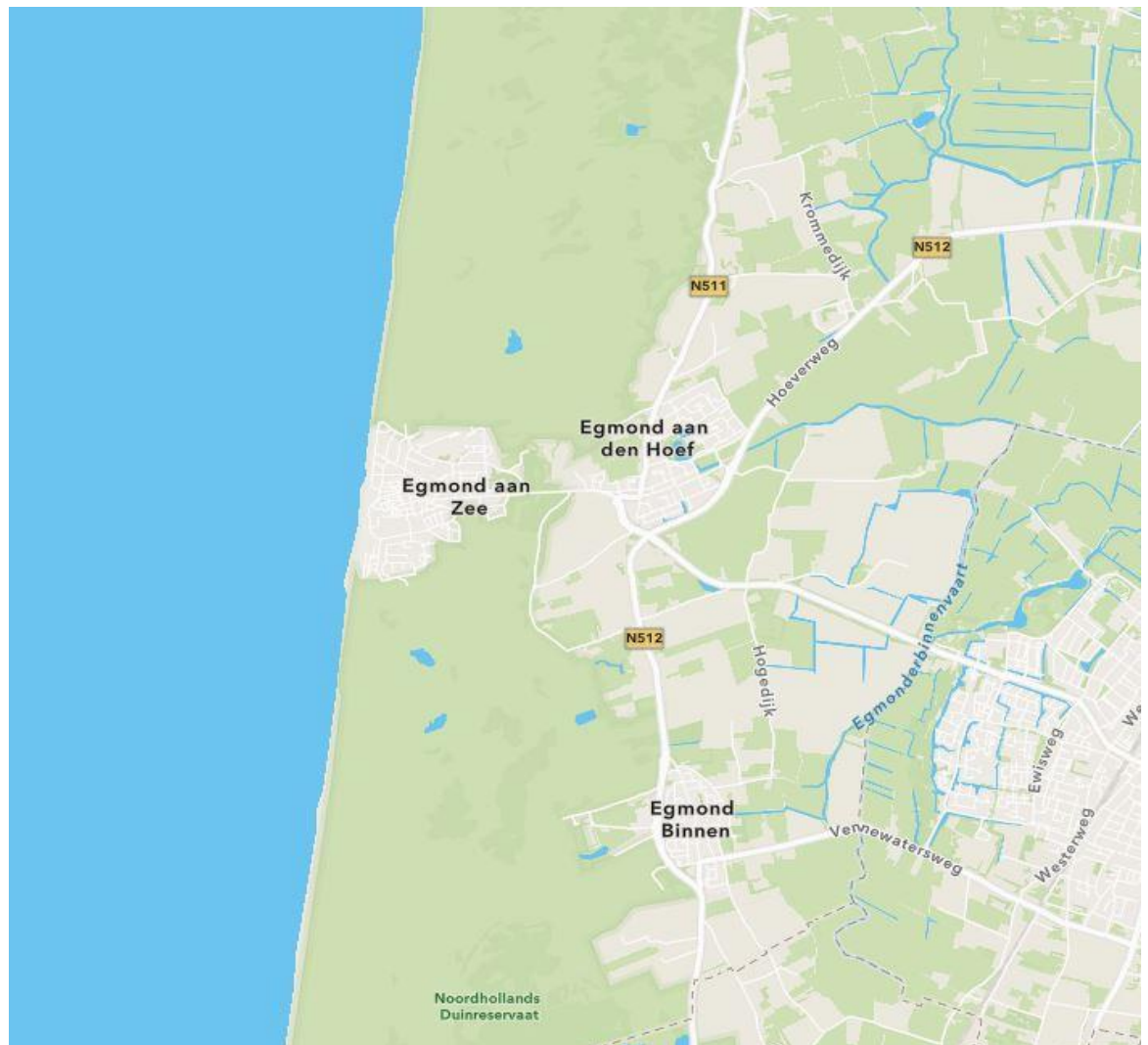


LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW VEEGPLAN BERGEN

21 DECEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW VEEGPLAN BERGEN

21 DECEMBER 2021

Status:
Definitief eindrapport

Datum:
21 december 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Annemarie van Hees MSc
Anouk Nelemans MSc

Voor meer informatie: Jan Nico Wigboldus MSc, jnw@stedplan.nl

Review:
Jan Nico Wigboldus MSc

In opdracht van:
Gemeente Bergen



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: 20210265
Referentie: 20210265_Ladderonderbouwing woningbouw Veegplan Bergen_211221

INLEIDING	5
1 LOCATIE EN PLAN	6
2 ONDERZOEKSGBIED, EN -PERIODE	10
3 BELEID	12
4 VRAAG	15
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN	
4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG >>	
5 AANBOD	19
5.1 HUIDIG AANBOD	
5.2 GEPLAND AANBOD	
6 BEHOEFTE	23
6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE VEEGPLAN BERGEN	
7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	25
7.1 LOCATIEKWALITEITEN	
7.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
7.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING VEEGPLAN BERGEN	
BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES	

INLEIDING

Aan de zuidkant van Egmond-Binnen en aan de oostkant van Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen zijn plannen voor woningbouw. Het plangebied bestaat uit totaal twee woningbouwprojecten die onderdeel zijn van het '*veegplan Bergen*'.

1. De ontwikkellocatie Egmond-Binnen Zuid ligt aan de zuidzijde van de kern Egmond-Binnen tussen de provinciale weg N512 en de Limmerweg.
2. Egmond aan den Hoef Oost ligt aan de oostzijde van de kern Egmond aan den Hoef en grenst aan de woonwijken bij de Willem Alexanderstraat en Sabine van Beierenlaan.

In het vigerende bestemmingsplan (Landelijk gebied uit 1998) is het gehele plangebied bestemd als agrarisch gebied. Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van 250 woningen. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder).

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost?
6. Wat zijn de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied?

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het 'veegplan Bergen' bestaat uit twee woningbouwprojecten. In het veegplan Bergen worden meerdere ruimtelijke verzoeken, die verspreid liggen over de gemeente tegelijkertijd beoordeeld en in een overkoepelende bestemmingsplanherziening opgenomen. Het veegplan bestaat uit de twee woningbouwprojecten 'Egmond-Binnen Zuid' en 'Egmond aan den Hoef Oost' in de gemeente Bergen (Figuur 1). De gemeente Bergen bestaat uit verschillende dorpen¹ en heeft in totaal 13.883² huishoudens.

