

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Delversduin

28 mei 2021

Inhoudsopgave	pag.
I. Inleiding	3
II. Ingediende zienswijzen	5
III. Reactie op de zienswijzen	7
Procedurele aspecten	7
Bestemmingsplan	11
Inpassing in de omgeving	22
Natuur, milieu, archeologie	29
Overig	36
IV. Samenvattend overzicht van aanpassingen in het bestemmingplan / bijlagen	42
V. Beknopte aanduiding zienswijzen per indiener	48
VI. Bijlagen	68

Inleiding

Deze Nota van Zienswijzen behandelt de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Delversduin.

1. Aanleiding

Er is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld voor Delversduin, een gebied ten westen van de kern Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen, dat globaal begrensd wordt door de Herenweg, Egmonderstraatweg, Graaf Dirkplein, Duinpark Egmond en het Noordhollands Duinreservaat. Aanleiding voor het bestemmingsplan is de wens om in het plangebied woningbouw te ontwikkelen in combinatie met natuur, waarbij het bestaande dorp een goede afronding naar het landelijk gebied krijgt en het binnenduins landschap naar binnen word gehaald via een uiteenlopende ruimte tussen de kerk en het open land midden door het plangebied. De geplande woningbouw is gedifferentieerd – sociale woningen, middelduur en vrije sector – en het gebied krijgt deels een natuurbestemming.

Over de ontwikkeling van het plan Delversduin wordt, in verschillende vormen, al tientallen jaren gesproken. Tijdens de laatste participatieronde is getracht in alle rust nog een keer naar omwonenden en andere belanghebbenden te luisteren. Op basis van de ingediende zienswijzen en gevoerde gesprekken is het plan aangepast met als resultaat dat het plan aan de ene kant zorgt voor veel extra woningen, waar zoveel behoefte aan is, en aan de andere kant zoveel mogelijk tegemoet komt aan wensen vanuit de omgeving.

Binnen het plan worden uiteindelijk maximaal 162 woningen gebouwd die landschappelijk worden ingepast en in eerste instantie, waar mogelijk, beschikbaar worden gesteld aan inwoners van de Egmondse. Vijftig procent van de woningen wordt in het goedkope tot middeldure segment gerealiseerd.

2. Procedure

2.1 Inspraak na voorontwerp bestemmingsplan

Er is al eerder voor betrokkenen gelegenheid geweest om een reactie op de plannen te geven in de vorm van inspraak op het voorontwerp bestemmingplan. Na de tervisielegging van dit voorontwerp heeft het project echter voor een periode van circa tweeënhalf jaar stilgelegen, onder meer in verband met de vernietiging van het zgn. Programma Aanpak Stikstof (PAS) door de Raad van State.

De inspraakreacties zijn behandeld in de Nota van Beantwoording Inspraak van 19 februari 2021. Deze Nota is daarna als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl zodat betrokkenen van de beantwoording van hun inspraakreacties kennis konden nemen. Tevens is daarin aangegeven tot welke aanpassingen de inspraakreacties hebben geleid en verder, welke wijzigingen van het bestemmingsplan nog ambtshalve zijn aangebracht.

2.2 Zienswijzen na ontwerp bestemmingplan

Het ontwerp bestemmingplan heeft vanaf 26 maart 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpplan en een zienswijze in te dienen.

In totaal zijn 48 reacties ontvangen, waarvan 44 unieke reacties, ingediend door/namens 74 personen. Veel zienswijzen hebben dezelfde inhoud of strekking.

De zienswijzen zijn hierna samengevat, geclusterd en van een beantwoording voorzien (**hoofdstuk II en III**). Per onderwerp is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk IV bevat een samenvattend overzicht van de aanpassingen.

In **hoofdstuk V** is een overzicht opgenomen van de indieners, met een beknopte aanduiding van hun zienswijzen. Daarbij is een nummering gevoegd, die verwijst naar de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk III. De persoonsgegevens (naam, adres, woonplaats) van personen zijn in verband met regelgeving over gegevensbescherming niet vermeld, die van eventuele gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen wel.

In **hoofdstuk VI** is een bijlage bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen.

Ingediende zienswijzen

Procedurele aspecten

1. De participatie bij de ontwikkeling is gebrekkig geweest

Bestemmingsplan

2. Het bestemmingsplan wijkt af van de structuurvisie
 - 2.1 Het bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk
 - 2.2 Het woningaandeel sociale huur bedraagt 30% in plaats van 40%
 - 2.3 Geen goede inpassing functies / ruimtelijke kwaliteit passend bij karakter van het dorp.
3. Het bestemmingsplan voldoet niet aan het Besluit ruimtelijke ordening
 - 3.1. Behoeftte aan woningen (artikel 3.1.6 Bro; Ladder duurzame verstedelijking)
 - 3.1.1 Behoeftte
 - 3.1.2 Motivering behoeftte voldoende bij ladderonderbouwing
 - 3.1.3 Woningen voor mensen uit de Egmonden
 - 3.2 Verzwaarde motiveringseis (artikel 3.1.6 Bro; Buiten bestaand stedelijk gebied)
 - 3.3 Veldonderzoeken ouder dan twee jaar (artikel 3.1.1.1a Bro; motivering bruikbaarheid)
4. Het bestemmingsplan voldoet niet aan provinciale regels
 - 4.1 De Omgevingsverordening NH2020 is onverbindend
 - 4.2 Werkingsgebied NH Noord - Landelijk gebied (art. 6.59 lid 2 Omgevingsverord. NH2020)
5. Het bestemmingsplan is te globaal / voldoet niet aan de eisen van de rechtszekerheid
 - 5.1 Plan te globaal; beeldkwaliteit meer in het algemeen niet in het plan verankerd
 - 5.2 Zichtlijnen en doorzichten niet in het plan verankerd; planregel 6.2.2. onder j
 - 5.3 Meerderheid grondgebonden eengezinswoningen is niet in het plan verankerd
 - 5.4 Achterkanten woningen en tuinen naar elkaar gericht is niet in het plan verankerd
 - 5.5 De differentiatie in woningcategorieën is niet in het plan verankerd
 - 5.6 Beheer- en inrichtingsplan natuur niet in het plan verankerd
 - 5.7 De handhaving van de planregels is niet in het plan verankerd

Inpassing in de omgeving

6. De voorgenomen bebouwing is niet passend in de omgeving
 - 6.1 De toekomstige bebouwing doet afbreuk aan het uitzicht / zicht op duinen /zicht op dorp
 - 6.2 De bouwhoogte sluit niet aan / onnodig hoog voor drie bouwlagen / privacy / schaduw
 - 6.3 De toekomstige bebouwing komt te dicht op de bestaande woningen / privacy
 - 6.4 Plan moet kleiner, met meer variatie, groen, water en speelplaatsen
 - 6.5 Andere inpassing in het centrum, met aankoop / onteigening woningen aan de Herenweg
 - 6.6 Molen(biotop)
 - 6.7 De bebouwing komt te dicht bij een fabriek met geluidhinder
 - 6.8 Er moet rekening gehouden worden met erfdienstbaarheden, toegangen achterom e.d.
 - 6.9 Er moet een verhoging / bladhoudende afscheiding / sloot e.d. bij bestaande woningen

Natuur, milieu, archeologie

- 7. De ontwikkeling doet afbreuk aan de natuur / Wet natuurbescherming
 - 7.1 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de natuur / NH Duinreservaat
 - 7.2 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de soortenbescherming
 - 7.3 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de gebiedsbescherming / stikstof
- 8. Archeologie
- 9. De ontwikkeling zorgt voor een ontoelaatbare verkeerstoename en parkeerdruk
 - 9.1 De nieuwbouw veroorzaakt te veel extra verkeer en de verkeersveiligheid verslechtert
 - 9.2 De nieuwbouw leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de parkeersituatie
- 10. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare milieugevolgen
 - 10.1 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit
 - 10.2 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder
 - 10.3 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidhinder
- 11. Water
- 12. De beoordeling m.e.r. is onjuist

Overig

- 13. Overige zienswijzen
 - 13.1 Strafrechtelijke procedure tegen ambtenaar
 - 13.2 De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de woning van omwonenden
 - 13.3 Maatschappelijke kosten-baten analyse ontbreekt
 - 13.4 Eigendom grond ontsluiting bij Kermisterrein
 - 13.5 Voorzieningen (winkels, medisch) en evenementen
 - 13.6 Aanrijdtijd hulpdiensten
 - 13.7 Overlast verwarming nieuwe woningen?
 - 13.8 Voorzieningen voor elektrisch auto rijden
 - 13.9 Vrees voor onregelmatigheden
 - 13.10 Zienswijze gericht tegen vergunning
 - 13.11 Verwijzing naar inspraak
 - 13.12 Andere onderwerpen

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn als tijdig en ontvankelijk beschouwd.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Wel hebben de zienswijzen, na de aanpassingen die naar aanleiding van de inspraak zijn gedaan, opnieuw geleid tot aanpassingen van het plan en bijbehorende stukken. Zie hierna onder meer in paragraaf 1 en voor een samenvattend overzicht hoofdstuk IV.

Reactie op de zienswijzen

Hierna wordt gereageerd op de inhoud van de zienswijzen en wordt aangegeven of, en op welke manier, deze aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Procedurele aspecten

1.0. De participatie bij de ontwikkeling is gebrekkig geweest

De communicatie over het plan met omwonenden en belanghebbenden is beneden alle peil. De omvang van het plan is dusdanig dat alle bewoners in een vroegtijdig stadium moeten worden betrokken. Bij de raad inspreken toen de structuurvisie werd vastgesteld was ook geen participatie. De bewoners hadden kennelijk zelf moeten inzien dat dit de basis van verdere planvorming zou zijn. Het voorontwerp voldeed al niet, de zienswijze van toen is niet goed beantwoord en dan gaat de gemeente ook nog door met een uitgebreid plan alsof er niks gebeurd is. Het schaadt het vertrouwen en over de koerswijzigingen is ook niet geïnformeerd. Bij de BPD-skypesessie was te veel informatie, waarop niet goed te reageren viel. Skype is hiervoor geen goede tool, niet iedereen heeft een computer. Ook is onvoldoende rekening gehouden met niet-direct omwonenden.

Een impactvol plan als dit kon niet afgedaan worden met inloopavond maar had in 2017 in de raad besproken moeten worden. Die inloopavond was een algemene avond, zonder vervolg of terugkoppeling. De Raad van State bood vooruitlopend op de Omgevingswet de mogelijkheid om participatie een verplicht onderdeel te maken. Dat is hier niet gebeurd. Het plan kan niet ter vaststelling naar de raad, ook omdat met drie jaar de termijn voor een gemeentelijk antwoord op een inspraakreactie is overschreden, en het college de raad te weinig actief heeft geïnformeerd. De ontwikkelaar wilde verder geen participatie vanwege corona, of alleen via Teams, terwijl coronaproof ook had gekund. Later is het met moeite gelukt om met de wethouder te spreken.

Belanghebbenden worden behandeld als noodzakelijk kwaad. Bijvoorbeeld bij aankoop van een woning gaf de gemeente ten onrechte aan, dat er voor het AZC-terrein bouwplannen lagen maar voor de noordzijde niet. Het is misleiding dat dat telkens zo wordt gecommuniceerd. Met een uitgebreide bijlage laat een indiener zien keer op keer te hebben geprobeerd met de gemeente een constructieve dialoog aan te gaan. Andere indieners hebben vooraf overleg gehad met de ontwikkelaar en de gemeente maar zien dat dat in de planvorming niet terug. Er staat verder veel, niet erg toegankelijke informatie over het plan op ruimtelijkeplannen.nl.

Het vier jaar oude plan is achterhaald en er zijn alleen enkele kleine cosmetische veranderingen doorgevoerd. Een goed plan heeft draagvlak. Het voelt alsof men het plan wordt 'ingerommeld', zoveel is er mis met de manier waarop dit plan tot stand is gekomen, met de gemeente en de ontwikkelaar. Dit was geen eerlijk en transparant voortraject. Het plan moet 'on hold' worden gezet, om te zoeken naar een oplossing.

Beantwoording:

De gemeente Bergen spreekt van participatie als inwoners, ondernemers, bestuur, raad en ambtelijke organisatie elkaar ontmoeten bij het mogelijk of beter maken van elkaars initiatieven. Binnen die participatie hebben wij oog voor de waarden van Openheid, Nabijheid, Duidelijkheid, Gelijkwaardigheid en Continuïteit. Door te bouwen op deze waarden bouwen we als gemeente aan vertrouwen met onze inwoners. Ook binnen het plan Delversduin is getracht de participatie zodanig vorm te geven dat er ruimte bestond voor dialoog binnen die waarden.

De participatie over deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden in diverse trajecten over meerdere jaren. Zo is met honderden mensen gesproken over de structuurvisie Bergen Landelijk Gebied, waarin dit project mogelijk gemaakt wordt. Nog eens honderden mensen dachten mee bij het plan Dorp en Duin, waarin een fors woningbouw programma op deze locatie mogelijk werd gemaakt.

De woningbouw binnen het plangebied Delversduin is verder opgenomen in de Structuurvisie Egmond aan den Hoef die in 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het voorbereidend proces heeft participatie plaatsgevonden en is de mogelijkheid gegeven, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, in te spreken. Er zijn destijds diverse inspraakreacties op de structuurvisie ingediend. Met inachtneming van alle reacties heeft de raad de structuurvisie destijds vastgesteld.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is naar aanleiding van het voorontwerp gelegenheid tot inspraak geboden en na tervisielegging van het ontwerpplan was er gelegenheid tot de indiening van zienswijzen. Daarnaast zijn zowel door initiatiefnemer BPD als de gemeente diverse gesprekken gevoerd met omwonenden, en diverse pogingen gedaan om in gesprek te komen. Verder heeft vanuit de gemeente de wethouder alle indieners van een inspraakreactie uitgenodigd voor een gesprek en de meesten van hen ook gesproken.

Op deze manier heeft ook recentelijk bij de participatiemomenten betreffende het bestemmingsplan de zorgvuldigheid voor het proces en zorg voor de inbreng van onze inwoners voorop gestaan. Dat wij goed naar hen hebben geluisterd, blijkt ook uit de aanpassingen aan het bestemmingplan en de daarbij behorende stukken, die wij naar aanleiding van de inspraak en de zienswijzen aan de raad voorstellen.

Zo is naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp van het plan in de noordoosthoek vanaf de Herenweg meer doorzicht gecreëerd, in het zuidoostelijk deel de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen vergroot, de afstand tot tuinen vergroot en het maximum aantal nieuwe woningen op deze locatie verminderd tot vier. Verder is het woonprogramma beter beschreven, zijn onderzoeken geactualiseerd, en is na onderzoek voor het noordelijk deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Tevens is het onderzoek naar woningbehoefte geactualiseerd (Ladder voor duurzame verstedelijking) en verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt en als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en gesprekken met de wethouder zijn aanvullende aanpassingen in het bestemmingplan en de bijbehorende stukken doorgevoerd. Zo zijn de zichtlijnen in de noordoosthoek vanaf de Herenweg extra verruimd door de verplaatsing van woningen en een gewijzigde vormgeving van het plan (1 woning verdwijnt hier, 2 vrijstaande woningen worden 2 twee-onder-één-kap woningen en een rij van vier woningen wordt een rij van drie woningen).

Vgl. op dit onderdeel de verschillen tussen voorontwerp en het nu gewijzigde planontwerp:



In het zuidoostelijk deel van het plan is eveneens met verplaatsing van woningen en een gewijzigde vormgeving extra ruimte en doorzicht gecreëerd bij het Graaf Dirkplein (6 twee-onder-één-kap-woningen worden 2 vrijstaande woningen) met behoud van onder andere de zichtlijn van de middenas.



De doorzichten krijgen een basis door verkleining van bouwvlakken in het bestemmingsplan. Verder is naar aanleiding van de reacties van omwonenden besloten dat er bij de bestaande woonbebouwing en naar de duinen geen appartementen in gestapelde bouw mogelijk worden in de buitenranden nabij bestaande woningen. Tevens wordt in de planregels bepaald waar de voorgevels van nieuwe woningen moeten liggen, om tuinen aan tuinen te laten grenzen, de afstand van nieuwe woningen tot bestaande woningen maximaal te laten zijn en het zicht vanaf de duinen op voorkanten te laten zijn. Verder wordt aan de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied en Groen (en daarmee ook in de groene randen langs de bestaande bebouwing) een bepaling toegevoegd met als verplichting, dat de inrichting van de gronden moet voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in het beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand moet worden gehouden.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan als volgt:

Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast conform bovenstaande afbeeldingen, hetgeen betekent:

- In de noordoosthoek van het plangebied wordt de zichtlijn vanaf de Herenweg verruimd door de verplaatsing van woningen en een gewijzigde vormgeving van het plan (1 woning verdwijnt, 2 vrijstaande woningen worden 2 twee-onder-één-kap woningen en een rij van vier woningen wordt een rij van drie woningen).
- In het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt vanaf het Graaf Dirkplein extra ruimte en doorzicht gecreëerd door de vervanging van 6 twee-onder-één-kap-woningen door 2 vrijstaande woningen, met behoud van onder andere de zichtlijn van de middenas.
- Het bestemmingsplan wordt aangepast als volgt:
 - Op de verbeelding wordt de bestemming Groen op enkele locaties vergroot.
 - Aan artikel 3.1 van de bestemming Groen wordt na onderdeel m toegevoegd:

waarbij geldt dat de inrichting van de gronden moet voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in het in bijlage 1 van deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand moet worden gehouden.
 - Aan artikel 5.1 van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt na onderdeel i toegevoegd:

waarbij geldt dat de inrichting van de gronden moet voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in het in bijlage 1 van deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand moet worden gehouden.
 - De bouwvlakken ten noordoosten van het Graaf Dirkplein en in de noordoosthoek van het plangebied nabij de Herenweg worden op de verbeelding verkleind, waardoor de zichtlijnen / structuurlijnen, aangeduid in het beeldkwaliteitsplan (pag. 23) geborgd worden.
 - Artikel 6.2.2 onder j, zoals dit in het ontwerp luidde (" ... bij het bouwen dient rekening te worden gehouden met de zichtlijn als aangeduid op de kaart "zichtlijnen" uit het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan") komt te vervallen.
 - Op de verbeelding wordt ten noorden van het Graaf Dirkplein wordt de aanduiding "4" vervangen door twee aanduidingen "1".
 - Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen van het gebied waarin gestapelde woningen zijn toegestaan.
 - Op de verbeelding wordt met de figuur 'gevellijn' aangegeven in welke richting de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd.
 - Onder vernummering van artikel 6.2.2 voor het overige, wordt daarin opgenomen onder (nieuw) b, c en d:

- b. het maximum aantal woningen bedraagt in het totale plangebied niet meer dan 162, waarbij geldt dat het maximum aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
- c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld';
- d. op bouwpercelen met de figuur 'geveelijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw richting deze figuur te worden gesitueerd;

Bestemmingsplan

2.0. Het bestemmingsplan wijkt af van de structuurvisie

- 2.1 Het bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk
- 2.2 Het woningaandeel sociale huur bedraagt 30% in plaats van 40%
- 2.3 Geen goede inpassing functies / ruimtelijke kwaliteit passend bij karakter van het dorp.

2.1 Het bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk

Het voorziene aantal woningen is met 162 hoger dan de in de structuurvisie genoemde 150. Waarom niet handhaven op de leegstand van 10%, dan zijn er ook minder woningen nodig.

Beantwoording:

In de structuurvisie wordt verwezen naar de 150 woningen die in het RAP 2016 zijn afgesproken. In de regionale woningbouwafspraken en programmering 2019 zijn de bestaande woningbouwafspraken uit het RAP verder geactualiseerd en geconcretiseerd. Recente prognoses laten zien dat de vraag naar woningen sinds 2016 fors is toegenomen. Er is op dit moment een zeer grote vraag naar woningen. Regio Alkmaar en daarmee ook de gemeente Bergen willen de woningbouwproductie verhogen en versnellen. Het project Delversduin is in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen met het aantal van 162 woningen. Zie verder paragraaf 2.2.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

2.2 Het woningaandeel sociale huur bedraagt 30% in plaats van 40%

Er wordt afgeweken van de structuurvisie 2016 door het terugbrengen van het aandeel sociale huur van 40% naar 30%.

Beantwoording:

Het terugbrengen van het aandeel sociale huur met 10 % komt door vergroting van het aandeel middelduur van 0% naar 20%. Ook het aandeel vrije sector is, net als sociale huur, in afwijking van de structuurvisie met 10% teruggebracht van 60% naar 50%, eveneens in het voordeel van de middeldure categorie. Het woonprogramma bestaat nu uit een zeer gedifferentieerd aanbod van 30% sociale woningen, 20% middelduur (categorie 3) en 50% vrije sector, met zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen.

In de huidige woningmarktsituatie is er naast naar sociale woningbouw ook een zeer grote vraag naar woningen in het middensegment. Juist dat segment komt er regelmatig in woningbouwprojecten karig vanaf. Om projecten met sociale woningbouw rendabel te

maken, wordt immers over het algemeen naast het sociale deel fors geprogrammeerd in het duurdere segment, waardoor het middensegment onder druk komt te staan.

De programmering van Delversduin is daarentegen divers. Voor het lagere aandeel sociaal en vrije sector is in dit programma het middensegment in de plaats gekomen. Daarmee wordt in een grote behoefte voorzien. Veel huishoudens kunnen namelijk niet terecht in de sociale huur en kunnen zich geen duurdere koopwoning veroorloven. De programmering komt met 30% sociaal, net als met 50% vrije sector, niet volledig overeen met de uit 2016 daterende structuurvisie (40%-60%). Niettemin is er, door goed in te spelen op de grote vraag naar middeldure woningen, waarvoor een grote doelgroep bestaat, wel degelijk sprake van een goede volkshuisvestelijke programmering.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

2.3 Geen goede inpassing van functies / ruimtelijke kwaliteit passend bij karakter van het dorp.

Er wordt afgeweken van de structuurvisie omdat er geen sprake is van een goede inpassing van functies en ruimtelijke kwaliteit passend bij het karakter van het dorp. Anders dan de structuurvisies 2011 en 2016 streeft het plan geen integrale aanpak na.

