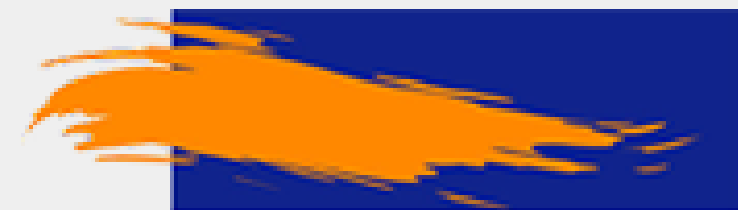


Ontwikkelstrategie 2022

Dorp & Duin

Inhoud

Locaties	4
Beleidskader	6
Fasering	11
Uitvoerings-strategie	16



gemeente BERGEN

Inleiding

Als gevolg van de woningnood is in Bergen sprake van een door vergrijzing gedreven krimp die op haar beurt zorgt voor verminderd draagvlak voor lokale voorzieningen. Het toevoegen van betaalbare woningen is daarom in de gemeente Bergen een van de speerpunten van zowel gemeenteraad als college. In het Formatieakkoord uit 2019 wordt dit als volgt omschreven:

“Met onze stoere stranden, beeldschone bossen en prachtige polders is de gemeente Bergen een gewilde woonplaats. Deze aantrekkelijkheid heeft echter ook een keerzijde: de huizenprijzen in de gemeente Bergen zijn hoog en betaalbare woningen zijn schaars. De uitdaging binnen deze raadsperiode wordt het toevoegen van betaalbare woningen voor jong én oud en - misschien nog wel belangrijker - het betaalbaar houden van deze woningen.”

Om bovenstaande uitdaging ‘het toevoegen van betaalbare woningen’ te realiseren zijn naast de lopende woningbouwontwikkelingen locaties binnen de gemeente aangewezen als ontwikkellocatie. Om de ontwikkeling van deze locaties mogelijk te maken is op 27 oktober 2020 het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Bergen ter inzage gelegd. Begin 2022 wordt dit bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Tijdens het proces van uitwerking van het bestemmingsplan hebben we twee delen van het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan niet mee kunnen nemen in het definitieve bestemmingsplan. In Egmond-Binnen gaat het hier om de grond die beheerd wordt door PWN, maar in eigendom is van de provincie. Voor Egmond a/d Hoef Noord geldt dat vanuit de ingewikkelde eigendomssituatie en daarmee samenhangende risico's voor de haalbaarheid van het plan het niet haalbaar was deze locatie mee te

nemen. Ook waren er beperkingen vanuit de stedenbouwkundige visie en riep deze plek de meeste bedenkingen op bij omwonenden.

Om een integrale visie op de ontwikkeling van de verschillende percelen te waarborgen is deze ontwikkelstrategie opgesteld.

Locaties



Egmond-Binnen Zuid

De locatie Egmond-Binnen Zuid is gesitueerd direct ten zuiden van de woonkern Egmond-Binnen. Hiermee ligt deze locatie aan de zuidzijde van de gemeente Bergen. De beoogde locatie bestaat momenteel uit landbouwgronden in gebruik voor bollenteelt. De locatie wordt van noord naar zuid doorkruist door de Limmerweg. Deze weg verbindt de woonkern Egmond-Binnen met de (aan de zuidzijde liggende) agrarische gronden. Aan de noordzijde grenst de locatie aan direct aan de bebouwde kom van Egmond Binnen. Aan de straat Kruiskroft staan woningen, die door een groenstrook en een watergang van het plangebied gescheiden worden. Direct aan de westzijde van de locatie loopt de N512 (Herenweg). De N512 verbindt Egmond-Binnen met Bakkum in zuidelijke richting en Egmond aan den Hoef (en vervolgens Alkmaar) in noordelijke richting. Ter hoogte van de locatie ligt aan de overzijde van de N512 een bebouwingslint met woningen en bedrijven. Verder bestaat de nabije omgeving grotendeels uit onbebouwde agrarische gronden. Aan de oostzijde grens het plangebied aan een inactieve gaswinningslocatie.