1. Het plangebied Egmond-Binnen Zuid is een dorpsuitbreiding op de strandwal en ligt tussen de N512 en de Limmerweg, grenzend aan de kern Egmond-Binnen (Figuur 1). De dorpskern van Egmond-Binnen ligt op circa 3 minuten fietsafstand. Alkmaar en Beverwijk zijn in circa 20 en 25 autominuten te bereiken. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn station Heiloo (4 km), station Castricum (8 km) en station Alkmaar (11 km).
2. Het plangebied Egmond aan den Hoef Oost ligt ter plaatse van de overgang van de strandwal naar de strandvlakte in het oosten (Figuur 1). Egmond aan den Hoef Oost grenst aan de woonwijken bij de Willem Alexanderstraat en Sabine van Beierenlaan en de provinciale weg de N512. De dorpskern van Egmond aan den Hoef ligt op circa 3 minuten fietsafstand. De steden Alkmaar en Heerhugowaard zijn in circa 15 en 22 autominuten te bereiken. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Heiloo (6 km), Station Alkmaar (8 km) en Station Castricum (11 km).

Zoals in de inleiding aangegeven gaat het in alle twee de projecten om uitbreidingslocaties (met op dit moment een agrarische bestemming). Wel sluiten ze aan op het bestaand stedelijk gebied.

¹ Aagtdorp, Bergen aan Zee, Bregtdorp, Camperduin, Catrijp, Egmond aan den Hoef, Egmond aan Zee, Egmond-Binnen, Groet, Hargen, Rinnegom, Schoorl, Schoorldam en Wimmenum

² CBS - Peildatum 1/1/2021



FIGUUR 1 PLANGEBIED EGMOND-BINNEN ZUID EN EGMOND AAN DEN HOEF OOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 3 PLANIMPRESSIE EGMOND AAN DEN HOEF OOST
Bron: Gemeente Bergen

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

Alle twee de planlocaties voorzien in de ontwikkeling van een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens³.

³ ABF Research woonmilieutypologie

2 ONDERZOEKSGBIED, EN -PERIODE

In dit hoofdstuk komt het onderzoeksgebied, en -periode aan bod voor deze Ladderonderbouwing.

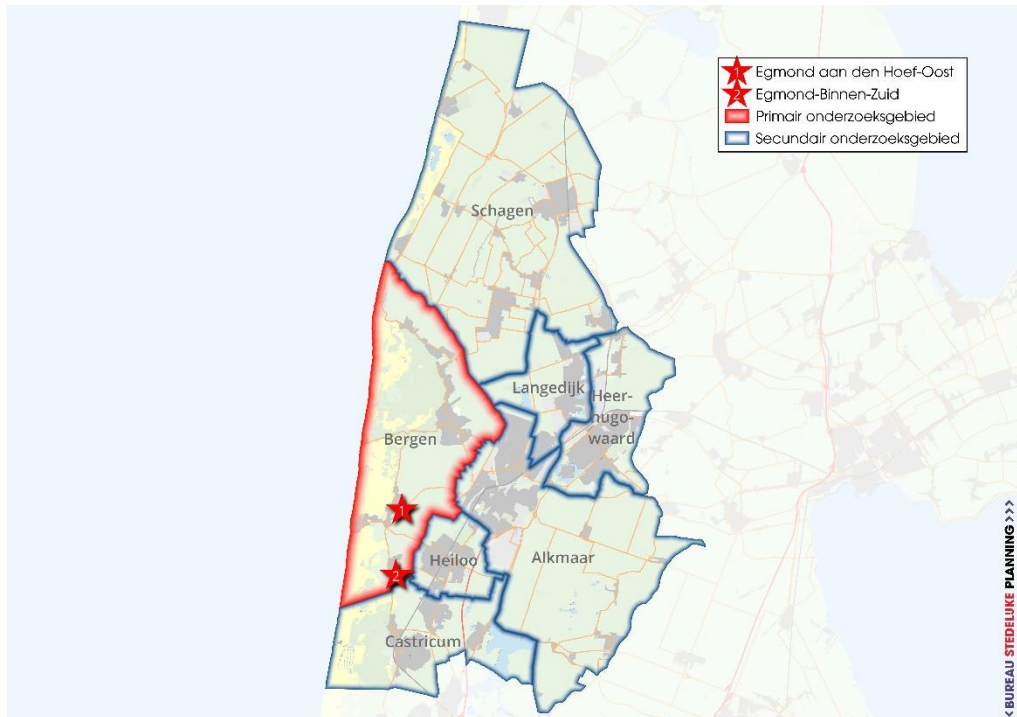
ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Rijk ten aanzien van de Ladder. Gelet op de omvang van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost moet de behoefte regionaal worden onderbouwd. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt.

Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Bergen vindt 46% binnen de gemeente zelf plaats en komt 54% uit een andere gemeente in Nederland (Tabel 1). Daarmee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf. De omliggende gemeenten waarmee Bergen een sterke verhuisrelatie heeft zijn: Alkmaar, Heiloo, Schagen, Heerhugowaard, Langedijk en Castricum. Gemeente Bergen is het primair onderzoeksgebied. De omliggende gemeenten vormen het secundair onderzoeksgebied (Figuur 4).

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Bergen	10.964	46%
Gemeenten Nederland	12.879	54%
Alkmaar	3.057	13%
Heiloo	720	3%
Schagen	557	2%
Heerhugowaard	554	2%
Langedijk	461	2%
Castricum	422	2%
<i>Uit overige gemeenten</i>	7.108	30%
Totaal	23.843	100%

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE BERGEN (2011-2020)
Bron: CBS (2021)



FIGUUR 4 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Opvallend is dat van de vestigers in Bergen 54% van buiten de regio afkomstig is. Bergen is een populaire vestigingsgemeente voor mensen uit heel Nederland. Over 2011-2020 was 15% van de vestigers afkomstig uit Amsterdam. Het aantal afkomstig uit Amsterdam neemt in de afgelopen jaren toe, met een hoogtepunt in 2020.