Beantwoording:

In de structuurvisie zijn ontwerpcriteria vastgelegd voor de inpassing en ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen woningbouw binnen het plan Delversduin. Met het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan wordt aan deze ontwerpcriteria voldaan. Zo ontstaat er met het plan onder andere een vloeiende binnenduine rand naar het landschap, wordt het binnenduine landschap naar binnen gehaald in het midden van het plan, worden de woningen zorgvuldig ingepast waarbij achterkanten naar het landschap worden voorkomen etc. Voor wat betreft de zichtlijnen, afstanden tussen bebouwing, groenvoorziening e.d. zijn bovendien nog aanvullende stappen gezet (zie bijvoorbeeld paragraaf 1).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

3.0. Het bestemmingsplan voldoet niet aan het Besluit ruimtelijke ordening

- 3.1. Behoeftte aan woningen (artikel 3.1.6 Bro; Ladder duurzame verstedelijking)
 - 3.1.1 Behoeftte
 - 3.1.2 Motivering behoeftte voldoende bij ladderonderbouwing
 - 3.1.3 Woningen voor mensen uit de Egmonden
- 3.2 Verzwaarde motiveringseis (artikel 3.1.6 Bro; Buiten bestaand stedelijk gebied)
- 3.3 Veldonderzoeken ouder dan twee jaar (artikel 3.1.1.1a Bro; Motivering bruikbaarheid)

3.1 Behoeftte aan woningen (artikel 3.1.6 Bro; Ladder duurzame verstedelijking)

3.1.1 Behoeftte

Het plan is echt heel slecht. Gedegen onderzoek ontbreekt naar de wensen van de locale bevolking v.w.b. de aard van de te bouwen woningen. De woningen in Delversduin zijn verkoopbaar maar niet nodig. Villa's zijn onbetaalbaar voor lokale mensen en starters krijgen op de woningmarkt opnieuw geen kans. Een starter kan de eenvoudigste woning al niet betalen omdat de woningen te duur aangeboden zullen worden. Vooral voor jongeren en alleenstaanden zijn er geen betaalbare woningen beschikbaar. Van seniorenwoningen zijn er ook te weinig voorzien in het plan. Dat

belemmert de doorstroming en leidt op den duur tot meer woningaanpassingen. Hoe lost dit plan die woonproblematiek op? Zijn de belangen van starters, lokale bewoners en senioren e.d. wel voldoende meegewogen of gaat het uiteindelijk om winst maken, want dat is wat de ontwikkelaar bij dit plan gaat doen. Ging daarom het aandeel sociaal ging van 40% naar 30% en het aantal woningen van 150 naar 162 omhoog; wat wordt er aan verdiend? In de Egmondse is geen behoefte aan de luxe woningen. De gemeente scoort landelijk slecht als het om de inschrijfduur voor sociale woningen gaat. Het Stec-onderzoek van 25 oktober 2019 toont een grote schaarste in het betaalbare en middeldure segment. In Delfersduin moet 40%, en volgens sommige indieners ten minste 50%, moet dan ook sociale woningen zijn. Middeldure woningen, categorie 3, zijn er veel te weinig voor de jonge gezinnen. Er moet niet gebouwd worden voor speculatie of verhuur door andere verhuurders dan woningbouwverenigingen.

Beantwoording:

Is er kwantitatief en kwalitatief behoefte aan de woningen die in de bouwontwikkeling zijn voorzien?

In paragraaf 2.1 en 2.2 is uitgebreid ingegaan op het woningbouwprogramma en de motivering voor de daarin gehanteerde percentages categorieën woningen. Het betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen, een gedifferentieerd aanbod dat niet leidt tot sociale segregatie en waarin ook jongeren en ouderen prettig kunnen wonen. Er ligt een goede volkshuisvestelijke programmering. Tijdens de informatieavond in 2017 en daarna is gebleken van een grote lokale interesse in de woningen.

Naast de specifiek ten behoeve van dit bestemmingsplan opgestelde behoefte onderbouwing laten ook het in opdracht van de gemeente Bergen NH uitgevoerde Schaarsteonderzoek (STEC 2019) en Behoeftesonderzoek (STEC 2019), de factsheet woningbouwafspraken regio Alkmaar, de voor de regio door de provincie berekende inhaalvraag en de Woningmarktanalyse eerste kwartaal 2021 regio Noord-Kennemerland een woningschaarste met name in het sociale en middensegment zien. Daarbij wordt ook gesignaleerd dat jongeren bovenmatig uit de gemeente wegtrekken omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. Dat zijn jongeren die eigenlijk in de gemeente willen blijven wonen. De gemeente wil zich inzetten om deze jongeren te behouden om de leefbaarheid in de gemeente te waarborgen (Notitie Bergense Behoeftesonderzoek, 2021). Vanwege het hoge gemiddelde prijspeil van woningen in de gemeente Bergen is de vraag naar sociale eengezinswoningen vanuit jongeren groot. De druk op de sociale woningmarkt wordt onderstreept door de resultaten van een rapportage van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK 2020). Tussen 2016 en 2020 is het aantal verhuringen continu achtergebleven bij het aantal woningzoekenden. Ter indicatie: er zijn op dit moment bijna zesduizend mensen actief op zoek naar een sociale woning in de gemeente Bergen, in 2020 vonden er in die categorie 137 verhuringen plaats waarvan 12 opleveringen van nieuwbouwwoningen.

Verder heeft bouwen voor het middensegment twee functies. Enerzijds bestaat daarnaar intrinsieke vraag door een ontoereikend aanbod in deze categorie. Anderszijds biedt het doorstromers een kans om een stap te maken van het sociale segment naar het middensegment, waardoor een woning voor iemand met een lager inkomen vrijkomt.

Adviesbureau STEC en ABF Research constateren dat de regio Alkmaar, en de gemeente Bergen in het bijzonder, in trek zijn onder huishoudens met hogere inkomens uit de MRA. Dat verklaart de hoge dynamiek van koopwoningen in het dure segment, die in de gemeente Bergen veel hoger is ten opzichte van de regio Alkmaar en het landelijk niveau. Zo is volgens de Woningmarktanalyse eerste kwartaal 2021 regio Noord-Kennemerland het aantal verkopen in de gemeente Bergen met 16% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar, terwijl gelijktijdig de gemiddelde verkoopprijs met meer dan 150.000 euro is gestegen. De gemiddelde verkoopprijs in de gemeente Bergen is daarmee op dit moment ongeveer twee keer zo hoog als in de naastgelegen gemeente Alkmaar. Afhankelijk van de woningbouwproductie en de prijs-kwaliteit-verhouding van woningen in de MRA, zou de toestroom in de toekomst nog groter kunnen worden.

Op grond van het voorgaande voorziet de beoogde bouwontwikkeling kwantitatief en kwalitatief in de woningbehoefte.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

3.1.2 Motivering behoefte voldoende bij ladderonderbouwing

De bouwontwikkeling betreft tevens een zgn. nieuwe stedelijke ontwikkeling die volgens het Besluit ruimtelijke ordening gemotiveerd moet worden op het onderdeel 'behoefte'. Het is echter niet waarschijnlijk dat op korte termijn behoefte bestaat aan een dergelijke grootschalige ontwikkeling op de locatie Delversduin. Verwezen wordt naar een rapport van I&O Research over demografische ontwikkeling 2014-2040, m.n. par. 2.4. waarin blijkt van een daling van het inwonersaantal in vrijwel alle kernen van de gemeente Bergen. De besluitvorming is diffuus. Eerst alleen het AZC-terrein, nu ook het buitengebied. Waaruit blijkt nut en noodzaak? Gemotiveerd moet worden waarom is afgezien van het oude plan voor 100 woningen op het oude AZC-terrein. Is de hele procedure wel zuiver verlopen? Waarom niet kijken naar andere bouwlocaties om de 'pijn' te verzachten? Er zijn andere locaties, met bovendien betere ontsluitingen en minder verkeersoverlast. Er is onvoldoende gekeken naar alternatieve locaties in relatie tot de aantasting van de unieke natuur rond en grenzend aan het plan. Hoe zijn verder enkele andere potentiële bouwlocaties, in Egmond-Noord, de inbreilocatie Tiggellaan / Zandweg uit de plancapaciteit verdwenen? Neemt de ladderonderbouwing locaties als Egmond noord en oost niet mee? Denkt men ook aan andere plekken in Egmond aan den Hoef voor woningbouw, zoals bij leegkomende scholen of bollenschuren? Huizen zijn voor het aanzicht ook beter dan hoge schuren. Alternatieve (ook binnenstedelijke / inbrei-) locaties zijn onvoldoende onderzocht. Dat andere locaties vanwege niet dezelfde ruimtelijke kwaliteit afvallen, is logisch. Ook is de laddertoets niet goed gedaan omdat ten onrechte wordt uitgegaan van een (centrum)dorps milieu, geen rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke lokale woningbehoefte en niet gekeken wordt naar opties binnen het bestaand stedelijk gebied. Kan er ook nog een onafhankelijke ladderonderbouwing komen, ook met voldoende aandacht voor starters en senioren? Aangezien verder nut en noodzaak van woningbouw nooit is aangetoond volgens de provincie en eerdere ARO-advisering over de voetbalfusielocatie wordt gevraagd om een ARO-advies voor Delversduin.

Beantwoording:

Is de behoefte voldoende onderbouwd bij de zgn. laddertoets?

In de zienswijzen wordt dit ten onrechte betwijfeld, ook met verwijzing naar de rapportage van I&O Research. Dit rapport dateert uit 2014. Het is echter gebruikelijk om afspraken over

woningbouw periodiek te evalueren en aan te passen aan de meest recent beschikbare gegevens. Dit is ook zo afgesproken in het RAP Alkmaar. De meest recente prognoses gaan niet uit van een daling van het aantal huishoudens in de gemeente Bergen. Volgens de provinciale huishoudensprognose 2019 zal het aantal huishoudens in Bergen tot 2029 naar verwachting met 640 toenemen.

Voor nadere onderbouwing van de woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

Verder heeft Bureau Stedelijke Planning (BSP) een gedegen analyse gemaakt waarin op objectieve wijze, aan de hand van voldoende actuele en cijfermatige gegevens de behoefte aan de voorziene woningen wordt onderbouwd. Daarbij is tevens de behoefte afgezet tegen het bestaande aanbod. In dit stuk is eveneens een analyse gemaakt van de mogelijkheden tot binnenstedelijke ontwikkeling volgens het dorps woonmilieu. Egmond aan den Hoef is terecht als zodanig aangemerkt. Het is te klein voor een stads woonmilieu en bevindt zich te dicht bij een centrum stad om als landelijk aangemerkt te worden. Het BSP constateert voldoende ladderruimte voor project Delversduin. Andere locaties binnen Bestaand Stelijk Gebied in Bergen of de regio voldoen niet omdat hetzij de locaties niet voorzien in voldoende ruimte voor 162 woningen, hetzij omdat de locaties bestaand aanbod vervangen (sloop/nieuwbouw).

Samengevat geldt dat de behoefte bij de laddertoets genoegzaam is onderbouwd en dat het bestemmingsplan 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.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

3.1.3 Woningen voor mensen uit de Egmondse

De huidige bewoners zien hun kinderen wegtrekken. Jongeren zijn belangrijk voor de leefbaarheid, economie en voorzieningen in de regio. Zo kan iedereen aantrekkelijk in Egmond wonen. Het plan moet rekening houden met de Egmondse bij de woningtoewijzing. Zij kunnen in hun eigen dorp geen woning meer krijgen, omdat met duurdere woningen meer winst kan worden gemaakt. Maar ook geboren / getogen inwoners moeten er kunnen wonen; het moet geen yuppenwijk worden. Ook het beeldkwaliteitsplan laat zien dat er niet voor Egmondse gebouwd wordt maar dure woningen kennelijk het doel zijn. Er gaat wel Egmonds gebouwd worden maar de kenmerkende esthetische kwaliteit en romantische identiteit, die de binnen-duinrandzone zo kenmerkt, is in Egmond aan den Hoef nog weinig aanwezig, i.t.t. Bergen en Bloemendaal. Kennelijk markt-technisch ongunstig voor de verkoop, dus moeten de woningen meer met dezelfde 'uitbundigheid in architectuur' gerealiseerd worden. Betwijfeld wordt dat de nieuwbouwwoningen, of de na doorstroming vrijkomende woningen, naar met name Egmondse gaan. Dat betekent een uitholling van de dorpsgemeenschap. Dure woningen trekken mensen van aan van buiten de regio en daar hebben Egmondse starters qua doorstroming niets aan. De instroom van 'maatschappelijk gearriveerden' voor de vrije sectorwoningen zal de leefbaarheid ook nauwelijks ten goede komen. Ook als er villa's komen, moeten deze alleen voor Egmondse worden bestemd.

Beantwoording:

De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen voor inwoners uit de Egmondse wordt op verschillende manieren geborgd. Daarvoor zijn zowel regels opgenomen in het bestemmingsplan als afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Kort samengevat dit er op neer dat inwoners uit de Egmondse voorrang krijgen bij de eerste toewijzing van de huurwoningen en dat de koopwoningen als eerste aan Egmondse worden aangeboden. Ook zijn maximale huur en koopprijzen voorzien in het bestemmingsplan, gemeentelijke verordeningen en de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiervoor moeten in sommige gevallen aanvullend, naast dit bestemmingsplan, door de gemeente nog enkele publiekrechtelijke besluiten worden genomen. Voorafgaand aan oplevering van de woningen zullen die besluiten aan de verschillende bestuursorganen ter besluitvorming zijn voorgelegd. Voor een overzicht wordt verwezen naar **bijlage 1** bij deze Nota van Zienswijzen.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, door daarin een verwijzing naar de Doelgroepenverordening en aanvullend een wijzigingsbevoegdheid op te nemen als volgt:

- Onder vernummering van artikel 6.3.1. naar 6.3.2 wordt een nieuw artikel 6.3.1 ingevoegd dat luidt:

6.3.1 Woningbouwcategorieën

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient, onder verwijzing naar de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling, te worden gebouwd en in stand gehouden:

- a. minimaal 30% van het totaal aantal woningen in de categorie sociale huurwoning;
- b. minimaal 12,5% van het totaal aantal woningen in de categorie middeldure huurwoning.

- Aanvullend wordt een artikel 6.4 opgenomen, dat luidt:

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Toevoegen regels middeldure koop

Burgemeester en wethouders kunnen artikel 1, artikel 6.3.1. en de verbeelding wijzigen voor het als in de toelichting omschreven opnemen van de categorie middeldure koop, waarop voor realisatie en instandhouding via dit bestemmingsplan en de Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling kan worden gestuurd, waarbij:

- a. maximaal 7,5% van het aantal woningen de aanduiding 'middeldure koop' kan krijgen;
- b. aanwijzing slechts kan plaatsvinden indien de oplevering van de aan te wijzen woningen nog niet heeft plaatsgevonden.

- In verband met het voorgaande worden, onder vernummering van de bepaling voor het overige, in artikel 1 de volgende definities toegevoegd onder (nieuw) 1.29 en 1.36:

- 1.29 middeldure huurwoning

een woning waarbij de in de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling gestelde regels voor "middeldure huurwoning" van toepassing zijn.

- 1.36 sociale huurwoning

een woning waarbij de in de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling gestelde regels voor "sociale huurwoning" van toepassing zijn.

3.2 Verzwaarde motiveringseis (artikel 3.1.6 Bro; Buiten bestaand stedelijk gebied)

Verder is het een nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Daarvoor geldt een verzwaarde motiveringsplicht maar daaraan is niet voldaan. Met name ontbreekt het aan onderzoek naar alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en de wel overgelegde rapportages overtuigen niet. Tot voor kort toetste de provincie nut en noodzaak voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSG indringend. Dat moet nu ook gebeuren.

Beantwoording:

In de Toets ladder voor duurzame verstedelijking zijn alternatieve locaties binnen BSG geïntroduceerd. Uit deze inventarisatie volgt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor het woningbouwprogramma van Delfersduin. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de eisen van de Ladder, waarmee de ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Zie verder ook paragraaf 3.1.1.

In de provinciale Omgevingsverordening NH2020 is geen voorwaarde meer opgenomen voor het aantonen van nut en noodzaak aangezien dit al is bepaald in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wel is in de Omgevingsverordening bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal moeten zijn afgestemd. Omdat de ontwikkeling Delfersduin is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

3.3 Veldonderzoeken ouder dan twee jaar (artikel 3.1.1.1a Bro; motivering bruikbaarheid)

De veldonderzoeken voor bodem, archeologie en de watertoets zijn ouder dan twee jaar. Willen deze gebruikt worden, dan moet nader gemotiveerd worden waarom deze nog actueel zijn (art. 3.1.1.a Bro).

Beantwoording:

Het bodemonderzoek is in 2017 uitgevoerd. Omdat het gebruik nadien niet gewijzigd is en bij dit gebruik geen sprake is van bodembedreigende activiteiten, kan het onderzoek worden gebruikt bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het inventariserend archeologisch veldonderzoek is eveneens uitgevoerd in 2017. Het onderzoek kan voor het bestemmingsplan gebruikt worden omdat er in de tussentijd geen gemeentelijke beleidswijzigingen zijn geweest op het gebied van archeologie. Bovendien kunnen er in de tussentijd geen archeologische waarden bij zijn gekomen in de ondergrond.

Voor wat betreft water geven de inmetingen uit 2016 een globaal beeld van de grondwaterhuishouding van het gebied. Samen met het grondwatermodel van de gemeente en op basis van het veldonderzoek uit 2016 is met HHNK de toekomstige waterhuishouding en watercompensatie besproken. Hierdoor wordt in een vroegtijd stadium voorkomen dat negatieve effecten optreden op basis van de nieuwe ontwikkelingen voor de waterhuishouding. De watertoets is het kader voor de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Dit waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld op basis van nieuw veldonderzoek. Tevens wordt het waterhuishoudkundig plan gebruikt voor de aanvragen watervergunning bij HHNK.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing van de plantoelichting door daarin als nadere motivering op te nemen:

De veldonderzoeken voor bodem, archeologie en de watertoets zijn ouder dan twee jaar. Deze kunnen niettemin voor dit plan gebruikt worden (art. 3.1.1.a Bro). Daarbij speelt voor het bodemonderzoek, dat in 2017 is uitgevoerd, dat het gebruik nadien niet gewijzigd is en bij dit gebruik geen sprake is van bodembedreigende activiteiten. Hetzelfde geldt voor het inventariserend archeologisch veldonderzoek, dat eveneens in 2017 is uitgevoerd. Op het gebied van archeologie is in de tussentijd geen sprake geweest van gemeentelijke beleidswijzigingen en er zijn in de tussentijd in de ondergrond geen archeologische waarden bijgekomen. Voor de watertoets geldt tot slot dat de inmetingen uit 2016 een globaal beeld geven van de grondwaterhuishouding van het gebied. De watertoets is het kader voor de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Dit waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld op basis van nieuw veldonderzoek. Tevens wordt het waterhuishoudkundig plan gebruikt voor de aan te vragen watervergunning bij HHNK.

4.0. Het bestemmingsplan voldoet niet aan provinciale regels

4.1 De Omgevingsverordening NH2020 is onverbindend

4.2 Werkingsgebied NH Noord - Landelijk gebied (art. 6.59 lid 2 Omgevingsverord. NH2020)

4.1 De Omgevingsverordening NH2020 is onverbindend

Dat volgens de Omgevingsverordening NH2020 Delversduin niet kwalificeert als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), betekent niet dat aan het karakter van het gebied als te beschermen BPL afbreuk kan worden gedaan. In zoverre is de Omgevingsverordening NH2020 onrechtmatig en mist, exceptief toetsend, verbindende kracht.

Beantwoording:

Een gebied geldt als BPL, indien dit als zodanig is aangemerkt. Indien daarvan geen sprake is, zoals in dit geval, zijn de BPL-regels niet van toepassing. Dit leidt er niet toe dat de verordening op dat punt dan onrechtmatig of onverbindend zou zijn.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

4.2 Werkingsgebied NH Noord - Landelijk gebied (artikel 6.59 lid 2 Omgevingsverordening NH2020)

Bij inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het werkingsgebied 'landelijk gebied' wordt volgens art. 6.59 lid 2 Omgevingsverordening NH2020 (hierna: Omgevingsverordening) rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (hierna: Leidraad), waarvan pag. 11 punt 4 aangeeft: 'Houd de resterende doorzichten vanaf de Herenweg op de polders en bollenvelden intact', en: 'Behoud het zicht vanaf de strandvlakten/polders op de rand van de duinzoom(bos) met de Herenweg op de voorgrond'. Hiervan kan slechts gemotiveerd worden afgeweken. Een verwijzing naar 'de systematiek zoals deze ook onder de Omgevingswet zal gelden' is daartoe niet voldoende. Ook worden bij de noordelijke ontsluiting op de Herenweg twee alternatieven voorgesteld. Kort gezegd: daar acht woningen minder of vanaf daar vier tweekappers en drie woningen naar de westkant verplaatsen.

Beantwoording:

De ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening regelt de juridische doorwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit artikel vormt daarmee de

opvolger van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke verordening juni 2019 (hierna: PRV), Bij omzetting van de PRV in de Omgevingsverordening heeft de provincie geen verzwarende van de ruimtelijke kwaliteitseisen beoogd (vgl. bijv. Toelichting Omgevingsverordening NH 2020 pag. 87 en de Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH 2020 ID, Zienswijze onderdeel ZO-0806). De Leidraad uit 2018 is bij vaststelling van de Omgevingsverordening zelf ook niet gewijzigd.

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (Aro) heeft een adviserende rol (ook op grond van artikel 6.59). Het plan is meermaals in de Aro besproken. Daarmee mag er van uit worden gegaan dat de ruimtelijke inpassing conform de Leidraad is. Verder is in de plantoelichting en in bijlage 1 daarbij (Ruimtelijke inpassing Delversduin) stil gestaan bij de manier waarop het plan zich verhoudt tot de Leidraad, die overigens in meer algemene termen spreekt en niet concreet is toegespitst op Delversduin. In die toelichting gaat het er tevens om, dat de (ook in de zienswijzen genoemde) zichtlijnen worden opgehouden:

“De structuuropzet is zodanig dat er in de wijk ruimtelijke zichtlijnen ontstaan. Op twee belangrijke plekken lopen die middels openbare ruimte vanuit diep in de wijk naar het buitengebied, waarmee contact tussen dorp en landschap bewaard blijft.”

