neemt langzamerhand af, terwijl het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt.

Ervaringen uit de praktijk

- Toenemende belangstelling van jonge kopers uit Egmond aan Zee voor gezinswoningen in Egmond aan den Hoef op. Dit heeft direct te maken met het lagere prijsniveau in Egmond aan den Hoef.
- De woningmarkt in Egmond is erg krap. Er is voor jongere en voor oudere mensen geen goede huisvesting. Er is vooral vraag naar goedkopere woningen en woningen die meer toegespitst zijn op ouder worden. Hierbij valt te denken aan goede en betaalbare seniorenwoningen, dit kunnen aanleunwoningen en of appartementen zijn.
- Circa 35% van de kopers in Egmond aan den Hoef komt uit Egmond aan den Hoef. De grootste groep daarna, circa 30%, komt van buiten de regio. Daarna komt circa 20% uit de regio Alkmaar.
- Er is een tekort aan kwalitatief goede starterswoningen en grondgebonden, gelijkvloerse woningen. Tevens wordt een tekort gezien aan het grotere type 2¹-kap.
- Betaalbare woningen lopen goed in de verkoop; woningen rond € 150.000-160.000 verkopen goed, woningen tussen € 200.000 en € 250.000 lopen wel, maar bij hogere prijzen richting de € 300.000 wordt het moeilijker.
- Vanaf € 300.000 is er weinig aanbod voor doorstroming, terwijl er wel vraag is van gezinnen.
- Woningen met 3 slaapkamers zijn gewild.
- In Egmond aan Zee wordt de laatste tijd veel verkocht aan mensen die een tweede woning in het kustdorp willen en zij kiezen Egmond aan Zee uit voor de sfeer.

Sterke punten	Zwakke punten
Nieuwbouwwijk 2001-2005. Bevolkingssamenstelling Egmond aan den Hoef (gezinnen, doorstromers, starters), relatief jonge bevolkingsopbouw. Aantrekkingskracht Egmond aan den Hoef op Egmond aan Zee en omgeving in de regio, woonomgeving, locatie, natuur, recreatie, etc. Aantrekkelijke woningtypes en veel grondgebonden woningen Sociale cohesie Huurwoningen relatief jong (kwalitatief beter) Bereikbaarheid/infrastructuur, openbaar vervoer. Recreatieve sfeer Leefomgeving/voorzieningen (winkels, onderwijs, sport/verenigingen, groen, speelmogelijkheden), duurzaamheid/bouwkwiteit	Weinig nieuwbouw laatste jaren en verouderde woningen Woningaanbod starters, grondgebonden woningen en gelijkvloers Groot % particuliere koopwoningen, lastig ivm duurzaamheidsambities Teveel woningbouwplannen gemeente Bergen e.o. Weinig 'lage huur' woningen voor senioren en (zorg)voorzieningen Ver van de stad Kwaliteit (duurzaamheid) woningen en uitstraling (1e indruk zoekenden) Aanbod kwalitatief goede groter type (half-)vrijstaand (doorstroom) Krimp Groter aandeel 'lagere' inkomens Leegstand ontwikkelingslocaties (Slotweg, Hoek Karels) Kwaliteit van inbreidingslocaties zoals Herenweg t.p.v. oude school

Hoofdpunten werkgroep Volkshuisvesting en demografie

Op basis van de besprekingen in de werkgroep Volkshuisvesting en demografie komen we tot de volgende speerpunten die in de Structuurvisie Egmond aan den Hoef zouden moeten worden opgenomen:

- Het in Egmond aan den Hoef kunnen hebben van een wooncarrière voor Egmond aan den Hoefers (voor alle doelgroepen woningen, bestaande voorraad en nieuwbouw);
- Het realiseren van zoveel mogelijk grondgebonden woningen (aansluitend op woonwensen);
- Behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijk, dorps, kwalitatief en duurzaam woonmilieu met een goede aansluiting tussen bestaande (woning)bouw en nieuwbouw.

Maatschappelijke voorzieningen

Hoofdpunten werkgroep Maatschappelijke voorzieningen

Op basis van de besprekingen in de werkgroep Maatschappelijke voorzieningen en leefbaarheid komen tot de volgende speerpunten die in de Structuurvisie Egmond aan den Hoef zouden moeten worden opgenomen:

Multifunctionele centra

Er moet meerdere multifunctionele centra worden ontwikkeld, waarbij functies worden gecombineerd, die in elkaars verlengde liggen:

- onderwijs en kinderopvang, jeugdgezondheidszorg, jeugdbibliotheek: brede school
- sportclubs/voorzieningen bundelen dicht bij de woonkern, bijvoorbeeld Egmond aan den Hoef oost.

De voorkeur van de werkgroep is om de brede school te situeren binnen de dorpskern en niet aan de rand van het dorp (Egmond aan den Hoef Oost). Nadrukkelijk kiest de werkgroep niet voor één multifunctioneel centrum, waar alle voorzieningen worden gebundeld aan het rand van het dorp. Dat wordt gezien als achteruitgang.

Jeugd- en jongerenvoorziening

Er moeten voldoende voorzieningen voor de jeugd komen. Dit betekent in de eerste plaats voldoende speelplaatsen en trapveldjes, waarbij het rapport van Speelplan uitgangspunt is. In ieder geval dient in de plannen voor de nieuwe woonwijk op het AZC-terrein een speelplaats te worden opgenomen. Daarnaast is geconstateerd dat er voor de jongeren nog een voorziening moet komen, waar ze elkaar kunnen ontmoeten zonder overlast voor de buurt, het liefst een jeugdhonk voor de jongeren van 12-16 jaar, die ze zelf kunnen inrichten

Sterke punten	Kansen
Bloeiend verenigingsleven met veel vrijwilligers. Twee scholen met verschillende richting: keuzevrijheid voor ouders. Scholen zijn gelegen in de wijk Veel voorzieningen in Egmond aan den Hoef: een goedlopende dorps huis met activiteiten voor alle doelgroepen, een mooie bibliotheek met veel mogelijkheden voor lezingen e.d. en dagwinkels als de Albert Heijn met bakker, slager en visboer.	Meer woningen leidt tot meer kinderen voor de scholen, meer leden voor de verenigingen en de bibliotheek en meer draagvlak voor de detailhandel. Ontwikkelen van clustering van verenigingen en multifunctionele accommodaties leidt tot betere exploitatie en aanvulling op elkaar. Dorps huis Hanswijk met de welzijn- en zorgvoorzieningen biedt kans om bij de bouw van meer seniorenwoningen tot een woonservicezone te worden ontwikkeld. Het realiseren van een jeugdhonk biedt een kans om jeugdoverlast tegen te gaan, bijvoorbeeld in de bibliotheek op winterdagen. Een kleinere bibliotheek meer gericht op de doelgroepen minder mobiele ouderen en kinderen.
Zwakke punten	Bedreigingen
Sportcomplex Hogedijk ligt buiten het dorp en er is teveel versplintering en te weinig kader per vereniging. Ten aanzien van onderwijs geen gymnastiekvoorziening binnen de schoolgebouwen, teveel spreiding van kindvoorzieningen, speelterrein is onaantrekkelijk, staat van onderhoud St. Jozefschool is slecht. Door de centralisatie is de bibliotheek te ver weg komen te liggen voor de ouderen in Egmond aan Zee en Egmond-Binnen. Ontbreken van adequate voorzieningen voor de jeugd. Te weinig seniorenwoningen.	Meer woningen betekent ook meer verkeersdruk en mogelijk ook meer toestroom van ouderen, die de woningen in de vrije sector kunnen betalen. Vergrijzing en tegelijk minder kinderen/leerlingen krimp, kleinere scholen en terugloop van de verenigingen. Dit leidt uiteindelijk ook tot exploitatieproblemen bij Hanswijk. Combinatie van activiteiten voor ouderen en jongeren ligt moeilijk in multifunctionele gebouwen. Te groot multifunctioneel gebouw, is financieel niet haalbaar en qua locatie aan de rand van het dorp moeilijk bereikbaar voor ouderen. Te veel functies verplaatsen naar een brede school leidt tot concurrentie met het dorps huis en kan daar ten koste van gaan.

Handhaven huidige voorzieningenniveau

Het huidige hoge niveau van voorzieningen in het dorp moet zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Hierbij geldt dat de ontwikkeling van een brede school niet ten koste mag gaan van dorps huis Hanswijk. De scholen willen graag een gymzaal binnen de brede school. Als daarbij de sportzaal van Hanswijk moet sluiten gaat dit mogelijk ten koste van de exploitatie van het dorps huis. Dit moet in een werkgroep nader onderzocht worden.

Woonservicezone ontwikkelen

In Hanswijk worden verschillende zorg- en welzijnsactiviteiten aangeboden voor ouderen en mensen met een beperking. Rondom Hanswijk bevinden zich seniorenwoningen. Dit zou verder moeten worden ontwikkeld tot een woonservicezone. Gezien de vergrijzing zou het goed zijn als er meer seniorenwoningen worden ontwikkeld in de buurt van Hanswijk.

Economie, recreatie en toerisme

Toelichting op analyse

De cultuurhistorie en de bollenvelden van Egmond aan den Hoef bieden een uniek aanbod voor specifieke doelgroepen toeristen.

De uitstraling van Egmond aan den Hoef kan worden verbeterd, zodat het voor ondernemers aantrekkelijk wordt zich daar te vestigen. Meer ruimte creëren voor bijvoorbeeld het realiseren van groepsaccommodaties op locaties met een (voormalig) agrarische bestemming biedt kansen.

De lokale supermarkt is de grootste aanbieder in Egmond aan den Hoef. Overig winkelaanbod is beperkt.

Er wordt te weinig gebruik gemaakt van de toeristische potentie van het Slot. Het huidige aanbod van horeca in Egmond aan den Hoef is onvoldoende. Het ontbreken van visie en ontwikkelingsruimte heeft als gevolg dat investeringen achterblijven. Het ontbreken van toeristische voorzieningen, de sfeer en de uitstraling van Egmond aan den Hoef nodigt de fietsers, wandelaars of kanoërs niet uit een tussenstop te maken en er ontbreekt een slechtweervoorziening of een voorziening voor kinderen.