Egmond aan den Hoef Oost

De locatie Egmond aan den Hoef Oost grenst direct aan de woonkern Egmond aan den Hoef. De beoogde locatie bestaat geheel uit landbouwgronden. De centraal en zuidelijk gelegen delen van de locatie bestaan uit graslandschap. Op de noordelijke delen van de locatie vindt teelt van bloemen/gewassen plaats. De beide delen van de locatie worden doorsneden door de Oude Vaart, een belangrijke watergang vanuit het dorp richting het poldergebied. Ten noorden van de locatie liggen onbebouwde agrarische gronden met daarachter woningen langs de Verlengde Zandweg. Ten zuiden van de planlocatie loopt de N512 (Hoeverweg). De N512 verbindt Egmond aan den Hoef met Egmond-Binnen (en vervolgens Bakkum) in zuidelijke richting en Alkmaar in noordelijke

richting. De overige gronden nabij de locatie bestaan, uitgezonderd van de bebouwing ten behoeve van een paardenhouderij aan de zuidoostzijde, volledig uit graslandschap. Verder wordt de locatie gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele watergangen (sloten).

Egmond aan den Hoef Noord

De locatie Egmond aan de Hoef Noord grenst direct aan de Tiggellaan in de woonkern Egmond aan den Hoef. De locatie bestaat voornamelijk uit onbebouwde en onverharde gronden en ligt tussen twee woongebieden. Aan de noordzijde bevinden zich woningen in het bebouwingslint van de Zandweg en aan de zuidzijde staan langs de Tiggellaan de woningen in de woonkern Egmond aan den Hoef. De enige bebouwing binnen de locatie ligt aan de zuidwestzijde. Het betreft een agrarisch bedrijfsgebouw met bijbehorende bedrijfswoning aan de Herenweg 256. Verder bestaan de gronden, met uitzondering van landbouwgrond aan de zuidwestzijde, voornamelijk uit graslandschap. Daarnaast liggen centraal binnen de locatie enkele volkstuinten. Direct ten westen van de locatie ligt de N511 (Herenweg). De N511 begint aan de zuidwestzijde van Egmond aan den Hoef en verbindt deze kern met de noordelijker gelegen gebieden in de gemeente Bergen

Beleidskader



Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2014 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke

besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten worden gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen en of er daarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie. Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.



Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Omgevingsverordening NH2020 bevat een overgangsregeling via artikel 12.2. Locaties waarvan het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening ter visie was gelegd mogen nog worden ontwikkeld. Het college heeft daarom besloten de tervisielegging van de locaties waarvan de planvorming het verst gevorderd was naar voren te halen. Het ontwerp bestemmingsplan is op 4 november 2020 ter visie gelegd. Binnen 2 jaar na de ter visie legging dient een besluit te worden genomen. De projecten Egmond-Binnen Zuid en Egmond aan den Hoef Oost vallen daardoor onder de PRV wegens het Overgangsrecht en worden aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) getoetst in plaats van aan de Omgevingsverordening NH2020.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Op 3 september 2019 is de geconsolideerde versie vastgesteld. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang gemoeid is. Onderwerpen zijn onder andere volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of een bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en rijkbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk te maken, verlangt de Provincie Noord-Holland dat de toelichting van een ruimtelijk plan een motivering bevat waaruit moet blijken dat rekening is gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes zoals deze staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied maakt onderdeel uit van het ensemble Noord-Kennemerland van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Leidraad beschrijft het ensemble aan de hand van drie provinciale kernwaarden: de landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers. Om te streven naar (behoud van) ruimtelijke kwaliteit zijn ambities en ontwikkelprincipes gefomuleerd.



Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen

De gemeente Bergen heeft op 9 december 2010 de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkelingen van het gebied. Het is een visie voor een periode van in beginsel tien jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

Landschapsontwikkelingsplan Bergen 2011

Het Landschapsontwikkelingsplan (kortweg LOP) biedt een kader voor het behoud van bestaande landschapswaarden en is een streefbeeld en inspiratiebron voor de landschappelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Zij sluit aan op de Structuurvisie Landelijk gebied gemeente Bergen. De Structuurvisie vormt het integrale afwegingskader waar ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden. Het LOP vormt het kader voor de gewenste landschapskwaliteit hoe een ontwikkeling eruit dient te zien. Tevens vormt zij een instrument om verrommeling van het landschap te herstellen en te voorkomen en hier ook op te handhaven.

Structuurvisie Egmond aan den Hoef 2016

In 2016 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Egmond aan den Hoef opgesteld. 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. Deze visie is van toepassing op de locaties in Egmond aan den Hoef.

Omgevingsvisie gemeente Bergen (ontwerp juli 2021)

De gemeente Bergen werkt aan een Omgevingsvisie. In de ontwerp Omgevingsvisie (juli 2021) maakt de gemeente keuzes langs vier kernbegrippen: Rust, Reuring, Ruimte en Respect. Dit zijn losse begrippen maar grijpen in de uitwerking in elkaar. Bij deze keuze voor rust en reuring kiezen we voor een soort zonering, wat past bij de functie van een gebied, zoals rust in woonwijken, de natuur en het buitengebied. Maar ook voor reuring in de centra van de kernen en door de aanwas van voornamelijk jongere bevolking. Keuzes voor ontwikkeling betekent dan ook dat we daaraan ruimte bieden en respect tonen en voortbouwen op de waarden die daar aanwezig zijn. Hieronder werken we keuzes verder uit.

Duurzaamheidsbeleid gemeente Bergen 2017-2020

Dit duurzaamheidsbeleid zet uiteen wat de inzet is van de gemeente Bergen om de samenleving te verduurzamen en geeft aan wat de speerpunten en acties van de gemeente zijn bij het creëren van een duurzame- en groene economie. De gemeente Bergen neemt verantwoordelijkheid in het klimaat- en energievraagstuk en ziet duurzaamheid als kans voor economische groei. Bergen wil een bijdrage leveren aan het tegengaan van de opwarming van de aarde en aan vermindering van de toenemende vraag naar grondstoffen.

Woonvisie 2015-2020

De woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' is vastgesteld op 28 januari 2016. Het voornemen voorziet in de beleidsdoelen voor het vergroten van de betaalbaarheid en het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (jong en oud).

