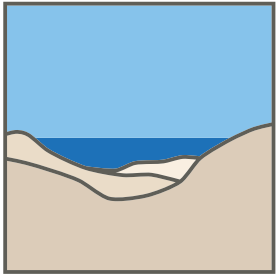


# NOORDERDUYN



PRINCIPEVERZOEK 15/09/2021 Gronden Langelaan - Van Foreestweg 10  
aangepaste versie 08032022



**NOORDER  
DUYN**

**LA FORÊT**

**bruil**<sup>®</sup>

**STEFVELDHUIZEN**  
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER  
EN ADVISEUR

Noorderduyn is een initiatief van de combinatie La Forêt BV (werkmaatschappij van Nikkessen Projecten BV te Blaricum) / Bruil Beleggingsmaatschappij Ede BV. Deze combinatie heeft een overeenkomst gesloten met W.Th.Langelaan en zonen BV, gevestigd aan de Van Foreestweg 13a Julianadorp.

Referentiebeeld Noorderduyn



INHOUD		7	Haalbaarheid	35
In het kort	4	7.1	Financiële haalbaarheid	
1 Inleiding	5	7.2	Economische spin off	
1.1 Leeswijzer	7	7.3	De financiële benadering	
1.2 Ruimtelijke en cultuurhistorische context	8			
2 Planproces	16		Bijlage A: Marktonderzoeken, -trends en ontwikkelingen	40
2.1 Status plan Noorderduyn		A.1	Identity Matching	
2.2 Regionale afstemming		A.2	Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord Holland Noord	
		A.3	Destinatiemarketing Holland boven Amsterdam	
			Conclusie	
3 Nut en noodzaak	17		Bijlage B Analyse Programma en typologie	42
3.1 Vraag		B.1	Analyse lokaal aanbod	
3.1.1 Aanbod		B.2	Aanbod versus marktonderzoek HbA	
3.2 Mogelijkheden in bestaande voorzieningen				
3.2.1 Ladder duurzame verstedelijking				
3.3 Regionale afstemming				
4 Beleidskader en regionale input	21			
4.1 Lange termijn, Omgevingsvisie Julianadorp				
4.2 Omgevingsvisie NH2050				
4.3 Omgevingsverordening NH2020				
4.4 Kustpact				
5 Inpassing	23			
5.1 Lokale afstemming				
5.2 Proefverkaveling Noorderduyn				
5.2.1 Landscaping				
5.2.2 Typologie/Programma				
5.2.3 Architectuur				
5.2.4 Natuurinclusiviteit/Ecologie				
5.2.5 Watersysteem				
5.2.6 Mobiliteitsgevolgen plan Noorderduyn				
5.2.7 Ontsluiting				
5.3 Van Foreestweg				
6 Duurzaamheid	33			



## IN HET KORT

Dit is het principeverzoek voor de ontwikkeling van 120 nieuwe recreatiewoningen in een lage dichtheid op de gronden van Langelaan, aan de Van Foreestweg te Julianadorp, tussen de recreatieparken Strandslag Juliana en Keizerskroon. De woningen zijn bestemd voor de verkoop en vervolgens verplichte verhuur. Alle woningen zullen volgens de nieuwste regels voor duurzaamheid gebouwd worden, dus de nieuwe BENG normen zijn van toepassing. Uiteraard wordt het park gasloos.

- De locatie van 12 ha valt geheel binnen de gebiedsvisie Duinzoom Den Helder 2015, met als omschrijving 'landschappelijke accommodaties in combinatie met natuur en landschap'.
- Het rechthoekige terrein ligt tussen het park Strandslag Juliana, de Keizerskroon en Landal Ooghduyne en vormt daarmee een logisch sluitstuk op dit recreatiegebied.
- De opzet van het plan is dusdanig dat er goede verbindingen tussen dorp en kust kunnen worden gemaakt. Wandel- en fietsroutes worden versterkt.
- Het wordt een onderscheidend plan, met veel water, in totaal ca. 3,4 ha, waar-

bij ook de kanoroute vanuit Den Helder wordt meegenomen. Er wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen die een doorgaande kanoroute naar de Callantsogervaart mogelijk kan maken.