Daarenboven verdient nog aantekening, dat juist op het onderdeel van de zichtlijnen naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp en de zienswijzen op het ontwerpplan aanpassingen aan het plan plaats vinden, die de in de Leidraad gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de doorzichten ondersteunen (zie hiervoor o.a. paragraaf 1).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

5.0. Het bestemmingsplan is te globaal / voldoet niet aan de eisen van de rechtszekerheid

- 5.1 Plan te globaal; beeldkwaliteit meer in het algemeen niet in het plan verankerd
- 5.2 Zichtlijnen en doorzichten niet in het plan verankerd; planregel 6.2.2. onder j
- 5.3 Meerderheid grondgebonden eengezinswoningen is niet in het plan verankerd
- 5.4 Achterkanten woningen en tuinen naar elkaar gericht is niet in het plan verankerd
- 5.5 De differentiatie in woningcategorieën is niet in het plan verankerd
- 5.6 Beheer- en inrichtingsplan natuur niet in het plan verankerd
- 5.7 De handhaving van de planregels is niet in het plan verankerd

5.1 Plan te globaal; beeldkwaliteit meer in het algemeen niet in het plan verankerd

Het plan is niet meer dan een schets, zonder duidelijke tekening, maten, hoogtes en afstanden zodat de gevolgen niet zijn in te schatten. Bouwvoorschriften op hoofdlijnen ontbreken. Het plan is door onvoldoende afkadering van begrippen juridisch niet sluitend en uitvoerbaar. Als een aanvraag in het bestemmingsplan past, moet deze in principe worden vergund. Er is in dit geval echter geen garantie dat de 162 woningen conform het beeldkwaliteitsplan gebouwd zullen worden. Het bestemmingsplan is te globaal en voldoet niet aan de eisen van de rechtszekerheid. Hetzelfde geldt gedeeltelijk voor het Beeldkwaliteitsplan. De toepassing van het beeldkwaliteitsplan is niet geborgd in het bestemmingsplan, op de zichtlijnen in art. 6.2.2 onder j na. Het laat vooral mooie plaatjes van villa's zien. Het beeldkwaliteitsplan moet een reëel en geen vertekend beeld geven, bijvoorbeeld omdat de nieuwbouw hoger zal ogen omdat de binnenduinrand hoger ligt. Er mag niet wat anders komen dan de inwoners konden verwachten.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan bevat de globale eindbestemming Woongebied. Deze bestemming is gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Richting omgeving wordt echter voldoende rechtszekerheid geboden. Er is aan de zijde van bestaande woonpercelen een bestemming Groen opgenomen met daarachter de bestemming Woongebied zonder bouwvlak waarmee wordt geborgd dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen nieuwe woningen en bestaande woningen. Daarnaast is in de regels het maximum aantal woningen en de maximale goot- en nokhoogte bepaald evenals de verplichting voor een afdekking met een kap. Ook is vastgelegd dat de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens minimaal 1 meter moet bedragen. Hetzelfde geldt voor de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrans aan de niet aangebouwde zijde. Aanvullend worden nog andere voorzieningen getroffen, zie hiervoor paragraaf 1 en ook hierna.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

5.2 Zichtlijnen en doorzichten niet in het plan verankerd; planregel 6.2.2. onder j

De beeldkwaliteit is niet in de planregels verankerd en de in de plantoelichting genoemde doorzichten van dorp naar landschap evenmin. De enige uitzondering betreft art. 6.2.2. onder j waarin voor zichtlijnen naar het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen. Maar daarin wordt niet gesproken over zichtlijnen maar over structuurlijnen, zodat er over zichtlijnen eigenlijk niets geregeld is. Ook is de bepaling niet concreet genoeg omdat daarin gesproken wordt over 'rekening houden met' zichtlijnen uit beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording:

Zoals uit de beantwoording in paragraaf 5.1 blijkt, is een bepaalde mate van flexibiliteit gewenst. Zoals in paragraaf 1 is aangegeven vervalt planregel 6.2.2. onder j en worden de doorzichten vastgelegd door verkleining van bouwvlakken op de verbeelding.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

5.3 Meerderheid grondgebonden eengezinswoningen is niet in het plan verankerd

In de toelichting staat dat het overgrote deel grondgebonden eengezinswoningen zullen zijn. Maar omdat uit de definitie van 'hoofdgebouw' niet valt af te leiden dat het een eengezinswoning betreft, kunnen overal in het bouwvlak appartementsgebouwen worden opgericht, zolang maar aan art. 6.2.2 wordt voldaan.

Beantwoording:

Zoals opgemerkt in paragraaf 1, wordt op de verbeelding een bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen, met aanvullende regeling in de de planregels, waarmee de zone is vastgelegd waarbinnen gestapelde woningen zijn toegestaan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

5.4 Achterkanten woningen en tuinen naar elkaar gericht is niet in het plan verankerd

In de toelichting staat ook dat achterkanten van woningen naar elkaar en naar bestaande achterkanten geprojecteerd worden, en achtertuinen van nieuwe woningen naar achtertuinen van bestaande woningen. Dit is echter niet in de planregels neergelegd, en blijkt ook niet uit het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording:

Zoals eveneens opgemerkt in paragraaf 1, wordt op de verbeelding een aanduiding 'gevellijn' opgenomen, waarmee de oriëntatie van de woningen wordt vastgelegd om ervoor te zorgen dat achtertuinen aan achtertuinen grenzen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

5.5 De differentiatie in woningcategorieën is niet in het plan verankerd

De differentiatie in woningcategorieën is niet geborgd in het plan.

Beantwoording:

Zoals opgemerkt in paragraaf 3.1.3 wordt in de regels van het bestemmingsplan toegevoegd dat van het aantal woningen ten minste 30% zal worden gerealiseerd als sociale huurwoning en 20% als middeldure koop/huurwoning, conform het thans geldende beleid van de Doelgroepenverordening Bergen 2020.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor aanpassingen paragraaf 3.1.3.

5.6 Beheer- en inrichtingsplan natuur niet in het plan verankerd

In verband met de rechtszekerheid wordt gevraagd een beheer- en inrichtingsplan voor het natuurgebied vast te stellen. Zolang dat niet is gebeurd, bestaat de vrees dat de natuur vervalt tot bijvoorbeeld een trapveldje of tot hondenlosloopgebied.

Beantwoording:

De voor Natuur aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, niet zijnde opgaande beplanting. Een trapveldje of hondenlosloopgebied is niet passend binnen deze bestemming. In het natuurgebied komen weiden die extensief kunnen worden begraasd. Het lagere deel zal functioneren als wadi die in natte perioden onder water staat. Er komen smalle halfverharde of gemaaide graspaden door het gebied die aansluiten op het bestaand padennetwerk in de duinen. Er is geen noodzaak om in het kader van het bestemmingsplan een beheer- en inrichtingsplan op te stellen. Overleg hierover vindt met PWN plaats, na vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

5.7 De handhaving van de planregels is niet in het plan verankerd

Het plan is incompleet en rechtsonzeker want garanties voor handhaving ontbreken (bijv. gebruik categorie 4 machines (stikstof), gebruik als vakantiewoningen / tweede woningen, al dan niet voor verhuur, e.d.).

Beantwoording:

De handhaving van bestemmingplannen is niet in die plannen zelf geregeld, maar in de wet. Duidelijk is, dat elke regel, en ook elk bestemmingsplan, kan worden overtreden. Als dat gebeurt, kan door de gemeente tegen overtreders handhavend worden opgetreden met verschillende instrumenten, zoals de oplegging van dwangsommen of de toepassing van bestuursdwang. Gaat het om overtreding van de Wet natuurbescherming (bijvoorbeeld stikstof) dan is de provincie tot handhavend optreden bevoegd.]

Verder wordt aan planregel 6.3.2 in een nieuw onderdeel d het gebruik van woningen als recreatiewoning als expliciet voorbeeld van strijdig gebruik toegevoegd. Tevens wordt de planregel zodanig geformuleerd, zodat duidelijker is dat het (een niet-limitatieve opsomming van) voorbeelden van strijdig gebruik betreft.

Conclusie: De zienswijzen leiden voor wat betreft de aanduiding van strijdig gebruik tot aanpassing van planregel 6.3.2 dat na vernummering tot 6.3.3 komt te luiden als volgt:

6.3.3 Overig

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het in gebruik nemen/hebben/of gebruiken van gronden voor paardenbakken, zwembaden en mestopslag;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor het stallen van paarden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als slaapgelegenheid.
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen als recreatiewoning.

Inpassing in de omgeving

6.0. De voorgenomen bebouwing is niet passend in de omgeving

- 6.1 De toekomstige bebouwing doet afbreuk aan het uitzicht / zicht op duinen /zicht op dorp
- 6.2 De bouwhoogte sluit niet aan / onnodig hoog voor drie bouwlagen / privacy / schaduw
- 6.3 De toekomstige bebouwing komt te dicht op de bestaande woningen / privacy
- 6.4 Plan moet kleiner, met meer variatie, groen, water en speelplaatsen
- 6.5 Andere inpassing in het centrum, met aankoop / onteigening woningen aan de Herenweg
- 6.6 Molen(biotop)
- 6.7 De bebouwing komt te dicht bij een fabriek met geluidhinder
- 6.8 Er moet rekening gehouden worden met erfdienstbaarheden, toegangen achterom e.d.
- 6.9 Er moet een verhoging / bladhoudende afscheiding / sloot e.d. bij bestaande woningen

6.1 De toekomstige bebouwing doet afbreuk aan het uitzicht / zicht op duinen /zicht op dorp

Door realisering van het bouwplan wordt het unieke karakter als één van de laatste duindorpen met zicht vanuit het dorp op het duingebied vernietigd. De bouwplannen ontnemen mensen uit Egmond aan den Hoef de mogelijkheid om te wandelen met zicht op het duinlandschap. Tevens verdwijnt het zicht vanaf de binnenduinrand op het dorp. De zichtlijnen van en naar het duingebied verdwijnen. De zichtlijnen in het beeldkwaliteitsplan zijn wel heel mager: kokerzien. Het uitzicht vanaf de Heren-weg, het Graaf Dirkplein, de Egmonderstraatweg en Duinpark Egmond wordt belemmerd, met name ook door de bebouwing met drie bouwlagen van de Molenhof. Deze bebouwing is ook 'weggepropt' in een hoek tussen het Duinpark en het Kernisterein, zodat hiermee het luchtige gevoel (doorkijk) en

uitzicht totaal verloren gaat. Kan door beperking van woningbouw in de noord-oost hoek de visuele impact beperkt en het uitzicht gered worden?

Beantwoording:

In de planvorming is veel aandacht besteed aan een structuur met landschappelijke zichtruimtes, zoals dat in de structuurvisie is genoemd. Zo blijkt onder meer uit de Ruimtelijke inpassing Delversduin van Sweco van 16 maart 2021 dat het contact vanuit het dorp op de binnenduinrand wordt behouden door de doorzichten vanaf de Herenweg naar de binnenduinrand en andersom. Daarnaast noemt bijvoorbeeld de plantoelichting nog dat het binnenduinse landschap bij de dorpskern naar binnen vloeit tot aan de Herenweg en dat een padennetwerk het uitloopgebied toegankelijk maakt (zie bijv. ook paragraaf 4.2). Verder is, als opgemerkt in paragraaf 1, naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp van het plan en naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpplan aanvullend doorzicht gecreëerd. Geborgd worden de zichtlijnen door de planregels, ook na aanscherping daarvan (vgl. paragraaf 5.2). Verder is er een bouwbeperking opgenomen door een aanvulling op het bestemmingsplan waarmee gestapelde woningbouw naast bestaande woningen onmogelijk wordt gemaakt (zie paragraaf 1 en 5.3).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

6.2 De bouwhoogte sluit niet aan / onnodig hoog voor drie bouwlagen / privacy / schaduw

Volgens het beeldkwaliteitsplan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Daarvoor geldt echter een maximum bouwhoogte van 10 meter terwijl dit voor de nieuwbouw 11 meter is. Dat is overdreven hoog want 10 meter is ook voldoende voor drie bouwlagen. Een bouwhoogte van meer dan twee bouwlagen betekent op sommige locaties, zoals aan de oostzijde van het Duinpark, een enorme schaduwwerking in de ochtend. De hoogte van de nieuwbouw overschaduwde de omliggende bebouwing ook. Appartementen in drie lagen betekent betekent overlast door mensen, verkeer en geluid. Vanaf woonlaag 2 en 3 kijken mensen zo op het terras en in de woning, bijvoorbeeld aan de west- en zuidzijde van de Molenhof. En waarom moeten woningen met 11 meter hoger worden dan die in de omgeving, terwijl een deel van het terrein ook nog eens omhoog loopt? Waarom niet geleidelijk oplopende bouwhoogten?

Beantwoording:

Een verschil in bouwhoogte van één meter betekent niet dat daarmee geen aansluiting wordt gevonden met de omringende bebouwing. Het betreft een marginaal verschil, zeker indien wordt gelet tussen de beoogde afstanden tussen bestaande en nieuwe hoofdbebouwing. Dat drie bouwlagen ook in 10 meter hoge bebouwing zouden passen, betekent evenmin dat één meter hogere bouw als onacceptabel moet worden aangemerkt. Juist is dat vanuit bouwlaag 2 en 3 zicht bestaat op de omgeving. Dat geldt echter voor de meeste woningen, aangezien (behalve bungalows e.d.) deze normaliter naast de begane grond een tweede en derde bouwlaag hebben. In een druk bevolkt land als Nederland wordt zicht vanuit bouwlaag 2 en 3 van dergelijke woningen niet als een ontoelaatbare privacy-inbreuk aangemerkt. Dit betekent eveneens dat er van uit kan worden gegaan dat onaanvaardbare schaduwhinder niet voor de hand ligt. Een en ander geldt te minder, gelet op de zeer aanzienlijke afstanden die tot bestaande bouw in acht worden genomen. Verder wordt, als opgemerkt, een bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen, waarmee de zone is vastgelegd waarbinnen gestapelde woningen zijn toegestaan. Hiermee wordt geborgd dat er geen appartementengebouwen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van bestaande

woonpercelen (zie paragraaf 1 en 5.3). Ten aanzien van het oplopen van het terrein geldt tot slot dat dit op (nog) grotere afstand van de bestaande bouw af gelegen is, waardoor er van een relevant extra hoogte-effect van de nieuwbouw geen sprake zal zijn.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

6.3 De toekomstige bebouwing komt te dicht op de bestaande woningen / privacy

De afstand gevel-gevel van 25 meter is schandalig en onacceptabel. Dat is 8 meter van de erfgrans, en dan ook nog met hogere woningen. De nieuwbouw moet vanaf het Graaf Dirckplein naar het noorden opschuiven. De nieuwbouw komt ook te dichtbij om de privacy van de huidige bewoners te borgen. Bij het Duinpark komt de hoofdbebouwing ook op 16 meter in plaats van de gevraagde 25 meter.

Beantwoording:

Het plan voldeed al aan de door de raad vastgestelde ontwerpcriteria in de structuurvisie en daarmee ook voor wat betreft de locatie van de nieuwbouw ten opzicht van de bestaande woningen. Als opgemerkt, is bij de inspraak naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan al besloten om de afstand tussen de woningen en de tuinen te vergroten en in de zuidoosthoek van het plangebied het aantal woningen met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan terug te brengen tot maximaal vier. Tevens is in het plan een groene buffer aangebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn nogmaals aanpassingen aangebracht, ook op de locatie nabij het Graaf Dirckplein (zie paragraaf 1).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

6.4 Plan moet kleiner, met meer variatie, groen, water en speelplaatsen

Het plan moet kleiner en met alle types woningen door elkaar zodat het een verlenging van het dorp wordt, zonder clusters. Alleen kapitaalkrachtigen kunnen straks vanuit hun woning op de duinen kijken. Kan dat niet voor meer bewoners? De nieuwbouw moet beperkt worden tot het voormalige AZC-terrein. Met minder woningen kan de overgang van bebouwing naar natuur vloeiender verlopen, een mooie groene bufferzone langs het Delverspad mogelijk worden en de omgeving als belangrijke verbindingsschakel tussen de duinen ten noorden en ten zuiden kunnen versterken. Er is te weinig groen voorzien in de beoogde ontwikkeling. In plaats van groen wordt er alleen maar grijs toegevoegd aan het gebied. Een andere verkeers- en parkeerontwerp zou tot minder verharding leiden. Er moet een mooi park komen met eventueel een waterpartij. Benut het grasveld bij de zuidelijke ontsluiting op de Herenweg als groene verblijfsplek die de leefbaarheid bevordert en sluit het plan af met een brede sloot met fietsbrug, zoals bij het plan Mosselaan. Tot slot is er maar één speelweide voorzien, vandaar het verzoek een paar kleinschalige speelvoorzieningen op te nemen, dicht bij huis, voor kleinere kinderen.

Beantwoording:

Vooraf wordt opgemerkt, dat plannen met een andere inhoud – met bijvoorbeeld een park, of afgesloten met een breed water etc. – uiteraard denkbaar zijn. Van belang is echter vast te stellen dat de zienswijzen betrekking hebben op een ontwerpplan, dat ter inzage is gelegd. Centraal bij de planvorming en die zienswijzen staat de vraag, of het voorliggende ontwerp – en niet allerlei alternatieven – kan worden beschouwd als in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dat is naar ons oordeel het geval.

Verder wordt met het plan invulling gegeven aan een grote woningbehoefte (zie bijv. paragraaf 3.1.1). Het gaat uit van een dichtheid van circa 25 woningen per hectare. Dit is lager dan het landelijke woonwijkgemiddelde van circa 30 tot 35 woningen per hectare.

Ook wordt de openbare ruimte juist niet 'grijs', maar krijgt een landschappelijke en natuurlijke inrichting. Aan de noord en westelijke zijde van het plangebied wordt het terrein natuurlijk ingericht met wadi's voor de waterhuishouding passend bij het beeld van de duinen.

De opnemings tot slot van speelgelegenheden is op dit moment geen onderwerp in de planfase. Bij de uitwerking wordt gekeken hoe de openbare ruimte verder wordt ingericht. Speelruimte voor kinderen is elders, meer centraal in het plan en ook achter Graaf Dirkplein 7-13 voorzien.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

6.5 Andere inpassing in het centrum, met aankoop / onteigening woningen aan de Herenweg

De T-kruising Herenweg / Slotweg is het historisch centrum; daar sluit de nieuwe wijk niet op aan dus is ook de daar gekozen ontsluiting ronduit slecht. Beter is daar een plein te realiseren, de Slotweg door te trekken naar het kermisterrein en daarmee de nieuwe wijk aan te laten sluiten op het historische hart. Daarvoor zou de gemeente Herenweg 211 – 217 moeten aankopen. Indiener biedt zijn woning aan tegen de Woz-waarde, in het belang van een goede aansluiting van de nieuwe wijk op het dorp.

Beantwoording:

Ook hier geldt (zie paragraaf 6.4) dat het een (ingrijpend) alternatief voor het voorliggende plan betreft. Nog verder strekkend zijn echter de daarbij genoemde aankoop (en als dat niet lukt onteigening) van een aantal woningen. Daarnaast is het ook niet de gemeente die de gronden ontwikkelt en zij zal ook niet overgaan tot aankoop van woningen. De wijk kan op een goede wijze worden ontsloten zonder dat woningen opgekocht hoeven te worden. Zowel functioneel als ruimtelijk wordt die aansluiting gemaakt vlakbij de T-kruising, te weten tegenover de kerk, ook een bak in het dorpscentrum. Hier is zeker voorstelbaar om op termijn ook de Herenweg een pleininrichting te geven en de verblijfskwaliteit van het dorp te vergroten. Het plan sorteert op de eigen gronden al voor op een dergelijke aansluiting en situeert hier landschappelijke zichtruimte.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

6.6 Molen(biotoop)

Ten aanzien van de molen kan op grond van het huidige bestemmingsplan worden afgeweken van de molenbiotoop maar dan moet rekening worden gehouden met het cultuurhistorische belang. De zichtlijnen zullen verdwijnen en aan de eigenaar is inmiddels door de provincie subsidie voor restauratie verstrekt. Onduidelijk is of er vergunning zal worden gegeven voor aanpassingen ter zake van de molen, zoals een watervergunning.

Beantwoording:

In de vastgestelde structuurvisie en het stedenbouwkundig plan is met betrekking tot de molen rekening gehouden met behoud van cultuurhistorische waarden (met name zichtlijnen en belevingswaarde) en er zijn gemotiveerde concessies gedaan ten aanzien van de windvang. Zowel het aangrenzende duingebied, als de molen zijn belangrijke identiteitsdragers voor Egmond aan den Hoef én voor de geplande ontwikkeling 'Delversduin'. In het behoud en de versterking van de belevingswaarde is voorzien door de introductie van zichtlijnen die zorgen voor een visuele relatie tussen het plan Delversduin en de molen. Daarnaast zorgt de natuurontwikkeling in het plangebied voor een blijvende belevingswaarde vanaf het toeristische fietspad Delverspad/Nachtegalenlaantje. De in de zienswijze nog genoemde subsidie is overigens al in 2014 verstrekt. Naar verwachting zal de molen geen economische maar blijvend een recreatieve rol vervullen. Bij een weging van belangen van woningbouw en molenbiotoop ligt het niet voor de hand dat een windrecht gegarandeerd moet blijven. Voor het overige wordt voor de gemaakte afwegingen verwezen naar de plantoelichting.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

6.7 De bebouwing komt te dicht bij een fabriek met geluidhinder

Is er in het bouwplan rekening gehouden met de geluidhinder van Fabriek De Beekvliet?

Beantwoording:

Zie hiervoor de plantoelichting par. 5.12 'Bedrijven en milieuzonering'. Het gebouw Beekvliet is een voormalige bollenschuur die nu wordt gebruikt voor opslag. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf', waar activiteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Voor opslaggebouwen (SBI-code 52109) geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

De ontsluiting langs Herenweg 205 is niet mogelijk als gevolg van een recht van overpad van indiener. Verder komt bij hem de nieuwbouw bijna tot aan de achtertuin, terwijl achter de andere woningen aan de Herenweg een ruime strook onbebouwd is ingetekend. Indiener wil de lijn van het bouwvlak recht doorgetrokken zien, zoals door hem op tekening aangegeven.