Fasering



Fase 1

> 2022

Deelgebieden

- Egmond a/d Hoef Oost
- Egmond-Binnen Zuid

Aantallen

150 woningen Egmond a/d Hoef Oost

100 woningen Egmond-Binnen Zuid

250 woningen in totaal



Fase 2a

> 2023

Deelgebieden

- Egmond a/d Hoef Noord

Aantallen

50 woningen Egmond a/d Hoef Noord

50 woningen in totaal



Fase 2b

> 2024

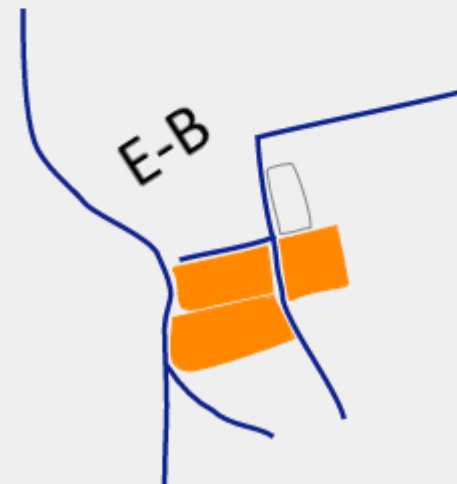
Deelgebieden

- Egmond-Binnen Zuid

Aantallen

50 woningen Egmond-Binnen Zuid

50 woningen in totaal



Fase 2c

> 2023

Deelgebieden

- Egmond-Binnen Zuid

Aantallen

11 woningen Egmond-Binnen Zuid

11 woningen in totaal



Uitvoerings- strategie



De ambities en doelen binnen het plan Dorp en Duin waarmaken, zal een aantal jaren beslaan. De ontwikkeling gaat gefaseerd en geleidelijk. De realisatie vindt daarbij vooral plaats door de markt, via de grondeigenaren in het gebied. De gemeente creëert primair de randvoorwaarden voor de transformatie: we nemen belemmeringen weg, leggen juridische en planologische spelregels vast en faciliteren waar mogelijk de initiatiefnemers. Het tempo van de realisatie is dan ook in grote mate afhankelijk van het absorptievermogen van de markt als het gaat om woonruimte en de mate waarin bouwrijpe grond beschikbaar komt voor woon-werklocaties in het gebied. Een cruciale rol daarbinnen spelen de participatie met omwonenden, de samenwerking met de provincie Noord-Holland en de effecten van de plannen op het bestaande wegennet. Bij de realisatie wordt niet alleen rekening gehouden met de uitspraak in het formatieakkoord uit 2019 over het toevoegen van een (fors) aantal betaalbare woningen, maar juist ook met de uitspraken over participatie en natuurlijk de duurzaamheidsambities die uit dit akkoord volgen. De transformatie van de gronden binnen het plan Dorp en Duin vindt mede daarom gefaseerd plaats en start met de twee locaties die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022. In een later stadium volgt ontwikkeling op Noordelijke perceel in Egmond a/d Hoef en het meest zuidelijke perceel in Egmond-Binnen. Ook zal in die periode de ontwikkeling langs de Limmerweg worden opgepakt.

Ontwikkelingen

Momenteel is er sprake van economische hoogconjunctuur en lijkt het absorptievermogen voor nieuwe woningen haast onbegrensd. Het is verstandig om ons niet mee te laten slepen met deze hoogconjunctuur en voor de lange termijn en de fasering van Dorp en Duin te rekenen met langjarige gemiddelden van het absorptievermogen voor woningen. Dat komt omdat de ontwikkeling van het project Dorp en Duin een kwestie van

lange adem is. Voor de woningbouwplannen zal daarom per fase moeten worden onderzocht of er zo danige behoefte aan de geplande woningen bestaat dat genoegzaam is onderbouwd dat die planfase niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ontwikkeling, onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling zal leiden. Naast de marktontwikkelingen is ook het gemeentelijk beleid in prioritering van woningbouwlocaties in de stad van belang voor het ontwikkeltempo van het project Dorp en Duin. Die prioritering wordt bepaald in de jaarlijkse cyclus van het NAG en MPG.

