

ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING DELVERSDUIN

6 JANUARI 2021



ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING DELVERSDUIN

6 JANUARI 2021

Status:

Eindrapport

Datum:

6 januari 2021

Een product van:

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

Team Wonen

Annemarie van Hees MSc
Erik Overgaag MSc BBE
Drs. Frans Wittenberg

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

BPD



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

Projectnummer: 0200300

Referentie: 0200300_BPD actualisatie LDV Delversduin_060121

INLEIDING	6
1 LOCATIE EN PLAN	7
2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	9
3 BELEID.....	11
4 VRAAG.....	14
5 AANBOD	18
6 BEHOEFTE	22
7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	24
BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES	

INLEIDING

Aan de westkant van Egmond aan de Hoef in gemeente Bergen zijn plannen voor woningbouw. De ontwikkellocatie, Delversduin ligt tussen het duingebied en het bestaand stedelijk gebied.

In het vigerende bestemmingsplan (Kernen Egmond uit 2013) is het plangebied bestemd als agrarisch en deels water. Het plangebied ligt in het buitengebied, maar grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van 162 woningen. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). De Ladder betreft een actualisatie van eerdere Ladderonderbouwingen uit 2017 en 2015.

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

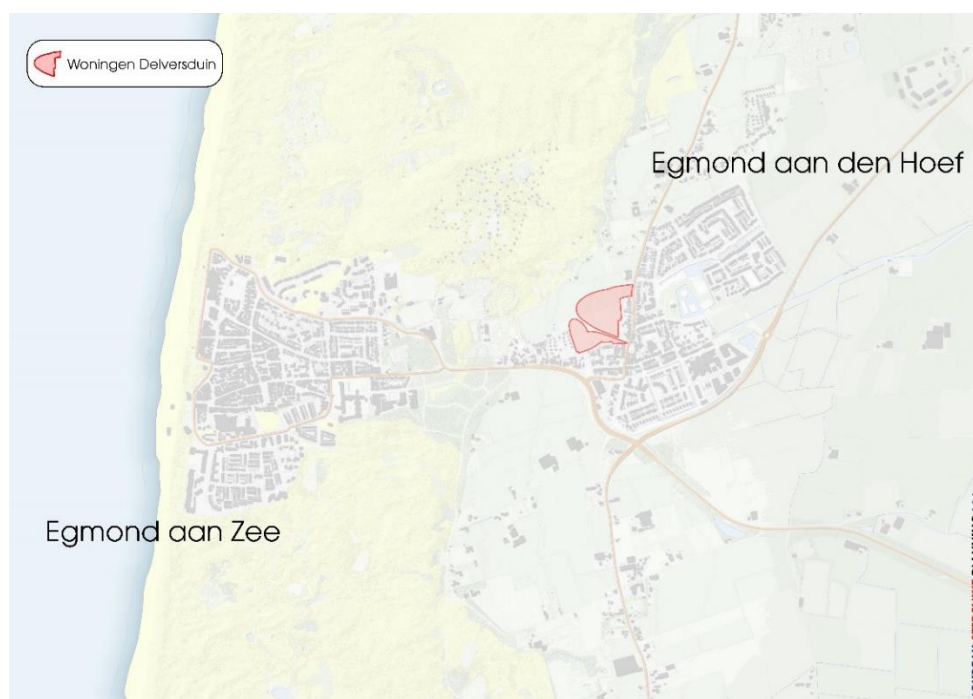
1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Delversduin?
6. Wat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

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het plangebied Delversduin ligt aan de westkant van Egmond aan de Hoef, in de gemeente Bergen (Figuur 1). De gemeente Bergen bestaat uit de dorpen Aagtdorp, Bergen aan Zee, Bregtdorp, Camperduin, Catrijp, Egmond aan den Hoef, Egmond aan Zee, Egmond-Binnen, Groet, Hargen, Rinnegom, Schoorl, Schoorldam en Wimmenum. De gemeente Bergen heeft in totaal 13.836 huishoudens¹.

Het plangebied Delversduin is een uitbreidingslocatie en bestaat uit agrarische gronden. Delversduin grenst aan het duingebied en het dorp Egmond aan de Hoef. De steden Alkmaar en Heerhugowaard zijn in circa 15 en 25 minuten te bereiken. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn Station Heiloo (5 km), Station Alkmaar (8 km) en Station Castricum (9 km).



FIGUUR 1 PLANGEBIED DELVERSDUIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹ CBS 1/1/2020

PLAN >>

In totaal zijn op locatie Delversduin 162 woningen voorzien (Figuur 2). Het woonprogramma bestaat uit 30% sociaal, 20% middelduur (*categorie 3*) en 50% vrije sector. Dit leidt tot een indicatief woonprogramma van 48 woningen in het sociale segment, 32 woningen in het middeldure segment en 82 woningen in het vrije segment. Het programma bestaat uit zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en/of huurklassen.



FIGUUR 2 PLANIMPRESSIE DELVERSDUIN
Bron: BPD Ontwikkeling

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De planlocatie Delversduin voorziet in de ontwikkeling van een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. Egmond aan de Hoef behoort met circa 1.500 huishoudens tot (centrum)dorps woonmilieu. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In dit hoofdstuk komt het onderzoeksgebied en -periode aanbod voor deze Ladderonderbouwing.