- In het plan komt een deel van de 'Atlantik wall' terug, de tankval die in de jaren '50 werd gedempt.
- De ontwikkeling heeft de voorlopige werktitel 'Noorderduyn' gekregen.
- Het plan wordt op basis van een landschapsontwerp op natuurinclusieve wijze integraal ontwikkeld.
- Het plangebied ligt erg gunstig ten opzichte van recreatiepark Landal Ooghduyne. De ontsluiting kan plaatsvinden vanuit dit park, direct tegenover de receptie, het zwembad en de golfbaan van Ooghduyne.
- Marktanalyse wijst uit dat de recreatiewoningen voornamelijk zullen worden verkocht aan particulieren en MKB'ers, mensen met enig vermogen die op zoek zijn naar rendement. Voor deze woningen is een netto rendement mogelijk vanaf 5,5 % en het vormt daarmee een aantrekkelijke belegging. Eventuele mogelijkheden verkoop hele park aan een belegger wordt nog nader onderzocht.
- De kopers worden contractueel verplicht om de woning minimaal 70% van de tijd voor verhuur beschikbaar te stellen. De verhuur en exploitatie komen in handen van een professionele partij.
- Landal Ooghduyne ziet het plan als een welkome aanvulling op hun aanbod en gesprekken over samenwerking zijn gaande.
- De grond in het park, behalve die van de woningen zelf plus een terras, wordt in gemeenschappelijk eigendom uitgegeven. Hiermee wordt de kwaliteitsborging langdurig gegarandeerd, in combinatie met kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen (nader uit te werken).

In het algemeen zijn de volgende doelgroepen onder de huurders te onderscheiden:

- Gezinnen met kinderen: voorjaars-, zomer- en herfstvakanties. Zwembad, strand en ontmoetingsplekken met andere jongeren zijn belangrijk.
- Gezinnen met kleine kinderen: buiten de vakanties, door de week.
- Senioren: door de week. Willen fietstochten maken, wandelen.
- Gezinnen met huisdier (meestal een hond): willen huisdiervriendelijke woning; wandelen.
- Stellen: weekenden, ook wel door de week. Willen luxe (wellness, sunshower)
- Golfers: in mindere mate, maar wel groeiende groep.

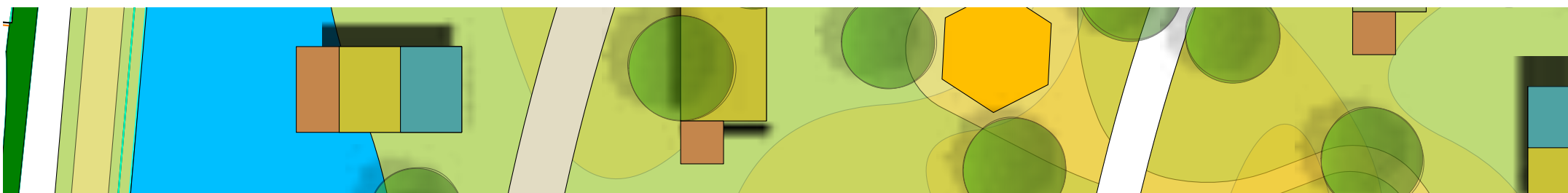
Aan de gemeente Den Helder wordt gevraagd om in te stemmen met dit principeverzoek waarna de planologische procedure kan worden gestart.

# 1 INLEIDING

Noorderduyn wordt ontwikkeld met een lage dichtheid; 10 recreatiewoningen per hectare, 120 in totaal. Omliggende parken kennen veelal een veel hogere dichtheid. Voor Noorderduyn is bewust gekozen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Zowel de kopers van recreatiewoningen als de uiteindelijke gebruikers, de recreanten/toeristen, stellen in toenemende mate hogere eisen aan omgeving en comfort. Noorderduyn speelt hierop in en wordt aan de bovenkant van de markt gepositioneerd. De typologie van de woningen (grootte en kwaliteitslabels) is verder verfijnd en afgestemd met het aanliggende Landalpark Ooghduyne. Gebruikmakend van de uitgebreide data-analyse van Landal is een afgewogen serie woningtypen samengesteld. 'Meer van hetzelfde' dient voorkomen te worden; een kwalitatief hoogstaand park kan ook positieve invloed hebben op 'zorgenkindjes'. Die zullen namelijk moeten verbeteren om blijvend te kunnen concurreren.