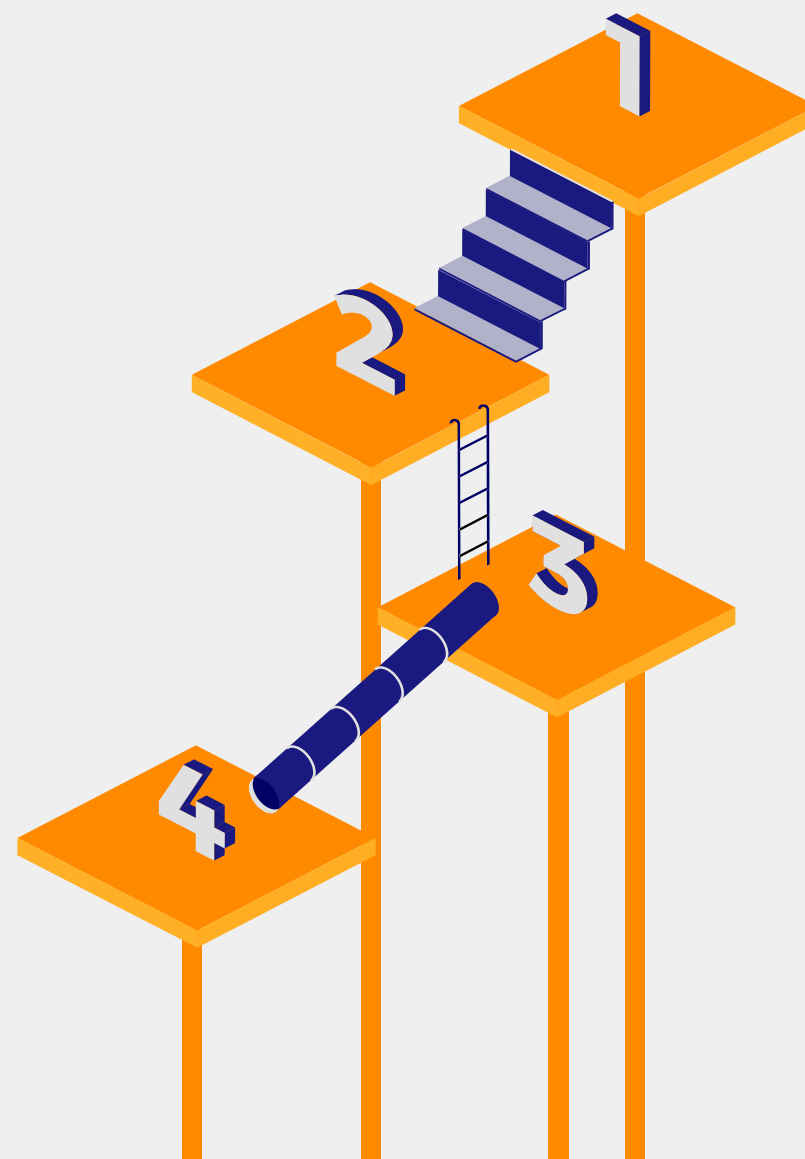
Beschikbare grond

Het succes van de transformatie binnen het project Dorp en Duin is afhankelijk van de grond binnen het gebied. Het huidige gebruik, de bestaande milieubelemmeringen, bereikbaarheid, eigendomssituatie en de korrelgrootte van de kavels van de deelgebieden bepalen daarbij voor een belangrijk deel het tempo van de transformatie: schoksgewijs grote delen in één keer of juist een meer fluïde ontwikkeling van kavel per kavel. In goede markcondities is er daarbij naar verwachting een grote bereidheid bij zittende grondeigenaren om 'mee te participeren'.

Marktstrategie

Hoogconjunctuur gecombineerd met voldoende beschikbare grond zal op deze wijze -zonder een actieve rol van de gemeente die verder gaat dan kaderstellen, verleiden en invulling geven aan randvoorwaarden- leiden tot een relatief hoge woningbouwproductie (scenario 1). Een ongunstige markt zal automatisch leiden tot temporisering (scenario 2) omdat grondeigenaren, ook als het juridisch-planologisch mogelijk is te ontwikkelen, terughoudend zullen zijn in het omzetten van hun gronden. Indien de situatie zich voordoet van een gunstige markt met onvoldoende beschikbare bouwrijpe grond (scenario 3) zal de focus moeten liggen op actief gemeentelijk beleid om juridisch-planologisch transformatie mogelijk te maken. Een voorbeeld daarvan betreft de huidige inzet van de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022. In geval van zowel een ongunstige markt als het niet beschikbaar zijn van bouwrijpe grond (scenario 4) is er de optie om anticyclisch te investeren. Naar verwachting zal de markt dit niet oppakken. Indien wordt overgegaan tot het wegnemen van belemmeringen en/of tot actief verwerven van grondposities kan de gemeente hierin een rol spelen.

De ontwikkeling van het project Dorp en Duin strekt zich uit over een grote tijdspanne, en daarmee over meerdere conjunctuurbewegingen. De ontwikkeling zal als gevolg daarvan soms temporiseren en soms versnellen. De (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling moet in dat lange termijn perspectief worden gezien en beoordeeld. Daarbij moet steeds in beeld zijn wat een temporisering of versnelling betekent voor de ontwikkeling, en hoe daar op ingespeeld kan worden.