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2021-2031. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van de provincie, de regio en gemeente.

PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. Vraag en aanbod worden in beeld gebracht aan de hand van provinciale prognoses en de monitor plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt regionaal afgestemd.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose om zo het woningtekort in te lopen.

Omgevingsvisie NH2050

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV - 2019)

- De projecten Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost vallen onder de PRV wegens het Overgangsrecht (Artikel 46a) en worden aan de PRV getoetst in plaats van aan de Omgevingsverordening NH2020.
- Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

REGIONAAL BELEID >>

Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025

- De gemeenten in Regio Alkmaar gaan tot 2030 per jaar minstens 2.000 nieuwe woningen bouwen om aan de vraag te voldoen. Bij de plancapaciteit wordt van minimaal 130% van de woningbehoefte uitgegaan. Tot 2040 richt de regio zich op circa 25.000 - 33.000 woningen, in alle segmenten. Daarbij is de versnelling van woningbouwrealisatie essentieel.
- De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën.
- De regio zet in op meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving. De regio wil de landschappelijke waarden, namelijk de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen, behouden én versterken. Dit zorgt voor een aantrekkelijke, gezonde woon- en leefomgeving.
- Regio Alkmaar gaat de nieuwe woningen zoveel mogelijk bouwen op locaties binnen de steden en kernen, en in de buurt van OV-knooppunten. De mogelijkheden om in het landelijk gebied te bouwen zijn beperkt.
- Nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied worden geïnventariseerd door de regiogemeenten en afgestemd met de provincie. Overzicht van plannen in het landelijk gebied staan in de planlijst en plankaart en in de Monitor Plancapaciteit.

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (2019)

Negen afspraken die zijn gemaakt:

1. Inzetten op versnelling in realisatie van woningbouw.
2. Inzetten op woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
3. Versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort van is.
4. Inzetten op een gezamenlijke aanpak voor de regionale aanpak.
5. De planvoorraad continue toetsen aan de marktvrage en realiteit.
6. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking betekenen.
7. Werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Streven naar een duurzame woningvoorraad.
9. Monitoring van de ontwikkelingen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020

- De gemeente zet in op:
 1. Kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners;
 2. Betaalbaar woningaanbod;
 3. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen;
 4. Een wooncarrière binnen de gemeente mogelijk maken.
- Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden

woningen. De enige mogelijkheid hiertoe zijn de plannen in Egmond aan den Hoef-West voor de korte termijn en Egmond aan den Hoef-Noord en Oost voor de middellange termijn.

Bergense Behoeftte (2021)

- Bergen heeft sprake van vergrijzing gedreven krimp doordat de uitstroom van jongeren hoger is dan de uitstroom van ouderen. Dit wordt veroorzaakt door een tekort aan betaalbaar woningaanbod. De gemeente wil het vertrek van jongeren naar andere gemeenten in de regio ten minste halveren door middel van sturing op de woningvoorraad. De gemeente Bergen zit in op scenario Plan Bergense Jongeren.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost zijn in de woningbouwafspraken van de regio Alkmaar regionaal afgestemd. Hiermee voldoet het aan het provinciaal beleid.
- De regio Alkmaar zet in op het versterken van woningsegmenten waar een tekort aan is en inzetten op woningaanbod waar vraag naar is. Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost sluiten met het voorliggende woonprogramma aan bij het regionaal beleid.
- In de woonvisie 2015-2020 is Egmond aan den Hoef Oost opgenomen als één van de weinige mogelijkheden voor grootschalige woningbouwlocaties.
- Het woningbouwprogramma voor de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost bieden zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen. Door differentiatie sluit het programma aan op het gemeentelijk woonbeleid.
- Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost liggen in een groeiregio waar ook na 2030 in een groei van de woningbehoefte is voorzien⁴. Deze locaties zijn hierom geschikt om hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose en het woningtekort in te lopen.

Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost sluiten aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het veegplan Bergen voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

⁴ De netto uitbreidingsbehoefte in de zeven gemeenten van de regio Alkmaar is in de periode 2020 t/m 2029 in totaal 11.800 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.100 woningen. Hierbij is nog is geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Bron: ABF Research, 2021.

4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht.

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN

UITBREIDINGSVRAAG >>

Het aantal huishoudens in de gemeente Bergen (primaire onderzoeksgebied) blijft de gedurende periode 2021-2031 groeien. In de gemeente Bergen wordt een groei van circa 6% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 795 (Tabel 2). Voor het gehele onderzoeksgebied (primair en secundair) wordt een groei van 7% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 9.765 huishoudens.

GEMEENTE	2021	2031	2021-2031
Bergen	13.885	14.680	+795 (6%)
Alkmaar	52.605	54.020	+1.415 (3%)
Castricum	15.895	16.810	+915 (6%)
Heerhugowaard	24.165	27.110	+2.945 (12%)
Heiloo	10.875	12.360	+1.485 (14%)
Langedijk	11.820	12.760	+940 (8%)
Schagen	20.610	21.880	+1.270 (6%)
Onderzoeksgebied	149.855	159.620	+9.765 (7%)

TABEL 2 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)
Bron: CBS (1-1-2021), Provincie Noord-Holland (2019)

Gemeenten in de provincie Noord-Holland waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose om zo het woningtekort in te lopen⁵.