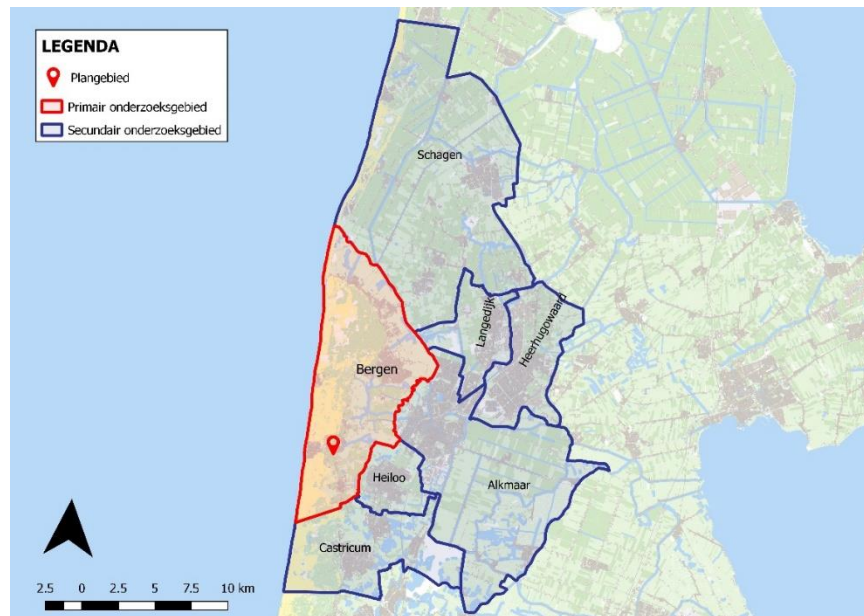
ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van de Ladder. Gelet op de omvang van Delversduin moet de behoefte regionaal worden onderbouwd. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt.

Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Bergen vindt 47% binnen de gemeente zelf plaats en komt 53% uit een andere gemeente in Nederland (Tabel 1). Daarmee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf. De omliggende gemeenten waarmee Bergen een sterke verhuisrelatie heeft zijn: Alkmaar, Heiloo, Schagen, Heerhugowaard, Langedijk en Castricum. Gemeente Bergen is het primair onderzoeksgebied. De omliggende gemeenten vormen het secundair onderzoeksgebied (Figuur 3).

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Bergen	9.936	47%
Gemeenten Nederland	11.405	53%
Alkmaar	2.742	13%
Heiloo	618	3%
Schagen	506	2%
Heerhugowaard	503	2%
Langedijk	399	2%
Castricum	376	2%
<i>Uit overige gemeenten</i>	<i>6.261</i>	<i>29%</i>
Totaal	21.341	100%

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE BERGEN (2011-2019)
Bron: CBS (2020)



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Opvallend is dat van de vestigers in Bergen 53% van buiten de regio afkomstig is. Bergen is een populaire vestigingsgemeente voor mensen uit heel Nederland. Over 2011-2019 was 15% van de vestigers afkomstig uit Amsterdam.

ONDERZOEKSPERIODE >>

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

3 BELEID

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

PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. Vraag en aanbod worden in beeld gebracht aan de hand van provinciale prognoses en de monitor plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt regionaal afgestemd.

Omgevingsvisie NH2050

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

Omgevingsverordening NH2020

- In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht.
- Plannen moeten regionaal worden afgestemd.

REGIONAAL BELEID >>

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (2019)

Negental afspraken die zijn gemaakt:

1. Inzetten op versnelling in realisatie van woningbouw.
2. Inzetten op woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
3. Versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort van is.
4. Inzetten op een gezamenlijke aanpak voor de regionale aanpak.

5. De planvoorraad continue toetsen aan de marktvraag en realiteit.
6. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking betekenen.
7. Werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Streven naar een duurzame woningvoorraad;
9. Monitoring van de ontwikkelingen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

Het Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 2016 t/m 2020 (RAP) (2017)

- De regio zet in op:
 1. Het aansluiten van het woningaanbod bij de vraag (gebaseerd op de meest actuele demografische prognose);
 2. Ontwikkelen van woningen in de nabijheid van voorzieningen;
 3. Versterken met nieuwbouw van bestaande kernen en voorzieningenstructuren;
 4. Versterken van woningmarktsegmenten waarvan tekorten bestaan (levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, woningen in het middeldure segment).
- Er moet zodanig gebouwd worden dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020

- De gemeente zet in op:
 1. Kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners;
 2. Betaalbaar woningaanbod;
 3. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen;
 4. Een wooncarrière binnen de gemeente mogelijk maken.
- Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen. De enige mogelijkheid hiertoe zijn de plannen in Egmond aan den Hoef-West voor de korte termijn en Egmond aan den Hoef-Noord en Oost voor de middellange termijn.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Delversduin is in de woningbouwafspraken van de regio Alkmaar regionaal afgestemd. Hiermee voldoet het aan het provinciaal beleid.
- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH 2050 sluit Delversduin aan op bestaande verstedelijkte gebieden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- In het RAP is vastgesteld dat er zodanig gebouwd moet worden dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. Delversduin past binnen het gemeentelijk aandeel.
- Het woningbouwprogramma voor locatie Delversduin biedt zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen. Door differentiatie sluit het programma aan op het gemeentelijk woonbeleid.

Delversduin sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Delversduin voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Holland (2019) en analyse van de kwalitatieve woningvraag op basis van het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en CBS (WoON2018).

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Bergen een groei van circa 3% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 480 (Tabel 2).
- Voor het gehele onderzoeksgebied wordt een groei van 6% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 8.540 huishoudens.
- Dit betekent dat er in de komende tien jaar een vraag naar 8.540 nieuwe woningen in het gehele onderzoeksgebied bestaat.