Een van de uitgangspunten is het kunnen behalen van goede verhuurrendementen om de recreatiewoningen goed te kunnen verkopen. Niet als tweede woning, maar als veilige en duurzame belegging. De woningen worden compleet verhuurklaar op-





geleverd, inclusief inventaris. Qua exploitatie is het de bedoeling deze te integreren met Landal Ooghduyne. De insteek met verhuurverplichting voorkomt permanente bewoning en garandeert een duurzame bedrijfsvoering en maximale economische betekenis voor de regio.

#### **Kwaliteitsborging op langere termijn**

Belangrijk is om de initiële kwaliteitsslag ook op langere termijn vast te houden. Om antwoord te kunnen geven op de vraag naar de borging van de bedrijfsmatige exploitatie in relatie tot de bedreigingen die uitpolding met zich meebrengt is onderzocht welke vorm (alle woningen in één hand bij belegger of verkoop aan individuele eigenaren met kettingbeding in koopcontract voor de verplichte exploitatie door professionele partij) het meest geschikt kan zijn. Ook een kwalitatieve verplichting kan hierbij van pas komen.

Uitgangspunten: de woningen krijgen geen privétuin, wel een riant terras. Beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke landschap en de rest van het park komen te liggen bij de vereniging van eigenaars. Dit garandeert de hoge kwaliteit van het park tot in lengte van jaren. De woningeigenaars zullen dit onderkennen.

In het plan worden grote waterpartijen gegraven, ca. 3,4 ha, de vorm van de Atlantik wall, die tot de vijftiger jaren over het terrein liep wordt daarbij geïntegreerd. Met de vrijkomende grond wordt een licht geaccidenteerd duinlandschap aangelegd. Hier worden de recreatiewoningen als het ware in 'gestrooid'. Stedenbouwkundig wel in één duidelijke oriëntatie, voor een rustig en helder beeld. Het reliëf zorgt als vanzelf voor beschutting, privacy en de mogelijkheid om geparkeerde auto's grotendeels aan het zicht te onttrekken.

De ruimte om de woningen wordt natuurlijk ingericht met inheemse beplanting. Door het terrein slingeren diverse schelpenpaden; de wandelroutes zijn vrij toegankelijk en grotendeels autovrij. Langs de wandelroutes zijn op logische en veilige plekken kinderspeelplaatsen ingepast. Op een (schier)eiland nabij het zwembad is een speelveld gedacht naar voorbeeld van een Johan Cruyff Court, een wens van Ooghduyne. Speciaal geschikt voor de wat oudere jeugd, veilig met een hek eromheen.

Er komt een wandelroute door het plan vanaf het zwembad van Ooghduyne naar het Knuppelpad, een korte verbinding naar de strandopgang bij Strandslag Julianadorp. Er zijn meerdere routes gepland die voor verbindingen tussen de omliggende



de gebieden kunnen zorgen. Ook een fiets/wandelroute naar de Van Foreestweg is in het landschapsonwerp opgenomen. De routes zullen nog thematisch uitgewerkt worden. De architectuur vormt een wezenlijk deel van het planconcept waarbij de specifieke ligging in de landschappelijke opzet tot bijzondere typologie leidt. Zowel in landscaping als in architectuur wordt een natuurinclusieve benadering gehanteerd.

### 1.1 LEESWIJZER

Naast het planconcept wordt in deze notitie de Nut en Noodzaak aangegeven en de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling als toetsend instrument toegepast. In het hoofdstuk Beleidskader en Regionale Input worden de relevante provinciale stukken aangestipt. Deze onderzoeken en de analyse van de omliggende parken vormen de basis voor inpassing van Noorderduyn, zowel in de markt qua doelgroepen en typologie, als voor de landschappelijke inpassing qua dichtheden en sfeerbeeld. In de navolgende hoofdstukken wordt in brede zin de haalbaarheid en maakbaarheid van het project uiteengezet.