Hoofdpunten werkgroep Economie, recreatie en toerisme

De speerpunten die uit de themagroep naar voren zijn gekomen:

- elkaar aanvullende kleinschalige activiteiten op sociaal maatschappelijk en toeristisch vlak
- verbetering sfeer en uitstraling, voor zowel toeristen/ bezoekers als ondernemers
- toeristische aantrekkingskracht Slot beter benutten
- aanvullend zijn op Egmond aan Zee

Vooraf kleinschalige ontwikkelingen rondom het Slot zijn gewenst. Hierbij kan worden aangehaakt op de aanwezige cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kan Egmond aan den Hoef worden gezien als een 'tussenstation' of liever 'aanvulling' op weg naar (het strand van) Egmond aan Zee. Een concentratie van activiteiten in de trant van

Sterke punten	Kansen
Egmond aan Zee vlakbij. Slot heeft toeristisch potentieel. Aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden. Onderdeel van toeristische routes in de omgeving. Aantrekkelijke regio biedt kansen. Centrale ligging. Veelzijdigheid omgeving. Kweekvijver voor kleine bedrijven.	Toeristische potentie Slot en omgeving. Aanvulling op Egmond aan Zee en achterland als aanvulling zien. Aansluiten op bestaande toeristische routes. Sfeer/uitstraling verbeteren (Herenweg, horeca). Aanvullende functies die elkaar versterken, zoals B&B met een persoonlijke touch en/of themakamers (sfeer, beleving), evenementen buiten het seizoen, aansluiten op aanwezige natuur, keuze voor een andere dimensie in het hoogseizoen dan in het laagseizoen. Vrijgekomen agrarische bebouwing, groepsaccommodaties. Ontwikkelingen Westrand Alkmaar. Aantrekkelijkheid van het dorp terugbrengen (openbare inrichting verbeteren en de aantrekkelijkheid voor ondernemers vergroten) en herstructurering en facelift bedrijventerrein De Weidjes.
Zwakke punten	Bedreigingen
Sfeer/uitstraling ontbreekt. Horeca onder de maat/ klasse ontbreekt. Onvoldoende promotie Slot. Onvoldoende medewerking gemeente op gebied van realisatie kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Geen slechtweervoorziening/ familievoorziening. Geen beleid op bedrijventerreinen, vastleggen uitgangspunten gemeente m.b.t. bedrijventerreinen. Voorzieningen sluiten niet aan op aanwezige toeristische routes. Achterblijvende investeringen logiesaanbieders. Gebrek aan duidelijkheid over doelgroep/richting.	Verrommeling/ niet aansluiten functies. Onduidelijkheden over aan te trekken doelgroep. Beperkend beleid gemeente op het gebied van toeristische voorzieningen. Aantrekkelijke activiteiten in de omgeving waarmee moet worden geconcentreerd. Achterblijvende investeringen ondernemers.

kleinschalige horeca, detailhandel en musea kan een toeristische aantrekkingskracht realiseren wanneer dit gecombineerd wordt met de cultuurhistorische waarde van het Slot. Daarnaast moet Egmond aan den Hoef zichzelf meer gaan profileren als aanvullend op familiebadplaats Egmond aan Zee. Naast gezelligheid moet de aanwezige horeca ook klasse uitstralen en kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheden (B&B) die een bijzondere beleving bieden, vormen een mooie aanvulling. Door het bevorderen van routestructuren en het oplossen van knelpunten of ontbrekende schakels in deze routestructuren, kan Egmond aan den Hoef nog meer een tussenstation of aanvulling op de omgeving vormen.

Er is veel behoefte aan (flexibel in te richten) groeps-/ gezinsaccommodaties. De gemeente kan kleinschalige accommodatiemogelijkheden of juist groepsaccommodaties bevorderen door in de bestemmingsplannen hiervoor letterlijk ruimte te maken of mogelijkheden te creëren. Het efficiënt benutten van bestaande bedrijventerreinen en tegengaan van verrommeling en veroudering van deze terreinen (facelift?) draagt bij aan de aantrekkelijkheid en uitstraling van de kern. Ook de mogelijkheden voor herstructurering kunnen worden bekeken. Verkeersmaatregelen in de vorm van een transferium zouden bij Egmond aan den Hoef passen, als aanvulling op Egmond aan Zee.

Duurzaamheid

Toekomstige ontwikkelingen

De gemeente Bergen gaat zich de komende jaren richten op vijf speerpunten. De keuze van de speerpunten is een logisch gevolg van de resultaten uit de routekaart van HVC, het huidige gemeentelijke beleid en de huidige (realistische) technologische mogelijkheden.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtebehoefte voor wonen, werken en recreëren en mobiliteit wordt steeds groter. De ruimte is schaars en de investeringen daarin moeten een toekomstwaarde hebben, of anders gezegd duurzaam zijn. Ten aanzien van bestaande woningen is de doelstelling het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen. Voor nieuwbouwwoningen is realiseren van energieneutrale of energieleverende nieuwbouw het doel.

ten aanzien van corporatiewoningen wordt bij ingrijpende woningverbetering gestreefd naar energielabel B of minimaal twee klassen verbetering van het energielabel.

Bij de inrichting van de openbare ruimte staan de principes van Cradle to Cradle een belangrijk uitgangspunt. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stedenbouw worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp. Binnen de gebruikswijze, de inrichting en het beheer van het totale openbare ruimtebeleid staat de keuze voor duurzaamheid centraal (bv. volgens C2C principe).

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bij bedrijven

Het stimuleren van MVO door de gemeente omvat het informeren, stimuleren en faciliteren van activiteiten van het lokale bedrijfsleven. Ten aanzien van toerisme en recreatie staat het stimuleren van MVO bij bedrijven en organisaties en onderscheiden ten opzichte van andere badplaatsen in Nederland centraal.

Sterke punten	Kansen
Mogelijkheden om zonne-energie op te wekken: - eigen gebouwen; - grootschalige daken MKB- en bedrijven; - scholen (voldaksystemen); - landbouw (veestallen, loodsen en opslag); - VVE centrale daken waarbij saldering wordt georganiseerd; - braakliggend terrein (bijv. stortlocaties) en grasland (omgeving) tbv grootschalig zonnepanelen; - parkeerterreinen (bijv. in duinen) en parkeergarages.	Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (bestaande woningen, nieuwbouwwoningen, corporatiewoningen, openbare ruimte), zongerichte verkaveling, levensloopbestendig bouwen en tegengaan van leegstand (multi-functionele accommodaties), gebruik duurzame materialen. MVO bij bedrijven (toerisme en recreatie). Energiebesparing (huishoudens en ondernemers, accommodaties), mogelijkheden onderzoeken voor een gerichte wijkaanpak. Duurzame energie (zonne-energie, collectieve warmte levering, biomassa), de gemeente vervult een voorbeeld-functie door zonnecellen te plaatsen op openbare gebouwen. Duurzame mobiliteit, verbeteren van de faciliteiten voor langzaam verkeer. Regionale samenwerking (DEMRA).
Zwakke punten	Bedreigingen
	Energiegebruik huishoudens (verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad). Energiegebruik commerciële dienstverlening (recreatiesector). Energiegebruik mobiliteit (zakelijk transport).

De lokale bedrijven vormen een belangrijke doelgroep in het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen. Uitgangspunt bij het ontwikkelen van duurzaam beleid is de samenwerking. Doelstelling is om bedrijven en organisaties te informeren, stimuleren en faciliteren om duurzaam te ondernemen.

Energiebesparing

In de gemeente Bergen is de grootste winst te behalen als het gaat om het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie bij huishoudens en ondernemers. Er liggen grote besparingsmogelijkheden in de bestaande bouw voor particulieren, bijvoorbeeld door het verbeteren van de woningisolatie. Communicatie en voorlichting zijn belangrijk in het stimuleren van huishoudens om energie te besparen. Doelstelling is om inwoners en ondernemers bewust te maken van duurzaam energiegebruik en energiezuinig gedrag.

Duurzame energie

Duurzame energie is energie die niet wordt opgewekt door verbranding van fossiele brandstoffen zoals aardgas, steenkool en aardolie, maar door duurzame bronnen zoals wind, zon en biomassa. Doel is om zonne-energie grootschalig toe te passen en windenergie te ontwikkelen. In (her) ontwikkelingsplannen wordt een haalbaarheidsonderzoek voor geothermie, warmtepompen, biomassagestookte installaties en warmtekracht-installaties opgenomen.

Bijlage B - Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Delfersduin

Onderbouwing Ladder voor
Duurzame Verstedelijking
Delversduin in Bergen

21 december 2015



Concept-eindrapportage

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:
Concept-eindrapportage

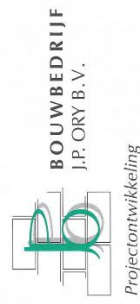
Datum:
21 december 2015

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Oosthaven 57
2801 PE Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:
Dr. Pieter van der Heijde
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: fw@stedplan.nl

In opdracht van:
BPD & Bouwbedrijf Ory



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: 2015.G.314
Referentie: Eindrapportage 2015.G.314 BPD LDV Bergen Delversduin 211215

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Samenvatting en conclusies	5
2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode	8
3 Locatie en projectbeschrijving	10
4 Vraag	12
5 Aanbod	16
6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)	21
6.1 Kwantitatieve woningbehoefte	
6.2 Kwalitatieve woningbehoefte	
6.3 Conclusies	
7 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (Trede 2 en 3)	23
7.1 Trede 2 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied	
7.2 Trede 3 Multimodale ontsluiting locatie	
Bijlage: Begrippenlijst	28
Bijlage: Literatuurlijst	29



Inleiding

Aanleiding en doel

Op de locatie Deltersduin in Bergen zijn BPD en Ory voornemens om woningen te ontwikkelen en kavels uit te geven. Hiertoe dient een bestemmingsplan tot stand te komen dat de bouw van 150 eengezinswoningen (eg-woningen) mogelijk maakt. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) een onderbouwing van de actuele regionale behoefte aan het programma dat door die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De Ladder voor Duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. Trede 2 en 3 zijn alleen van toepassing als een nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. In Trede 2 moet worden aangetoond dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte gaat in Trede 3 de voorkeur uit naar locaties die multimodaal ontsloten zijn.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de geplande woningen in Deltersduin, zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied met een betere multimodale ontsluiting?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de 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 regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?
6. Wat zijn de mogelijkheden van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma (Trede 2 van de Ladder)?
7. Welke locaties buiten bestaand stedelijk gebied zijn geschikt voor het beoogde woningbouwprogramma in relatie tot de multimodale bereikbaarheid (Trede 3 van de Ladder)?