GEMEENTE	2021	2031	2021-2031
Bergen	14.200	14.680	+480 (3%)
Alkmaar	51.840	54.020	+2.180 (4%)
Castricum	16.130	16.810	+ 680 (4%)
Heerhugowaard	24.760	27.110	+2.350 (9%)
Heiloo	11.190	12.360	+ 1.170 (10%)
Langedijk	11.980	12.760	+ 780 (7%)
Schagen	20.980	21.880	+ 900 (4%)
Onderzoeksgebied	151.080	159.620	+8.540 (6%)

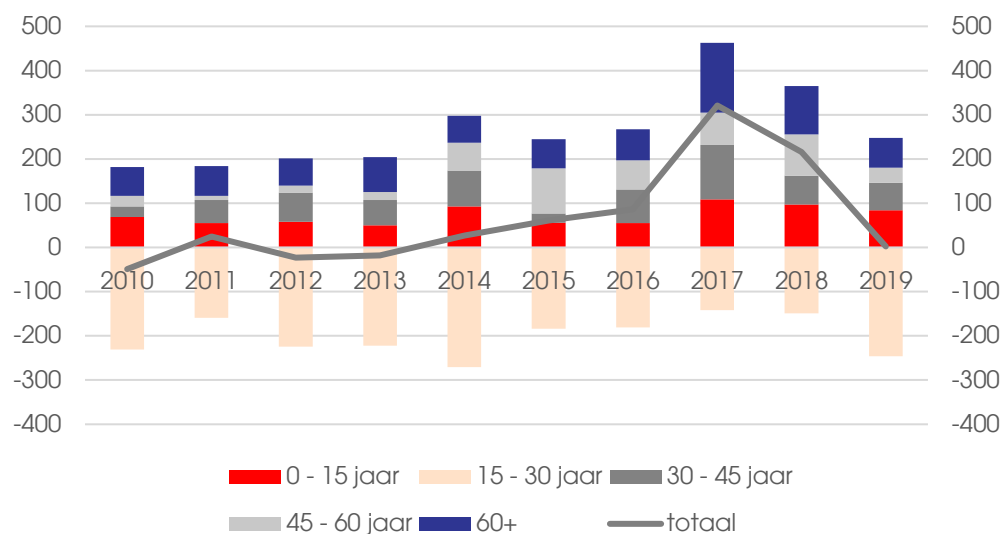
TABEL 2 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019)

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING >>

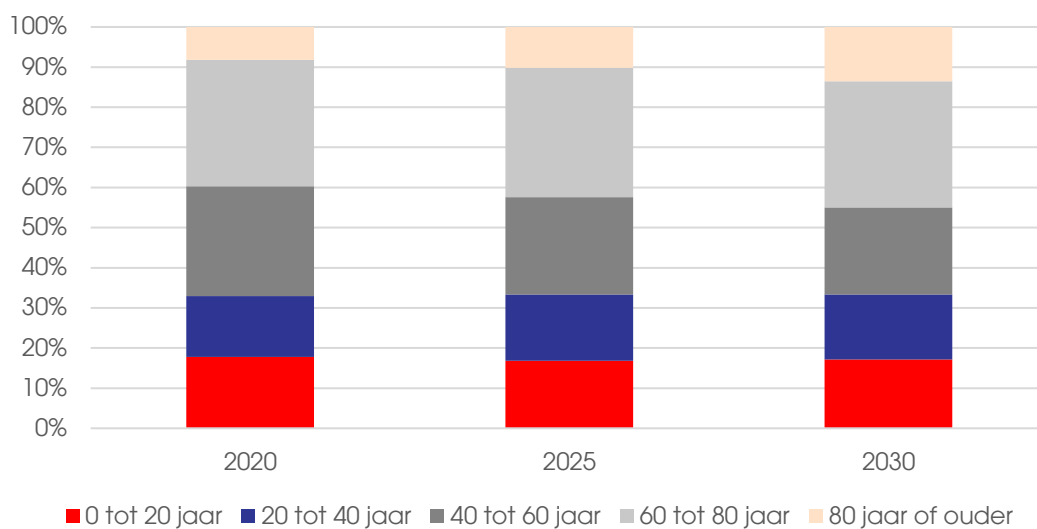
- Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Bergen schommelt tussen 2010 en 2016 rond het nulpunt. Vanaf 2016 stijgt het migratiesaldo. Er vestigen zich meer personen in Bergen dan er vertrekken. In 2017 en 2018 is de piek het hoogst. In 2019 ligt het binnenlands migratiesaldo weer rond het nulpunt (Figuur 4).
- De migratie van de leeftijdsklasse 15 tot 30 jaar is tussen 2011 en 2019 elk jaar negatief. Dit betekent dat er meer 15 tot 30-jarigen uit Bergen

verhuizen dan zich er vestigen. Dit hangt samen met het ontbreken van betaalbaar aanbod. Het migratiesaldo in andere leeftijdsklassen is positief.



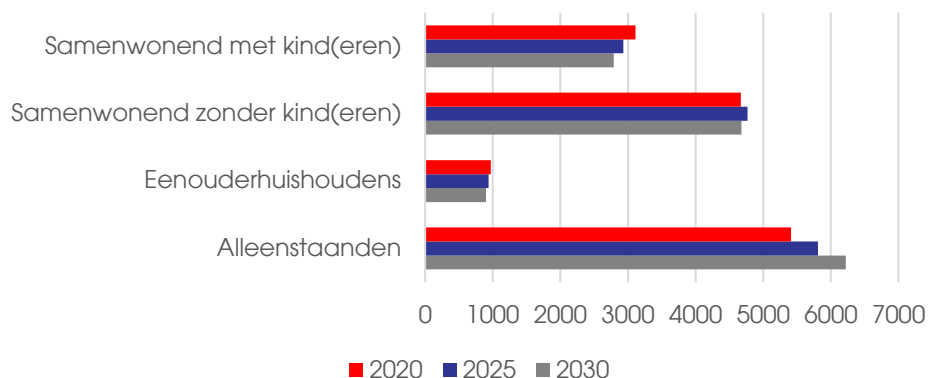
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE BERGEN (2000-2020)
Bron: CBS (2020); bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de komende jaren vergrijst de gemeente Bergen (Figuur 5). De leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. De 20 tot 40-jarigen groeit de komende jaren.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE BERGEN (2020-2030)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