- In het COROP-gebied Alkmaar en omgeving⁶ is in 2021 een woningtekort geschat van 3.190 woningen (2,8%). Deze loopt de komende jaren op naar 3.940 woningen in 2025 (3,3%). Na 2025 wordt het tekort naar verwachting ingelopen tot een tekort van 1.810 woningen (1,4%).
- In de MRA is het woningtekort in 2021 geschat op 64.730 woningen (5,5%). Deze loopt in de komende jaren op tot 70.140 in 2025 (5,7%). In 2030 is het

⁵ Woonagenda Provincie Noord Holland, 2020

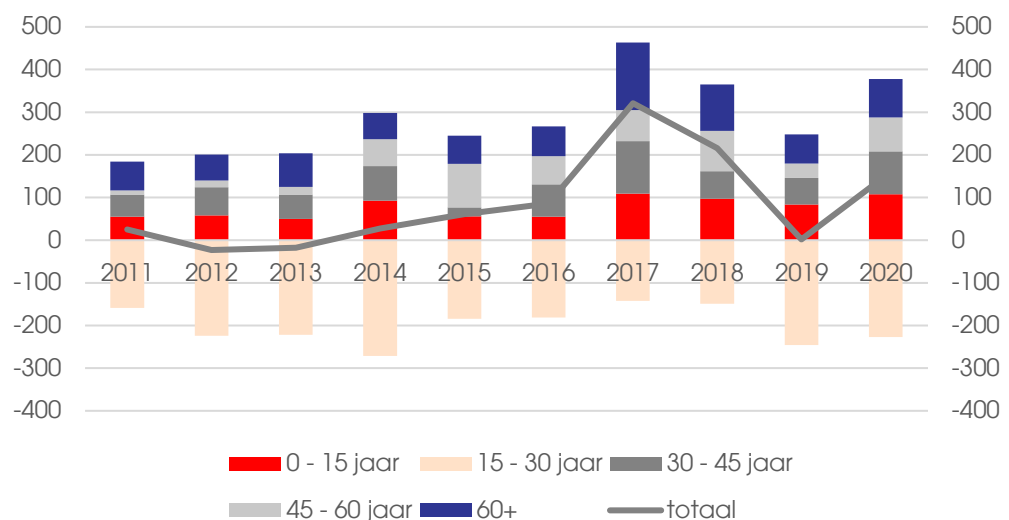
⁶ Alkmaar, Bergen (NH.), Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk

geschatte woningtekort 52.670 woningen (3,9%). De regio Alkmaar is één van de overloopgebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING >>

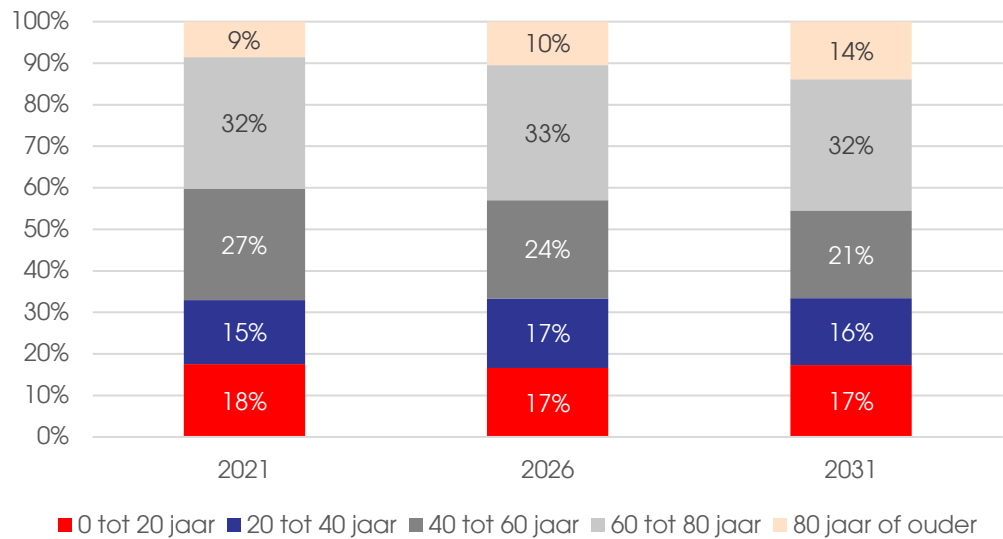
Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Bergen schommelt tussen 2011 en 2016 rond het nulpunt (Figuur 5). Vanaf 2016 stijgt het migratiesaldo. Er vestigen zich meer personen in Bergen dan er vertrekken. In 2017 en 2018 is de piek het hoogst. In 2019 ligt het binnenlands migratiesaldo rond het nulpunt. In 2020 stijgt het migratiesaldo wederom.

- Het migratiesaldo van de leeftijdsklasse 15 tot 30 jaar is tussen 2011 en 2020 elk jaar negatief. Dit betekent dat er meer 15 tot 30-jarigen uit Bergen verhuizen dan zich er vestigen. Naar verwachting hangt dit onder andere samen met het ontbreken van betaalbaar aanbod. Het migratiesaldo in de andere leeftijdsklassen is positief.



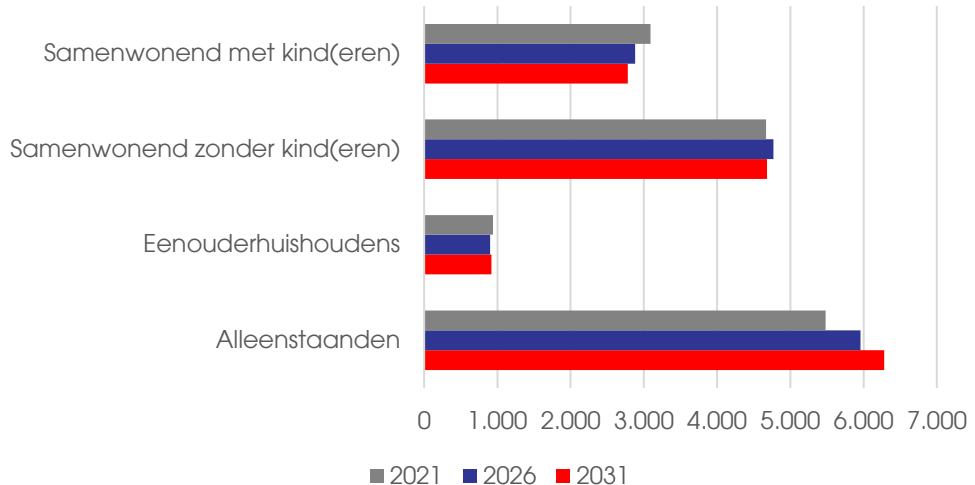
FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE BERGEN (2011-2020)
Bron: CBS (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de komende jaren vergrijst de gemeente Bergen (Figuur 6). De leeftijdsgroep 80 jaar en ouder neemt in aandeel toe. De groep 20 tot 40-jarigen groeit gering in aandeel de komende jaren. De leeftijdsgroep 40 tot 60-jarigen neemt in aandeel af.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE BERGEN (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 7). Het aantal alleenstaanden in Bergen neemt toe terwijl het aantal samenwonenden een geringe afname vertoont.



FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE BERGEN (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG >>

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid. Om een representatief beeld te krijgen van de kwalitatieve vraag is de vraag naar gewenste woningtypen in het onderzoeksgebied in beeld gebracht. De woningprojecten

Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost worden ontwikkeld in een (centrum) dorps woonmilieu.

- 35% van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrum dorps woonmilieu (Tabel 3). Rekening houdend met een groei van 9.765 huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 3.415 woningen.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Centrum-stedelijk	8%	780
Buiten-centrum	37%	3.615
Groen-stedelijk	9%	880
(Centrum)dorps	35%	3.415
Landelijk	11%	1.075

TABEL 3 WONINGVRAAG NAAR WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Ministerie van BZK/CBS (2018); Provincie Noord-Holland (2019)

Woningbehoefteonderzoeken

Het Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025 geeft aan dat er gebouwd moet worden in alle segmenten, waarbij afspraken gemaakt moeten worden over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën. In de woningbouwafspraken en programmering van regio Alkmaar⁷ is voor Bergen voor de korte en lange termijn een vraag naar appartementen (huur) en rijwoningen (huur en koop). Ouderen geven de voorkeur voor gelijkvloerse woningen en starters voor een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur voor een rijwoning in de koopsector.

Daarnaast duidt de Bergense Behoeft op trends van vergrijzing en een bovenmatige uitstroom van jongeren door een tekort aan betaalbare woningen. Er is woningschaarste in het betaalbare en middeldure segment. De gemeente Bergen wil gaan voorzien in deze behoefte.

Deze bevindingen worden ondersteund door de enquête uit De Week van Egmond gehouden onder de inwoners van Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef. Uit de enquête komt naar voren dat betaalbaarheid van woningen een belangrijk uitgangspunt is. Uitkomst van de enquête is dat er voornamelijk moet worden gebouwd voor starters, jonge gezinnen, en senioren.

Het geplande woningbouwprogramma waarvan circa driekwart in het betaalbare en middeldure segment valt sluit goed aan bij de lokale woonvoorkeuren en de actuele behoefte zoals beschreven in lokale woningmarktonderzoeken.

⁷ 2019

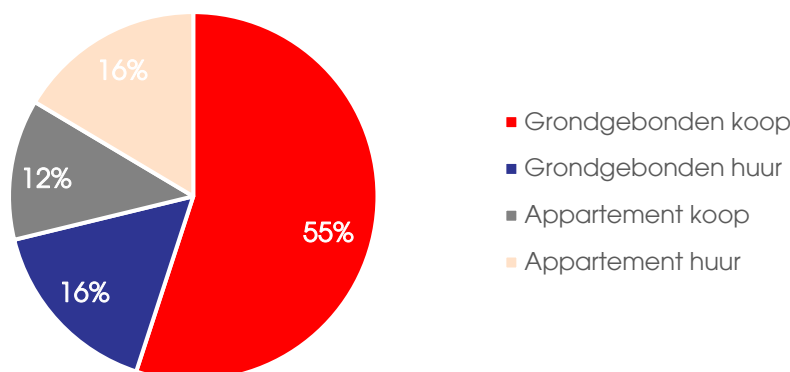
5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

5.1 HUIDIG AANBOD

BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

De gemeente Bergen heeft een woningvoorraad van 15.353 woningen⁸. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 71% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64% (Figuur 8). Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de Bergense woningvoorraad (67%).



FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD BERGEN NAAR TYPE EN EIGENDOM (2020)
Bron: CBS (2021)

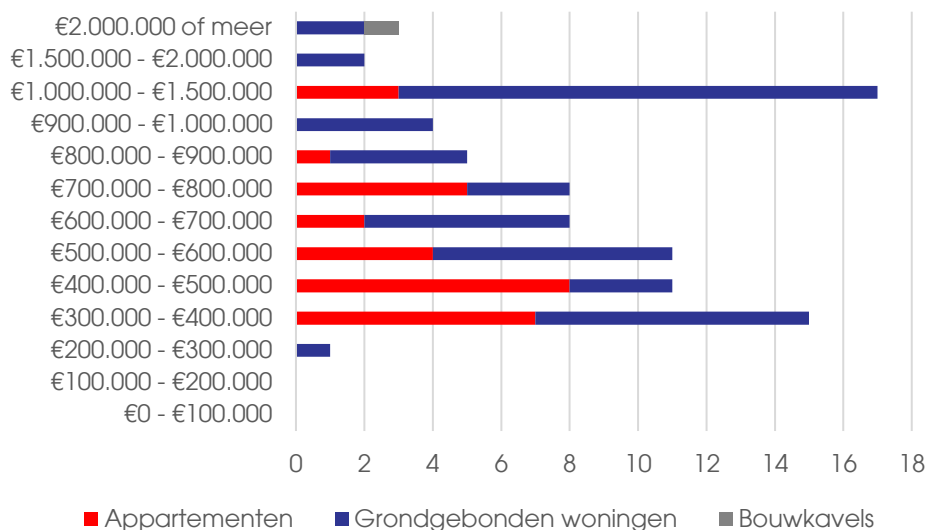
TE KOOP STAAND AANBOD >>

In oktober 2017 stonden in de gemeente Bergen 238 woningen te koop. In oktober 2021⁹ stonden er 85 woningen te koop. Het aanbod is in vier jaar tijd flink gedaald. Dit betekent dat 0,8% van het koopaanbod beschikbaar is waarvan circa de helft al onder voorbehoud is verkocht. Huizenzoekers hebben daardoor beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente bij veranderende woonwensen. Een gezonde woningmarkt heeft circa 3% frictieleegstand nodig.

⁸ Peildatum 1 januari 2021, CBS 2021

⁹ 14 oktober 2021

Het grootste deel (55%) van het te koop staande aanbod heeft een vraagprijs van boven de €600.000 (Figuur 9). De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak van 100 m² of meer.