Leeswijzer

In de managementsamenvatting zijn de conclusies van de onderbouwing van Deltersduin aan de Ladder opgenomen. Hoofdstuk 2 beschrijft de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van het planconcept en de locatie. In Hoofdstuk 4 en 5 zijn de resultaten opgenomen van de analyse van de vraag en het aanbod. Hoofdstuk 6 brengt de regionale behoefte aan woningen in beeld. Hoofdstuk 7 behandelt alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied (Trede 2). En gaat ook in op de multimodale ontsluiting buiten bestaand stedelijk gebied (Trede 3). In de bijlagen zijn de literatuurlijst en verklaring van de gebruikte begrippen en definities opgenomen.

1 Samenvatting en conclusies

In deze rapportage is de regionale behoefte aan de woningen op locatie Deltersduin in Egmond aan den Hoef (gemeente Bergen) geïnventariseerd, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). **In het plan zijn in totaal 150 eg-woningen in de koopsector en sociale sector (huur en koop) voorzien.**

De begrenzing van het onderzoeksgebied is afgestemd op het functioneren van de regionale woningmarkt op basis van verhuisbewegingen. Het primair onderzoeksgebied betreft de gemeente Bergen en het secundair onderzoeksgebied de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard, Heiloo en Schagen. Bij elkaar vormen het primair en het secundair onderzoeksgebied de woningmarktregio.

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich onder meer door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens en een relatief lage woningdichtheid (ca. 20 woningen per hectare). Het (centrum)dorpse woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijke woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern).

Bergen telt 13.650 huishoudens, waarvan 1.500 in de kern Egmond aan den Hoef. De locatie ligt tegen de kern aan: een (centrum)dorps woonmilieu. Ook ligt de locatie op ca. 9 kilometer afstand van een grote stad, Alkmaar. De afweging van de woonconsument is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de behoefte aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van Alkmaar.

Het aantal huishoudens van zowel Bergen als de gehele woningmarktregio neemt in de periode 2015 - 2025 toe en dit zorgt voor een verdere druk op de woningmarkt. Tevens nemen in Bergen de doelgroepen met een voorkeur voor eg-woningen toe. Het bestedingsvermogen van huishoudens in Bergen is hoger dan gemiddeld in Nederland.

Conclusies Trede 1 Actuele regionale behoefte aan woningen

De vraag naar en het aanbod van de beoogde woningtypes is zowel kwantitatief (het totale aantal) als kwalitatief (woonmilieu, type, segment en prijsklassen) in beeld gebracht. De actuele regionale behoefte is vervolgens vastgesteld door de vraag en het aanbod tegen elkaar af te zetten.

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 890 woningen en binnen de gemeente Bergen zelf aan 330 woningen. **De 150 woningen die zijn gepland op locatie Deltersduin passen ruim binnen de kwantitatieve regionale behoefte.**

In de woningmarktregio bestaat een regionale behoefte aan 315 eg-woningen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad. **De geplande 150 woningen passen tevens binnen deze geconstateerde kwalitatieve behoefte.**

Hierbinnen is een vraag naar 185 eg-koopwoningen in de vrije sector en 120 eg-woningen in de sociale sector. **De beoogde woningtypes in Delversduin sluiten aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen) en segment (sociale sector koop en huur/vrije sector koop).** De kenmerken van de locatie Delversduin zijn bovendien geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad. Het beoogde plan voorziet daarmee in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Het bestaande aanbod biedt onvoldoende mogelijkheden om in de vraag te voorzien. Een groot deel van het bestaande aanbod ligt in het prijssegment van € 500.000 of meer, terwijl het grootste deel van de vraag uitgaat naar woningen tot € 500.000. Ook zijn er in de woningmarktregio zeer weinig eg-woningen beschikbaar in de sociale sector. Daar komt bij dat door de huisvesting van statushouders op korte termijn de druk op de sociale sector verder oploopt. Daarnaast is het zo dat de meeste woningen die te koop of te huur staan niet leeg zijn. Wanneer na de verkoop of verhuur sprake is van een verhuizing binnen de gemeente is feitelijk geen sprake van beschikbaar aanbod.

Conclusie Trede 2 Onderbouwing van het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de toepassing van Trede 2 van de Ladder zijn binnen het onderzoeksgebied de locaties in bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd waar de geconstateerde behoefte aan het woningbouwprogramma op locatie Delversduin mogelijk kan worden ingevuld.

De geïnventariseerde locaties zijn beoordeeld op zowel geschiktheid als beschikbaarheid voor de realisatie van de geplande woningen. Hierbij zijn locaties onderzocht in de woningmarktregio waar een (centrum)dorps woonmilieu gerealiseerd kan worden op minder dan 15 km van een grote stad. Tevens is onderzocht of er transformatiemogelijkheden zijn. **Uit de inventarisatie blijkt dat het beoogde kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma slechts op één binnenstedelijke locatie in het onderzoeksgebied gedeeltelijk ingepast kan worden.**

Op de binnenkort vrijkomende voetbalvelden van BSV Bergen zouden de woningen gepland op locatie Delversduin in principe gebouwd kunnen worden. Er is op deze locatie echter slechts ruimte voor 55 (centrum)dorpse eg-woningen. Er is een regionale behoefte aan 315 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van een grote stad. Ook als er eg-woningen op de voetbalvelden van BSV Bergen gerealiseerd zouden worden is er dus nog voldoende ruimte voor de 150 geplande woningen op locatie Delversduin. **Dit betekent dat de beoogde woningen op locatie Delversduin voldoen aan de Tweede Trede van de Ladder.**

Conclusie Trede 3 Onderbouwing multimodale bereikbaarheid van de locatie

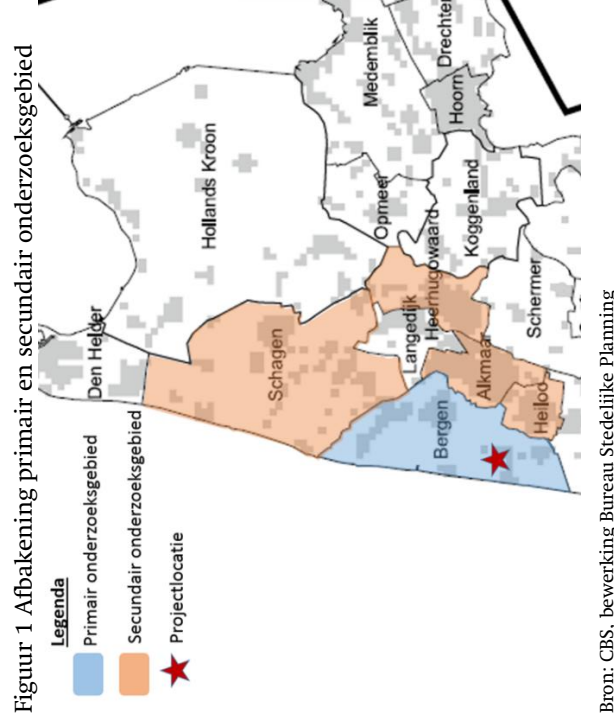
In Trede 3 is onderzocht wat de mogelijkheden zijn van locaties buiten bestaand stedelijk gebied met een modaliteit passend bij de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen locaties beschikbaar met een betere multimodale bereikbaarheid dan Delversduin. De locatie Delversduin wordt gerealiseerd tegen een bestaande wijk aan. **Delversduin maakt daarmee optimaal gebruik van reeds aanwezige ontsluitingsmogelijkheden met de auto, het OV en de fiets.** Voor een woningontwikkeling van deze omvang zijn dit de vereiste modaliteiten vanuit het perspectief van de eindgebruiker. **De woningbouwplannen op locatie Delversduin voldoen dus aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder en zijn daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.**



2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

Deze behoefteanalyse heeft betrekking op de periode 2015 - 2025. Dit is hiervoor een gebruikelijke termijn omdat deze gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan.

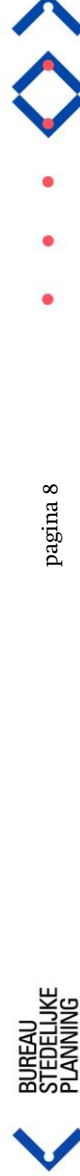
De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2015¹). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Bergen (Figuur 1). De helft van alle verhuisbewegingen in Bergen vindt plaats binnen de gemeente. De gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard, Heiloo en Schagen vormen het secundaire onderzoeksgebied. Met deze gemeente in de regio heeft Bergen de sterkste verhuisrelatie. Vooral met de buurgemeente Alkmaar heeft Bergen een zeer sterke verhuisrelatie. Van de vestigers in Bergen is ca. een kwart afkomstig uit Alkmaar.



Schagen maakt geen onderdeel uit van de bestuurlijke regio Alkmaar. Vanwege de sterke verhuisrelatie die bestaat tussen de gemeenten Schagen en Bergen is Schagen opgenomen in het secundaire onderzoeksgebied. De gemeente Langedijk, wel onderdeel van de bestuurlijke regio Alkmaar, is niet opgenomen in het secundaire onderzoeksgebied. Dit is gedaan omdat de verhuisrelatie tussen de gemeenten Bergen en Langedijk gering is.