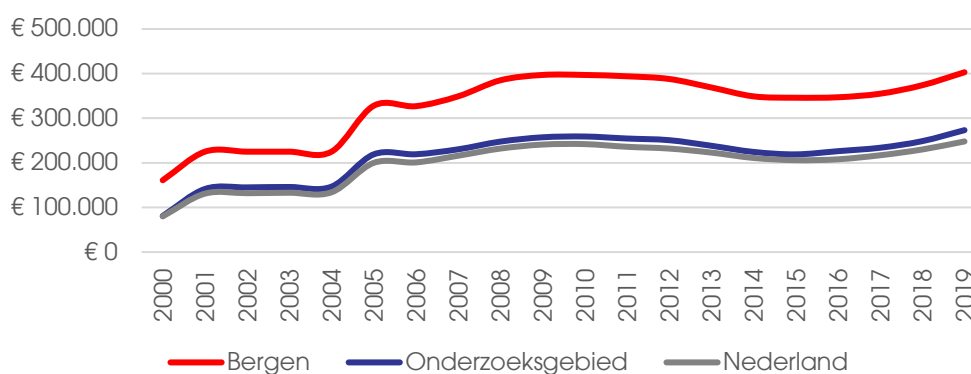
Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). Het aantal alleenstaanden in Bergen neemt toe terwijl het aantal samenwonenden een geringe afname vertoont.



FIGUUR 6 ONTWIKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE BERGEN (2020-2030)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

WONINGWAARDEONTWIKKELING >>

- De gemiddelde woningwaarde van de gemeente Bergen ligt een stuk hoger dan het regionaal en landelijk gemiddelde (Figuur 7).
- De absolute bovengemiddelde woningwaardeontwikkeling (toename van € 242.000 in Bergen tegenover € 192.000 in de regio) en de overwegend positieve ontwikkeling van het migratiesaldo geven weer dat woningen in Bergen in trek zijn.



FIGUUR 7 ONTWIKKELING GEMIDDELTE WONINGWAARDE (2000-2019)
Bron: CBS (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE WONINGVRAAG >>

Gewenst woonmilieu en woningtypen

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

- 35% van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrum dorps woonmilieu (Tabel 3). Rekening houdend met een groei van 8.540

huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 2.990 woningen.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Centrum-stedelijk	8%	680
Buiten-centrum	37%	3.160
Groen-stedelijk	9%	770
(Centrum)dorps	35%	2.990
Landelijk	11%	940

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

Bron: CBS (2020); Provincie Noord-Holland (2019); Ministerie van BZK/CBS (2020)

Op basis van de woonwensen in het onderzoeksgebied is vervolgens de vraag naar woningtype en eigendom berekend, gebaseerd op de woonwensen in (centrum)dorpse woonmilieus (Tabel 4).

- 59% van deze respondenten, voorkeur voor een centrum dorps woonmilieu, heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning.

WONINGTYPE/EIGENDOM		VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Woningtype	Grondgebonden woningen	59%	1.765
	Appartementen	41%	1.225
Eigendom	Koop	68%	2.035
	Huur	32%	955

TABEL 4 VRAAG NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: CBS (2020); Provincie Noord-Holland (2019)

Woningbehoefteonderzoeken

In de woningbouwafspraken en programmering van regio Alkmaar² is voor Bergen voor de korte en lange termijn een vraag naar rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Ouderen geven de voorkeur voor levensloopbestendige koopappartementen en starters voor een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur voor een rijwoning in de koopsector.

Daarnaast duidt het woningmarkt- en verhuisdynamiekonderzoek in Bergen op woningschaarste, primair in het betaalbare tot middeldure segment (tot circa € 300.000), maar ook in de duurdere segmenten³.

Het woningbouwprogramma van Delversduin sluit aan bij de lokale woonvoorkeuren en de actuele behoefte zoals beschreven in lokale woningmarktonderzoeken.

² 2019

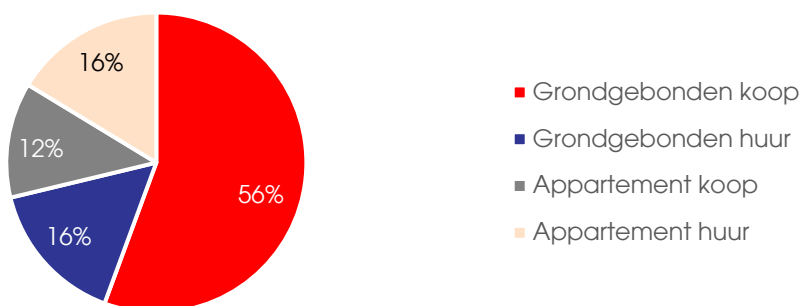
³ Schaarste onderzoek gemeente Bergen 2019

5 AANBOD

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

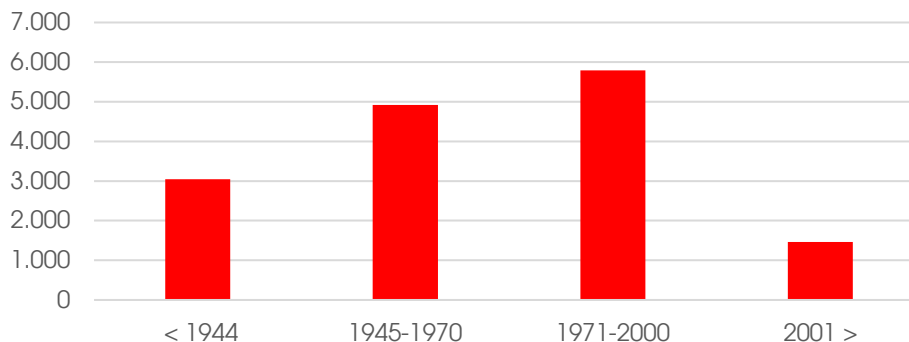
BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

- De gemeente Bergen heeft een woningvoorraad van 15.344 woningen⁴.
- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 72% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64% (Figuur 8).
- Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de Bergense woningvoorraad (68%).



FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD BERGEN NAAR TYPE EN EIGENDOM (2019)
Bron: CBS (2020)

- Het grootste aandeel van de woningen in de gemeente Bergen is tussen 1945 en 2000 gebouwd (Figuur 9). In Bergen is 70% van de woningen tussen 1945 en 2000 gebouwd tegenover 66% in Nederland.
- Het aandeel woningen die gebouwd zijn na 2001 is met 10% lager dan het Nederlandse gemiddelde van 15%.

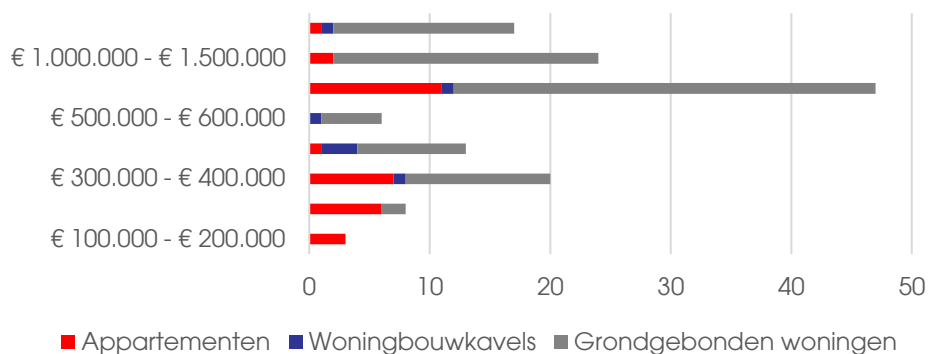


FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD BERGEN NAAR BOUWJAAR (2019)
Bron: Syswov (2020)

⁴ Peildatum 1 januari 2020, CBS 2020

HUIDIG AANBOD >>

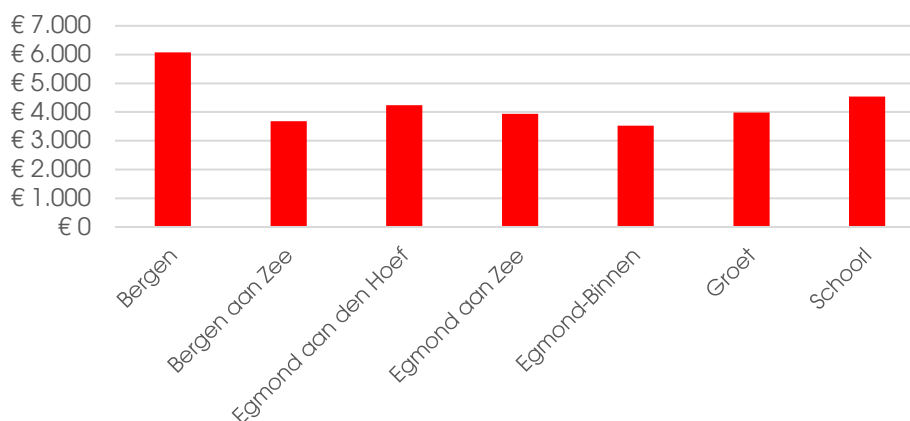
- In juni 2017⁵ stonden in de gemeente Bergen 299 woningen te koop. November 2020⁶ stonden er 140 woningen te koop. Het aanbod is in drie jaar tijd gedaald. De leegstand is daarmee gezakt naar 1,3% van de totale voorraad koopwoningen. Woningzoekers hebben weinig mogelijkheden binnen de eigen omgeving bij veranderende woonwensen.
- Het grootste deel (64%) van het te koop staande aanbod een vraagprijs heeft van boven de € 600.000 (Figuur 10). De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak van 150 m² of meer.



FIGUUR 10 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE IN GEMEENTE BERGEN

Bron: Funda (geraadpleegd 23 november 2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vierkante meter vraagprijs ligt met € 5.310 in de gemeente Bergen aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van € 3.112 per m².
- Tussen de verschillende kernen binnen de gemeente bestaan aanzienlijke verschillen (Figuur 11). De gemiddelde vraagprijs per m² in de kern Egmond aan den Hoef ligt met € 4.237 lager dan het gemeentelijk gemiddelde, maar ligt nog altijd boven het landelijk gemiddelde.



FIGUUR 11 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER M² WOONOPPERVLAK IN DE GEMEENTE BERGEN

Bron: Funda (geraadpleegd 23 november 2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁵ 20 juni 2017

⁶ 23 november 2020

KWANTITATIEF AANBOD >>

- Het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied bestaat uit 626 + 162 (Delversduin) = 788 woningen (Tabel 5). Het totale planaanbod in het gehele onderzoeksgebied bestaat uit 14.586 woningen.
- Van het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied zijn 110 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het gehele onderzoeksgebied 7.858 woningen. Dit is de harde plancapaciteit.
- Het harde planaanbod is gebaseerd op een inventarisatie van gemeenten in het onderzoeksgebied. Hiervoor zijn alleen de geplande woningen tussen 2021 en 2031 meegenomen.

	TOTAAL PLANAAANBOD	HARD PLANAAANBOD	ZACHT PLANAAANBOD
Bergen	626+162	110	516+162 ⁷
Alkmaar	4.081	2.004	2.077
Castricum	1.123	529	594
Heerhugowaard	4.560	2.491	2.069
Heiloo	1.656	1.603	53
Langedijk	895	440	455
Schagen	1.483	681	802
Onderzoeksgebied	14.586	7.858	6.728

TABEL 5 PLANAAANBOD ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 19-11-2020

- Er zijn zachte plannen voor 6.728 woningen in het onderzoeksgebied. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteaming.