FIGUUR 9 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE IN GEMEENTE BERGEN
Bron: Funda (geraadpleegd 14 oktober 2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.2 GEPLAND AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

Het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied bestaat uit 1.174 + 250 (Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost¹⁰) = 1.424 woningen (Tabel 4). Het totale planaanbod in het gehele onderzoeksgebied bestaat uit 24.626 woningen.

- Van het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied zijn 409 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dit is de harde plancapaciteit. Het woningbouwproject Delversduin zit in de harde plancapaciteit. In het gehele onderzoeksgebied bestaat de harde plancapaciteit uit 8.229 woningen.
- Het harde planaanbod is gebaseerd op een inventarisatie van gemeenten in het onderzoeksgebied. Hiervoor zijn alleen de geplande woningen tussen 2021 en 2031 meegenomen.

¹⁰ De projecten Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost behoren tot de zachte plancapaciteit

	TOTAAL PLANAANBOD	HARD PLANAANBOD	ZACHT PLANAANBOD
Bergen ¹¹	1.174+250	409	765+250
Alkmaar	11.657	2.436	9.221
Castricum	1.333	525	808
Heerhugowaard	5.196	2.668	2.528
Heiloo	1.807	277	1.530
Langedijk	820	416	404
Schagen	2.389	1.498	891
Onderzoeksgebied	24.626	8.229	16.397

TABEL 4 PLANAANBOD ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 25-10-2021

- Er zijn zachte plannen voor 16.397 woningen in het onderzoeksgebied tot 2031. De gemeente Alkmaar heeft een groot aandeel in het aantal zachte plannen. Het merendeel van dit planaanbod komt van het grootschalige woningbouwproject 'Alkmaars Kanaal' dat circa 15.000 woningen omvat. Hiervan worden er naar verwachting 7.200 na 2030 gerealiseerd.
- Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefte-raming.

KWALITATIEF AANBOD NAAR WOONMILIEU >>

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

Binnen het onderzoeksgebied bestaan de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk en Schagen volledig uit (centrum)dorpse woonmilieus. De van oudsher stedelijke gemeente Alkmaar kent door fusies met meer landelijke gemeenten ook (centrum)dorpse woonmilieus. De kern Alkmaar in de gemeente Alkmaar, de gemeente Heiloo en de gemeente Heerhugowaard vormen door het hoge huishoudensaantal een stedelijk woonmilieu. Hiervoor is de definitie gehanteerd uit het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018).

- 38% van de harde plancapaciteit bestaat uit woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dat zijn plannen voor 3.115 woningen (Tabel 5).

¹¹ Het planaanbod van de gemeente Bergen is op data gebaseerd die de gemeente Bergen heeft aangeleverd voor deze Ladder i.p.v. de Monitor plancapaciteit

GEMEENTE	(CENTRUM)DORPS
Bergen	409
Alkmaar	267
Castricum	525
Heerhugowaard	0
Heiloo	0
Langedijk	416
Schagen	1.498
Onderzoeksgebied	3.115

TABEL 5 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 25-10-2021

6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost in de gemeente Bergen.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2031 berekend.

- Op basis van de huishoudensgroei blijkt er zowel in de gemeente Bergen als in het gehele onderzoeksgebied **voldoende behoefte** voor de ontwikkeling van 250 woningen in Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost (Tabel 6).
- In de gemeente Bergen is behoefte aan 386 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 1.536 woningen. De 250 woningen in het Veegplan Bergen voorzien hier deels in.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Bergen	795	409	+386
Geheel onderzoeksgebied	9.765	8.229	+1.536

TABEL 6 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

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

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in het Veegplan Bergen berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen naar een (centrum)dorps woonmilieu.

- De 250 geplande woningen in het Veegplan Bergen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 300 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- In deze behoefte-raming is de toenemende overloop vanuit de MRA niet meegenomen¹². De gemeente Bergen heeft een sterke verhuisrelatie; 15% van de vestigers was afkomstig uit Amsterdam in de periode 2011-2020.

¹² Regio Alkmaar is een overloopregio van de MRA (ABF Research, 2021; Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025)

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Geheel onderzoeksgebied	3.415	3.115	+300

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE VEEGPLAN BERGEN

- De 250 geplande woningen in Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost in de gemeente Bergen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 386 woningen in de periode 2021-2031 het primair onderzoeksgebied. In het gehele onderzoeksgebied is er een geconstateerde woningbehoefte van 1.536 woningen in de periode 2021-2031.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 300 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 250 woningen op de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost.
- Hierbij is nog geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA, enkel met de verwachte huishoudensgroei in de regio. Ook is hierbij geen rekening gehouden met de extra behoefte vanuit de inzet op het scenario Plan Bergense Jongeren om te voorkomen dat de leefbaarheid door vergrijzing gedreven krimp in het geding komt.

Samenvattend: voor de 250 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu op de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost in de gemeente Bergen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

7.1 LOCATIEKWALITEITEN

De locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost hebben een aantal onderscheidende locatienmerken.

Egmond-Binnen Zuid:

- Egmond-Binnen Zuid ligt tegen het bestaand stedelijk gebied van Egmond-Binnen en ligt dichtbij Heiloo.
- De ligging aan de Herenweg (N511) zorgt voor een snelle ontsluiting naar Bergen in het noorden, Heiloo en Alkmaar in het oosten en Castricum in het zuiden.
- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 100 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een aantrekkelijke woonomgeving. Egmond-Binnen Zuid is landelijk, groen en waterrijk. De groene en waterrijke woonomgeving wordt gekenmerkt door groene dorpsranden met lintbebouwing, groene begeleiding langs de Herenweg en duinrellen. Egmond-Binnen Zuid heeft aan aantrekkelijke ligging met uitzicht op de strandwal, de geestgronden en de Abdij.