Op 1 januari 2015 fuseerde de gemeente Alkmaar met de gemeenten Schermer en Graft-De Rijk. In deze rapportage is uitgegaan van de gemeente Alkmaar van voor 2015, dus zonder de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer. Deze keuze is gemaakt vanwege de geringe verhuisrelatie tussen Bergen en deze voormalige gemeenten. De gemeenten hadden in de afgelopen jaren beide een aandeel van minder dan 1% in de totale instroom in Bergen.

¹ Som over de periode 2005 - 2014



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

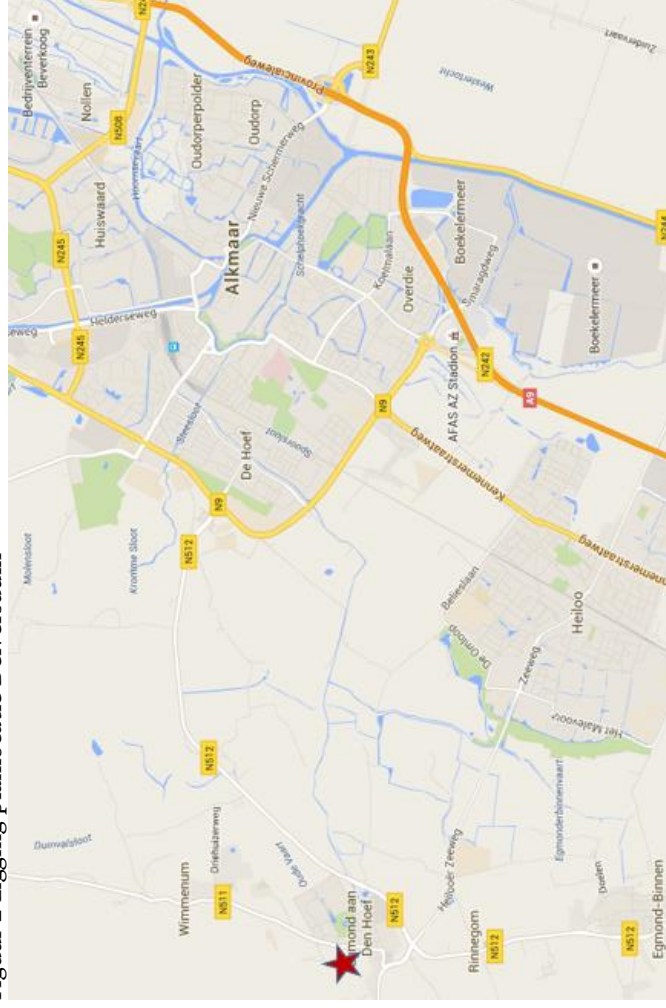
3 Locatie en projectbeschrijving

Locatiegegevens

Het plan bevindt zich aan de westkant van Egmond aan den Hoef. Het dorp ligt in het zuiden van de gemeente Bergen, op ca. 1,5 km van de nabijgelegen kern Egmond aan Zee en op 4,5 km van de voorzieningen in het centrum van Heiloo (Figuur 2). Egmond aan den Hoef telt ca. 3.650 inwoners en 1.500 huishoudens, het nabijgelegen Egmond aan Zee ca. 4.750 inwoners en 2.250 huishoudens (CBS, 2015).

Op enkele minuten afstand bevinden zich de N511 in de richting van de kern Bergen en de N512 naar Castricum en Alkmaar. De stations en stadscentra van Alkmaar en Heiloo zijn met een directe busverbinding in ca. 20 minuten te bereiken. De locatie ligt dus vlakbij de voorzieningencentra van Alkmaar en Heiloo, maar tegelijkertijd in een aantrekkelijke landelijke omgeving. Dit zijn belangrijke vestigingscriteria voor diverse doelgroepen die op zoek zijn naar een woning.

Figuur 2 Ligging planlocatie Delversduin



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Projectgegevens

In totaal zijn op de locatie Delvesduin 150 eg-woningen voorzien. De ontwikkeling gaat uit van verschillende woningtypes in uiteenlopende prijsklassen:

- 60 eg-woningen in de sociale sector;
- 19 eg-koopwoningen in de vrije sector;
- 50 2-1-kap-koopwoningen in de vrije sector;
- 21 vrijstaande koopwoningen in de vrije sector



De woningbouw is gepland aan de rand van Egmond aan den Hoef, gedeeltelijk op de locatie van het voormalige asielzoekerscentrum. De nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing in Egmond aan den Hoef en ligt tegen de duinen aan (Figuur 3 en Figuur 4).

Figuur 3 Plankaart Delversduin



Bron: Delversduin VO

Figuur 4 Luchtfoto planlocatie



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Woonmilieu

De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens, de aanwezigheid van enkele basisvoorzieningen en een redelijke bereikbaarheid. Het dorpse woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijke woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern). De afweging van de consument bij de keuze van een nieuwe woning is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu en de ligging van de wijk. 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 op minder dan 15 km van Alkmaar.

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (WoOn).

Huishoudensprognose

In Bergen neemt het aantal huishoudens tot 2025 met 420 toe (tabel 1). In de woningmarktregio is sprake van een toename met 6.890 huishoudens. Deze groei is vergelijkbaar met het gemiddelde in Nederland (ca. 7%)

Tabel 1 Huishoudensontwikkeling in de woningmarktregio (2015 - 2025)

Gemeente	Aantal huishoudens 2015	Ontwikkeling 2015 - 2025
Bergen	13.720	+420
Alkmaar	45.640	+2.080
Heerhugowaard	21.850	+2.320
Heiloo	9.830	+770
Schagen	19.910	+1.300
<i>Totaal woningmarktregio</i>	<i>110.950</i>	<i>+6.890</i>

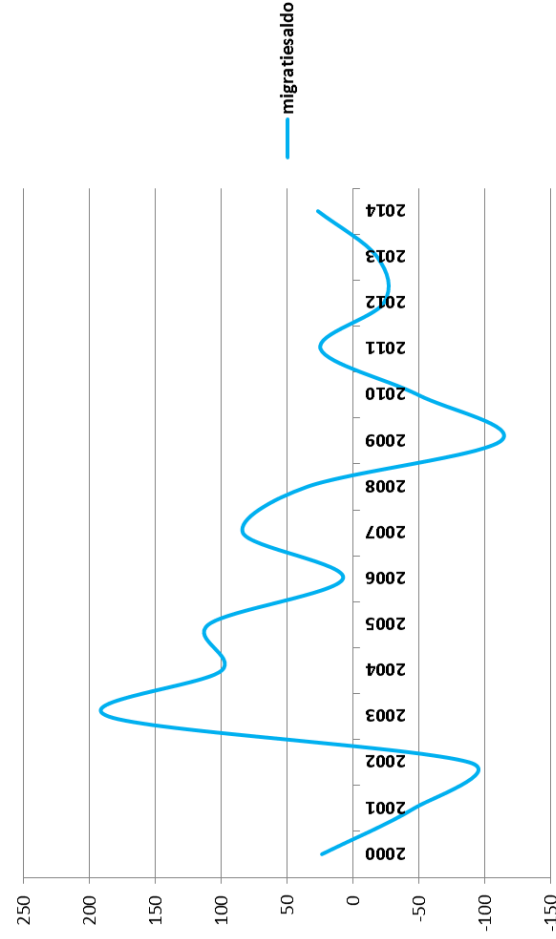
Bron: PNH (2015b), bewerking Bureau Stedelijk Planning

Samenstelling van de bevolking

- Bergen heeft relatief veel huishoudens met kinderen (38% versus 34% in Nederland).
- Sinds 2003 had de gemeente Bergen te kampen met een dalend migratiesaldo. Sinds 2009 is er echter weer sprake van een positieve trend en in 2014 verhuisden er meer mensen naar Bergen dan dat er vertrokken (Figuur 5)
- Net als in de rest van Nederland is in Bergen sprake van vergrijzing, de groep mensen van 60 jaar en ouder zal sterk stijgen. Wat echter opvalt, is dat ook de groep tussen de 20 en 40 jaar fors zal toenemen (Figuur 6).
- Uit het migratiesaldo blijkt een aantrekkingskracht van Bergen op jonge gezinnen, dit vanwege een positief migratiesaldo in de leeftijdscategorieën van 0 - 15 jaar en de groep 30 - 40 jaar. In de leeftijdscategorieën tussen de 15 en 30 jaar is sprake van een netto uitstroom (Figuur 7). Dit komt onder meer doordat veel jongeren de gemeente Bergen verlaten om te gaan studeren, of omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden in de gemeente.
- In de periode 2012 - 2015 verhuisden in totaal 30 mensen vanuit een andere kern in de gemeente Bergen naar Egmond aan den Hoef, terwijl er 13 vertrokken vanuit Egmond aan den Hoef naar een andere kern in de gemeente Bergen. Daarmee is voor Egmond aan den Hoef sprake van een positief verhuissaldo binnen de gemeente.
- In de nabijgelegen kernen Egmond aan Zee en Egmond Binnen is sprake van een negatief binnengemeentelijk verhuissaldo.
- Het gemiddelde inkomen per huishouden bedraagt in Bergen € 34.000, dit is fors hoger dan landelijk (€ 29.000). In de periode 2005 - 2012 is het gemiddeld inkomen met ruim 15% gegroeid.

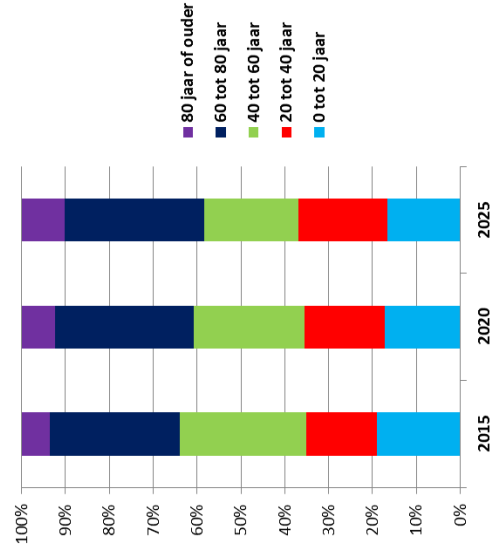
- De sterke toename van het aantal huishoudens in de woningmarktregio leidt tot een grote druk op de woningmarkt. Uit onderzoek blijkt ook dat de gemeente Bergen behoort tot het deel van de Nederland met de beste woningmarktpositie en het sterkste herstel (De Zeeuw en Drost, 2015). De locatie ligt zowel strategisch ten opzichte van de voorzieningen en werkgelegenheid in Alkmaar, Heiloo en Heerhugowaard als in een landelijke omgeving. Dit is een aantrekkelijk gegeven voor diverse doelgroepen om zich te vestigen.