KWALITATIEF AANBOD >>

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

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

⁷ Project Delversduin behoort tot de zachte plancapaciteit.

uit het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018).

- 25% van de harde plancapaciteit bestaat uit woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dat zijn plannen voor 1.945 woningen (Tabel 6).
- Van de harde plancapaciteit zijn 869 grondgebonden woningen opgenomen. Een deel is onbekend (Tabel 7).

GEMEENTE	(CENTRUM)DORPS
Bergen	110
Alkmaar	185
Castricum	529
Heerhugowaard	0
Heiloo	0
Langedijk	440
Schagen	681
Onderzoeksgebied	1.945

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR CENTRUM DORPS WOONMILIEU

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 19-11-2020

HARD PLANAANBOD		ONDERZOEKSGBIED
Woningtype	Grondgebonden woningen	869
	Appartementen	391
	Onbekend	685
Eigendom	Koopwoningen	1.613
	Huurwoningen	146
	Onbekend	186
Totaal hard (centrum)dorps planaanbod		1.945

TABEL 7 HARD PLANAANBOD IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 19-11-2020

6 BEHOEFTE

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

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2031 berekend. Er blijkt zowel in het primair als in het gehele onderzoeksgebied genoeg behoefte voor de ontwikkeling van 162 woningen in Delversduin in het dorp Egmond aan den Hoef gelegen in de gemeente Bergen (Tabel 8).
- In het primair onderzoeksgebied is een behoefte van 370 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 682 woningen. De 162 woningen in het plan Delversduin voorzien hier deels in.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Bergen	480	110	+370
Geheel onderzoeksgebied	8.540	7.858	+682

TABEL 8 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

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

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Delversduin berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen naar een (centrum)dorps woonmilieu. De vraag is ontleend aan Tabel 3 en het harde planaanbod aan Tabel 6. De laatste kolom is de vraag minus het harde planaanbod.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Geheel onderzoeksgebied	2.990	1.945	+1.045

TABEL 9 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2031)

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

- De 162 geplande woningen in Delversduin passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.045 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

CONCLUSIE LADDERRUIMTE DELVERSDUIN, BERGEN >>

- De 162 geplande woningen in Delversduin in het dorp Egmond aan den Hoef gelegen in de gemeente Bergen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 370 woningen in de periode 2021-2031 het primair onderzoeksgebied. In het gehele onderzoeksgebied is er een geconstateerde woningbehoefte van 682 woningen in de periode 2021-2031.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 1.045 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 162 woningen op locatie Delversduin.

Samenvattend: voor de 162 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu op locatie Delversduin in de gemeente Bergen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

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

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

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

LOCATIEKWALITEITEN >>

De locatie Delversduin heeft een aantal onderscheidende locatiekenmerken:

- Delversduin ligt tegen het centrum van Egmond aan de Hoef en dichtbij Egmond aan Zee.
- De ligging aan de Heilooër Zeeweg en de Herenweg zorgt voor een snelle ontsluiting naar Bergen in het noorden, Heiloo en Alkmaar in het oosten en Castricum in het zuiden.
- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 162 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en een aantrekkelijke woonomgeving.

MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Binnen het onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties

kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie Delversduin. De locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen de woningmarkt te vinden in de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk, Schagen en Alkmaar (exclusief de stedelijke kern Alkmaar).

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

Uit analyse van mogelijke alternatieve locatie, zie Bijlage 1, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor locatie Delversduin omdat:

- de alternatieve locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als locatie Delversduin (aantrekkelijke woonomgeving op steenworp afstand van het dorpscentrum);
- de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma te realiseren;
- de geplande woningen op de locaties bestaand aanbod vervangen.

CONCLUSIE ONTWIKKELING DELVERSDUIN >>

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

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

BIJLAGE 1 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES

PLAN EN LOCATIE	BEOORDELING GESCHIKTHEID
School De Baanbreker en Mieuwijd, Graft (gemeente Alkmaar)	Op de locatie van De Baanbreker worden te midden van de bebouwing van de kleine kern Graft 22 woonzorgappartementen ontwikkeld. De zorgcirkellocatie De Mieuwijd en nabijgelegen aanleunwoningen worden aangepast. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Oostmijzerdijk 9 Schermerhorn (gemeente Alkmaar)	Aan de Oostmijzerdijk zijn net buiten de kleine kern Schermerhorn 4 grondgebonden woningen voorzien op een inbreidingslocatie. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Menningweerweg oostzijde, Stompetoren (gemeente Alkmaar)	Ten oosten van de Menningweerweg net buiten de kleine kern Stompetoren zijn 14 grondgebonden woningen voorzien op een inbreidingslocatie. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Bergerweg 125, Bergen	Op Bergerweg 125 is een Aldi-discountsupermarkt voorzien met daarachter 14 appartementen en 24 grondgebonden woningen op de plek van een groothandelsbedrijf. De locatie ligt net buiten de kern Bergen op enige afstand van het centrum. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
BSV-Complex, Bergen	Het BSV-Complex bestaat uit sportvelden aan de rand van Bergen die beschikbaar zijn gekomen voor ontwikkeling naar woningbouw. Voor deze locatie ligt een inbreidingsplan voor de ontwikkeling van 42 grondgebonden woningen en 110 appartementen. De locatie ligt op enige afstand van het centrum van Bergen. Daarnaast biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het