Beantwoording:

De afstand van het bouwvlak tot aan de betreffende woning is meer dan 40 meter. Dat is een zeer aanzienlijke afstand (en ook groter dan in het voorontwerp het geval was). De duinrel achter het perceel blijft gehandhaafd en er komt een onderhoudspad langs de duinrel, dat wordt aangesloten op de openbare weg. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare situatie met betrekking tot het woongenot.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan, waarbij het onderhoudspad met aansluiting op de openbare weg wordt ingetekend.

Hoe op het achtererf bij Herenweg 207 te komen nu op die plek een weg is ingetekend die het toegangspad doorkruist?

Beantwoording:

Het recht van overpad, zoals in de akte opgenomen, loopt over individuele percelen (de achtertuinen) en niet over het plangebied. Dit hoeft dan ook niet in het plan te worden opgelost. Tevens zal een onderhoudspad worden aangelegd in het plangebied waardoor eigenaren naar percelen achter hun woning kunnen komen. Vanwege de duinrel kunnen de woning (nog) niet met per auto bereikt worden. Indien het hoogheemraadschap hiervoor toestemming geeft, kunnen in overleg met de bewoners dammetjes met duikers worden aangelegd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Indiener bepleit bij Graaf Dirkplein 6 een andere invulling, met behoud van de uitgangen bij hem aan noordkant en west naast het KPN gebouw; de rel naast het huis minstens zes meter breed, een groenstrook van minstens 30 meter en een speelruimte voor kinderen.

Beantwoording:

De duinrel is karakteristiek voor het gebied. Het verdient geen aanbeveling daarvan een watergang van minimaal zes meter breed te maken; de duinrel blijft in tact. De afstand van de zijgevel van indiener tot het bouwvlak waarbinnen woningen kunnen worden gebouwd is circa 32 meter. Er is geen sprake van een onaanvaardbare situatie met betrekking tot het woongenot en geen noodzaak om een groenstrook van ten minste 30 meter te realiseren op deze locatie. Speelruimte voor kinderen is elders, meer centraal en ook achter Graaf Dirkplein 7-13 in het plan voorzien.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Kan achter Graaf Dirkplein 7 met behulp van een duiker en een toegangshek een parkeerplaats en laadpaal geplaatst worden in / via het plangebied en daarbij de relbeschoeiing vervangen door betonnen elementen en een schutting en carport met zonnepanelen worden geplaatst?

Beantwoording:

Het verzoek voor de aanleg / bouw van bepaalde werken bij de eigen (bestaande) woning buiten / aan de rand van het plangebied maakt op zichzelf geen onderdeel uit van de zienswijzenprocedure in verband met het ontwerp bestemmingsplan. Realisering van een parkeerplaats achter de woning van indiener betekent verder, dat hij moet uitwegen in het plangebied en daarmee, dat daar een parkeerplaats moet verdwijnen. Dat is geen wenselijke situatie. Ten behoeve van de nieuwbouw moet voldoende parkeergelegenheid (kunnen) worden gerealiseerd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

6.9 Er moet een verhoging / bladhoudende afscheiding / sloot e.d. komen bij bestaande woningen

Kan er ten noorden van Egmonderstraatweg 14 langs het pad naar het Duinpark een wal komen, of een bladhoudende groenstrook, om het zicht op geparkeerde auto's te ontnemen?

Beantwoording:

Voor groen wordt in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zie paragraaf 1.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

Voorgesteld wordt langs de sloot achter Herenweg 231 een verhoging (dijkje) met groen tussen de nieuwe en de bestaande woningen aan de Herenweg.

Beantwoording:

Dit is niet wenselijk aangezien het pad te allen tijde toegankelijk moet blijven, onder meer in verband met onderhoud.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Vooraf is overleg geweest tussen indieners, ontwikkelaar en gemeente over wensen om ten oosten van Duinpark Egmond hoofdbebouwing op minimaal 25 meter afstand te plaatsen, rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen, tussen het Duinpark en de woningen een sloot, jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, een éénrichtingsweg zonder langsparkeren, twee-onder-één-kapwoningen langs de hele oostzijde van het Duinpark, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden. Volgens een indiener is een aantal van deze zaken ook toegezegd. Niettemin blijkt er weinig van in het bestemmingplan terecht gekomen.

Beantwoording:

In de plantoelichting (pag. 33) is ten aanzien van het Duinpark onder meer opgemerkt dat het park geen belemmering vormt voor de woningbouw in het plangebied en het park niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Er is een natuurlijke groenbuffer aanwezig die beide functies van elkaar scheidt. Daarnaast wordt alleen waar noodzakelijk vanuit waterhuishoudkundig oogpunt of vanuit de beeldkwaliteit water aangelegd of verbreed. Dat is hier niet aan de orde. Verder zijn er nooit harde toezeggingen gedaan over de in de zienswijzen genoemde zaken. Tot slot wordt, zoals opgemerkt, voor groen in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen en door een aanvulling op het plan gestapelde woningbouw naast bestaande woningen voorkomen (zie paragraaf 1 en 5.3). Voor eventuele warmtepompen geldt dat daarvoor per 1 april 2021 aangescherpte geluidseisen gelden. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken op de perceelsgrens.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot verdere aanpassing; zie voor de aanpassingen paragraaf 1.

Natuur, milieu, archeologie

7.0. De ontwikkeling doet afbreuk aan de natuur / Wet natuurbescherming

7.1 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan natuur / Noordhollands Duinreservaat

7.2 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de soortenbescherming

7.3 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de gebiedsbescherming / stikstof

7.1 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de natuur/ het Noordhollands Duinreservaat

Het plan is onacceptabel in verband met de natuur. Een woonwijk past niet in een duingebied. De toekomstige woonwijk grenst aan een natuurgebied. Dat de natuur in het Noordhollands Duinreservaat niet wordt verstoord, is niet onderbouwd. Met bebouwing op minder dan 200 meter van een Natura 2000 gebied kan verslechtering van de natuur niet uitblijven. Een groene buffer zou ook natuurwaarde toevoegen aan het Natura2000-gebied. In plaats van slopen van de natuur voor woningbouw wordt bepleit om van Delversduin een natuurgebied te maken en de natuur te laten terug groeien. Verder is er onvoldoende aandacht voor fauna. Waar blijven bijvoorbeeld de muizenpopulaties als de bouw start? Het verlies van jachtgebied van roofvogels bederft het woongenot. Tevens is er het verzoek om een waterpartij met flauwe oevers t.b.v. natuur en biodiversiteit, die als ontwerpcriterium al in de Structuurvisie 2016 stond en was ingetekend als open water. Daarnaast luidt het verzoek om de te realiseren natuur in te richten als kruidenrijk grasland, met als referentiebeeld de binnenduintrand ter hoogte van Egmond-Binnen. Daarbij wordt gevraagd een beheer- en inrichtingsplan voor het natuurdeel vast te stellen, eventueel met inbreng van de indiener van de zienswijze.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is niet nadelig voor de natuur. Het plan voorziet er juist in om een aanzienlijk deel van het plangebied uitdrukkelijk te bestemmen als “Natuur” waar dit nu niet het geval is. Verder is het gebied onderzocht op fauna en flora. Zie hierna de beantwoording onder 7.2. Ten aanzien van de waterpartij is in overleg met het waterschap in verband met de specifieke locatiekenmerken gekozen voor watercompensatie door middel van een Wadi die hemelwater tijdelijk kan bergen. Zoals opgemerkt in paragraaf 5.6, is er geen noodzaak om in het kader van het bestemmingsplan een beheer- en inrichtingsplan op te stellen. Overleg hierover vindt met PWN plaats, na vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.2 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de soortenbescherming

Er verdwijnt zo'n 1000 m2 ecologisch groen dat nergens anders terug komt. Er zijn speciale vogels te zien en er zijn ook beschermde soorten zoals de rugstreeppad en vleermuizen. Verder staat niet vast dat aan de natuurwetgeving wordt voldaan v.w.b. verstoring van het Noordhollands Duinreservaat door bouwwerkzaamheden, aangezien onduidelijk is in welke mate al verstoring door honden plaats vindt. Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor beschermde soorten (rugstreeppad, vleermuizen, jaarronde beschermde nesten) en onduidelijk is of deze verleend zou kunnen worden. Waarom wordt er actief gewerkt aan het voorkomen van de vestiging van diersoorten op Delversduin; dit toont aan dat het gebied geschikt is om door bepaalde diersoorten gekoloniseerd te worden, en voor natuurontwikkeling meer in het algemeen.

Beantwoording:

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met het verdwijnen van 1000 m² ecologisch groen. Het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming en krijgt door het nieuwe plan deels een natuurbestemming. Verder is het gebied onderzocht op fauna en flora. Uit het rapport van Sweco van 23 maart 2021 blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn, zodat er geen ontheffing nodig is. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van het Natuur netwerk Nederland (NNN) en ook niet op beschermde gebieden met natuurwaarden buiten het NNN gelegen.

In de huidige situatie is sprake van het gebruik van het plangebied als uitlaatveld voor honden. Daarnaast is sprake van een agrarisch gebruik. Tijdens de bouw wordt geen toename aan zgn. mechanische effecten verwacht. In de permanente situatie is sprake van een afname van mechanische effecten gelet op het feit dat de gronden die tussen het woningbouwplan en het Natura 2000-gebied liggen een natuurbestemming krijgen.

Verder kunnen er maatregelen getroffen worden om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen. Dat zijn gebruikelijke maatregelen en hieruit blijkt overigens niet dat Delversduin zich door een specifieke natuurstatus leent voor kolonisatie door bijvoorbeeld deze pad. Kolonisatie kan ook plaatsvinden in gebieden zonder enige speciale natuurkwaliteit (bijvoorbeeld recent met zand opgespoten terreinen). Verder vinden er in het broedseizoen van vogels, voor zover van toepassing omdat er nagenoeg geen hoge beplanting aanwezig is, geen rooiwerkzaamheden plaats. Ook kan tijdens de bouw broedvogelcontrole worden toegepast. Zie aanvullend over lichthinder nog paragraaf 10.2.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.3 De voorgenomen ontwikkeling doet afbreuk aan de gebiedsbescherming / stikstof

Voor wat betreft stikstof is onduidelijk of de verleende vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) in stand blijft, nu een daartegen gericht een beroep aanhangig is bij de rechtbank. De stikstofbelasting is niet onderbouwd. De stikstofdepositie verslechtert door de drie extra ontsluitingen vanuit het plangebied. Er zal na voltooiing van de wijk extra stikstof zijn door houtkachels en eventuele oldtimers.

Beantwoording:

Op 14 oktober 2020 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Wnb-vergunning voor stikstof verleend. Daartegen is beroep ingesteld, waardoor deze momenteel nog niet onherroepelijk is. Hoewel er geen aanleiding is om aan te nemen, dat de vergunning niet in stand zou blijven, leent deze zich op dit moment niet voor een één-op-één-inpassing in het bestemmingplan. Om zekerheid te krijgen dat het plan de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet zal aantasten, is gewerkt aan een onderbouwing. In het ruimtelijk traject wordt daarom nu primair uitgegaan van interne saldering, op basis van een notitie van Sweco van mei 2021 met een nieuwe berekening, die als bijlage aan het bestemmingplan wordt toegevoegd.

Daaruit blijkt dat zonder intern salderen de woningbouw- en natuurontwikkeling Delversduin in de gebruiksfase leidt tot een toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,12 mol/ha/jaar in het omliggende Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Voor de aanlegfase is dat maximaal 1,98 mol/ha/jaar. Voorwaarde daarbij is dat materieel in

minimaal Stage-klasse IV of elektrische materieel wordt ingezet, conform de uitgangspunten in de notitie. Vervolgens is intern salderen beschouwd ten aanzien van huidige stikstofemissies door agrarisch landgebruik, en dan blijkt dat er in de gebruiks- en aanlegfase van de voorgenomen planontwikkeling Delversduin geen feitelijke toename van de stikstofdepositie is groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Conform de uitgangspunten in de notitie is het project niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing in die zin dat de notitie van Sweco van mei 2021 als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd en de plantoelichting wordt aangepast op het onderdeel stikstof, in die zin dat in het ruimtelijk traject primair van interne saldering wordt uitgegaan en aldus op voorhand op basis van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan ten opzichte van de referentiesituatie significante negatieve gevolgen zal hebben op de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden.

8.0. Archeologie

Het archeologisch onderzoek moet nog worden voltooid door de uitkomsten van het aanvullend onderzoek aan het NMF ter toetsing voor te leggen. Wat gebeurt er met het de uitkomsten van het archeologische onderzoek? Moet er niet eerst duidelijkheid zijn over bodemschatten?

Beantwoording:

Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek voorafgaand aan de bodemingrepen in het noordelijke deel van het plangebied, is met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie in dit bestemmingsplan geborgd. Volgens planregel 7.1 e.v. zijn de als zodanig aangewezen gronden mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Bepaalde bouwwerken en werkzaamheden zijn alleen met vergunning toegestaan als aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Ook is mogelijk dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld, of archeologische waarden door de bouw niet worden geschaad. Tot slot is bij bouwwerken mogelijk dat in de vergunning het treffen van maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige verplicht wordt gesteld.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

9.0. De ontwikkeling zorgt voor een ontoelaatbare verkeerstoename en parkeerdruk

9.1 De nieuwbouw veroorzaakt te veel extra verkeer en de verkeersveiligheid verslechtert

9.2 De nieuwbouw leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de parkeersituatie

9.1 De nieuwbouw veroorzaakt te veel extra verkeer en de verkeersveiligheid verslechtert

De zienswijzen vragen aandacht voor de al jaren oplopende verkeersdruk op de Herenweg. De omweg richting Bergen is er nooit gekomen en 162 woningen betekent minstens evenzoveel extra auto's, motoren en/of brommers. Voor de verkeersgeneratie moet uitgegaan worden van 8,6 mvt/etmaal per woning (CROW 381, dec. 2018, koop, huis, vrijstaand) maar er wordt van veel lagere cijfers uitgegaan. De onveilige verkeerssituatie verslechtert door de drie extra ontsluitingen. Op de Herenweg zijn dagelijks opstoppingen. Ook de Egmonderstraatweg is al verstopt. Extra verkeer zal leiden tot sluipverkeer op de Slotweg en over over het Graaf Dirckplein. Indieners verzoeken om de

zuidelijke ontsluiting respectievelijk beide ontsluitingen op de Herenweg te laten vervallen, vanwege de verkeerstoename en omdat een daarvan te dicht op een woning van een indiener komt. Gevraagd wordt naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting. Ook met de ontsluiting op het kermisterrein zijn problemen te voorzien. De gecombineerde ontsluiting van het Graaf Dirkplein, de smalle, onoverzichtelijke en zeer drukke Herenweg (ook met fietsers) leiden tot verkeersonveilige situaties en extra verkeer richting Alkmaar via de Slotweg. Een directe ontsluiting op de Zeeweg is beter, in combinatie met een te realiseren rotonde. Tegenover de woning is een ontsluiting op de Herenweg gepland. Verzocht wordt om het gebied via het voormalige kermisterrein te ontsluiten en de verkeerslichten op de Randweg te vervangen door turborotondes. Gevreesd wordt dat in de toekomst autolichten in de woning zullen schijnen. Ook wordt gevraagd of het 'paaltje van Mesu' (tegen sluipverkeer richting de Weidtjes) na ca. 20 jaar nu verwijderd kan worden omdat een groot deel van dat sluipverkeer en het verkeer uit de wijk nu wordt afgewikkeld via de Slotweg en de Julianaweg, die daarop niet berekend zijn. Op de inspraakreactie van 2017, die betrekking had op het aspect verkeer, is pas kort geleden gereageerd. De gemeentelijke reactie zou respectvoller zijn geweest met een duidelijke tekening en uitleg van een adequate oplossing. Daarvan is nu niets ten bewijze overgelegd. Het dorp is vaak overvol met verkeer van en naar de AH, dagjesmensen etc. en het verkeer loopt nu al ter hoogte van de herenweg / Slotweg vast. Dagelijks wordt al ondervonden dat de weg zodanig smal is en druk met auto's, fietsers en e-bikes, dat invoegen bijna onmogelijk zal zijn. Meer verkeer maakt het niet makkelijker om veilig de eigen parkeerplaats op en af te gaan. De Herenweg is onoverzichtelijk en smal met veel fietsers en wandelaars terwijl er 50 km/u gereden mag worden. Op weg en zebrapad zijn er regelmatig net-niet-aanrijdingen met langzaam en snel verkeer. Met fietsers en scooters over het voetpad en de kamikaze-acties van wielrenners zullen bij deze ontsluiting ongelukken gebeuren. Eerst moet er een veilig verkeersbestemmingsplan komen voor de hele onmiddellijke omgeving. Daarin moet de rand-weg de rol krijgen waarvoor die is aangelegd: ontlasten van de dorpskern. Bij AH moet een grote Ovonde met dubbele rijbanen komen, meer richting voetbalfusiecomplex. Beide projecten kunnen nu in één keer goed worden aangepakt. Als een ovonde qua fietsverkeer niet kan, dan zou een grotere kruising kunnen, ook meer richting voetbalfusielocatie.

Beantwoording:

Het plan Delversduin bestaat uit twee plandelen. Deelgebied A met een ontsluiting op de Herenweg en deelgebied B met een aansluiting op de Herenweg en de Duynmayers Kroft / Egmonderstraatweg.

De zienswijzen, waarin wordt opgemerkt dat er sprake is van twee ontsluitingen, enkel op de Herenweg, gaan daarmee uit van een onjuist vertrekpunt. Waar in de zienswijzen wordt bepleit om een ontsluiting via het voormalige kermisterrein te laten verlopen, geldt dat het bestemmingsplan al in een dergelijke ontsluiting voorziet.

In het Sweco-onderzoek "Verkeersgeneratie en parkeeropgave Delversduin" van 22 maart 2021 is voor beide deelgebieden de verkeersproductie berekend aan de hand van CROW-kencijfers. Deze cijfers zijn gebruikt om de verkeerstoename op de Herenweg te bepalen.

De verkeersproductie van het noordelijk plandeel A bedraagt 165 motorvoertuigen (mvt) /etmaal wat overeenkomt met 17 mvt voor het drukste uur. De extra verkeersgeneratie van deelgebied A is nauwelijks merkbaar en valt vrijwel volledig binnen de dagelijkse schommelingen van de verkeersintensiteit. Ook valt het drukste uur op de Herenweg niet samen met het drukste uur van het woongebied Delversduin. Verkeer vanaf Alkmaar naar plangebied A

is, door het eenrichtingsverkeer op de Slotweg, gedwongen te rijden via de Herenweg.

Plangebied B heeft twee aansluitingen op het omliggende wegennet. Verkeer vanuit dit gebied gaat zich verdelen over beide aansluitingen. De verkeersproductie voor het zuidelijk plandeel B is 927 mvt/etmaal (93 mvt voor het drukste uur). Omdat de verdeling over beide aansluitingen niet exact te bepalen is, betreft de genoemde 93 mvt/uur extra op het drukste uur op de Herenweg een maximaal aantal waarbij er van uit wordt gegaan dat (in theorie) alle verkeer uit het plangebied van deze aansluiting gebruik maakt (worst-case-benadering). In de praktijk zal dit lager liggen. De toename van verkeer als gevolg van het plangebied is minder dan 2 mvt/minuut (gemiddeld 1 per 40 seconden en valt binnen de dagelijks voorkomende fluctuaties van het verkeer. De verkeerspiek van het woongebied Delversduin ligt normaal gesproken rond de ochtendspits (net zoals bij andere woongebieden). Een gemiddelde woonwijk laat 's ochtend een korter durende piek zien. De avond/ middagspits duurt doorgaans wat langer en is daardoor ook minder hoog. Het verkeersonderzoek geeft ook aan dat de intensiteit op de Herenweg juist in de avondspits hoger ligt (600-650 per mvt/uur) dan in de ochtendspits (350 mvt/uur). Daarom valt dit niet samen met de piek van Delversduin en is dit gunstig voor de verkeersafwikkeling zodat geen knelpunten ontstaan.

Laten vallen van een van beide toegangen van het deelplan B betekent dat alle verkeer via de andere uitgang moet worden afgewikkeld waardoor de verkeersdruk bij de overgebleven toegang groter wordt. Ook wordt de ontsluitingsstructuur van de wijk daardoor kwetsbaar omdat er geen alternatief is in geval van verstoringen. Bovendien zijn extra ontsluitingen noodzakelijk voor calamiteiten.

Verder zijn de routes via de Beatrixlaan en Tiggellaan en verder, anders dan in de zienswijzen is aangegeven, geen reële route om de Hoeverweg te bereiken en worden daarom naar verwachting niet extra belast. Opheffing van de in het dorp genomen verkeersmaatregelen zoals de 'paaltjes van Mesu' heeft tot gevolg dat de overlast eerder toeneemt dan afneemt. Door de paaltjes te verwijderen ontstaat er een nieuwe sluiproute door het dorp.

Naar aanleiding van de zienswijze, dat voor de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van 8,6 mvt/etmaal per woning, merken wij meer in het algemeen op dat CROW-kencijfers gebruikt kunnen worden om de verkeersgeneratie te berekenen, zoals ook in de notitie van Sweco bij het bestemmingsplan 'Verkeersgeneratie en parkeeropgave Delversduin' is gebeurd. Dit zijn echter geen absolute aantallen maar richtgetallen met een minimale – en maximale waarde. De gebruikte cijfers voor de verkeersgeneratie liggen, evenals de bovengenoemde kentallen, binnen de CROW–kencijfers (zie onderstaande tabel onder rest bebouwde kom ; CROW – publicatie 318). Voor de toets van dit plan is de gemiddelde waarde voor dit type woningen gehanteerd. Er wordt dus niet van veel lagere cijfers uitgegaan.