In aanvulling op het principeverzoek van 15092021 zijn verschillende teksten toegevoegd, het betreft de reflectie op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Duurzaamheid en Mobiliteit. Deze teksten zijn in blauw aangegeven.



## 1.2 RUIMTELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

In aanvulling op het principeverzoek, waar met name wordt ingezoomd op de verkaveling, doelgroepen en typologie met het oog op regionale afstemming, haalbaarheid en een duurzame, toekomstbestendige en bedrijfsmatige exploitatie (mede in relatie tot de samenwerking met Landal en Ooghduyne), is een extra tekst toegevoegd. Deze paragraaf richt zich met name op de ruimtelijke en cultuurhistorische context in een breder verband, aansluitend op het provinciale planologisch kader van de Omgevingsvergunning NH2020 en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (ensemble Koe gras – Anna Paulownapolder 2018).



Ca 1830, vlak na de indijking, waar de eerste ontginningsassen zichtbaar worden en de nollen op de vlakte liggen. De zeedijk is tevens de loop van het Noord-Hollands kanaal, welke ontstond door de volgende aandijking, de Anna Paulownapolder.

Het plangebied ligt in de Polder Koegras, een aandijking uit 1825. In de voorliggende eeuwen had de zee hier vrij spel. De uitgestrekte veengebieden achter de strandwal tussen Camperduin en Texel werden al in de vroege middeleeuwen ontgonnen. Mede hierdoor brak de zee op verschillende plekken door de smalle strandwal en sloeg veel veen weg, met als gevolg een uitgestrekt kwelderlandschap, twee eilanden (Callantsoog en Huijsduinen) en daartussen gelegen zeegaten, die uiteindelijk ook weer verzandden. Door een smalle stuifdijk, een kunstmatige duinenrij, letterlijk en figuurlijk monnikenwerk, werd de kustlijn weer gesloten. De achterliggende kwelders werden omsloten met dijken en de aandijking uiteindelijk zeer efficiënt ingericht als productiepolder, gelijktijdig met de aanleg van het Noord-Hollandskanaal, als alternatief voor de vaarroute over de onvoorspelbare Zuiderzee. De dynamiek van de zee verdween, de polder werd strak getrokken. Alleen de wind had nog vrij spel, waardoor op de vlakte her en der stuifduincomplexen waren ontstaan, die als nollen in de polder nog herkenbaar zijn. Vaak werd op deze hogere gronden gewoond, zoals bij de Garst. Pas na jaren bemesten en bewerken van de arme zandgronden werd de polder geschikt voor teelt. In 1860 werd de spoorlijn Alkmaar-Nieuwendiep aangelegd.





Ca 1860, nu met de naastgelegen Anna Paulownapolder opgebouwd rond oude krekens en de spoorlijn naar Nieuwendiep (Den Helder).



Ca 1950, waar de Atlantikwall met tankgracht tussen de zanddijk en het Noord-Hollandskanaal als verdedigingslinie nog duidelijk aanwezig was. Inmiddels is Wieringen ook geen eiland meer.

De zanddijk tussen Callantsoog en Huijsduinen kreeg in de loop der jaren door duinvorming een meer natuurlijk aanzicht maar is nog steeds een steile duinenrij die scherp overgaat in het polderland. Een aantrekkelijk contrast. In de reliëfrijke duinzone werd tussen 1943-45 de Atlantikwall aangelegd. Deze bestond uit verschillende bunkers en verdedigingswerken die nauwelijks zichtbaar waren. De gegraven tankgracht, die door het plangebied liep, is nog slechts rudimentair op enkele plekken aanwezig maar nauwelijks nog als zodanig herkenbaar.