	geplande overwegend grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Dorpsplein, Bergen	In het centrum van Bergen wordt Dorpsplein Bergen ontwikkeld. Hier is een sloop/nieuwbouwlocatie voor 29 appartementen. De ligging in het centrum van Bergen is niet vergelijkbaar met Delversduin. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande overwegend grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Ecodorp, Bergen	Ecodorp is een voormalig mobilisatiecomplex dat wordt getransformeerd naar een ecologische woongemeenschap. De locatie ligt op enige afstand van de kern Bergen en is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Ook is het programma van Ecodorp (een inbreidingslocatie voor 25 grondgebonden woningen) gericht op een specifieke niet-reguliere doelgroep.
Elkshove fase 3, Bergen	De Elkshove (fase 3) is een sloop/nieuwbouwlocatie voor 12 woningen, waarvan 11 (huur)appartementen temidden van bestaande bebouwing. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Petrus en Paulus, Bergen	In de tuin van de Petrus en Pauluskerk ligt een plan voor woonpaviljoen De Nieuwe Ark bestaande uit 11 appartementen. Deze locatie ingeklemd tussen bebouwing van Bergen is niet vergelijkbaar met Delversduin. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
T&O, Bergen	Tussen bestaande bebouwing van Bergen is een inbreidingslocatie voor 20 grondgebonden woningen en 2 appartementen in de sociale sector voorzien bij een nieuw wijkgebouw ter vervanging van het huidige verouderde T&O-gebouw. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Zuidlaan 59-59s, Bergen	Op de kruising van de Zuidlaan en de Landweg ligt een inbreidingslocatie voor 4 grondgebonden koopwoningen. Deze locatie ingeklemd tussen bebouwing van Bergen is niet vergelijkbaar met Delversduin. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Julianastraat, Egmond aan Zee (gemeente Bergen)	In het centrum van Egmond aan Zee ligt ingeklemd tussen bebouwing een inbreidingslocatie voor 48 appartementen.

	Deze locatie is daardoor niet vergelijkbaar met Delversduin. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Watertoren, Egmond aan Zee (gemeente Bergen)	Het Watertorenterrein in Egmond aan Zee is een inbreidingslocatie voor 34 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Landje van de molen, Egmond Binnen (gemeente Bergen)	Het Landje van de molen is een inbreidingslocatie voor 18 grondgebonden woningen ingeklemd tussen de provinciale weg en de bestaande bebouwing. Daarmee is deze locatie niet vergelijkbaar met Delversduin. Bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
St. Adalbertuskerk, Egmond Binnen (gemeente Bergen)	Op de plek van de St. Adalbertuskerk ligt een inbreidingsplan voor 52 betaalbare huurappartementen. Deze locatie ingeklemd tussen bebouwing biedt geen vergelijkbare woonomgeving en biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Molenweg, Schoorl (gemeente Bergen)	Aan de Molenweg ligt een inbreidingslocatie voor 24 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Oosterkimschool, Schoorl (gemeente Bergen)	De voormalige Oosterkimschool is een inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Rabobank, Schoorl (gemeente Bergen)	Op de locatie van de voormalige Rabobank zijn 12 grondgebonden woningen en 22 appartementen gepland op een inbreidingslocatie. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Jachthaven Laamens, Akersloot (gemeente Castricum)	Voor de locatie van de jachthaven Laamens is een revitalisering beoogd met een inbreidingsopgave van 90 appartementen aansluitend op het Alkmaardermeer. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande voornamelijk grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Startingerweg fase 2, Akersloot (gemeente Castricum)	De Startingerweg fase 2 is een inbreidingslocatie voor 59 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Deze locatie ligt aan de rand van Akersloot tussen verspreid liggende bebouwing en nabij de autosnelweg A9. Daardoor biedt deze locatie geen vergelijkbare woonomgeving en

	bovendien biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Brakersweg 19/21, Castricum	De Brakersweg 19/21 is een transformatielocatie waar bedrijven plaats maken voor 13 grondgebonden woningen. Deze locatie met verspreid liggende bebouwing in de omgeving biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Duin en Bosch, Kennemer Wonen, Castricum	Op het Duin en Boschterrein bouwt Kennemer Wonen op verzoek van Parnassia Groep 48 appartementen in de sociale huur. Op het terrein komt ook zorgvastgoed. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Duin en Bosch, Marelsdal, Castricum	Op de locatie van voormalige polikliniek op het Duin en Boschterrein ligt een kleinschalig plan voor 11 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Kaptein Kaas en omgeving, Castricum	Op de oude Kaptein Kaaslocatie in Zanderij-Zuid ligt een inbreidingsplan voor 50 grondgebonden woningen en 53 appartementen. De locatie wordt door de ligging naast een spoorlijn gescheiden van het centrum van Castricum. Deze locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving en biedt daarnaast onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Puikman 1, Castricum	Aan de Puikman in Zanderij-Zuid ligt een inbreidingslocatie voor 50 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande grotendeels grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Raadhuisplein, Castricum	Aan het Raadhuisplein in het centrum van Castricum ligt een inbreidingslocatie voor 24 appartementen ingeklemd tussen bebouwing. Deze locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving en biedt bovendien onvoldoende ruimte om het geplande grotendeels grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Bijvoet, Broek op Langedijk (gemeente Langedijk)	Op de locatie van Broekerwerf Bijvoet ligt een inbreidingsplan voor 10 vrijstaande woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Broekerplein (Winkelcentrum Broekerveiling), Broek op Langedijk (gemeente Langedijk)	Op het Broekerplein is een inbreidingslocatie voorzien voor 62 appartementen. Deze locatie in het centrum van Broek op Langedijk biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.