Egmond aan den Hoef Oost:

- Egmond aan den Hoef Oost ligt tegen het bestaand stedelijk gebied van Egmond aan den Hoef en dichtbij Egmond aan Zee.
- De ligging aan de Hoeverweg (N512) zorgt voor een snelle ontsluiting naar Bergen in het noorden, Heiloo en Alkmaar in het oosten en Castricum in het zuiden.
- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 150 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een aantrekkelijke woonomgeving. Egmond aan den Hoef Oost is landelijk, groen en waterrijk. De groene en waterrijke woonomgeving wordt gekenmerkt door de groene dorpsrand, de groenzone langs de Hoeverweg, de waterverbinding en de sloten. De locatie is klimaatbestendig. Ook is de waterverbinding geschikt voor recreatie. Voet- en fietspaden lopen langs de erven. Egmond aan den Hoef Oost heeft aan aantrekkelijke ligging met uitzicht op de polders, de duinen en de ruïne van Egmond.

7.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Binnen het onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw met een woningprogramma van 12 of meer woningen. Dit zijn

immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. De locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen de woningmarkt te vinden in de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk, Schagen en Alkmaar (exclusief de stedelijke kern Alkmaar).

Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost in een vergelijkbare woonomgeving kunnen worden gerealiseerd.

Uit analyse van mogelijke alternatieve locatie, zie 7.3Bijlage 1, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost omdat:

- de alternatieve locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost (aantrekkelijke groene en waterrijke woonomgeving);
- een deel van de locaties biedt een duidelijk ander concept aan dat gericht is op een specifieke doelgroep;
- de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma te realiseren;
- de geplande woningen op de locaties bestaand aanbod vervangen.

7.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING VEEGPLAN BERGEN

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 250 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving op steenworp afstand van het dorpscentrum maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand stedelijk gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal en tijdsspanne nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost voldoen aan de eisen van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES

PLAN EN LOCATIE	BEOORDELING GESCHIKTHEID
School De Baanbreker en Mieuwijd, Graft (gemeente Alkmaar)	Op de locatie van De Baanbreker worden te midden van de bebouwing van de kleine kern Graft 40 woonzorgappartementen ontwikkeld. De zorgcirkellocatie De Mieuwijd en nabijgelegen aanleunwoningen worden aangepast. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke en groene woonmilieu worden gerealiseerd.
Menningweerweg oostzijde, Stompeloren (gemeente Alkmaar)	Ten oosten van de Menningweerweg net buiten de kleine kern Stompeloren zijn 14 grondgebonden woningen voorzien op een inbreidingslocatie. De locatie heeft een landelijk karakter en sluit aan op het bestaande landelijke lint. Echter kan het waterrijke milieu hier niet worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Bergerweg 125, Bergen (gemeente Bergen)	Op Bergerweg 125 is een Aldi-discountsupermarkt voorzien met daarachter 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen op de plek van een groothandelsbedrijf. De locatie ligt net buiten de kern Bergen op enige afstand van het centrum. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Dorpsplein, Bergen (gemeente Bergen)	In het centrum van Bergen wordt Dorpsplein Bergen ontwikkeld. Hier is een sloop/nieuwbouwlocatie voor 29 appartementen. De ligging in het centrum van Bergen is niet vergelijkbaar met Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande overwegend

	grondgebonden programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Ecodorp, Bergen (gemeente Bergen)	Ecodorp is een voormalig mobilisatiecomplex dat wordt getransformeerd naar een ecologische woongemeenschap. De locatie ligt op enige afstand van de kern Bergen en is daardoor niet vergelijkbaar met Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Ook is het programma van Ecodorp (een inbreidingslocatie voor 25 grondgebonden woningen) gericht op een specifieke niet-reguliere doelgroep.
Elzenhoeve, Bergen (gemeente Bergen)	Landgoed Elzenhoeve is een inbreidingslocatie voor 42 grondgebonden woningen. De locatie heeft een landelijk karakter en sluit aan op het bestaande landelijke lint. Echter kan het waterrijke milieu hier niet worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Landje van de molen, Egmond-Binnen (gemeente Bergen)	Het Landje van de molen is een inbreidingslocatie voor 18 grondgebonden woningen ingeklemd tussen de provinciale weg en de bestaande bebouwing. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke en groene woonmilieu worden gerealiseerd.
St. Adelbertuskerk, Egmond-Binnen (gemeente Bergen)	Op de plek van de St. Adelbertuskerk ligt een inbreidingsplan voor 56 betaalbare huurappartementen. Deze locatie ingeklemd tussen bebouwing biedt geen vergelijkbare woonomgeving en biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde landelijke en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Duinkonijn, Egmond aan Zee (gemeente Bergen)	Duinkonijn is een inbreidingslocatie voor 36 appartementen en 2 grondgebonden woningen in de kern van Egmond aan Zee. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Petrusschool, Groet (gemeente Bergen)	De voormalige Petruschool is een transformatielocatie voor 20 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.

Molenweg, Schoorl (gemeente Bergen)	Aan de Molenweg ligt een inbreidingslocatie voor 24 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Oosterkimschool, Schoorl (gemeente Bergen)	De voormalige Oosterkimschool is een transformatielocatie voor 16 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Rabobank, Schoorl (gemeente Bergen)	Op de locatie van de voormalige Rabobank zijn 22 appartementen gepland op een inbreidingslocatie. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Jachthaven Laamens, Akersloot (gemeente Castricum)	Voor de locatie van de jachthaven Laamens is een revitalisering beoogd met een inbreidingsopgave van 90 appartementen aansluitend op het Alkmaardermeer. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande en gemengde programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Startingerweg fase 2, Akersloot (gemeente Castricum)	De Startingerweg fase 2 is een inbreidingslocatie voor 59 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Deze locatie ligt aan de rand van Akersloot tussen verspreid liggende bebouwing en nabij de autosnelweg A9. Daardoor biedt deze locatie geen vergelijkbare woonomgeving en bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Brakersweg 19/21, Castricum (gemeente Castricum)	De Brakersweg 19/21 is een transformatielocatie waar bedrijven plaats maken voor 13 grondgebonden woningen. Deze locatie met verspreid liggende bebouwing in de omgeving en nabij de spoorweg biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Duin en Bosch, Kennemer Wonen, Castricum (gemeente Castricum)	Op het Duin en Boschterrein bouwt Kennemer Wonen op verzoek van Parnassia Groep 48 appartementen in de sociale huur. Op het terrein komt ook zorgvastgoed. Deze locatie

	biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Kaptein Kaas en omgeving, Castricum (gemeente Castricum)	Op de oude Kaptein Kaaslocatie in Zanderij-Zuid ligt een inbreidingsplan voor 50 grondgebonden woningen en 53 appartementen. De locatie wordt door de ligging naast een spoorlijn gescheiden van het centrum van Castricum. Deze locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving en biedt daarnaast onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Puikman 1, Castricum (gemeente Castricum)	Aan de Puikman in Zanderij-Zuid ligt een inbreidingslocatie voor 50 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande en gemengde programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Rodeo terrein, Broek op Langedijk (gemeente Langedijk)	Het voormalig industrieterrein wordt getransformeerd naar 80 woningen waarvan 37 grondgebonden en 43 appartementen. De locatie ligt aan doorvaarbaar water. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Verder biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Concordia, Noord-Scharwoude (gemeente Langedijk)	Op de locatie van zalencentrum Concordia ligt een inbreidingsplan voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren. Ook kan op deze locatie niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd.
Spoorstraat (Timpaan) (Voorheen Wijman), Noord-Scharwoude (gemeente Langedijk)	De voormalige Wijmanlocatie aan de Spoorstraat is een inbreidingslocatie voor 25 grondgebonden woningen. Deze locatie ligt ingeklemd tussen een provinciale weg en een volkstuintencomplex. De locatie is daardoor niet vergelijkbaar met de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Mariaschool, Noord-Scharwoude (gemeente Langedijk)	De voormalige Mariaschool is een transformatielocatie voor 50 appartementen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en sportvelden en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond

	aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Verder biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
L. Bogtmanstraat/ Voorburggracht, Oudkarspel (gemeente Langedijk)	Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en Voorburggracht in Oudkarspel is een inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Daarnaast biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Centrumplan Sint Pancras, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	Ter plaatse van leegstaande bedrijfspanden in het centrum van Sint Pancras ligt een inbreidingsplan voor 22 appartementen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Daarnaast biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Tuincentrum Sint Pancras, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	De locatie betreft een inbreidingslocatie voor 50 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Westrand, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	In de diepe achtertuinen van de percelen aan de westrand van Sint Pancras wil de vereniging van eigenaren woningen bouwen. Er is ruimte voor 75 grondgebonden woningen en 11 appartementen. De Westrand wordt getypeerd door verspreid liggende bebouwing, een waterpartij met aan de overzijde de bebouwing van Vroonermeer (Alkmaar). Deze locatie biedt daardoor niet de locatiekwaliteiten van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost en biedt bovendien onvoldoende ruimte om het geplande programma van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Vrone, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	Vrone is een inbreidingslocatie voor 9 grondgebonden woningen en 42 appartementen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en sportvelden en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Verder biedt deze locatie onvoldoende ruimte

	om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Helmweg 9 Brekers, Callantsoog (gemeente Schagen)	In het gebouw van Brekers aan de Helmweg 9 is transformatie voorgenomen van horeca naar 20 woningen. De locatie heeft een landelijk karakter en sluit aan op het bestaande landelijke lint. Echter ligt de locatie ingesloten tussen de Helmweg en bestaande bebouwing. Op de locatie kan het waterrijke milieu niet worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Oude handbalvelden, Oudesluis (gemeente Schagen)	Op de locatie van de voormalige handbalvelden ligt een inbreidingsplan voor 20 appartementen. De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing en de voetbalvelden van voetbalvereniging Oudesluis. Op deze locatie kan niet het beoogde groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Nijverheidstraat 3, Schagen (gemeente Schagen)	De Nijverheidstraat betreft een inbreidingslocatie voor 12 appartementen. Het terrein ligt temidden van bestaande bebouwing. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
De Veldwachter (Zuiderweg), Schagen (gemeente Schagen)	Op de Oudshoorn-locatie aan de Zuiderweg is een sloop/nieuwbouwlocatie voor 124 appartementen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en de spoorweg en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Verder biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande en gemengde programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Piet Ottstraat, Schagen (gemeente Schagen)	De Piet Ottstraat is een locatie voor 32 woningen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande en gemengde programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.

Westerweg vd Voort Gorter en partners, Schagen (gemeente Schagen)	De Westerweg is een locatie voor 25 woningen ingeklemd tussen een provinciale weg en bestaande bebouwing. Deze locatie biedt daarmee geen vergelijkbare woonomgeving als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Ook biedt het onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Parallelweg - plan Paauw, Schagen (gemeente Schagen)	De Parallelweg is een locatie voor 19 woningen. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde landelijke, groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande en gemengde programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
B velden, Schagerbrug (gemeente Schagen)	De voormalige B velden van een voetbalvereniging is een inbreidingslocatie voor 44 woningen. De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing. Op deze locatie kan niet het beoogde groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Oude Schoollocatie, Sint Maartensbrug (gemeente Schagen)	De voormalige school 'De Brug' is een transformatielocatie voor 25 woningen. De locatie heeft een landelijk karakter en sluit aan op het bestaande landelijke lint. Echter kan het waterrijke milieu hier niet worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Sint Jozefstraat, Tuitjenhorn (gemeente Schagen)	Sint Jozefstraat is een locatie voor 12 grondgebonden woningen. De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing. Op deze locatie kan niet het beoogde groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Korte Bosweg 40, 't Zand (gemeente Schagen)	De Korte Bosweg 40 is een transformatielocatie voor 16 grondgebonden woningen. De locatie ligt ingeklemd tussen bebouwing. Deze locatie biedt daarmee niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Op deze locatie kan niet het beoogde groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte

	om het geplande programma van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Bernadettehof, Waarland (gemeente Schagen)	Bernadettehof is een transformatielocatie voor 12 grondgebonden woningen temidden van bestaande bebouwing. Op deze locatie kan niet het beoogde groene en waterrijke woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.
Dergmeerweg, Warmenhuizen (gemeente Schagen)	De Dergmeerweg is een inbreidingslocatie voor 60 grondgebonden woningen. De locatie ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Warmenhuizen en de doorgaande weg. Deze locatie biedt daarmee niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locaties Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost te realiseren.