Ca 2005, wanneer Den Helder en Julianadorp flink gegroeid zijn en de recreatieparken tussen dorp en kust een cluster vormen, afgescheiden van het dorp door de tussengelegen golfbaan. Oostelijk van het dorp ligt Noorderhaven, een zorgcomplex.

In de Leidraad worden drie kernwaarden van het ensemble Koegras – Anna Paulownapolder omschreven:

- de landschappelijke karakteristiek; de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken daarvan,
- openheid en ruimtebeleving; de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten,
- de ruimtelijke dragers; de driedimensionale structuren en lijnen die in het vlakke landschap het beeld bepalen en begrenzen zoals bebouwingslinten, bomenvanen en dijken.



Locatie

#### Landschappelijke karakteristiek

1. Noordzeekust: smalle strook jong duinlandschap met abrupte overgang naar aandijkingen  
A. voormalig eiland Huisduinen
2. Waddenkust: 'barrièrelandschap' met Balgzandkanaal, vaarten, dijken en wegen
3. Aandijking polder Koegras: grofmazige orthogonale wegenstructuur  
B. oude nollen, de Garst, 'verloren dijk'
4. Aandijking Anna Paulownapolder: voormalige kreekstructuren contrasteren met rechte lijnen  
C. waddenkreek het Oude Veer
5. Aandijkingen Wieringerwaard en Waardpolder: strokenwerkaveling aan geknikte lanen en linten

#### LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

De landschappelijke karakteristiek bestaat uit een smalle strook met reliëfrijk jong duinlandschap met een abrupte overgang naar de aandijkingen. De Noordzeekust en de recreatieparken liggen op relatief korte afstand van elkaar. In de smalle duinstrook komen zowel de ecologische waarden als de hoge recreatieve druk op een klein gebied samen. De bollenteelt staat maar enkele maanden per jaar in bloei maar is desondanks van grote waarde voor recreatie en toerisme.

De aandijkingen verschillen onderling van karakter en worden duidelijk begrensd door de dijken. Polder Koegras is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige orthogonale wegenstructuur, smalle vaarten en vlieten en weinig beplanting. Bijzondere landschapselementen zijn de oude nollen als de Garst en de 'verloren dijk'.



Locatie

#### Openheid en ruimtebeleving

1. Zeereep met Duinweg N502
  2. Helderse Zeedijk
  3. Waddendijk / Balgzanddijk
  4. Noordschinkeldijk, Zijper(zee)dijk, Westfriese Omringdijk, dijk langs het Waardkanaal met bomenrijen
  5. Grote open maat in polder Koegras
  6. Tot blokken begrensde open ruimten in westelijke Anna Paulownapolder
  7. Langgerekte open ruimten begrensd door lange polderlinten in de oostelijke Anna Paulownapolder en Wieringerwaard
- ✖ Molen met molenbiotoop (indicatief)  
 † Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

#### OPENHEID EN RUIMTEBELEVING

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken en duinen begrenzen de grote open ruimte, die, in geval van polder Koegras vooral ten noorden en ten zuiden van Julianadorp en de cluster recreatieterreinen liggen.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter.



### RUIMTELIJKE DRAGERS

*De ensemble-overstijgende ruimtelijke dragers van het aandijkingen landschap zijn de twee kusten met duinen, dijken en het Noord Hollands kanaal met de daaraan gelegen windsingels en de N9. De dijken en duinen begrenzen de landschappelijke eenheden. De spoorlijn ligt, als later toegevoegd element, juist grotendeels los van die landschappelijke opbouw.*

*Binnen de polder Koegras zijn met name de scherpe overgang tussen duinen en polder en de dijken naar de Zijpepolder de ruimtelijke dragers.*

Geconcludeerd mag worden dat het plangebied niet raakt aan de belangrijkste kernwaarden in de polder Koegras. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de reeds bestaande verblijfsrecreatieterrinen, verstopt achter de (agrarische) bebouwing aan het lint van de Van Foreestweg. Die 'huiskavels' liggen buiten 'Landelijk gebied' en binnen wat voorheen 'bestaand stedelijk gebied' of de rode contour was. Deze zone valt derhalve buiten de reikwijdte van de provinciale Omgevingsverordening. Met de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vervalt ook hier de agrarische functie en worden vrijstaande woningen passend in de lintbebouwing ontwikkeld.