Rodeo terrein, Broek op Langedijk (gemeente Langedijk)	Het voormalig industrieterrein wordt getransformeerd naar 84 woningen, zowel appartementen als rijwoningen allen aan doorvaarbaar water. Het terrein wordt ingesloten door bebouwing en biedt daardoor niet dezelfde kwaliteiten als locatie Delversduin. Verder biedt deze locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Concordia, Noord-Scharwoude (gemeente Langedijk)	Op de locatie van zalencentrum Concordia ligt een inbreidingsplan voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Spoorstraat (Timpaan) (Voorheen Wijman), Noord-Scharwoude (gemeente Langedijk)	De voormalige Wijmanlocatie aan de Spoorstraat is een inbreidingslocatie voor 25 grondgebonden woningen. Deze locatie ligt ingeklemd tussen een provinciale weg en een volkstuinencomplex. De locatie is daardoor niet vergelijkbaar met locatie Delversduin. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
L. Bogtmanstraat/ Voorburggracht, Oudkarspel (gemeente Langedijk)	Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en Voorburggracht in Oudkarspel is een inbreidingslocatie temidden van bebouwing voor 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Bovenweg 180, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	Op de locatie van de voormalige Rabobank in Sint Pancras ligt een inbreidingsplan voor 9 appartementen temidden van bebouwing. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Centrumplan Sint Pancras. Sint Pancras (gemeente Langedijk)	Ter plaatse van leegstaande bedrijfspanden in het centrum van Sint Pancras ligt een inbreidingsplan voor 22 appartementen temidden. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande overwegend grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
IKC Sint Pancras, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	Op de locatie van De Phoenix in Sint Pancras ligt een plan voor een Integraal Kindcentrum met de toevoeging van 22 woningen. Deze locatie ligt ingesloten door bebouwing en biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Tuincentrum Sint Pancras, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	De locatie betreft een inbreidingslocatie voor 50 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Westrand, Sint Pancras (gemeente Langedijk)	In de diepe achtertuinen van de percelen aan de westrand van Sint Pancras wil de vereniging van eigenaren woningen

	bouwen. Er is ruimte voor 75 grondgebonden woningen en 11 appartementen. De Westrand wordt getypeerd door verspreid liggende bebouwing, een waterpartij met aan de overzijde de bebouwing van Vroonermeer (Alkmaar). Deze locatie biedt daardoor niet de locatiekwaliteiten van Delversduin en biedt bovendien onvoldoende ruimte om het geplande programma van Delversduin te realiseren.
Korte Bosweg 40, 't Zand (gemeente Schagen)	De Korte Bosweg 40 is een inbreidingslocatie voor 10 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Oude schoollocatie, Burgerbrug (gemeente Schagen)	De oude schoollocatie is een inbreidingslocatie voor 3 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Denneweg/ Duinroosweg, Callantsoog (gemeente Schagen)	De Denneweg/ Duinroosweg is een inbreidingslocatie voor 5 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Raadhuisstraat 23 en 60/62 en 83, Dirkshorn (gemeente Schagen)	De locatie aan de Raadhuisstraat is een inbreidingslocatie voor 7 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren
Buiskoolstraat, Schagen	De Buiskoolstraat betreft een inbreidinglocatie voor 6 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Handbalvelden 2 ^e fase, Schagen	De locatie Handbalvelden 2 ^e fase is een inbreidingslocatie voor 15 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Nijverheidstraat 3, Schagen	De Nijverheidstraat betreft een inbreidingslocatie voor 12 appartementen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande grotendeels grondgebonden programma van locatie Delversduin te realiseren.
Westerpark (zuid van kantoorgebouw), Schagen	Aan het Westerpark in Schagen ligt een inbreidingslocatie voor 35 appartementen ingeklemd tussen een provinciale weg en bestaande bebouwing. Deze locatie biedt daarmee geen vergelijkbare woonomgeving als locatie Delversduin ook biedt het onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Bladstraat, Tuitjenhorn (gemeente Schagen)	Het plan aan de Bladstraat is een sloop-/nieuwbouwproject van 8 woningen. De woningen die in dit project gepland zijn, vervangen (deels) bestaand aanbod. Deze locatie biedt

	onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Delftweg/ Het nieuwe glas, Tuitjenhorn (gemeente Schagen)	In Het Nieuwe Glas in Tuitjenhorn maakt de bedrijfsbebouwing plaats voor 60 grondgebonden woningen gelegen tussen Tuitjenhorn en Warmenhuizen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Kalverdijk 30a, Tuitjenhorn (gemeente Schagen)	De locatie aan de Kalverdijk is een inbreidingslocatie van 2 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Veluweweg 44, Waarland (gemeente Schagen)	De bedrijfsbebouwing op Veluweweg 44 maakt plaats voor 35 grondgebonden woningen. De locatie wordt omgeven door lint- en verspreid liggende bebouwing. De locatie biedt daarom niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locatie Delversduin. Deze locatie biedt bovendien onvoldoende ruimte om het geplande programma van Delversduin te realiseren.
Veluweweg 5, Waarland (gemeente Schagen)	De locatie aan de Veluweweg 5 is een inbreidingslocatie voor 4 woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Bedrijfslocatie Schoorldam, Warmenhuizen (gemeente Schagen)	De Schoorldam is een inbreidingslocatie voor 6 grondgebonden woningen. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren.
Dergmeerweg, Warmenhuizen (gemeente Schagen)	De Dergmeerweg is een inbreidingslocatie voor 50 woningen. De locatie ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Warmenhuizen en de doorgaande weg. Deze locatie biedt daarmee niet dezelfde omgevingskwaliteit als de locatie Delversduin. Bovendien biedt de locatie onvoldoende ruimte om het geplande programma van Delversduin te realiseren.
Torenven, Warmenhuizen (gemeente Schagen)	Op de locatie van de voormalige basisschool De Torenven ligt een plan voor 21 appartementen die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Delversduin te realiseren