Figuur 5 Migratiesaldo gemeente Bergen (2000 - 2014)



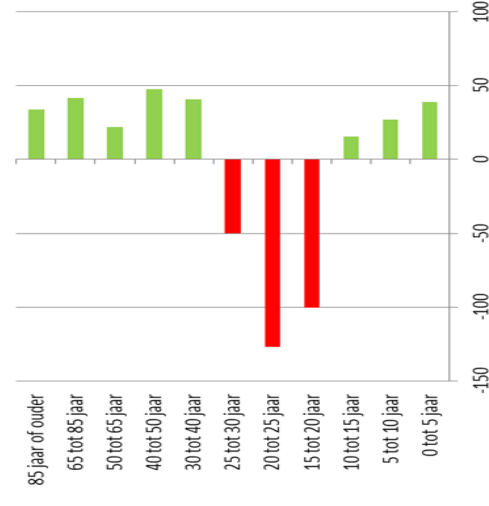
Bron: CBS (2015)

Figuur 6 Ontwikkeling leeftijdsgroepen gemeente Bergen (2015 - 2025)



Bron: CBS (2015)

Figuur 7 Migratiesaldo naar leeftijd gemeente Bergen (jaarlijks gemiddelde over de periode 2010 - 2014)



Bron: CBS (2015)

Gewenste woonmilieus en woningtypen

De gewenste woonmilieus en woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012). De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu, op korte afstand van de grote stad Alkmaar. De vraag in de woningmarktregio is voor 21% gericht op dit type woonmilieu. Binnen dit woonmilieu wenst 37% op maximaal 15 kilometer van een grote stad te wonen (Tabel 2). Van de totale vraag naar woningen in de woningmarktregio is ca. 8% gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu met de faciliteiten van een grote stad op minder dan 15 km. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 6.890 in de woningmarktregio bedraagt de totale vraag naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad in de periode 2015 - 2025 ca. 535.

Tabel 2 Woonwensen verhuisgeneigden in en naar de woningmarktregio

Woonmilieu	Gewenste afstand tot grote stad	Segment	Prijs
Centrumstedelijk	8%		
Buiten centrum	48%		
Groenstedelijk	11%		
(Centrum)dorps	21%		
Landelijk	12%		
Centrum-Dorps	Max. 15 km	37%	

Bron: WoON (2012)

- De kwalitatieve vraag naar woningen binnen (centrum)dorpse woonmilieus is nader geanalyseerd:
- Binnen het (centrum) dorpse woonmilieu in de nabijheid van een grote stad is 67% van de vraag gericht op eg-woningen. Bij de hiervoor genoemde vraag van 535 woningen in dit woonmilieu betekent dit een vraag naar 360 eg-woningen.
 - De huishoudens die een eg-woning wensen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad zijn in meerderheid op zoek naar een koopwoning. In totaal is er vraag naar 220 eg-koopwoningen in de vrije sector en 20 in de sociale sector.
 - Een kleiner deel van de huishoudens die een eg-woning wensen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad zoekt een huurwoning. In totaal is er vraag naar ca. 120 eg-huurwoningen in deze woonmilieus.

- Van de huishoudens in de woningmarktregio die een eg-huurwoning in de genoemde woonmilieus wensen, zoekt de grote meerderheid een woning in de sociale sector. In totaal gaat het om een vraag naar 110 eg-huurwoningen in de sociale sector.
- In totaal is er dus vraag naar 220 eg-koopwoningen in de vrije sector en 130 woningen in de sociale sector.



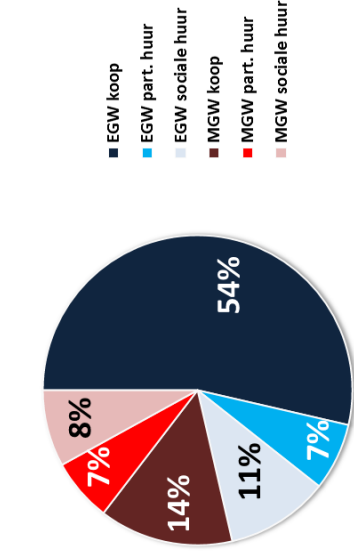
5 Aanbod

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

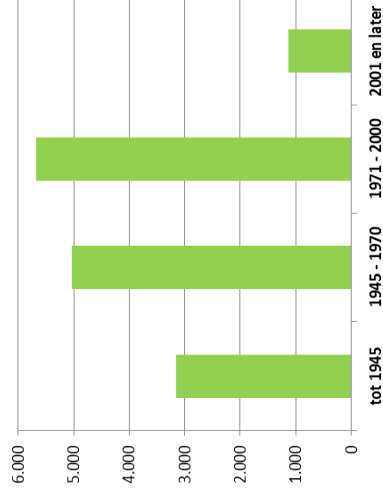
Bestaande woningvoorraad

- Bergen telt in totaal ca. 15.000 woningen, waarvan ca. 75% een eg-woning is. Bijna 70% van de totale voorraad betreft een woning in het koopsegment (Figuur 8).
- In Bergen is de voorraad nieuwe woningen die na het jaar 2000 zijn gebouwd zeer beperkt (Figuur 9).

Figuur 8 Bestaande woningvoorraad naar type en segment Figuur 9 Aantal woningen naar bouwperiode



Bron: Syswov (2014)



Bron: Syswov (2014)

Huidig aanbod

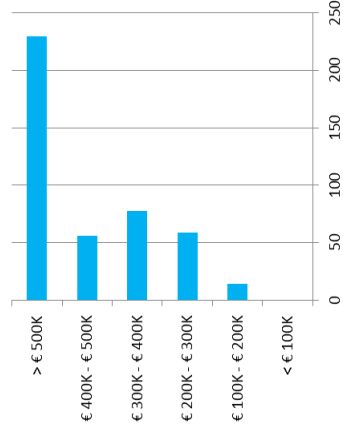
- In Bergen staan ca. 640 woningen in de bestaande voorraad te koop, waarvan 430 eg-woningen. Van deze 430 eg-woningen staan er 42 in Egmond aan den Hoef te koop.
- In de woningmarktregio staan ca. 3.400 koopwoningen te koop, waarvan 2.300 eg-woningen. Dit is 3,5% van de totale voorraad eg-koopwoningen, fors lager dan in het gemiddelde in Nederland (4,6%). Dit duidt op een krappe woningmarkt.
- Meer dan de helft van het aantal te koop staande eg-woningen in Bergen valt in het prijssegment van € 500.000 of meer (Figuur 10). Er is dus sprake van veel aanbod in dit segment. Landelijk is dit slechts 15%. Minder dan 1% van het bestaande aanbod aan eg-woningen betreft een eg-koopwoning in de sociale sector².
- Ook uit de grootte van de te koop staande woningen blijkt het grote aanbod in het hogere segment. Bijna de helft van de te koop staande woningen heeft een oppervlakte van meer dan 150 m² (Figuur 11).
- In de woningmarktregio staan in totaal ca. 40 sociale huurwoningen te huur³. Slechts zes van deze woningen zijn eg-woningen. Geen van deze woningen staat in de gemeente Bergen, het grootste deel van dit aanbod bevindt zich in Alkmaar.

² Hiervoor is de grens van € 174.925 uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit gebruikt zoals deze wordt gehanteerd door de gemeente Bergen

³ Bron: Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland en Woonmatch Kop van Noord-Holland

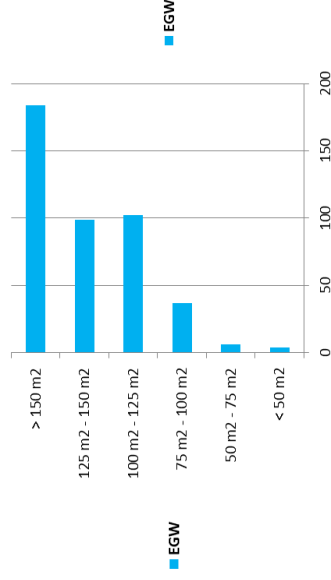
- Het aanbod in de sociale sector blijft achter bij de vraag. Doordat gemeenten statushouders moet huisvesten, is de verwachting dat de druk op de markt voor woningen in de sociale sector nog verder op zal lopen.

Figuur 10 Huidig aanbod eg-koopwoningen Bergen (prijsklasse)



Bron: Funda, peildatum 10 november 2015

Figuur 11 Huidig aanbod eg-koopwoningen Bergen (oppervlakte)



Bron: Funda, peildatum 10 november 2015

Toekomstige aanbod

- In Egmond aan den Hoef zijn naast Delversduin alleen enkele zachte plannen waaronder Egmond aan den Hoef-Oost (ook wel aangeduid als het voormalige NAG-complex). Dit zijn zachte plannen die daarom niet zijn meegenomen in de behoefte-raming.
- In Bergen bedraagt de plancapaciteit ca. 600 woningen. Hiervan zijn er 90 opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen en behoren hiermee tot de harde plancapaciteit. Alleen de harde plancapaciteit is zoals vereist door de Ladder in de behoefte-raming meegerekend (PNH, 2015b).
- In de woningmarktregio bedraagt de plancapaciteit tot 2025 ca. 8.550 woningen (PNH, 2015b). Hiervan zijn ca. 6.000 woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen en deze vormen daarmee de harde plancapaciteit.