De landschappelijke verdichting van het plangebied, waarbij sterk verzilte bollen-grond wordt omgezet naar natuurinclusieve en openbaar toegankelijke verblijfsrecreatie, heeft geen visuele impact op de karakteristieke openheid in de polder of op het scherpe contrast tussen polder en de zanddijk, die tevens de ruimtelijke drager vormt.



Plangebied in ruime context



## DYNAMIEK

*Het toerisme langs de Noordzeekust is de afgelopen decennia flink gegroeid. Vooral rond Julianadorp zijn meerdere verblijfsparken gebouwd. De recreatiesector staat voor de opgave de kwaliteit van een deel van de parken te verbeteren. Verder zal in de smalle zone aan de kust steeds de balans bewaard moeten worden tussen natuur, recreatie, economie en agrarische activiteiten.*

*Polder Koegras is onderdeel van het concentratiegebied voor de bollenteelt. Dit bollengebied is het grootste aaneengesloten bollenareaal ter wereld, met internationaal opererende bedrijven. Net als in andere agrarische gebieden vindt in het ensemble schaalvergroting van de landbouw plaats, evenals verbreding van de activiteiten en transformatie van een deel van de erven tot burgerwoningen.*

*Met het regionaal ambitiedocument Kop van Noord Holland schetst de regio een ruimtelijk regionaal toekomstperspectief. De regio geeft daarin aan welk type ontwikkeling ze op welke plek wenselijk vindt en legt daarbij concrete doelen vast waar de regionale partijen samen aan willen werken.*

Voor het plangebied is deze afweging ook gemaakt. De bollenteelt heeft hier veel last van verzilting, een door de teelt zelf opgelegde stringente waterhuishouding is daar – heel paradoxaal- debet aan. Voor dit deel van de polder is al een peilbesluit genomen tot een dynamischer peilbeheer. Er zijn echter met de bollenteelers gedoogconstructies overeengekomen waarbij per perceel nog steeds een eigen waterbeheer gevoerd wordt. Dit leidt in de praktijk tot de situatie dat teveel zoet regenwater stelselmatig wordt afgevoerd en er bij een tekort wordt beregend, waardoor brak tot zout bodemwater omhoog getrokken wordt. Waar bij een dynamisch peilbeheer de scheiding zoet-brak-zout enkele meters diep ligt is deze scherpe scheiding hier opgetrokken tot de veld drainage, zo'n 80cm onder maaiveld, in een heel precair evenwicht.

Met de klimaatveranderingen; grotere droge perioden en hevige piekbuien is deze teeltmethodiek verre van duurzaam te noemen en op termijn onhoudbaar. Het



Polderkamer, zicht vanuit noordoost punt over het plangebied, richting Ooghduyne

plangebied is een van de plekken in de Kop die het meeste last heeft van deze zoutproblematiek, mede door de zandige zoute bodem. In de regio Kop van Noord Holland is recreatie en toerisme als een van de economische pijlers aangewezen. Zie hiervoor de regionale afstemming in hoofdstuk 3. De omschakeling van bollen-teelt naar verblijfsrecreatie is vanuit dit brede toekomstperspectief geredeneerd dan ook een logische.

Het plangebied heeft daarbij als voordeel (boven andere mogelijke locaties) dat een directe samenwerking kan worden gevonden met het bestaande park van Landal Ooghduyne, wat voor het initiatief vanuit markt- en economisch perspectief een duurzame ontwikkeling garandeert. Het maakt gebruik van de bestaande infra en faciliteiten en vormt ook in typologie en doelgroepen een logisch geheel. Een commerciële exploitatie wordt door de gemeente Den Helder, als ook vanuit de regionale afstemming, als een must gezien.