Sinds de aanleg van de Hoeverweg vervult deze weg de functie van een rondweg en rijdt het (doorgaand) verkeer langs Egmond aan den Hoef via deze weg en niet meer via de Slotweg. Niettemin is de huidige verkeersafwikkeling bij de kruising Herenweg / Zeeweg / Tijdverdrijfiaan / Egmonderstraatweg ontoereikend. Voor wat betreft het volgens de zienswijzen gewenste verkeersplan geldt dat met het oog daarop de verkeerssituatie in het dorp al wordt onderzocht en aangepast, los van het nu voorliggende bestemmingplan.

Het extra verkeer van de daardoor mogelijk geworden nieuwe woningen veroorzaakt geen aanvullende knelpunten. Als opgemerkt gaat het in het drukste uur om gemiddeld minder dan 2 auto's per minuten vallen de piekmomenten van het plangebied en van het verkeer op de Herenweg niet samen. Ook ten aanzien van de bijvoorbeeld in de zienswijzen voorgestelde ovonde e.d. kan als antwoord dienen, dat deze kruising al onderdeel vormt van een studie waarin een optimale vormgeving kan worden bepaald. Daarin worden ook de afwikkeling van het fietsverkeer en nieuwe ontwikkelingen zoals de voetbalfusielocatie meegenomen.

Ten aanzien van de opmerkingen in de zienswijzen over de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld over de gecombineerde ontsluiting van het Graaf Dirckplein e.d., geldt dat de uitwerkingen van de details na de vaststelling van het bestemmingsplan volgens. Uitgangspunt daarbij is dat alles Duurzaam Veilig wordt ontworpen, een concept om de verkeersveiligheid op wegen in Nederland te verbeteren. Duurzaam Veilig beoogt een reductie van het aantal verkeersslachtoffers door middel van een systeem waarin vorm, functie en gebruik op elkaar zijn afgestemd.

Naar aanleiding van de zienswijze van de Fietzersbond merken wij op dat dit plan naar ons oordeel niet leidt tot (nieuwe) verkeersonveilige situaties voor fietsers. Detailuitwerkingen volgens het concept Duurzaam Veilig volgen, als opgemerkt, in een later stadium. Een verbinding voor fietsers tussen het Delverpad en het bouwplan is nu niet voorzien. Verder valt de in de zienswijze genoemde doorfietsverbinding op zichzelf buiten het plangebied; hetzelfde geldt voor de manier waarop de ontsluiting van het gebied via de Duynmayers Kroft precies, ook volgens de principes van duurzaam veilig, zal worden ingericht.

Tot slot kan het als hinderlijk worden ervaren, dat autolichten in de woning schijnen. Anderzijds zal daarvan op de drukte-momenten zelden sprake zijn, aangezien het dan nog niet donker is. Onevenredige hinder achten wij op dit onderdeel meer in het algemeen ook niet aannemelijk. Hetzelfde geldt voor de situering van de zuidelijke ontsluiting op de Herenweg ten opzichte van de daar aanwezige woningen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

9.2 De nieuwbouw leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de parkeersituatie

De parkeersituatie is al kritisch in de zomer omdat mensen hier parkeren en lopend / fietsend naar het strand gaan. Het Graaf Dirckplein krijgt last van bezoekersparkeren en parkeerproblemen in het algemeen worden alleen maar groter. Ten onrechte zijn niet de meest recente parkeernormen gebruikt en de parkeerbehoefte is onjuist berekend doordat de reductiefactor niet goed is toegepast. Bij de berekening van de parkeerplaatsen per woning wordt volgens de Nota Parkeernormen 2020 'Rest bebouwde kom' uitgegaan van 2,7 per woning (huis, koop, vrijstaand). In het Veegplan is dat zo, maar voor Delversduin wordt met veel lagere kengetallen gerekend. Waarom?

Beantwoording:

Uitgangspunt bij het bestemmingsplan is dat dit moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte en geen extra parkeerdruk mag opleveren in de (directe) omgeving. Daar is dit plan op getoetst en er is vastgesteld dat het in de eigen parkeerbehoefte voorziet. Er zijn voldoende parkeerplaatsen te realiseren in het bestemmingsplangebied, zodat iedereen in het gebied,

op bezoek of wonend, zijn voertuig kwijt kan. Onduidelijk is verder waarom hier een relatie met een bestaande naastgelegen wijk zou zijn.

Daarnaast zijn de gehanteerde parkeernormen de parkeernormen conform de in 2020 vastgestelde “Nota Parkeernormen 2020” van de gemeente Bergen. De in de zienswijzen genoemde parkeernorm van 2.7 parkeerplaatsen/woning is niet gebaseerd op de nota parkeernormen 2020.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

10.0. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare milieugevolgen

10.1 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit

10.2 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder

10.3 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidhinder

10.1. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit

Een toename van 162 woningen betekent minstens even zoveel extra auto's, motoren en/of brommers. Daardoor neemt de uitstoot van stikstof en CO2 toe en meer verkeer heeft ook gevolgen voor de opbouw van fijnstof.

Beantwoording:

CO2 is een broeikasgas en geen parameter voor luchtkwaliteit. Voor de uitstoot en depositie van stikstof wordt verwezen naar paragraaf 7.3. Voor wat betreft de toename van fijnstof als gevolg van het gebruik van motorvoertuigen door bewoners wordt verwezen naar paragraaf 5.10 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het project heeft gelet op de omvang (aantal woningen) en de aanwezige relatief lage achtergrondwaarden geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

10.2. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder

Er zal als gevolg van de nieuwbouw sprake zijn van lichthinder o.a. door extra lantaarnpalen.

Beantwoording:

Niet aannemelijk is dat er door de nieuwbouw sprake zal zijn van een ontoelaatbare verslechtering van de lichtsituatie of onaanvaardbare lichthinder. Verlichting met behulp van lantaarnpalen is gebruikelijk in dat opzicht. Voor zover bedoeld zou zijn te wijzen op gevolgen voor natuur door lichthinder tijdens de aanleg/bouw, geldt dat verstoring door licht in Natura2000-gebied gelet op de afstand uitgesloten kan worden. Verder kan tijdens de werkzaamheden verlichting worden toegepast die niet richting het gebied uitstraalt.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

10.3 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidhinder

Meer verkeer betekent ook meer geluid en de Herenweg is al heel lawaaiig. Eventueel gebruik van warmtepompen zal tot nog meer geluid in de tuin leiden.

Beantwoording:

Op dit onderdeel wordt de plantoelichting aangevuld en het geluidonderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Door middel van dat akoestische onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek volgt dat alleen in het uiterste noordoosten van het plangebied, sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrens-waarde van 48 dB. In de concept verkaveling betreft dat een verhoogde geluidbelasting voor twee woningen. Voor deze woningen worden hogere waarden aangevraagd.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat vergunning voor bouwen pas verleend kan worden als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet ge-luidhinder ofwel als hogere waarden zijn verleend.

Voor eventuele warmtepompen geldt, als opgemerkt, dat daarvoor per 1 april 2021 aangescherpte geluidseisen gelden. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken op de perceelsgrens.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

11.0. Water

Er is geen gedegen waterhuishouding, gelet op de klimaatverandering. Het riool van Herenweg en Graaf Dirckplein kan heftige buien nu al niet verwerken. Onduidelijk is wat er in de watertoets in H4 bedoeld wordt met het aandachtspunt “watervoerende greppel”. Beheer en onderhoud moeten nader bestudeerd worden en worden geverifieerd in een waterhuishoudingsplan. Wat kan dit voor de toekomst betekenen? Als alle tuinen verhard worden, hoe zit het dan met de afwatering? De aanvankelijk geplande duin wordt nu een wadi maar hemelwater kan beter op de te verbreden duinrel worden geloosd, die dan als omzoming van het gebied kan fungeren, zonder ontsluiting op de Herenweg, alleen een fietsbrug.

Beantwoording:

Er is een watertoets opgesteld waarin uitgebreid aandacht is besteed aan de waterhuishouding in het plangebied. Middels de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium negatieve effecten op de waterhuishouding voorkomen. De watertoets is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij de nadere uitwerking wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarvoor bij HHNK een watervergunning wordt aangevraagd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

12.0. De beoordeling m.e.r. is onjuist

Een zienswijze heeft betrekking op de beoordeling m.e.r. De conclusie, dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn, is niet gebaseerd op voldoende onderzoek naar effecten van het bouwplan op de omliggende natuur / het Noordhollands Duinreservaat waar al te veel stikstof neerslaat en een kleine verhoging negatieve ecologische gevolgen heeft. De stikstofdepositie is niet feitelijk aan de hand van berekeningen gecontroleerd en de beperkte beoordeling stelt te nauwe kaders waarbinnen gekeken wordt. Daarom wordt gevraagd een m.e.r. op te stellen voor Delversduin.

Beantwoording:

Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft het college besloten dat het doorlopen van een m.e.r. niet noodzakelijk is. Hierbij heeft het college overwogen dat in de aanmeldnotitie is voorzien in een toereikende integrale beoordeling van de mogelijke nadelige gevolgen van het project voor het milieu in relatie tot de criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Uit de ambtelijke toetsing bleek tevens dat, voor zover van toepassing, de geplande maatregelen om waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen afdoende zijn gewaarborgd. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vervolgproucedure en dat aldus geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Het gestelde in de zienswijze leidt niet tot een ander oordeel.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Overig

13.0. Overige zienswijzen

- 13.1 Strafrechtelijke procedure tegen ambtenaar
- 13.2 De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de woning van omwonenden
- 13.3 Maatschappelijke kosten-baten analyse ontbreekt
- 13.4 Eigendom grond ontsluiting bij Kermisterrein
- 13.5 Voorzieningen (winkels, medisch) en evenementen
- 13.6 Aanrijdtijd hulpdiensten
- 13.7 Overlast verwarming nieuwe woningen?
- 13.8 Voorzieningen voor elektrisch auto rijden
- 13.9 Vrees voor onregelmatigheden
- 13.10 Zienswijze gericht tegen vergunning
- 13.11 Verwijzing naar inspraak
- 13.12 Andere onderwerpen

13.1 Strafrechtelijke procedure tegen ambtenaar

De Structuurvisie Egmond aan den Hoef van 2016 kan niet vanzelfsprekend aan het plan ten grondslag kan worden gelegd als gevolg van het daarbij betrokken zijn geweest van een ambtenaar die strafrechtelijk wordt vervolgd. Mogelijk heeft (een deze vanuit) een ongepaste relatie met een grondspeculant en een ontwikkelaar daar invloed op gehad. Het te ontwikkelen terrein is nu groter dan vroeger, wat is de eigenlijke reden daarvan? En waarom niet de strafzaak afgewacht? De gemeente moet ook bij zichzelf te rade gaan qua weerbaar maken van haar medewerkers bij integriteitstwesties. Extra zorgvuldigheid is nodig vanwege de ambtelijke smet, de zakelijke en privé relatie tussen initiatiefnemers en ambtenaar, de verstrekking aan hem van hypotheek, het strafrechtelijke verband met initiatiefnemer, het risico van een mogelijke manipulatie van het beleids- en besluitvormend proces, de onzorgvuldige communicatie en bejegening van belanghebbenden. De ontslagen ambtenaar heeft een grote rol gespeeld bij totstandkoming van de bouwplannen. Vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Ook al zou er niets strafbaars zijn gebeurd bij dit ontwerpplan, dan nog blijft de affaire 'kleven' aan dit plan en aan de raad die het vaststelt. De besluitvorming kan transparanter worden als de besluitvorming in verband met de strafzaak tegen een ambtenaar 'on hold' wordt gezet. De genoemde verstrengeling van zakelijke en privébelangen van de ontslagen ambtelijke

projectleider en de ontwikkelaar(s) moet er volgens sommige indieners toe leiden dat wordt afgezien van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Recentelijk heeft het Openbaar Ministerie, arrondissementsparket Noord-Holland, een afdoeningsbeslissing genomen in het Rijksrechercheonderzoek 'Kinderdijk' betreffende een voormalig ambtenaar van de gemeente Bergen NH. Aanleiding voor dit onderzoek was, mede, de aangifte van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen. In die afdoeningsbeslissing concludeert de officier van justitie dat tot vervolging van deze voormalig ambtenaar zal worden overgegaan voor het aannemen van een hypothecaire geldlening.

In het bestuursrechtelijke kader van het bestemmingsplan zou artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht hier eventueel een rol kunnen spelen. Daarin gaat het om de verplichting tot een taakuitoefening zonder vooringenomenheid. Wordt daarmee in strijd gehandeld, dan is de besluitvorming onzorgvuldig voorbereid. Dit aspect is in verband met de betrokken ex-ambtenaar door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al beantwoord in de uitspraak van 11 september 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3119) over het bestemmingsplan "Voetbalcomplex Egmond aan den Hoef en vrijkomende locaties". Uit de omstandigheid dat een ambtenaar, die betrokken is geweest bij de planprocedure, op non-actief is gesteld, vloeit niet voort dat de onderzoeken die aan het plan ten grondslag zijn gelegd onzorgvuldig tot stand zijn gekomen, dat de raad het besluit niet zorgvuldig heeft genomen, of dat de raad met vooringenomenheid het plan heeft vastgesteld, aldus de Afdeling. Op grond van het voorgaande is er onvoldoende aanleiding om de planprocedure 'on hold' te zetten.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.2 De ontwikkeling leidt tot waardevermindering bij omwonenden

Verwacht wordt dat de voorziene nieuwbouw leidt tot een vermindering van de waarde van bestaande woningen. Een woonwijk naast Duinpark Egmond verstoort het uitzicht, de rust en de natuurlijke uitstraling van het park. Dat betekent waardevermindering en minder huurinkomsten. Ook is achter de bestaande woningen een openbare groenstrook geprojecteerd. Dat betekent een beperking van vergunningvrije bouwmogelijkheden in de laatste meter achtertuin, hetgeen ook tot planschade leidt. Verder kan uitrijdend verkeer uit de nieuwe wijk met koplampen in de woonkamer schijnen. Ook dit betekent waardevermindering van het huis. De reguliere planschade staat daartoe niet in verhouding.

Beantwoording:

Waardevermindering als gevolg van een bestemmingsplan, zgn. planschade, vormt geen doorslaggevend aspect in deze zienswijzenbeoordeling. Van belang daarbij is onder meer dat de wetgever hiervoor een speciale, uitgebreide wettelijke regeling heeft voorzien in artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betreft een laagdrempelige procedure waarin betrokkenen kunnen laten vaststellen of er sprake is van planschade en zo ja, in welke omvang. Allerlei aspecten kunnen daarbij aan de orde komen die met een vergelijking van het oude en het nieuwe planologisch regime te maken hebben. Tot slot is middels een verhaalsovereenkomst het planschaderisico naar de ontwikkelaar verlegd en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt gegeven.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.3 Maatschappelijke kosten-baten analyse ontbreekt

Een maatschappelijke kosten-baten-analyse ontbreekt. Er is ook geen maatschappelijke kosten-baten-analyse gemaakt als langere termijn planning, alleen een horizon van bevolkingsprognose en woningvraag tot 2030, hetgeen te kort is.

Beantwoording:

De essentie van een maatschappelijke kosten-baten analyse is het afwegen van project- of beleidsopties op basis van de gevolgen voor de welvaart en het welzijn van de samenleving als geheel, vaak met een oneindige looptijd, of een looptijd van 100 jaar. Het is niet mogelijk om – op dit kleine schaalniveau - een bevolkingsprognose voor de komende 100 jaar te maken. Daarom wordt gebruik gemaakt van een kortere, maar voldoende actuele, concreet cijfermatige beschrijving van de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de plantoelichting.

Meer in het algemeen wordt met dit woningbouwplan een groot openbaar belang gediend. Het plangebied geeft invulling aan een grote woningbehoefte, waaronder minimaal 30% sociale woningbouw en 20% woningbouw in het middensegment. In de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er binnenstedelijk geen ruimte is om de woningen te realiseren. In het plan wordt zorgvuldig omgegaan met bijvoorbeeld de belangen van bewoners van bestaande woningen die grenzen aan het plan. De ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie effect hebben op de beleving van bewoners van aangrenzende woningen. Van een onaanvaardbare inbreuk op het woongenot is echter geen sprake.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.4 Eigendom grond ontsluiting via kermisterrein

De ontsluiting via het kermisterrein richting de Egmonderstraatweg loopt over grond van een particulier, hoe wordt dit opgelost?

Beantwoording:

Ten behoeve van het verkeer is een erfdienstbaarheid gevestigd vanaf het parkeerterrein, ter ontsluiting van de toekomstige bouw kavels. Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond, ook al is men niet zelf eigenaar van die grond. Het is een zgn. zakelijk recht, waarmee de eigendom van een ander is bezwaard, en dat de eigenaar niet zelfstandig ongedaan kan maken. Aldus is de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen langs deze route verzekerd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.5 Voorzieningen (winkels, medisch) en evenementen

De drukte in het winkelcentrum en de dorpskern is met 162 extra woningen ook niet verantwoord. Zijn er voldoende medische voorzieningen voor de extra huishoudens? Evenementen op het dorpsplein en op de Herenweg komen in het geding.

Beantwoording:

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de winkels in het winkelcentrum geen toereikende voorziening voor de beoogde extra bewoners zouden kunnen bieden. Hetzelfde geldt voor medische diensten in de omgeving. Onduidelijk is tot slot waarom bewoners van 162 woningen in Egmond aan den Hoef er voor zouden zorgen dat in de nabijheid georganiseerde evenementen in het geding komen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.6 Aanrijdtijd hulpdiensten

Als de Herenweg vast staat, is de aanrijdtijd van hulpdiensten dan haalbaar?

Beantwoording:

Met hulpdiensten wordt regelmatig overleg gevoerd en zij geven niet aan dat er op de Herenweg problemen zijn met de bereikbaarheid. Meer in het algemeen hebben hulpdiensten bij hun werkzaamheden regelmatig te maken met filevorming e.d. en zijn zij bevoegd om met gebruik van licht- en geluidssignalen hun bestemming te bereiken, anders dan conform de geldende verkeersregels (andere zijde van de weg gebruiken e.d.). Het nu voorliggende bestemmingsplan brengt daarin geen verandering.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.7 Overlast verwarming nieuwe woningen?

Worden de huizen verwarmd via een centrale unit en zo ja, wat voor unit, waar komt die en welke overlast betekent dat?

Beantwoording:

De huizen worden individueel (gasloos) verwarmd. Voor eventuele warmtepompen geldt, als opgemerkt, dat daarvoor per 1 april 2021 aangescherpte geluidseisen gelden. Deze mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken op de perceelsgrens.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.8 Voorzieningen voor elektrisch auto rijden

Komen er in de nieuwe wijk ook voorzieningen voor elektrische auto's?

Beantwoording:

Dit kan bij de planvorming worden meegenomen. Medio 2020 is hiervoor beleid ontwikkeld (Beleidsdocument openbare laadinfrastructuur BUCH gemeenten) op grond waarvan de gemeente onder meer de plaatsing van laadinfrastructuur faciliteert. Voor de behoeftebepaling op nieuwbouwlocaties wordt een speciale rekentool als hulpmiddel gebruikt.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.9 Vrees voor onregelmatigheden

Delversduin wordt een toeristische attractie waardoor vrees ontstaat voor onregelmatigheden (criminaliteit). De verhuur van vakantiewoningen in Bergen trekt veel mensen van buiten de gemeente en ook uit het buitenland.

Beantwoording:

Onduidelijk is waarom het bouwplan een toeristische attractie zou worden of dat sprake zou zijn van te verhuren vakantiewoningen. Ter plaatse geldt een reguliere woonbestemming. Recreatieve verhuur betekent strijdig planologisch gebruik. Als opgemerkt in paragraaf 5.7 wordt volledigheidshalve aan planregel 6.3.2 het gebruik van woningen als recreatiewoning als expliciet voorbeeld van strijdig gebruik toegevoegd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing anders dan van planregel 6.3.2.

13.10 Zienswijze gericht tegen vergunning

De zienswijze ziet tevens op de verleende stikstofvergunning.

Beantwoording:

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland zijn bevoegd gezag ten aanzien van de vergunningverlening op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.11 Verwijzing naar inspraak

Verwezen wordt in zienswijzen naar de inspraakreactie n.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording:

Waar naar eerdere inspraakreacties wordt verwezen, geldt als reactie de inhoud van de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverlegreacties' en hetgeen in deze Zienswijzennota is opgemerkt.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

13.12 Andere onderwerpen

Genoemd wordt dat er met de gemeente contact is gezocht over eventuele ruil van grond. Verder wordt voorgesteld voor de tijdelijke huisvesting van jongeren als alternatieven voor bebouwing van Delversduin voorgesteld bestaande garages om te bouwen, overtallige speeltuintjes te benutten of woonboten in de bredere vaarten af te meren.

Beantwoording:

Deze onderwerpen vertonen geen samenhang met de beoordeling van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Samenvattend overzicht van aanpassingen in bestemmingsplan

		Aanpassing
1.		Op de verbeelding wordt de bestemming Groen op enkele locaties vergroot. 
2.		Aan artikel 3.1 van de bestemming Groen wordt na onderdeel m toegevoegd: waarbij geldt dat de inrichting van de gronden moet voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in het in bijlage 1 van deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand moet worden gehouden.
3.		Aan artikel 5.1 van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt na onderdeel i toegevoegd: waarbij geldt dat de inrichting van de gronden moet voldoen aan de uitgangspunten zoals deze zijn omschreven in het in bijlage 1 van deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand moet worden gehouden.
4.		Op de verbeelding worden zichtlijnen/structuurlijnen, aangeduid in het beeldkwaliteitsplan (pag. 23) geborgd door de bouwvlakken te verkleinen:

		A. ten noordoosten van het Graaf Dirckplein:  B. in de noordoosthoek van het plangebied nabij de Herenweg: 
5.		Artikel 6.2.2 onder j, zoals dit in het ontwerp luidde ("... bij het bouwen dient rekening te worden gehouden met de zichtlijn als aangeduid op de kaart "zichtlijnen" uit het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan") komt te vervallen.
6.		Op de verbeelding wordt ten noorden van het Graaf Dirckplein wordt de aanduiding "4" vervangen door twee aanduidingen "1".
7.		Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen van het gebied waarin gestapelde woningen zijn toegestaan.
8.		Op de verbeelding wordt met de figuur 'gevellijn' aangegeven in welke richting de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd.