Het plan Delversduin betreft woningen in een (centrum)dorps woonmilieu, dichtbij een grote stad (Alkmaar). De harde plancapaciteit in dit type woonmilieu (minder dan 15 km van een grote stad⁴) is in de woningmarktregio geïnventariseerd. Deze keuze is gemaakt omdat een specifiek deel van de vraag naar (centrum)dorpse woningen uitgaat naar woningen op minder dan 15 km van een grote stad (Ministerie van BZK, 2012). Op basis van het WoOn is berekend welk deel van de vraag uitgaat naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu, met de faciliteiten van een grote stad in de nabijheid. Van de totale vraag naar woningen in de regio is ca. 8% specifiek gericht op woningen in (centrum)dorpse woonmilieus op minder dan 15 km van een grote stad. In dit geval gaat het om Alkmaar. (Centrum)dorpse woonmilieus die verder dan 15 km van Alkmaar liggen, voldoen niet aan deze woonwensen. Daarom is het planaanbod in het grootste deel van de gemeente Schagen niet meegenomen.

Volgens de definities die in het landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012) gebruikt worden, bevindt een (centrum)dorps woonmilieu zich in een kern met minder dan 10.000 huishoudens. Aan het begin van 2015 telde de gemeente

⁴ Hierbij is uitgegaan van definities die in het landelijk woonwensenonderzoek worden gebruikt (Ministerie van BZK, 2012). Een grote stad heeft meer dan 27.500 huishoudens



Heiloo 9.830 huishoudens en in 2020 zullen dit er 10.210 zijn. In 2025 zal het aantal huishoudens zijn gegroeid tot 10.600 (PNH, 2015b). Naar verwachting zal Heiloo begin 2017 de grens van 10.000 huishoudens overschrijden. Dit betekent dat Heiloo binnenkort niet meer tot een (centrum)dorps woonmilieu behoort. De 535 woningen die tot 2025 gewenst zijn in een (centrum)dorps woonmilieu op minder dan 15 km van een grote stad kunnen dus niet worden gerealiseerd in Heiloo. Heiloo is daarom niet meegenomen bij de inventarisatie van plannen in een (centrum)dorps woonmilieu op minder dan 15 km van een grote stad.

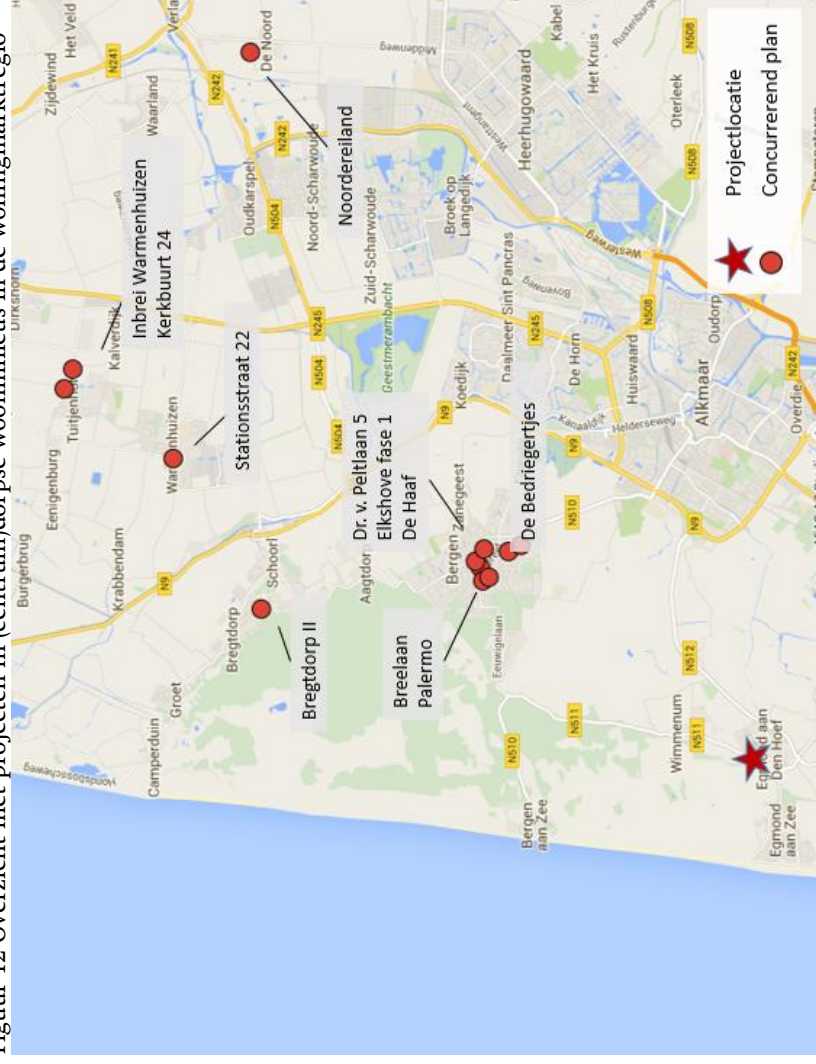
Plan capaciteit (centrum)dorpse woonmilieus

- In totaal zijn in de periode tot 2025 ca. 155 woningen opgenomen in de harde plan capaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio. Tevens worden er 35 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus gesloopt. Het is niet bekend in welke segmenten de sloopwoningen zich bevinden. De netto harde plan capaciteit in de woningmarktregio tot 2025 bestaat uit 120 woningen.
- De harde plan voorraad bestaat uit 45 eg-woningen en 110 meergezinswoningen. Het aantal koopwoningen in de vrije sector bedraagt 110 en het aantal woningen in de sociale huursector 30. De overige woningen zijn gepland in de vrije huursector of het is nog niet bekend in welke sector de woningen worden gerealiseerd.
- In totaal zijn er 35 eg-koopwoningen in de vrije sector gepland en ca. 10 eg-woningen in de sociale sector (huur en koop) in (centrum)dorpse woonmilieus in de directe omgeving van een grote stad.

Binnen de woningmarktregio worden alleen woningen in een (centrum)dorps woonmilieu gerealiseerd die vergelijkbaar zijn met Delfersduin in de gemeente Bergen, de kleine kern De Noord in de gemeente Heerhugowaard en een beperkt deel van de gemeente Schagen. Vanuit de eerder geformuleerde criteria zijn woningbouwplannen in de stedelijke kernen Alkmaar, Heerhugowaard en Heiloo niet meegenomen. Dit geldt ook voor de plannen in de gemeente Schagen die verder dan 15 km van Alkmaar verwijderd zijn (Figuur 12)⁵.

⁵ Hiervoor is de standaard indeling in woonmilieus van ABF Research gebruikt, de geografische vertaling daarvan in het onderzoek Vraaggestuurd bouwen van de Provincie Noord-Holland (2012), en een analyse van de projecten door Bureau Stedelijke Planning.

Figuur 12 Overzicht met projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio



Bron: Plan capaciteit.nl, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De grootste projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de omgeving van Alkmaar (naast Delversduin) zijn:

- De Haaf in Bergen (42 mg-koopwoningen). Op landgoed de Haaf worden luxe koopappartementen gerealiseerd. Deze bevinden zich in een groene omgeving op korte afstand van het centrum van Bergen (Figuur 13).
- De Bedriegertjes in Bergen (25 koopwoningen, waarvan 15 eg-woningen). Vastgoedbelegger Segesta Groep bouwt op de locatie van het voormalige tennispark 'De Bedriegertjes' een combinatie van appartementen, rijwoningen en vrijstaande huizen.

Figuur 13 Impressie De Haaf in Bergen



Bron: www.wonenopdehaaf.nl

De overige projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio zijn:

Gemeente Bergen:

- Bregtdorp II (21 eg-koopwoningen)
- Elkshove fase 1 (17 mg-woningen, waarvan 11 koopwoningen en 6 huurwoningen in de sociale sector)
- Palermo (11 mg-koopwoningen)
- Dr. v. Peltlaan 5 (5 woningen, waarvan 2 eg-koopwoningen en 3 mg-woningen)
- Breelaan (5 mg-koopwoningen)

Gemeente Schagen:

- Inbrei Warmenhuizen (10 woningen, sector en type nog onbekend)
- Kerkbuurt 24 (9 mg-koopwoningen)
- Stationsbuurt 22 (5 eg-koopwoningen)

Gemeente Heerhugowaard

- Noordereiland (3 eg-koopwoningen)

6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)

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

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 3). In de gemeente Bergen is in de komende tien jaar sprake van een marktruimte voor 300 woningen. In de woningmarktregio is er een marktruimte voor 840 woningen. Op de projectlocatie zijn 150 woningen opgenomen. Dit aantal past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale behoefte.

Tabel 3 Kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Bergen en woningmarktregio

	Huishoudensgroei (2015-2025)	Plancapaciteit (2015-2025)	Kwantitatieve behoefte
Gemeente Bergen	420	90	+330
Woningmarktregio	6.890	6.000	+890

Bron: Bureau Stedelijke Planning, PNH (2015a), PNH (2015b)

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van Alkmaar

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve vraag naar de geplande woningen in Delversduin berekend (Tabel 4). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus op minder dan 15 km van Alkmaar.

De 90 eg-koopwoningen en 60 woningen in de sociale sector die zijn gepland in Delversduin passen ruim binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio.

Tabel 4 Kwalitatieve behoefte aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus op minder dan 15 km van Alkmaar in de woningmarktregio

	Vraag	Plancapaciteit	Regionale behoefte
Totaal aantal woningen	535	120 ⁶	+415
Waarvan eg-woningen	360	45	+315
Waarvan koopwoningen in de vrije sector	220	35	+185
Waarvan woningen in de sociale sector	130	10	+120

Bron: Bureau Stedelijke Planning, PNH (2015a), PNH (2015b), WoOn (2012)

⁶ Met aftrek van sloop



6.3 Conclusies

- Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 890 woningen en binnen de gemeente Bergen zelf aan 330 woningen.
- De 150 woningen die zijn gepland in Delversduin passen ruim binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte.
- Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan 185 eg-koopwoningen in de vrije sector in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van een grote stad.
- Daarnaast is er een actuele regionale behoefte aan 120 woningen in de sociale sector (huur en koop).
- De beoogde woningtypes in Delversduin sluiten daarmee ook aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen) en segment (sociale sector koop en huur/vrije sector koop).