Participatiestrategie

De gemeente Bergen spreekt, in lijn met het recent vastgesteld participatiebeleid, van participatie als inwoners, ondernemers, bestuur, raad en ambtelijke organisatie elkaar ontmoeten bij het mogelijk of beter maken van elkaars initiatieven. Daarbij hanteren we de waarden Openheid, Nabijheid, Duidelijkheid, Gelijkwaardigheid en Continuïteit. Door te bouwen op deze waarden bouwen we als gemeente aan vertrouwen met onze inwoners. Ons participatiebeleid blijft niet bij het benoemen van deze waarden, we gaan er ook concreet mee aan de slag. In ons beleid hebben we daarom uitdrukkelijk stilgestaan bij de tijdlijn met fasen van een initiatief en de checklist met vragen vooraf bij een initiatief. De vraag waar een initiatief start en wat de rollen bij participatie zijn onderscheiden naar het initiatief. Ook staan we uitgebreid stil bij de spelregels binnen de participatie en de organisatie van participatie binnen de gemeentelijke organisatie. Bij de uitwerking van de diverse fase dient steeds opnieuw op basis van het participatiebeleid invulling te worden gegeven aan de best mogelijk participatie.



Planologische strategie

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening vallen de locaties binnen Dorp en Duin binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (Noord-Kennemerland). De locaties die binnen het bestemmingsplan Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022 worden ontwikkeld vallen onder het overgangsrecht van de Omgevingsverordening. Het Bijzonder Provinciaal Landschap speelt bij die locaties geen rol. Voor de andere locaties moet een planologische werkwijze worden gevonden die passend is bij de voorwaarden voor realisatie van een ontwikkeling in het Bijzonder Provinciaal Landschap. Daarvoor bestaan twee mogelijkheden.

Ten eerste is een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die de kernkwaliteiten aantast, is in het Bijzonder Provinciaal landschap mogelijk, indien:

- er sprake is van groot openbaar belang;
- er geen reële alternatieven zijn; en
- de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.

Uit de jurisprudentie die bestaat over dit soort voorwaarden (de ADC-toets) volgt dat de ontwikkeling van de locaties binnen het project Dorp en Duin lastig via deze mogelijkheid tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Dat komt, omdat de drempel van een van de voorwaarden het 'groot openbaar belang' heel hoog ligt. Het moet dan gaan over grootschalige projecten van vaak ook nationale betekenis. Een bekend woningbouwproject wat groot genoeg was om deze toetsing te doorstaan, is het plan IJburg in Amsterdam.

Een tweede mogelijkheid betreft de nieuwe regeling voor kleinschalige ontwikkelingen binnen de Omgevingsverordening. Onder voorwaarden is

via die regeling ontwikkeling van niet meer dan 11 woningen per keer binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap mogelijk. Belangrijk is om bij die ontwikkeling aan te tonen dat de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap geen geweld toegevoegd worden. Vanwege de status van Bijzonder Provinciaal Landschap starten we om gezamenlijk met de provincie de mogelijkheden van ontwikkelen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap te verkennen. De provincie heeft uitgesproken dat zij de complexiteit van de problematiek van de woningmarkt in Bergen en specifiek de kleinere kernen erkennen, maar dat die breder gezien moet worden dan één potentiële locatie. Gemeente en provincie hebben de ambitie uitgesproken de afstemming op dit gebied te verbeteren. We starten begin 2022 met de gesprekken om via een gezamenlijk proces tot de goede oplossingen te komen.



Mobiliteitsstrategie

Een goede timing van de mobiliteitsingrepen is essentieel om de bereikbaarheid gedurende de hele transitieperiode van Dorp en Duin te garanderen en tegelijkertijd de beoogde mobiliteitsshift van auto naar fiets en OV voor elkaar te krijgen. De groei van de auto-, OV- en fietsinfrastructuur zal gelijke tred moeten houden met de toenemende mobiliteit bij de groei van het aantal woningen Dorp en Duin. Dit betekent dat al bij het begin van een volgende fase de voor die fase benodigde infrastructuur beschikbaar moet zijn om te voorkomen dat de mobiliteit negatieve effecten heeft op de bestaande infrastructuur en het woon- en leefklimaat. Bij een latere beschikbaarheid van adequate infrastructuur wordt de bouw van woningen getemporeerd totdat de bereikbaarheid weer op peil is om de volgende fase te starten.