9.		Onder vernummering van artikel 6.2.2 voor het overige, wordt daarin opgenomen onder (nieuw) b, c en d: b. het maximum aantal woningen bedraagt in het totale plangebied niet meer dan 162, waarbij geldt dat het maximum aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven; c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld'; d. op bouwpercelen met de figuur 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw richting deze figuur te worden gesitueerd;
10.		Onder vernummering van de bepaling voor het overige, worden in artikel 1 de volgende definities toegevoegd onder (nieuw) 1.29 en 1.36: - 1.29 middeldure huurwoning een woning waarbij de in de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling gestelde regels voor "middeldure huurwoning" van toepassing zijn. - 1.36 sociale huurwoning een woning waarbij de in de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling gestelde regels voor "sociale huurwoning" van toepassing zijn.
11.		Voor de verwijzing naar de Doelgroepenverordening wordt onder vernummering van artikel 6.3.1. naar 6.3.2 een nieuw artikel 6.3.1 ingevoegd dat luidt: 6.3.1 Woningbouwcategorieën Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient, onder verwijzing naar de gemeentelijke Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling, te worden gebouwd en in stand gehouden: a. minimaal 30% van het totaal aantal woningen in de categorie sociale huurwoning; b. minimaal 12,5% van het totaal aantal woningen in de categorie middeldure huurwoning.

12.		Aanvullend wordt een artikel 6.4 opgenomen, dat luidt: 6.4 Wijzigingsbevoegdheid 6.4.1 Toevoegen regels middeldure koop Burgemeester en wethouders kunnen artikel 1, artikel 6.3.1. en de verbeelding wijzigen voor het als in de toelichting omschreven opnemen van de categorie middeldure koop, waarop voor realisatie en instandhouding via dit bestemmingsplan en de Doelgroepenverordening Bergen 2020 of opvolgende regeling kan worden gestuurd, waarbij: a. maximaal 7,5% van het aantal woningen de aanduiding 'middeldure koop' kan krijgen; b. aanwijzing slechts kan plaatsvinden indien de oplevering van de aan te wijzen woningen nog niet heeft plaatsgevonden.
13.		Artikel 6.3.2 komt na vernummering tot 6.3.3 te luiden: 6.3.3 Overig Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt: a. het in gebruik nemen/hebben/of gebruiken van gronden voor paardenbakken, zwembaden en mestopslag; b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor het stallen van paarden; c. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als slaapgelegenheid. d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen als recreatiewoning.
14.		In het beeldkwaliteitsplan wordt in de noordoosthoek van het plangebied de zichtlijn vanaf de Herenweg verruimd door de verplaatsing van woningen en een gewijzigde vormgeving van het plan (1 woning verdwijnt daar, 2 vrijstaande woningen worden 2 twee-onder-één-kap woningen en een rij van vier woningen wordt een rij van drie woningen):

		
15.		In het beeldkwaliteitsplan wordt het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt vanaf het Graaf Dirkplein extra ruimte en doorzicht gecreëerd door de vervanging van 6 twee-onder-één-kap-woningen door 2 vrijstaande woningen, met behoud van onder andere de zichtlijn van de middenas: 
16.		Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast door daarop het onderhoudspad in de groenstrook ten westen van de Herenweg in te tekenen, met aansluiting op de openbare weg: 

17.		De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast / aangevuld op in ieder geval de onderdelen: - stikstof - de veldonderzoeken voor bodem, archeologie en de watertoets - geluid
18.		De notitie m.b.t. stikstof / Aeriusberekening van Sweco van mei 2021 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
19.		Het geluidonderzoek van mei 2021 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
20.		Het overzicht “Betaalbaar- en bereikbaarheidsmaatregelen Delfersduin’ wordt als bijlage bij de Nota van Zienswijzen gevoegd.

V Beknopte aanduiding van zienswijzen per indiener

Nr.	Registratiedatum en -nummer	Onderdeel	Samenvatting inhoud
1	06-04-21 21ip.00943	9	Verzoek om de zuidelijke ontsluiting op de Herenweg te laten vervallen. Vroeger waren er file's in de Slotweg. Dat is verleden tijd dankzij de randweg. Er komen er weliswaar drie ontsluitingswegen maar zonder verkeersmaatregelen zullen waarschijnlijk dagelijks minimaal 80/100 auto's richting Alkmaar door de Slotweg rijden. Die route is immers korter dan de zuidroute naar de verkeerslichten en de noordroute langs de Betrixlaan.
2	13-04-21 21ip.01003	6, 9	Het unieke karakter als één van de laatste duindorpen met zicht vanuit het dorp op het duingebied wordt vernietigd. De al overbelaste Herenweg en Egmonderstraatweg raken nog meer verstopt, met daardoor sluipverkeer door de woonwijken. De bouwplannen ontnemen mensen uit Egmond aan den Hoef de mogelijkheid om te wandelen met zicht op het duinlandschap.
3	15-04-21 21p.01044	3, 7, 9, 10	Nu de natuur al lang de noodklok luidt, is dit plan onacceptabel. Schandalig dat een ontwikkelaar de natuur mag slopen voor winst. Maak van Delversduin natuur en laat het teruggroeien. De verkeerssituatie op de Herenweg loopt al jaren op. De omweg richting Bergen is er nooit gekomen en 162 woningen betekent minstens evenzoveel extra auto's / motoren / brommers. Dit heeft ook gevolgen voor de opbouw van fijnstof. De villa's zijn onbetaalbaar voor lokale mensen en starters op de woningmarkt krijgen wederom hier geen kans.
4	15-04-21 21ip.01046 met aanvulling	6, 13	Indiener doet mee in de "Groep Graaf Dirkplein" en wil verder achter Graaf Dirkplein 7 met duiker en toegangshek een parkeerplaats en laadpaal realiseren richting / in het plangebied en tevens de relbeschoeiing vervangen door betonnen elementen en een schutting en carport met zonnepanelen plaatsen. Hiermee wordt waardevermindering van de woning verzacht.
5	22-04-21 21ip.01149 Stichting Duinbehoud	5, 7	Verzoek om waterpartij met flauwe oevers t.b.v. natuur en biodiversiteit. Stond al in de Structuurvisie 2016 als ontwerpcriterium en dit element was ingetekend als open water. Verzoek de te realiseren natuur te concretiseren als kruidenrijk grasland; referentiebeeld binnenduintrand t.h.v. Egmond-Binnen. Verzoek om beheer- en inrichtingsplan voor het natuurdeel vast te stellen. Is bereid om inhoudelijke bijdrage daarvoor te leveren. Nu is er te weinig rechtszekerheid. Vrees dat de natuur vervalt tot trapveldje of hondenloslooplegebied.
6	26-04-21 21ip.01181	9	Verkeer: Verzoek om de zuidelijke ontsluiting op de Herenweg te laten vervallen. Deze komt te dicht op de woning. Beter is om helemaal geen weg te laten uitkomen op de Herenweg, maar om het plangebied te ontsluiten via het voormalige kermisterrein.
7	28-04-21 21ip.0216	9	Een ontsluiting op de Herenweg komt recht tegenover de woning van indiener te liggen, waardoor autolampen naar binnen zullen schijnen. Een ontsluiting op de Herenweg is geen goed plan, het verkeer kan beter via het voormalige kermisterrein.

8	29-04-21 21ip.01229	3, 9	In de Egmondten is geen behoefte aan de luxe woningen. De gemeente scoort landelijk slecht als het om de inschrijfduur voor sociale woningen gaat. Vooral voor jongeren en alleenstaanden zijn er geen betaalbare woningen beschikbaar. Het plan moet vooral betaalbare woningen bevatten, rekening houdend met de Egmondten. Ook als er villa's komen, vragen indieners om deze alleen voor Egmondten te bestemmen. Er moet niet gebouwd worden voor speculatie of verhuur door andere verhuurders dan woningbouwverenigingen. Verder zijn er maar twee ontsluitingen voorzien, beide op de Herenweg. Er rijdt nu al veel verkeer over de Slotweg om de verkeerslichten bij de Randweg te vermijden en het eenrichtingsverkeer op de Slotweg wordt regelmatig genegeerd. Een en ander neemt met het bouwplan alleen maar toe. Autoverkeer moet daarom niet via de Herenweg maar via het oude kermisterrein van en naar het plangebied gaan, met vervanging van de verkeerslichten op de Randweg door turbotondes. Tot slot wordt gevraagd of het 'paaltje van Mesu' tegen sluipverkeer richting de Weidtes na ca. 20 jaar nu verwijderd kan worden, omdat een groot deel van dat sluipverkeer en het verkeer uit de wijk nu wordt afgewikkeld via de Slotweg en de Julianaweg, die daarop niet berekend zijn.
9	30-04-21 21ip.01249 Mr. O. Minjon namens zeven indieners	2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13	Verwezen wordt naar de inspraakreactie n.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan. Na beschrijving van de voorgeschiedenis, over onder meer de vestiging van een AZC ter plaatse en later het ontwikkelingsproces met het ontbreken van een gedragen visie daarbij, wordt als conclusie van de inspraakreactie genoemd, dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare verstoring van het woongenot, zodanig dat de ontwikkeling niet van een goede ruimtelijke onderbouwing kon worden voorzien. De zienswijzen houden samengevat in dat de Structuurvisie Egmond aan den Hoef van 2016 niet vanzelfsprekend aan het plan ten grondslag kan worden gelegd a.g.v. het daarbij betrokken zijn geweest van een ambtenaar die strafrechtelijk wordt vervolgd. Ook is het plan in strijd met de Structuurvisie, want te veel woningen en geen goede inpassing van functies en ruimtelijke kwaliteit passend bij het karakter van het dorp. Tevens is de beoogde ontwikkeling niet conform provinciale regelgeving omdat de Omgevingsverordening NH2020 onverbindend is. Dat volgens die verordening Delfersduin niet kwalificeert als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), betekent niet dat aan het karakter van het gebied als te beschermen BPL afbreuk kan worden gedaan. In zoverre is de Omgevingsverordening NH2020 onrechtmatig en mist, exceptief toetsend, verbindende kracht. Verder staat niet vast dat aan de natuurwetgeving wordt voldaan v.w.b. verstoring van het Noordhollands Duinreservaat door bouwwerkzaamheden, aangezien onduidelijk is in welke mate al verstoring door honden plaats vindt. Daarnaast is de uitkomst onzeker van het beroep bij de rechtbank tegen de verleende stikstofvergunning. Het voorgaande leidt tot een onaanvaardbare verstoring van het woongenot, zodanig dat deze niet van een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden voorzien. Er is verder

			sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (art. 3.1.6. Bro) maar niet waarschijnlijk dat op korte termijn behoefte bestaat aan een dergelijke grootschalige ontwikkeling op de locatie Delversduin, waarbij voor een daling van het inwonersaantal in vrijwel alle kernen van de gemeente Bergen verwezen wordt naar een rapport van I&O Research over demografische ontwikkeling 2014-2040, m.n. par. 2.4. Verder is het een nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) maar is aan de verzwaarde motiveringsplicht niet voldaan. Met name ontbreekt het aan onderzoek naar alternative locaties binnen BSG en de wel overgelegde rapportages overtuigen niet. Tot voor kort toetste de provincie nut en noodzaak voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSG indringend. Dat moet nu ook gebeuren. De differentiatie in woningcategorieën is niet geborgd in het plan. Ook de toepassing van het Beeldkwaliteitsplan niet, op de zichtlijnen in art. 6.2.2 onder j na. Er lijkt ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor aangetroffen beschermde soorten (rugstreeppad, vleermuizen, jaarronde beschermde nesten) en onduidelijk is of deze wel kan worden afgegeven. T.a.v. de molen kan er op grond van het huidige plan worden afgeweken van de molenbiotoop maar dan moet rekening worden gehouden met het cultuurhistorische belang. De zichtlijnen zullen verdwijnen en aan de eigenaar is inmiddels door de provincie subsidie voor restauratie verstrekt. Ook leidt de ontwikkeling tot onaanvaardbare toename van verkeer in de omgeving van de Herenweg. Bestaande ruimtelijke kwaliteit van de duinrand gaat verloren, het dorpse karakter, de zichtlijnen van en naar het duingebied verdwijnen en dit tast het woongenot op onaanvaardbare wijze aan. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing en de uitvoerbaarheid van het plan is niet gegarandeerd.
10	30-04-21 21ip.01253	6, 13	Een woonwijk naast Duinpark Egmond verstoort het uitzicht, de rust en de natuurlijke uitstraling van het park. Dat betekent waardevermindering en minder huurinkomsten. Een woonwijk past niet in een duingebied. De toekomstige woonwijk grenst aan een natuurgebied. Appartementen in drie lagen betekent overlast door mensen, verkeer en geluid. De recreatiewoning ligt 's ochtends in de schaduw en vanaf woonlaag 2 en 3 kijken mensen zo op het terras en in de woning (privacy).
11	03-05-21 21ip.01258	1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 13	Participatie / hoor en wederhoor waren onvoldoende bij de BPD-skypesessie; te veel informatie waarop niet gereageerd kon worden. De onveilige verkeerssituatie verslechtert door de drie extra ontsluitingen. Op de Herenweg zijn dagelijks opstoppen. Wat betekenen die uitlaatgassen voor de stikstofdepositie? Er is te weinig groen en onvoldoende aandacht voor fauna. Waar blijven de muizen als de bouw start? Ook ontbreekt gedegen onderzoek naar de wensen van de lokale bevolking v.w.b. de aard van de te bouwen woningen. Voorziet dit bouwplan met 162 woningen in de behoefte van bewoners van de Egmond? Er wordt afgeweken van de structuurvisie 2016 door sociale huur van 40% naar 30% terug te brengen. De locatie, het buitengebied, kan beter groen blijven. De besluitvorming kan

			transparanter worden als de besluitvorming in verband met de strafzaak tegen een ambtenaar 'on hold' wordt gezet.
12	03-05-21 21ip.01259	1, 2, 3, 6, 7, 9, 13	Participatie was onvoldoende, skype is hiervoor geen goede tool, niet iedereen heeft een computer. Het had ook coronaproof fysiek gekund. Onvoldoende rekening is er gehouden met niet-direct omwonenden. Zij, die in 2017 mondeling zienswijzen hebben ingebracht, hebben geen terugkoppeling ontvangen. Ook ontbreekt gedegen onderzoek naar de wensen van de lokale bevolking v.w.b. de aard van de te bouwen woningen. Er wordt afgeweken van de structuurvisie 2016 door sociale huur van 40% naar 30% terug te brengen. De onveilige verkeerssituatie en de stikstofdepositie verslechteren door de drie extra ontsluitingen. De gemeentelijke reactie op de inspraak was ondermaats onderbouwd. Als de Herenweg vast staat, is de aanrijtijd van hulpdiensten dan haalbaar? Zijn er voldoende medische voorzieningen voor de extra huishoudens? De nieuwbouw komt ook te dichtbij om de privacy van de huidige bewoners te borgen. Er is te weinig groen en geen gedegen waterhuishouding, gelet op de klimaatverandering. Het riool van Herenweg en Graaf Dirckplein kan heftige buien nu al niet verwerken. Verder is er onvoldoende aandacht voor fauna. Waar blijft bijvoorbeeld de muizenpopulatie als de bouw start? Tot slot is de besluitvorming diffuus. Eerst alleen het AZC-terrein, nu ook het buitengebied. Waaruit blijkt nut en noodzaak? Waar is de Egmond-Noord bebouwing gebleven? De besluitvorming kan transparanter worden als de besluitvorming in verband met de strafzaak tegen een ambtenaar 'on hold' wordt gezet.
13	03-05-21 21ip.01266	1, 9	Op de inspraakreactie van 2017, die betrekking had op het aspect verkeer, is pas kort geleden gereageerd. Verder is er voor de indiener geen participatie geweest. De gemeentelijke reactie zou respectvoller zijn geweest met een duidelijke tekening en uitleg van een adequate oplossing. Daarvan is nu niets ten bewijze overgelegd. Het dorp is vaak overvol met verkeer van en naar de AH, dagjesmensen etc. en het verkeer loopt nu al ter hoogte van de herenweg / Slotweg vast. De Herenweg is onoverzichtelijk en smal met veel fietsers en wandelaars terwijl er 50 km/u gereden mag worden. Eerst moet er een veilig verkeersbestemmingsplan komen voor de hele onmiddellijke omgeving.
14	03-05-21 21ip.01268	3, 5, 6, 11	Het bestemmingsplan is te globaal en daarmee te rechtsonzeker, ook omdat beeldkwaliteit niet in de planregels is verankerd. Behalve dan in art. 6.2.2. onder j v.w.b. zichtlijnen, maar die heten structuurlijnen in het beeldkwaliteitsplan. Als een aanvraag in het plan past, moet er in principe worden vergund, zonder de garantie dat de 162 woningen conform het beeldkwaliteitsplan zijn. Ook de doorzichten van dorp naar landschap zijn niet in het plan verankerd, anders dan door de globale bepaling in art. 6.2.2. onder j (rekeninghouden met zichtlijnen uit beeldkwaliteitsplan). In de toelichting staat dat het overgrote deel grondgebonden eengezinswoningen zullen zijn. Maar omdat uit de definitie van 'hoofdgebouw' niet valt af te leiden dat het een eengezinswoning betreft, kunnen overal in het bouwvlak appartementen gebouwen

			worden opgericht, zolang maar aan art. 6.2.2 wordt voldaan. In de toelichting staat ook dat achterkanten van woningen naar elkaar en naar bestaande achterkanten geprojecteerd worden, en achtertuinen van nieuwe woningen naar achtertuinen van bestaande woningen. Dit is echter niet in de planregels neergelegd, en blijkt ook niet uit het beeldkwaliteitsplan. Op p. 16 is openbare ruimte ingetekend. Vergunningvrije bouw mogelijkheden in de laatste meter achtertuin komen daardoor te vervallen, en dat betekent ook planschade. Tot slot geeft het beeldkwaliteitsplan aan dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing maar daarvoor geldt een maximum bouwhoogte van 10 m en voor de nieuwbouw 11 m. Dat is overdreven hoog want 10 m is ook voldoende voor drie bouwlagen. De regels moeten aan het voorgaande worden aangepast (bouwvlakken, wegen, groen etc. aangeven conform beeldkwaliteitsplan, max. 10 m bouwhoogte, zichtlijnen op de verbeelding en regel voor nieuwe achtertuinen tegen bestaande tuinen aan, zonder openbaar gebied er tussen. Daarnaast zijn de veldonderzoeken voor bodem, archeologie en de watertoets ouder dan twee jaar. Willen deze gebruikt worden, dan moet nader gemotiveerd worden waarom deze nog actueel zijn (art. 3.1.1.a Bro). Onduidelijk is wat er in de watertoets in H4 bedoeld wordt met het aandachtspunt “watervoerende greppel”. Beheer en onderhoud moeten nader bestudeerd worden en geverifieerd worden in een waterhuishoudingsplan. Wat kan dit voor de toekomst betekenen?
15	03-05-21 21.ip01274	4, 6	Uitzicht en daarmee beleving van de omgeving gaat verloren en doet afbreuk aan het woongenot. Uitzicht en zichtlijnen moeten behouden worden. Bij inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het werkingsgebied ‘landelijk gebied’ wordt volgens art. 6.59 lid 2 Omgevingsverordening NH2020 rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waarvan p.11 pt.4 aangeeft: Houd de resterende doorzichten vanaf de Herenweg op de polders en bollenvelden intact, en: behoud het zicht vanaf de strandvlakten/polders op de rand van de duinzoom(bos) met de Herenweg op de voorgrond. Bijzonder Provinciaal Landschap moet voldoende zichtbaar blijven, met openhouden van de zichtlijnen. Twee alternatieven worden voorgesteld. Kern: 1) Acht woningen minder:  2) Vier tweekappers en drie woningen naar westkant:

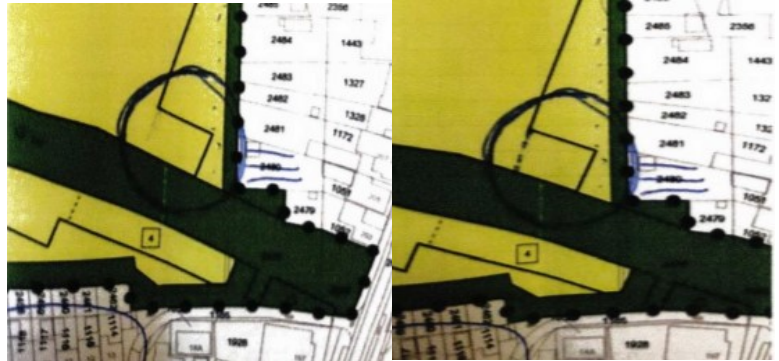
			
16	03-05-21 21.ip0276	6, 9, 10, 13	Er komen te veel huizen. De moeten ook niet hoger dan twee verdiepingen worden. De omgeving kan nu de verkeersdrukte al niet aan en kinderen en ouderen moeten veilig kunnen oversteken. Het verkeer zorgt ook voor geluidhinder en vervuiling van de lucht. De parkeersituatie is al kritisch in de zomer omdat mensen hier parkeren en lopend / fietsend naar het strand gaan. Graaf Dirkplein krijgt last van bezoekersparkeren en wordt een snelle route naar de kruising. De drukte in het winkelcentrum en de dorpskern is met 162 extra woningen ook niet verantwoord. Delversduin moet helemaal niet bebouwd worden. De woning zal ook in waarde dalen.
17	03-05-21 21.ip01277	3, 6, 9, 10, 13	Indiener bepleit bij Graaf Dirkplein 6 een andere invulling, met behoud van de uitgangen bij hem aan noordkant en west naast het KPN gebouw; de rel naast het huis minstens 6 meter breed, een groenstrook van minstens 30 meter en een speelruimte voor kinderen. Er moet nagedacht worden over de verdeling van de huizen over ouderen, jongeren en Egmonders. De overige zienswijzen zijn gelijklopend aan die van de vorige indiener. Er komen te veel huizen. De moeten ook niet hoger dan twee verdiepingen worden. De omgeving kan nu de verkeersdrukte al niet aan en kinderen en ouderen moeten veilig kunnen oversteken. Het verkeer zorgt ook voor geluidhinder en vervuiling van de lucht. De parkeersituatie is al kritisch in de zomer omdat mensen hier parkeren en lopend / fietsend naar het strand gaan. Het Graaf Dirkplein krijgt last van bezoekersparkeren en wordt een snelle route naar de kruising. De drukte in het winkelcentrum en de dorpskern is met 162 extra woningen ook niet verantwoord. Delversduin moet helemaal niet bebouwd worden. De woning zal ook in waarde dalen.
18	03-05-21 21.ip01278	1, 13	De woningvoorraad in het dorp neemt met het plan 11% toe. Dat is dusdanig dat alle bewoners in een vroegtijdig stadium bij het plan moeten worden betrokken. Nu dat niet is gebeurd, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Er was niet al genoeg participatie in het verleden; bij de raad inspreken toen de structuurvisie werd vastgesteld is geen participatie. De bewoners hadden kennelijk zelf moeten inzien dat dit de basis van verdere planvorming zou zijn. Er is ook niet één reactie gegeven toen. Ook daarvoor, met Dorp en Duin, waren de plannen nooit concreet. Ook de klankbordsessies waren geen volwaardige participatie. Het plan is aantoonbaar op geen enkele wijze in transparante en eerlijke samenspraak met inwoners tot stand gekomen.