Het bestaande aanbod kan maar voor een beperkt deel tegemoet komen aan de woningbehoefte aan eg-koopwoningen. Zo bevindt ruim de helft van het bestaande aanbod zich in het prijssegment van € 500.000 of meer en bijna de helft van de aangeboden eg-woningen is meer dan 150 m² groot. Een groot deel van de vraag gaat uit naar kleinere en goedkopere eg-woningen. Uit het woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012) blijkt bovendien dat 18% van de vraag in de woningmarktregio specifiek is gericht op woningen met een recent bouwjaar (na 2000). Het aandeel woningen van na 2000 in Bergen bedraagt echter slechts 8% (Syswov, 2014).

Tevens staan de meeste woningen die te koop staan niet leeg: wanneer na de verkoop sprake is van een verhuizing binnen de gemeente is feitelijk geen sprake van aanbod dat beschikbaar komt. Een gezonde woningmarkt kent tot slot een beperkte frictieleegestand die doorstroming mogelijk maakt. Wat betreft woningen in de sociale sector (huur en koop) is het aanbod in de woningmarktregio zeer beperkt.

7 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (Trede 2 en 3)

7.1 Trede 2 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied

Afbakening zoekgebied en inventarisatie locaties

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijke 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*. Deze definitie wijkt iets af van de definitie van de provincie (PNH, 2015c). De provincie Noord-Holland rekent stedelijk groen (waaronder sportvelden) niet tot bestaand stedelijk gebied. Door de Bro-definitie van bestaand stedelijk gebied te gebruiken, zijn meer alternatieve locaties onderzocht en wordt tegemoet gekomen aan de eisen die de Rijksoverheid m.b.t. de Ladder stelt.

Volgens zowel de Bro-definitie als de provinciale definitie vallen alle 150 geplande woningen op locatie Delversduin buiten bestaand stedelijk gebied. Voor de toepassing van Trede 2 van de Ladder zijn binnen het onderzoeksgebied alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Vervolgens is geanalyseerd of de beoogde woningontwikkeling van Delversduin hier mogelijk kan worden ingevuld. Hierbij is op basis van de eerder geformuleerde criteria gezocht naar locaties waar een (centrum)dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd op minder dan 15 km van Alkmaar, waar qua omvang de geplande woningbouw in Delversduin gerealiseerd zou kunnen worden. Binnen de woningmarkregio komen dus alleen de gemeente Bergen en delen van de gemeenten Schagen en Heerhugowaard in aanmerking. Het (centrum)dorpse woonmilieu in combinatie met de nabije ligging van een grote stad zijn namelijk kwaliteiten van locatie Delversduin waar een specifieke vraag naar is.

De inventarisatie van alternatieve locaties heeft plaatsgevonden met behulp van beleidsdocumenten, visies, kaartmateriaal, satellietbeelden en bodemgebruiksbestanden. Het betroffen hier bedrijventerreinen, parken, sportvelden, recreatieve functies, begraafplaatsen, wijk- en buurtgroen en maatschappelijke functies. Daarnaast zijn ook leegstaande panden en braakliggende gronden geïnventariseerd. De inventarisatie heeft geresulteerd in het volgende overzicht:

Tabel 5: Inventarisatie mogelijk beschikbare locaties voor woningprogramma Delversduin

Gemeente	Locatie	Huidig gebruik	Staat	Motivatie geschiktheid / beschikbaarheid
Bergen	Altamira (Schoorl)	Horeca (leegstaand)	In ontwikkeling	Nee, bestemd als horeca, maar in ontwerpbestemmingsplan bestemd voor woningen
	Bedrijfsverplaatsing Min (Bergen)	Bedrijventerrein	In ontwikkeling	Nee, bestemming als bedrijf, maar in ontwerp-



Bedrijfsverplaatsing Tambach (Bergen)	Bedrijventerrein	In	bestemmingsplan bestemd voor woningen Nee, bestemming als ontwikkeling bedrijf, maar in ontwerp- bestemmingsplan bestemd voor woningen
Voormalig NAG complex(Egmond aan den Hoef)	Bedrijventerrein	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Dorpshart School (Schoorl)	Detailhandel	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Petrus en Pauluslocatie	Stedelijk groen rond kerk	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Bowlinglocatie (Egmond aan Zee)	Horeca (leegstaand)	In	Nee, reeds horeca en woningen gepland
Centrum Plein (Bergen)	Detailhandel	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, in gebruik als detailhandelsfunctie en reeds woningen gepland
De Laars (Bergen)	Woningen	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Rabobanklocatie (Schoorl)	Woningen/detailhand el/parkeerplaats	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, in gebruik en reeds woningen gepland
Rustenburg (Egmond aan den Hoef)	Woningen	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, in gebruik en reeds woningen gepland
Voorweg/Idenslaan (Schoorl)	Stedelijk groen	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Locatie T&O (Bergen)	Buurthuis T&O	In	Nee, reeds in gebruik als maatschappelijke functie en woningen gepland
Verspyckweg (Bergen aan Zee)	Braakliggend, voorheen woningen	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Landweg 20 (Bergen)	Braakliggend, voorheen doe-het- zelfwinkel	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Landgoed Merici (Bergen)	Stedelijk groen, voormalig kloosterlandgoed	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Watertoren (Egmond aan Zee)	Braakliggend, voorheen zwembad	In	Nee in gebruik als sporthal en woningen gepland
Agnesplein (Bergen)	Detailhandel (deels leegstaand)	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, reeds in gebruik als detailhandelsfunctie en woningen gepland
Zuidlaan 59-59s (Bergen)	Braakliggend, voorheen boerderij	In	Nee, reeds woningen ontwikkeling gepland
Stedelijk groen en parkeerplaatsen rond dorpshuis de Schulp (Egmond Binnen)	Stedelijk groen, parkeerplaatsen	In gebruik	Nee, functioneel voor parkeren en recreatie rond dorpshuis



Schagen	Slotpark (Egmond aan den Hoef)	Stedelijk groen, slotkapel, ruïne Slot op den Hoef	In gebruik	Nee, in gebruik als recreatieve functie en maatschappelijke functie, daarnaast historisch erfgoed
	Accommodatie TC Egmond aan Zee aan Beatrixstraat (Egmond aan Zee)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
	Sportpark de Lange Plas (Egmond aan Zee)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
Schagen	Parnasiapark (Bergen aan Zee)	Stedelijk groen/sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als recreatieve functie en sportfunctie
	Accommodatie TC Bergen aan Churchillaan (Bergen)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
	Accommodatie omnisportvereniging BSV Bergen aan de Oudtburghweg (Bergen)	Sportvelden	In gebruik	Ja, ca. 2.5 ha komt volgend seizoen vrij door fusie voetbaltak BSV Bergen met vv Berdos
Schagen	Sportpark de Kiefthoek (Bergen)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
	Accommodatie TV Groetincke (Groet)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
	Tuitjenhorn West, Dorpsstraat/Bogtmanweg (Tuitjenhorn)	Agrarisch	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, reeds woningen gepland
Schagen	Bladstraat/Bogtmanweg, oude locatie de Noordkop en de Paddenstoel (Tuitjenhorn)	Braakliggend, voorheen volwasseneducatie en peuterspeelzaal	In gebruik	Nee, reeds woningen gepland
	Inbrei Tuitjenhorn, Rietkraag, achter Deen supermarkt (Tuitjenhorn)	Bedrijvigheid	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, in gebruik als bedrijfsterrein en reeds woningen gepland
	Warmenhuizen Noord-Oost, Dergmeerweg/Noorde richt/Oostwal (Warmenhuizen)	Agrarisch	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, reeds woningen gepland
Schagen	Centrumgebied Warmenhuizen, Dorpsstraat/Doorbraak/Theresiaplein (Warmenhuizen)	Detailhandel, voormalige basisschool	In gebruik/in ontwikkeling	Nee, reeds in gebruik en woningen/detailhandel gepland



Sportpark de Doorbraak (Warmenhuizen)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
Stedelijk groen De Helling/Zwartepad (Warmenhuizen)	Weiland	In gebruik	Nee, in gebruik als agrarisch functie
Stedelijk groen De Baan/Sportlaan (Warmenhuizen)	Stedelijk groen	In gebruik	Nee, in gebruik als recreatieve functie
Accommodatie AV Nova (Warmenhuizen)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
Sportpark de Kuil (Tuitjenhorn)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie
Heerhugowaard Accommodatie Hugo Boys (De Noord)	Sportvelden	In gebruik	Nee, in gebruik als sportfunctie

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Beoordeling locaties

De geïnventariseerde locaties zijn beoordeeld op zowel geschiktheid als beschikbaarheid voor de realisatie van de geplande woningen op locatie Deltersduin. Van alle mogelijke locaties is het huidige gebruik in beeld gebracht. Wanneer de locatie reeds in gebruik is en een duidelijke functie heeft voor het stedelijk gebied is de locatie niet beschikbaar voor een transformatie naar woningen. In vrijwel alle gevallen bestaan er al plannen voor de ontwikkeling op deze plekken. Op één locatie is dit niet het geval. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Accommodatie voetbaltak BSV Bergen aan de Oudtburghweg

Van alle potentieel beschikbare locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de voetbalvelden van BSV Bergen aan de Oudtburghweg mogelijk beschikbaar voor het realiseren van de geplande woningen op locatie Deltersduin. Vanaf komend seizoen (2016 - 2017) gaat de voetbaltak van de omnisportvereniging samen met vv Berdos verder als fusieclub vv Bergen. De nieuwe club zal gebruik maken van sportpark de Kiefhoek, dat momenteel in gebruik is door vv Berdos. De huidige voetbalvelden van BSV Bergen komen dus beschikbaar en er zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van nieuwe functies op deze locatie.

De voetbalvelden van BSV Bergen zijn ca. 2,5 ha groot. In het ‘Onderzoek vraaggestuurd bouwen’ (PNH, 2012) heeft een (centrum)dorpse woonmilieu (zoals te realiseren op locatie Deltersduin) een dichtheid van ca. 22 wonen per ha. Er zou dus ruimte zijn voor ca. 55 woningen op de voetbalvelden van BSV Bergen. In Trede 1 is berekend dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan 315 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van een grote stad. In Deltersduin zijn 150 eg-woningen gepland. Als er 55 eg-woningen op de voetbalvelden van BSV Bergen gebouwd zouden worden, is er nog steeds een regionale behoefte aan 235 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de nabijheid van Alkmaar. Hier past het programma van Deltersduin ruimschoots binnen. Daarmee voldoet de ontwikkeling van Deltersduin aan Trede 2 van de Ladder



7.2 Trede 3 Multimodale ontsluiting locatie

In Trede 3 is onderzocht wat de mogelijkheden zijn van locaties buiten bestaand stedelijk gebied met een modaliteit passend bij de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn er geen hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen (bijvoorbeeld trein of tram). Dit betekent dat er geen locaties beschikbaar zijn met een betere multimodale ontsluiting dan Delversduin. De locatie Delversduin wordt immers gerealiseerd tegen een bestaande wijk aan. Hiermee kan Delversduin beschikken over de reeds aanwezige ontsluitingsmogelijkheden met de auto, het OV en de fiets. Voor een woningontwikkeling van deze omvang zijn dit de vereiste modaliteiten vanuit het perspectief van de eindgebruiker:

- De locatie is goed ontsloten met de auto. Via de N511 is de kern Bergen in ca. 15 minuten te bereiken en via de N512 geldt dat ook voor Alkmaar. Het nabijgelegen Heiloo is via de Heilooër Zeeweg in 10 minuten te bereiken.
- Op loopafstand van de locatie liggen enkele bushaltes met verbindingen naar onder meer de centra en treinstations van Alkmaar en Heiloo. De locatie is dus ook met het openbaar vervoer goed ontsloten.
- De locatie is ook met de fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap als naar de omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Delversduin voldoen aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.



Bijlage: Begrippenlijst

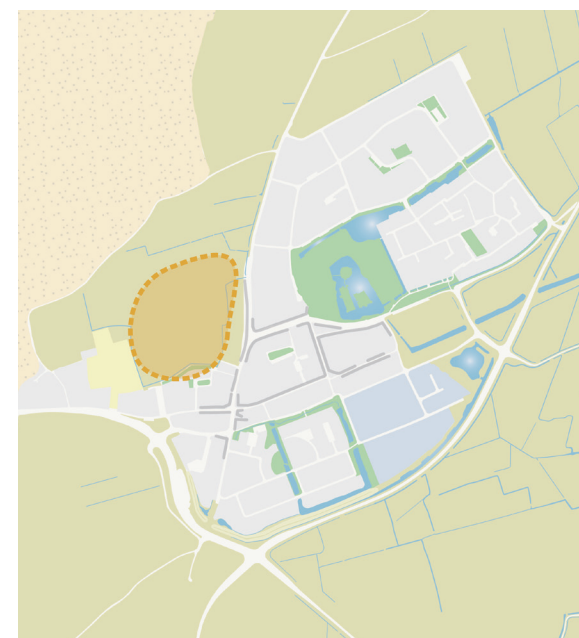
- **Eengezinswoning (afgekort eg-woning)**
Grondgebonden woning.
- **Meergezinswoning (afgekort mg-woning)**
Niet-grondgebonden woning: galerijflat, portiekflat-, beneden-/bovenwoning of appartement.
- **Woningvoorraad**
Alle gerealiseerde woningen.
- **Huidig aanbod**
Woningen in de woningvoorraad die 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, segment en woonmilieu.
- **Woonmilieu**
De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrumstedelijk, buiten centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.
- **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.

Bijlage: Literatuurlijst

- CBS 2015, “Statline.nl”.
- Ministerie van BZK 2012, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2012, “Onderzoek vraaggestuurd bouwen”
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2015a, “www.plan capaciteit.nl”.
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2015b, “Provinciale huishoudensprognose”
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2015c, “Provinciale Ruimtelijke Verordening”
- Rijksoverheid 2015, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2015, “Syswov.datawonen.nl”
- De Zeeuw en Drost 2015, “Woningmarkt op de kaart in het rompertje 2015”



Bijlage C - Ontwerpcriteria Delversduin en Egmond aan den Hoef Oost



Ontwerpcriteria Delversduin

Onderstaande ontwerpcriteria zijn van toepassing op de nadere uitwerking van de locatie Delversduin

- dorp maakt vloeiende 'binnenduinse rand' naar het landschap met gevarieerde individuele en ritmisch afwisselende dorps huizen van allure
- dorpsrand is fraaie met bomen begeleide smalle weg, minimaal als ontsluitingsprofiel maar met hoogwaardige kwaliteit gedetailleerd en gematerialiseerd als balkon naar de open ruimte in de binnenduinrand
- landschap van binnenduinrand open houden en vernatuurlijken met 'duinrel' in flauwe brede natuurlijke zone
- binnenduinse landschap naar binnen halen via schuin uitlopende hoofdruimte tussen kerk en open land midden door het plangebied
- realiseren dorpspleintje als einde hoofdruimte aan Herenweg, aansluitend op kerkplein
- complementair aan hoofdruimte inweven van groene openbare ruimte in de bouwvelden
- open zicht houden op landschap vanaf de Herenweg aan de noordgrens van het plangebied
- bouwvelden tussen de vloeiende openbare ruimtes vormen
- bouwvelden invullen met variatie aan dorps woningen, geen woonwijkse uniformiteit en rigiditeit
- streven naar dichtere dorps opzet aan de kern en groener lossere beeld aan de randen
- bebouwing niet met achterkanten richten naar openbare ruimte en landschap, voorkant of zorgvuldige zijkant moet een 'gezicht' maken
- achtertuinen richten naar bestaande achtertuinen aan Herenweg en Egmonder straatweg om privacy conflicten te voorkomen en goede voorkanten naar openbare ruimte te creëren
- zo min mogelijk blik op straat, parkeren zoveel mogelijk in hoven binnen de bouwvelden en op eigen kavel waar ruimte is
- openbaar groen zo natuurlijk mogelijk inrichten en onderhouden, geen high design maar landelijk ontspannen
- minimale maar hoogwaardige ontsluitingsprofielen, allurevolle materialisering, bescheiden verlichting
- aansluitend op de dorpsrand, door de duinrelzone en langs de kavelgrenzen realiseren van informele voet- en fietspaden dat aansluit op Delverspad, zodat geheel een uitloopgebied voor het dorp wordt
- nodige watercompensatie realiseren in natuurlijke duinrelzone

Ontwerpcriteria Egmond aan den Hoef Oost

Onderstaande ontwerpcriteria zijn van toepassing op de nadere uitwerking van de locatie Egmond aan den Hoef Oost

- hoofdstructuur van wegen en watergangen in lijn met rechtlijnig landschappelijk patroon
- 'binnenduins kantwerk' maken, luchtige structuur van afwisselend (groene) massa en groene ruimte, rechtlijnig maar niet rigide
- landelijke sfeer in bebouwing en (openbare) ruimte realiseren
- groene hoofdruimte met water in verlengde van ruimte in woonwijk maken
- overgang van woonwijken parkachtig naar landelijke sfeer inzetten door ontspannen rurale inrichting en landelijker vormen van bebouwing dan in de wijk
- aan de hoofdruimte een bijzondere groene korrel (ensemble van gebouwen in collectieve groene voet) met rurale (agrarische) uitstraling
- groene korrel aan hoofdruimte kan een collectief woonensemble zijn
- tweede bijzondere groene korrel (het 'hof') aan de provinciale weg N512 in hofopzet in collectieve groene voet met binnenduins uitstraling van allure
- de hofkorrel vormt het gezicht aan entree van Egmond aan den Hoef, keert geluid van provinciale weg N512
- hof kan bijzonder wonen (zorg/ groeps) huisvesten, maar ook geschakeld grondgebonden of reguliere appartementen
- bouwvelden hebben een dorpse uitstraling met met flexibele invulling
- bouwvelden op enige afstand van de huidige woonwijk
- bouwvelden invullen met variatie aan dorpse woningen, geen woonwijkse uniformiteit en rigiditeit
- streven naar luchtige dorpse opzet en groen beeld, niet stenig en stads
- ruimte creëren voor starterswoningen en zelf bouwen, zowel collectief als privaat opdrachtgeverschap
- bebouwing niet met achterkanten richten naar openbare ruimte en landschap, voorkant of zorgvuldige zijkant moet een 'gezicht' maken
- parkeren zoveel mogelijk op eigen kavel en ontspannen langs de ontsluitingswegen
- als afronding en overgang naar agrarisch gebied groene erven maken
- groene erven zijn wooninvulling van de landelijke korrels zoals verderop in de binnenduins zone: een beperkt ensemble van hoofd en bijgebouwen rond/op een erf binnen een grote landschappelijke groene voet.
- langs de erven en de landjes realiseren van informele voet- en fietspaden zodat geheel een uitloopegebied voor het dorp wordt
- nodige watercompensatie realiseren in natuurlijke structuur van het landschap, verbreden van sloten en aanleggen natuurlijke oevers

Bijlage D - Besluit fusielocatie Egmondse Voetbalclubs

Ontwerpcriteria Egmond aan den Hoef Oost



16.B001391

De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen van 15 maart 2016;

gezien het advies van de Algemene raadscommissie van 31 maart 2016;

b e s l u i t:

- Het gebied ten zuiden van de Egmonderstraatweg in Egmond aan den Hoef aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de fusie van de drie Egmondse voetbalclubs (principebesluit);
- Het college opdracht te geven de haalbaarheid van deze locatie nader te onderzoeken zodat uiterlijk 15 december 2016 een definitief besluit wordt genomen;
- De begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergen op 14 april 2016

de griffier,

de voorzitter,

Structuurvisie Egmond aan den Hoef

*Een dorp van contrasten
met een parel in het hart.*