			Bij aankoop van de woning gaf de gemeente desgevraagd aan indiener aan, dat er bouwplannen voor het AZC-terrein lagen maar voor de noordzijde geen. Dat bleek later anders. Met een uitgebreide bijlage vermeldt indiener keer op keer te hebben geprobeerd met de gemeente een constructieve dialoog aan te gaan, maar werd niet serieus genomen, gehoord of betrokken. Toen de plannen concreet werden op 7 november 2017 is er weinig tot geen mogelijkheid tot meedenken en -praten meer geweest, zodat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. De ontslagen ambtenaar heeft een grote rol gespeeld bij totstandkoming van de bouwplannen. Ook al zou er niets strafbaars zijn gebeurd bij dit ontwerpplan, dan nog blijft de affaire 'kleven' aan dit plan en aan de raad die het vaststelt. De enige verstandige oplossing is om het plan niet vast te stellen. Er is ook sprake van misleiding door telkens te communiceren dat het om bebouwing van het voormalige AZC-terrein gaat, terwijl het om een aanzienlijk groter gebied gaat. Dat is geen eerlijk en transparant voortraject. Het plan moet 'on hold' worden gezet, om te zoeken naar een oplossing voor het (sociale en betaalbare) woningtekort in een oprecht participatietraject. Dat kost wat tijd maar je krijgt er tevredener inwoners en hoogstwaarschijnlijk een stukje vertrouwen mee terug.
19	03-05-21 21.ip01290 Mr. R. van Gelder namens een indiener	2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13	De zienswijze ziet tevens op de verleende stikstofvergunning. Dat de natuur in het Noordhollands Duinreservaat niet wordt verstoord, is niet onderbouwd. Met bebouwing op minder dan 200 meter van een Natura 2000 gebied kan verslechtering van de natuur niet uitblijven. Er verdwijnt zo'n 1000 m2 ecologisch groen dat nergens anders terug komt. Er zijn speciale vogels te zien en er zijn ook beschermde soorten zoals de rugstreeppad en vleermuizen. Het betreft tevens een nieuwe stedelijke ontwikkeling die gemotiveerd moet worden op het onderdeel 'behoefte'. Ook ligt de beoogde bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied met een verzwaarde motiveringseis. Alternatieve locaties zijn niet onderzocht. Verder wordt geen recht gedaan aan het Bijzonder Provinciaal landschap en is er dus strijd met de Omgevingsverordening NH2020. Er is strijd met de Structuurvisie omdat er 162 i.p.v. 150 woningen komen. De stikstofbelasting wordt niet onderbouwd en tegen de verleende vergunning is bezwaar gemaakt, waardoor de uitvoerbaarheid van het plan onzeker is. Er zal na voltooiing van de wijk extra stikstof zijn door houtkachels en eventuele oldtimers. De verdeling in categorieën woningen voor doelgroepen is niet gegarandeerd in het plan. Een starter kan de eenvoudigste woning al niet betalen omdat de woningen te duur aangeboden zullen worden. Ook wordt een ontoelaatbare toenema van de verkeersdruk verwacht a.g.v. de nieuwe woonwijk. Delversduin wordt een toeristische attractie waardoor vrees ontstaat voor onregelmatigheden (criminaliteit). De verhuur van vakantiewoningen in Bergen trekt veel mensen van buiten de gemeente en zelfs het buitenland. Zicht op de molen zal verdwijnen en onduidelijk is of er vergunning zal

			worden gegeven voor aanpassingen ter zake van de molen, zoals een watervergunning.
20	04-05-21 21.ip01296	3	Veel te weinig sociale woningen worden er gebouwd, 30%. De behoefte in Egmond aan den Hoef, en verder in de gemeente Bergen, is veel groter. Jongeren wachten te lang op betaalbare woningen, en ook mensen die niet in een hoger segment terecht kunnen. Het Stec-onderzoek van 25 oktober 2019 toont een grote schaarste in het betaalbare en middeldure segment. Ten minste 50% moet in Delversduin dan ook sociale woningen zijn.
21	04-05-21 21.ip01301	6, 7, 9, 10	De nieuwbouw moet beperkt worden tot het voormalige AZC-terrein en voor het overige moet er een mooi park komen met eventueel een waterpartij en een speeltuin. De natuur de vergezichten mogen niet opgegeven worden. De Herenweg is extreem druk, met opstoppen. Ook daarom beter de bouw beperken tot het AZC-terrein. Door de twee ontsluitingen op de nu al drukke Herenweg, en door de opstoppen, neemt ook de uitstoot van stikstof en CO2 toe. Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen voor starters en mensen met een laag inkomen. Egmonders kunnen in hun eigen dorp geen woning meer krijgen, omdat met duurdere woningen meer winst kan worden gemaakt. Het dorpse karakter en de doorkijk naar de duinen gaat verloren, waardoor bestaande woningen hun waarde verliezen. Verkeer, verlies van uitzicht, geluid, lichthinder o.a. door extra lantaarnpalen en het verlies van jachtgebied van roofvogels bederven het woongenot. Is er in het bouwplan rekening gehouden met de geluidhinder van Fabriek De Beekvluit?
22	03-05-21 21.ip01314	9	De verkeerssituatie baart zorgen, omdat het verkeer op de Herenweg nu al vast staat en leidt tot sluipverkeer, ook op de Slotweg. Daar komt het nieuwe verkeer van Delversduin dan nog bij. Schoolkinderen moeten ook de Slotweg oversteken. Het stoplicht bij AH is ook verschrikkelijk afgesteld en zorgt voor vertraging en dus sluipverkeer. Bij AH moet een grote Ovonde met dubbele rijbanen komen, meer richting voetbalfusiecomplex. Beide projecten kunnen nu in één keer goed worden aangepakt. Als een ovonde qua fietsverkeer niet kan, dan zou een grotere kruising kunnen, ook meer richting voetbalfusielocatie.
23	04-05-21 21.ip01316	3, 6, 9	Veel jonge Egmonders willen graag in de regio blijven, dus meer bouwen voor starters. Dure woningen trekken mensen van aan van buiten de regio en daar hebben Egmondse starters qua doorstroming niets aan. De huidige bewoners zien hun kinderen wegtrekken. Jongeren zijn belangrijk voor de leefbaarheid, economie en voorzieningen in de regio. Zo kan iedereen aantrekkelijk in Egmond wonen. Er zijn ook andere locaties, met bovendien betere ontsluitingen en minder verkeersoverlast. Het ruimtelijke zicht op de duinen maakt het gebied aantrekkelijk maar het nieuw bouwplan ligt voor wandelaars en bewoners juist in de zichtlijn richting duinen.
24	04-05-21 21.ip01317	3, 6, 9	De voorziene woningverdeling sluit totaal niet aan bij de woningbehoefte van de Egmonders. Middeldure woningen, categorie 3, zijn er veel te weinig voor de jonge gezinnen. In de raad was ook 10% meer afgesproken. De instroom van 'maatschappelijk

			gearriveerden' voor de vrije sectorwoningen zal de leefbaarheid nauwelijks ten goede komen. Van seniorenwoningen zijn er ook te weinig voorzien in het plan. Dat belemmert de doorstroming en leidt op den duur tot meer woningaanpassingen. De bouw zal niet gevarieerd zijn, de appartementsgebouwen worden in één hoek weggedrukt en er kan geen hoofdontsluiting via het kermisterrein komen. De zuidelijke ontsluiting op de Herenweg dient voor ruim 100 woningen in het plan: 10 jaar geleden was dit geen optie. De gecombineerde ontsluiting van het Graaf Dirckplein, de smalle, onoverzichtelijke en zeer drukke Herenweg (ook met fietsers) leiden tot verkeersonveilige situaties en extra verkeer richting Alkmaar via de Slotweg. Een directe ontsluiting op de Zeeweg is beter, in combinatie met een te realiseren rotonde. Tot slot is er maar één speelweide voorzien, vandaar het verzoek een paar kleinschalige speelvoorzieningen op te nemen, dicht bij huis, voor kleinere kinderen.
25	04-05-21 21.ip01318	6, 9, 10, 13	's Ochtends en in mindere mate einde middag is er overlast van het verkeer door het dorp, in het weekend nog erger. Dat wordt vergroot door de ontsluitingen op de Herenweg. De gemeente moet werken aan minder verkeer in het dorp in plaats van meer. Het werkt ook sluipverkeer door de Slotweg richting Alkmaar in de hand. Meer verkeer betekent ook meer geluid en de Herenweg is al heel lawaaiig. Ook hier moet de gemeente werken aan minder in plaats van meer. Meer verkeer maakt het ook niet makkelijker om veilig de eigen parkeerplaats op en af te gaan. Het uitzicht gaat verloren, zeker als de drielaags appartementen achter het huis komen. Dat betekent ook onwenselijke inkijk. Worden de huizen verwarmd via een centrale unit en zo ja, wat voor unit, waar komt die en welke overlast betekent dat? Eventueel gebruik van warmtepompen zal tot nog meer geluid in de tuin leiden. Zijn er ook voorzieningen voor elektrische auto's?
26	04-05-21 21.ip01319	1, 3, 6, 9	Er staat erg veel, niet erg toegankelijke, informatie over het plan op ruimtelijkeplannen.nl. Het kost moeite te zien wat de plannen precies zijn. Eerst ging het alleen over het vroegere AZC-terrein. Daartoe moet de bouw beperkt worden. Aan de zichtlijnen vanaf de Herenweg op de binnenduinenranden en het spectaculaire uitzicht op het dorp gaat het huidige plan echter voorbij. Waar is de inbrei-locatie Tiggellaan / Zandweg gebleven? Dat zou voor de zichtlijnen van de duinrand beter zijn. Denkt men ook aan andere plekken in Egmond aan den Hoef voor woningbouw, zoals bij leegkomende scholen of bollenschuren? Huizen zijn voor het aanzicht ook beter dan hoge schuren. Verkeersdrukke op de Herenweg is nu al een probleem en opstoppingen en gevaarlijke situaties zijn te verwachten. Moet er niet eerst een verkeersplan worden gemaakt? Echt behoefte is er aan woningen voor starters en senioren. Jongeren hoeven dan niet meer in zomerhuisjes te wonen en oudere mensen willen graag kleiner en gericht op de oude dag wonen.
27	04-05-21 21.ip01320	3, 5, 6, 7, 13	Het plan is gebaseerd op de Structuurvisie 2016 maar daarop valt veel af te dingen door de ontwikkelingen rond een ontslagen ambtenaar. Mogelijk heeft (een deze vanuit) een ongepaste

			relatie met een grondspeculant en een ontwikkelaar daar invloed op gehad. Het te ontwikkelen terrein is nu groter dan vroeger, wat is de eigenlijke reden daarvan? En waarom niet de strafzaak afgewacht? De gemeente moet ook bij zichzelf te rade gaan qua weerbaar maken van haar medewerkers bij integriteitskwesties. Zijn de belangen van starters, lokale bewoners en senioren e.d. wel voldoende meegewogen of gaat het uiteindelijk om winst maken, want dat is wat de ontwikkelaar bij dit plan gaat doen. Ging daarom het aandeel sociaal ging van 40% naar 30% en het aantal woningen van 150 naar 162 omhoog; wat wordt er aan verdiend? Verder is een hele woonwijk bouwen wel drastisch om 'rommelige achterkanten' op te lossen. Was bebouwing van het AZC-terrein niet voldoende geweest? Een bescheidener project zou ook een mooie groene bufferzone langs het Delverspad mogelijk maken en de omgeving als belangrijke verbindingsschaakel tussen de duinen ten noorden en ten zuiden kunnen versterken. Ook zou dan uniek uitzicht vanaf de Herenweg op de duinen niet verloren gaan. De zichtlijnen in het beeldkwaliteitsplan zijn wel heel mager: kokerzien. Alleen kapitaalkrachtigen kunnen straks vanuit hun woning op de duinen kijken. Kan dat niet voor meer bewoners? En waarom moeten woningen met 11 meter hoger worden dan die in de omgeving, terwijl een deel van het terrein ook nog eens omhoog loopt? Waarom niet geleidelijk oplopende bouwhoogten? Verder ontbreken bouwvoorschriften op hoofdlijnen. Kan door beperking van woningbouw in de noord-oost hoek de visuele impact beperkt en het uitzicht gered worden? Kan er ook nog een onafhankelijke ladderonderbouw komen, ook met voldoende aandacht voor starters en senioren? Neemt de ladderonderbouw locaties als Egmond noord en oost niet mee? Een groene buffer zou ook natuurwaarde toevoegen aan het Natura2000-gebied. Waarom wordt er actief gewerkt aan het voorkomen van de vestiging van diersoorten op Delversduin; dit toont aan dat het gebied geschikt is om door bepaalde diersoorten gekoloniseerd te worden, en voor natuurontwikkeling meer in het algemeen. Tot slot is het de vraag hoe de gemeente gaat voorkomen dat de woningen als tweede huizen gaan worden gebruikt, al dan niet door verhuur.
28	04-05-21 21.ip01321	6, 13	Indiener is ontevreden met de beantwoording van zijn inspraakreactie. Liever niet bouwen op deze locatie maar indien wel, doe het dan goed. Het is een fraai maar onzalig plan, want op de verkeerde plaats. Het zicht op het dorp is mooist vanaf het Delverspad / Nachtegalenpad en daartussen is nu juist de wijk gepland. De T-kruising Herenweg / Slotweg is het historisch centrum; daar sluit de nieuwe wijk niet op aan dus is ook de daar gekozen ontsluiting ronduit slecht. Beter is daar een plein te realiseren, de Slotweg door te trekken naar het kermisterrein en daarmee de nieuwe wijk aan te laten sluiten op het historische hart. Daarvoor zou de gemeente Herenweg 211 – 217 moeten aankopen. Indiener biedt zijn woning aan tegen de Woz-waarde, in het belang van een goede aansluiting van de nieuwe wijk op het dorp. Verder wordt voorgesteld voor de tijdelijke huisvesting

			van jongeren als alternatieven voor bebouwing van Delversduin voorgesteld bestaande garages om te bouwen, overtallige speeltuintjes te benutten of woonboten in de bredere vaarten af te meren.
29	04-05-21 21.ip01323	6, 9	De ontsluiting langs Herenweg 205 is niet mogelijk als gevolg van een recht van overpad van indiener. Verder komt bij hem de nieuwbouw bijna tot aan de achtertuin, terwijl achter de andere woningen aan de Herenweg een ruime strook onbebouwd is ingetekend. Indiener wil de lijn van het bouwvlak recht doorgetrokken zien, zoals door hem op tekening aangegeven. 
30	05-05-21 21.ip01356 Fietzersbond	9	Willen de gevolgen van de ontsluitingen op de Herenweg beperkt worden, dan moet fiets- en voetgangersverkeer veiliger worden en gemotoriseerd verkeer ingeperkt. Veiligheid en comfort (doorrijdkansen) van fietsers moeten op kruisingen en aantakkingen geborgd zijn. Uit de antwoorden op de aan de gemeente in dat kader gestelde vragen blijkt daarvan niet. Gemotoriseerd verkeer moet geconcentreerd worden en fietsers meer ontsluitingen krijgen dan auto's, onder meer op het fietspad Delverspad. Waarom zou een dergelijk fietspad niet mogelijk zijn, omdat het gebied tussen woonwijk en Delverspad beschermd duingebied is, terwijl het bouwplan zelf al reikt tot het duingebied? Ook wordt een doorfietsroute conform provinciaal beleid bepleit, maar op diverse punten zijn er al problemen met de doorstroming van fietsers tussen Alkmaar en Egmond aan Zee. Op zich is dat juist, maar de kruising Oude Egmonderstraatweg – Duynmayers Kroft is belangrijk voor fietsers. Door de ontsluiting voor auto's van het plangebied op dit punt vormt het plan een extra complicatie voor de doorstroming en veiligheid van fietsers. In het plan is de huidige voorrangregeling niet gegarandeerd. Op het voorstel voor een 30km-zone voor de Herenweg antwoordt de gemeente de mogelijkheid voor een 50 km-weg open te willen houden, terwijl de weg door de drempels tussen de Tigellaan en de Beatrixlaan al een 30 km-zone-uitstraling heeft. Het is verder van belang voor kruisend langzaamverkeer en omdat hier ruimte voor aparte fietspaden ontbreekt.
31	06-05-21 21.ip01336	1, 3, 5, 6, 7, 8, 13	Wat gebeurt er met het de uitkomsten van het archeologische onderzoek? Moet er niet eerst duidelijkheid zijn over bodemschatten? De rapporten zijn ouder dan twee jaar, de houdbaarheidsdatum die daarvoor geldt. De stikstofproblematiek beperkt bouw mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen en senioren. Hoe lost dit plan die woonproblematiek op? Is de hele procedure

			wel zuiver verlopen; hoe zijn enkele andere potentiële bouwlocaties uit de plancapaciteit verdwenen? Het college heeft te veel macht naar zich toegetrokken, bewoners buiten spel gezet en vertrouwen geschaad want het voorontwerp had in 2017 in de raad besproken moeten worden. Alternatieve (ook binnenstedelijke / inbrei-) locaties zijn onvoldoende onderzocht. Dat andere locaties vanwege niet dezelfde ruimtelijke kwaliteit afvallen, is logisch. De woningen in Delversduin zijn verkoopbaar maar niet nodig. Gemotiveerd moet worden waarom is afgezien van het oude plan voor 100 woningen op het oude AZC-terrein. Er is geen maatschappelijke kosten-baten-analyse als langere termijn planning, alleen een horizon van bevolkingsprognose en woningvraag tot 2030, hetgeen te kort is. Een hoogte van 11 meter sluit niet aan bij het dorpse karakter en overschaduwde de omliggende bebouwing. De ontsluiting Egmonderstraatweg is van een particulier, hoe wordt dit opgelost? Extra zorgvuldigheid is nodig vanwege de ambtelijke smet, de zakelijke en privé relatie tussen initiatiefnemers en ambtenaar, de verstrekking aan hem van hypotheek, het strafrechtelijke verband met initiatiefnemer, het risico van een mogelijke manipulatie van het beleids- en besluitvormend proces, de onzorgvuldige communicatie en bejegening van belanghebbenden. Het project moet worden gestopt, ook omdat met drie jaar de termijn voor een gemeentelijk antwoord op een inspraakreactie is overschreden, en het college de raad ook te weinig actief heeft geïnformeerd. Een impactvol plan kan niet worden afgedaan met de mededeling dat er een inloopavond komt. Het beeldkwaliteitsplan laat vooral mooie plaatjes van villa's zien. Behoeft bestaat echter aan bouwen voor jongeren en starters.
32	06-05-21 21.ip01337	1, 5, 6, 8, 9, 11, 13	Verzocht wordt af te zien van het bestemmingsplan omdat er sprake was verstrengeling van zakelijk en privébelangen van de ontslagen ambtelijke projectleider en de ontwikkelaar(s). De planvorming is ook al lang bezig. Nu er nog steeds bezwaren zijn, is het geen goed plan. Een goed plan heeft draagvlak. Een andere verkeers- en parkeerontwerp zou tot minder verharding leiden. Waarom niet handhaven op de leegstand van 10%, dan zijn er ook minder woningen nodig. Het archeologisch onderzoek moet nog worden voltooid door de uitkomsten van het aanvullend onderzoek aan het NMF ter toetsing voor te leggen. Er zijn in het plangebied geen rommelige achterkanten. Als alle tuinen verhard worden, hoe zit het dan met de afwatering? Het plan is incompleet en rechtsonzeker want garanties voor handhaving ontbreken (bijv. gebruik categorie 4 machines (stikstof), geen vakantie-woningen e.d.). Bouwverkeer is niet geregeld in het ontwerp maar kan wel schade toebrengen door trillingen. Een afweging ontbreekt over de binnenduinrand, het zicht op het duin en van daar uit op het dorp, en de inpasbaarheid van het bouwplan. Anders dan de structuurvisies 2011 en 2016 streeft het plan geen integrale aanpak na. Qua verkeer is de Herenweg al overbelast, met verschillende verkeersgevaarlijke situaties. Een integraal inrichtingsplan is nodig. Het beeldkwaliteitsplan moet een reëel

			en geen vertekend beeld geven, bijv. omdat de nieuwbouw hoger zal ogen omdat de binnenduinrand hoger ligt. Er mag niet wat anders komen dan de inwoners konden verwachten. Een maatschappelijke kosten-baten-analyse ontbreekt. Je kunt het maar één keer goed doen.
33	06-05-21 21.ip01340	5, 6, 7, 9, 13	Vooraf is overleg geweest tussen het Duinpark, ontwikkelaar en gemeente over wensen van het park i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden. Daarnaast is de vakantiewoning van indiener aan de oostkant van het park gesitueerd, naast de sloot, waardoor een bouwhoogte van meer dan twee bouwlagen inkijk in de tuin en op het terras betekent, en een enorme schaduwwerking in de ochtend.
34	06-05-21 21.ip01341	5, 6, 7, 9, 13	Vooraf is overleg geweest tussen het Duinpark, ontwikkelaar en gemeente over wensen van het park i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot

			en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden.
35	06-05-21 21.ip01344	6	Indiener ziet het plan als een verrijking maar heeft bezwaar tegen de 2-3 bouwlagen in de Molenhof, 'weggepropt' in een hoek tussen de woning van indiener en het Duinpark, omdat hiermee het luchtige gevoel (doorkijk) en uitzicht totaal verloren gaat. Bovendien zal er sprake van inkijk zijn van woonlaag 2 en 3. Kan er langs het pad naar het Duinpark achter Egmonderstraatweg 14 een wal komen, of een bladhoudende groenstrook, om het zicht op geparkeerde auto's te ontnemen? Wat zijn de plannen voor het grote parkeerterrein; kan ook deze openbare ruimte in het plan passend worden meegenomen? Het ziet er nu niet mooi uit. Verder is er al contact met de gemeente gezocht over eventuele ruil van grond daar.
36	06-05-21 21.ip01345 Vereniging Parkmanagement Duinpark Egmond	5, 6, 7, 9, 13	De zienswijze komt overeen met nr. 34. Vooraf is overleg geweest tussen het Duinpark, ontwikkelaar en gemeente over wensen van het park i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden.
37	04-05-21 21.ip01346	5, 6, 7, 9, 13	De zienswijze komt overeen met nr. 33. Vooraf is overleg geweest tussen het Duinpark, ontwikkelaar en gemeente over wensen van het park i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het

			plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden. Daarnaast is de vakantiewoning van indiener aan de oostkant van het park gesitueerd, waardoor een bouwhoogte van meer dan twee bouwlagen inkijk in de tuin en op het terras betekent, en een enorme schaduwwerking in de ochtend.
38	04-05-21 21.ip01347	5, 6, 7, 9, 13	De zienswijze komt overeen met nr. 33. Vooraf is overleg geweest tussen het Duinpark, ontwikkelaar en gemeente over wensen van het park i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden. Daarnaast is de vakantiewoning van indiener aan de oostkant van het park gesitueerd, waardoor een bouwhoogte van meer dan twee bouwlagen inkijk in de tuin en op het terras betekent, en een enorme schaduwwerking in de ochtend.
39	06-05-21 21.ip01353 Fortaleza Vastgoed BV	5, 6, 7, 9, 13	De zienswijze komt overeen met nr. 34. Gedurende de planontwikkeling is er overleg met ontwikkelaar en gemeente geweest over wensen i.v.m. privacy, bezonning en bestaande natuur/landschappelijke waarden, maar in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan komt dat nauwelijks terug. Hoofdbebouwing is mogelijk tot op 16 meter i.p.v. de gevraagde 25 meter minimaal, vergunningvrij kan nog dichterbij gebouwd worden. Verzocht was verder nog onder meer om rug-aan-rug-woningen

			van maximaal twee bouwlagen. In het plan is nu alleen een (hogere) goot- en bouwhoogte is vermeld, verder niets. Privacy, bezonning en kwaliteit leefomgeving zijn zo niet geborgd. Het plan biedt te veel flexibiliteit versus rechtszekerheid. Verder is vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna en om het woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan. Gevraagd was verder om jaarrond bladhoudende struiken tussen de sloot en de voorziene weg, warmtepompen zonder geluidsoverlast, noord-zuid positionering van nieuwe woningen en meer in het algemeen om goede landschappelijke inpassing en verhoging van natuurwaarden.
40	06-05-21 21.ip01354	1, 5, 6, 7, 9, 13	Door de gemeente is toegezegd dat de nieuwbouwgevels op minimaal 25 meter van de oostelijke woningen van Duinpark Egmond komen. Ook is toegezegd dat tussen het Duinpark en de woningen een sloot zou komen, een strook groen en een éénrichtingsweg zonder langsparkeren. Ook zou een rij twee-onder-één-kapwoningen langs de hele oostzijde van het Duinpark komen. Verder liggen gronden van indiener in het plangebied terwijl namens de gemeente was aangegeven dat de gronden niet meer nodig waren voor de planvorming. Dat er ontsluiting over die gronden is voorzien, zonder indiener daarvan in kennis te stellen, is onaanvaardbaar. De ontsluiting is om meerdere redenen niet uitvoerbaar. Het ontwerpplan schaadt verder het vertrouwen en over de koerswijzigingen is indiener ook niet geïnformeerd. Participatie – meepraten en meedenken – was er voor indiener niet. Het plan biedt verder veel flexibiliteit. Dat hangt samen met vertrouwen maar vertrouwen is bij dit bouwplan niet vanzelfsprekend, gelet op de recente bevindingen over corruptie. Het plan maakt grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van indieners eigendom ter plaatse: woningen op 16 meter, vergunningvrij nog dichterbij, geen sprake van een groenstrook en sloot, een weg met langsparkeren en niet uitsluitend tweekappers ter plaatse. Het plan is juridisch ook niet sluitend en uitvoerbaar, door onvoldoende afkadering van begrippen, onvoldoende onderzoek en motivering, met name als het gaat om flora en fauna, woon- en leefklimaat van bewoners en recreanten en gebruiksmogelijkheden van indieners gronden. Ook zijn er verkeerde aannames t.a.v. de molenbiotoop en de verkeersafwikkeling gedaan.
41	06-05-21 21.ip01355	9, 13	Tegenover de woning is een ontsluiting op de Herenweg gepland. Dagelijks wordt al ondervonden dat de weg zodanig smal is en druk met auto's, fietsers en e-bikes, dat invoegen voor indiener bijna onmogelijk zal zijn. Ook zal uitrijdend verkeer uit de nieuwe wijk met koplampen in de woonkamer schijnen. Dit is hinderlijk en betekent waardevermindering van het huis. De reguliere plan-schade staat daar niet in verhouding toe.

42	06-05-21 21.ip01357	1, 3, 6, 9, 10, 11	De participatie is zeer slecht. De raad heeft het plan alleen bij een info-avond in 2017 gezien, zonder vervolg in commissie of raad. In 2017 was er een inloopavond met summiere toelichting op de plannen. Toen bleek al dat de ontwikkelaar bezwaren niet serieus zou nemen. Deze wilde ook duikers in de duinrel plaatsen in overleg met het hoogheemraadschap, terwijl duinrellen cultuurhistorische waarde hebben en door de gemeente beschermd worden. Indiener is ook deels eigenaar van de duinrel. Eind maart 2020 is de inspraak van december 2017 beantwoord. De ontwikkelaar wilde verder geen participatie vanwege corona, of alleen via Teams, terwijl coronaproof ook had gekund. Later is het met moeite gelukt om met de wethouder te spreken. De ontsluitingen op de Herenweg zijn een probleem. Die in het centrum, waar al veel overlast is, sluipverkeer over het Graaf Dirkplein, bijna ongelukken en files. Doorzicht naar de duinen is daar niet, want er komen bomen en struiken. Over de andere ontsluiting is in 2014 gezegd dat die er niet zou komen. Het plan voldoet niet aan de structuurvisie 2016 en al helemaal niet aan de woningbehoefte in de Egmond. De aanvankelijk geplande duin wordt nu een wadi maar hemelwater kan beter op de te verbreden duinrel worden geloosd, die dan als omzoming van het gebied kan fungeren, zonder ontsluiting op de Herenweg, alleen een fietsbrug, en een speelterrein. De afstand gevel-gevel van 25 meter is schandalig en onacceptabel. Dat is 8 meter van de erfgrans, en dan ook nog een veel hoger huis. De nieuwbouw moet naar het noorden opschuiven. Ook moet er 40% sociale woningbouw komen, zoals eerder gecommuniceerd. Door het afsluiten van het plan blijft authenticiteit van het Graaf Dirkplein bewaard en is doorzicht vanaf de Herenweg naar het plein en de molen mogelijk. Tot slot moeten ook geboren / getogen inwoners er kunnen wonen en moet het geen yuppenwijk worden.
43	06-05-21 21.ip01377	1, 5, 6	Het plan is niet meer dan een schets, zonder duidelijke tekening, maten, hoogtes en afstanden zodat de gevolgen niet zijn in te schatten. De communicatie over het plan met omwonenden en belanghebbenden is beneden alle peil. De rol van gemeente en ontwikkelaar om te komen tot participatie is onduidelijk. Hoe op het achtererf van Herenweg 207 komen nu op die plek een weg is ingetekend die het toegangspad doorkruist?
44	06-05-21 21.ip01378	1, 3, 6, 9, 10, 13	De zuidelijke ontsluiting op de Herenweg is tegenover de woning van indiener voorzien. Deze weg is al overbelast, met regelmatig en in toenemende mate files, die in onaanvaardbare luchtvervuiling en aantasting van het woongenot resulteren. Dat wordt erger door de extra uitweg, ook door geluid en inschijnend licht in de woning. Verkeer uit plan Mosselaan mijdt de verkeerslichten bij AH en rijdt via Herenweg en Slotweg. Op weg en zebrapad zijn er regelmatig net-niet-aanrijdingen met langzaam en snel verkeer. Met fietsers en scooters over het voetpad en de kamikaze-acties van wielrenners zullen bij deze ontsluiting ongelukken gebeuren. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op 18 december 2019 vooruitlopend op de Omgevingswet de mogelijkheid geboden om participatie een verplicht onderdeel van planologische besluitvor-

			ming te maken, waarbij de initiatiefnemer volgens door de raad gestelde (beleids)kaders de participatie organiseert. Dit plan is echter nooit onderdeel van een raadsbesluit geweest, borduurt voort op een plan uit 2017 en kent een tussentijdse wijziging in eigendomspositie. Deze participatie is niet conform genoemde Afdelingsuitspraak. Indiener is direct betrokkene maar niet uitgenodigd om deel te nemen aan de invulling van het plan. De inloopavond in 2017 was een algemene avond, zonder vervolg. Het plan kan dan ook niet ter vaststelling naar de raad. Verder moet er eerst een verkeersplan komen, waarin de rand-weg de rol krijgt waarvoor die is aangelegd: ontlasten van de dorpskern. Ook wordt er i.p.v. groen alleen maar grijs toegevoegd aan het gebied. Benut het grasveld bij de ontsluiting als groene verblijfsplek die de leefbaarheid bevordert en sluit het plan af met een brede sloot met fietsbrug, zoals bij het plan Mosselaan. Het uitzicht op de binnenduinrand gaat verloren. Dit betekent onevenredige aantasting van woon- en leefgenot en waardevermindering van de woning. Betwijfeld wordt dat de woningen, of na doorstroming vrijkomende woningen, naar met name Egmonders gaan. Dat betekent een uitholling van de dorpsgemeenschap.
45	06-05-21 21.ip01379	1, 2, 3, 6, 9	Het plan is echt heel slecht. Voor wie wordt er gebouwd? Hier zijn geen mensen die een hypotheek kunnen krijgen voor deze huizen. Ook senioren kunnen niet hierheen doorstromen. Bouw voor de jeugd. Het plan moet kleiner en met alle types woningen door elkaar zodat het een verlenging van het dorp wordt, zonder clusters. Verder is er nu al regelmatig een verkeersinfarct, met sluipverkeer over het Graaf Dirckplein. Met 162 woningen erbij wordt dat een ramp. Ook met de ontsluiting op het kermisterrein zijn problemen te voorzien. Parkeerproblemen worden eveneens alleen maar groter. Evenementen op het dorpsplein en op de Herenweg komen in het geding. Er wordt meer dan 10% extra woning aan het dorp toegevoegd op een klein stukje grond. Met minder woningen kan de overgang van bebouwing naar natuur vloeiender verlopen. Doorkijk is gewenst, evenals verder van de bestaande woningen af en lager bouwen, en een afsluitende waterpartij. Waarom niet kijken naar andere bouwlocaties om de 'pijn' te verzachten? Het vier jaar oude plan is achterhaald en er zijn alleen enkele kleine cosmetische veranderingen doorgevoerd. Belofte moeten niet loos zijn en waar gemaakt worden, zonder de oren te laten hangen naar de ontwikkelaar. Het gaat om een uniek stukje grond met een van de weinige wijde binnenduinrand landschappen. Het voelt alsof men het plan wordt 'ingerommeld', zoveel is er mis met de manier waarop dit plan tot stand is gekomen, met de gemeente en de ontwikkelaar. Het voldoet op diverse punten ook niet aan de Structuurvisie. Belanghebbenden worden behandeld als noodzakelijk kwaad.
46	06-05-21 21.ip01380	1, 3, 4, 7, 9, 12	De zienswijze bevestigt en is een aanvulling op individueel en gezamenlijk, mondeling en schriftelijk, (ook bij de wethouder) ingediende zienswijzen tegen het voorontwerp en ontwerpplan. Tevens betreft het een zienswijze tegen het besluit beoordeling

			m.e.r. De conclusie, dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn, is niet gebaseerd op voldoende onderzoek naar effecten van het bouwplan op de omliggende natuur / het Noordhollands Duinreservaat waar al te veel stikstof neerslaat en een kleine verhoging negatieve ecologische gevolgen heeft. De stikstofdepositie is niet feitelijk aan de hand van berekeningen gecontroleerd en de beperkte beoordeling stelt te nauwe kaders waarbinnen gekeken wordt. Daarom wordt gevraagd een m.e.r. op te stellen voor Delversduin. Verder ligt het gebied buiten het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) maar binnen het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord – Landelijk gebied'. Artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hier kan slechts gemotiveerd worden afgeweken. Een verwijzing naar 'de systematiek zoals deze ook onder de Omgevingswet zal gelden' is daartoe niet voldoende. Daarnaast laat het beeldkwaliteitsplan zien dat er niet voor Egmonders gebouwd wordt. Er gaat wel Egmonds gebouwd worden maar de kenmerkende esthetische kwaliteit en romantische identiteit, die de binnen-duinrandzone zo kenmerkt, is in Egmond aan den Hoef nog weinig aanwezig, i.t.t. Bergen en Bloemendaal. Kennelijk markt-technisch voor de verkoop ongunstig, dus moeten de woningen meer met dezelfde uitbundigheid in architectuur gerealiseerd worden. Ook de Laddertoets is niet goed gedaan: er wordt ten onrechte uitgegaan van een (centrum)dorps milieu, geen rekening gehouden met daadwerkelijke lokale woningbehoefte en niet gekeken naar opties binnen het bestaand stedelijk gebied. Aangezien verder nut en noodzaak van woningbouw nooit is aangetoond volgens de provincie en eerdere ARO-advisering over de voetbalfusielocatie wordt gevraagd om een ARO-advies voor Delversduin. Voor de verkeersgeneratie moet uitgegaan worden van 8,6 mvt/etmaal per woning (CROW 381, dec. 2018, koop, huis, vrijstaand) maar er wordt van veel lagere cijfers uitgegaan. Hetzelfde gebeurt met de berekening van de parkeerplaatsen per woning: volgens de Nota Parkeernormen 2020 'Rest bebouwde kom', 2,7 per woning (huis, koop, vrijstaand). In het Veegplan is dat zo, maar voor Delversduin wordt met veel lagere kengetallen gerekend. Waarom? Tot slot voldeed het voorontwerp al niet aan de ontwerpcriteria uit de Structuurvisie 2016 en de Ladder, maar ging toen alleen over het AZC-terrein. De zienwijze van toen is al niet goed beantwoord en dan gaat de gemeente ook nog eens door met een uitgebreid plan alsof er niks gebeurd is. Sinds wanneer werkt dat zo?
47	07-05-21 21.ip01388	6, 9, 10	De Herenweg is redelijk druk, met bijbehorend geluid, vooral tijdens de zomer met dagjesmensen met auto en motor. Twee extra wegen (een ontsluiting aan de zijkant en een weg aan de achterkant) vlakbij het huis komt de leefbaarheid niet ten goede en geluidsoverlast is te verwachten. Voorgesteld wordt langs de sloot achter Herenweg 231 een verhoging (dijkje) met groen tussen de nieuwe en de bestaande woningen.

48	07-05-21 21.ip01390	1, 3,7	Er is onvoldoende gekeken naar alternatieve locaties in relatie tot de aantasting van de unieke natuur rond en grenzend aan het plan. Ook zijn de procedures onvoldoende en onvolledig gecommuniceerd en zijn de belangen van omwonenden onvoldoende meegewogen.
----	------------------------	--------	--

VI. Bijlagen

1. Betaalbaar- en bereikbaarheidsmaatregelen Delversduin

Betaalbaar- en bereikbaarheidsmaatregelen Delfersduin

Categorie	Aantal	Wat	Waarmee	Hoe
Sociale huur	49	Minimum aantal te realiseren woningen	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat een minimum percentage van het aantal woningen (30%) sociale huurwoningen moeten zijn. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
Maximaal € 752,33 per maand		Maximale huurprijs	Bestemmingsplan	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de
			Doelgroepenverordening	doelgroepenverordening aangegeven de sociale huurwoningen niet boven een bepaalde prijs mogen worden verhuurt. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
		Minimale termijn instandhouding	Huisvestingsverordening landelijke wetgeving	+ De huisvestingsverordening regelt in combinatie met diverse vormen van landelijke wetgeving de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen.
			Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat de sociale huurwoningen minimaal voor 20 jaar als sociale huurwoning moeten worden behouden. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
		Verkoop aan toegelaten instelling		Door de woningen in het plan te verkopen aan de toegelaten instelling Kenemer Wonen is gegarandeerd dat de woningen ook langjarig sociaal verhuurd zullen worden.
		Voorrang Egmonders	Huisvestingsverordening Beleidsregels	+ De huidige regels uit de huisvestingsverordening en de daar bij behorende beleidsregels Doorstroomvoorrang geven het college de mogelijkheid bij nieuwbouw voorrang te verlenen aan inwoners die een woning achter laten uit een specifieke doelgroep. Bij dit plan kiest het college er voor voorrang te verlenen eerst aan inwoners uit de Egmonden, vervolgens aan inwoners uit de gehele gemeente en pas daarna de rest van de regio.
				Het college maakt tevens gebruik van het pilot artikel uit de huisvestingsverordening om gedurende 2 jaar starters uit de Egmonden voorrang te geven op de sociale huurwoningen in het plan.

Categorie	Aantal	Wat	Waarmee	Hoe
Midden huur Maximaal € 950,- per maand	20	Minimum aantal te realiseren woningen	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat een minimum percentage van het aantal woningen (20% minus de 12 midden koopwoningen) midden huurwoningen moeten zijn. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
		Maximale huurprijs	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven de midden huurwoningen niet boven een bepaalde prijs mogen worden verhuurt. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
			Huisvestingsverordening	Het college werkt aan een aanpassing van de huisvestingsverordening zodat ook midden huur hieronder gaat vallen. De wijziging is voor oplevering van het plan gereed. De huisvestingsverordening regelt dan in combinatie met diverse vormen van landelijke wetgeving de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen.
		Minimale termijn instandhouding	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat de midden huurwoningen minimaal voor 20 jaar als sociale huurwoning moeten worden behouden. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
		Voorrang Egmonders	Huisvestingsverordening Beleidsregels	+ Het college werkt aan een aanpassing van de huisvestingsverordening zodat ook midden huur hieronder gaat vallen. De wijziging is voor oplevering van het plan gereed. De huidige regels uit de huisvestingsverordening en de daar bij behorende beleidsregels Doorstroomvoorraag geven het college de mogelijkheid bij nieuwbouw voorrang te verlenen aan inwoners die een woning achter laten uit een specifieke doelgroep. Bij dit plan kiest het college er voor voorrang te verlenen eerst aan inwoners uit de Egmonden, vervolgens aan inwoners uit de gehele gemeente en pas daarna de rest van de regio.
				Het college maakt tevens gebruik van het pilot artikel uit de huisvestingsverordening om gedurende 2 jaar starters uit de Egmonden voorrang te geven op de sociale huurwoningen in het plan.

Categorie	Aantal	Wat	Waarmee	Hoe
Midden koop Maximaal € 325.000,- VON	12	Minimum aantal te realiseren woningen	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ Het college heeft zich aangemeld voor de rijks pilot om in de doelgroepenverordening ook midden koop te kunnen borgen. De toelating is voor de oplevering gereed waarna het college via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de toepassing van de verordening kan regelen. In het bestemmingsplan wordt dan onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat een minimum percentage van het aantal woningen (12) midden koopwoningen moeten zijn. Dit is verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar niet van afwijken.
		Maximale koopprijs	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ Zie hierboven over de wijziging van de doelgroepenverordening. In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven de midden koopwoningen niet boven een bepaalde prijs mogen worden verkocht. Dit is dan (na de genoemde wijziging) verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar vervolgens niet van afwijken.
			Anterieure overeenkomst	In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is geborgd dat de midden koopwoningen niet boven een bepaalde prijs mogen worden verkocht. Ook is geborgd dat een kettingbeding moet worden opgenomen waarmee de maximale prijs langjarig is verzekerd.
		Minimale termijn instandhouding	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ Zie hierboven over de wijziging van de doelgroepenverordening. In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat de midden koopwoningen minimaal voor 10 jaar als midden koopwoning moeten worden behouden. Dit is dan (na de genoemde wijziging) verankerd in de planregels, de ontwikkelaar mag daar vervolgens niet van afwijken.
		Voorrang Egmonders	Bestemmingsplan Doelgroepenverordening	+ Zie hierboven over de wijziging van de doelgroepenverordening. In het bestemmingsplan wordt onder verwijzing naar de doelgroepenverordening aangegeven dat de midden koopwoningen minimaal voor 10 jaar als midden koopwoning moeten worden behouden. Daarbij is in de doelgroepen verordening nu al geregeld dat die woningen via een bepaalde volgorde moeten worden aangeboden namelijk eerst aan starters uit de gemeente.
			Anterieure overeenkomst	In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is geborgd dat de midden koopwoningen bij oplevering als eerst worden aangeboden aan inwoners uit de Egmonden.

Categorie	Aantal	Wat	Waarmee	Hoe
Vrijesector koop	81	Maximale koopprijs	Anterieure overeenkomst	In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is geborgd dat de vrijesector koopwoningen niet boven een bepaalde prijs worden verkocht.
		Voorrang Egmonders	Anterieure overeenkomst	In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is geborgd dat de vrijesector koopwoningen bij oplevering als eerst worden aangeboden aan inwoners uit de Egmonden.