*De ruimtelijke kwaliteit is volgens de Leidraad gebaat bij:*

- *Het behouden van de scherpe grens tussen het Noordzeeduin en het aandijkingenlandschap*
  - *Het herkenbaar houden/maken van verschillen tussen de aandijkingen.*
- *Neem binnen het aandijkingenlandschap de specifieke verkavelingsstructuur en openheid per aandijking steeds als uitgangspunt.*
  - *Situeer eventuele bebouwing aan de linten. Doe dit op een wijze die past bij de opbouw van de specifieke aandijking.*
  - *Behoud in polder Koegrass het zicht op de heldere randen en houd landschappelijke elementen als de nollen, de Garst en de Verloren Dijk zichtbaar of maak ze beter herkenbaar.*

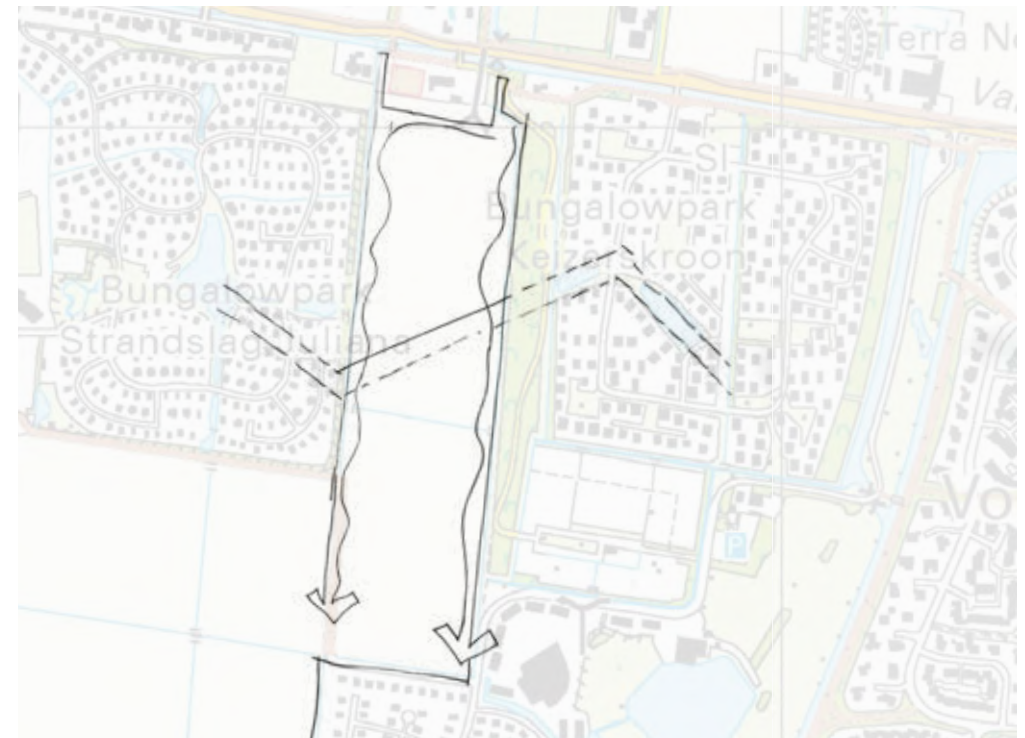


Plangebied, polderkamer

Noorderduyn moet worden gezien als een uitbreiding van het bestaande Landal-Ooghduyne park. Het voegt zich daarmee goed in de bestaande structuur van het cluster van parken tussen dorp en kust en heeft geen ruimtelijke impact op de openheid in de polder in algemene zin en houdt het contrast tussen polder en zanddijk in stand. De ontwikkeling ligt los van de ruimtelijke dragers.

Het plangebied is nu een besloten polderkamer. Ingeklemd tussen de bestaande recreatieparken, de met een bosstrook aangezette kano- en fietsroute, en achter de erfbebouwing aan het lint. Alleen vanuit het centrumgebied van Ooghduyne is een bescheiden doorzicht naar het duin mogelijk. Een van de weinige dwarsverbindingen voor fietsers en wandelaars vanuit het dorp naar de strandopgang aan de duinweg ligt er nogal geforceerd in. Deze routing wordt een stuk aangenamer ingepast in Noorderduyn.

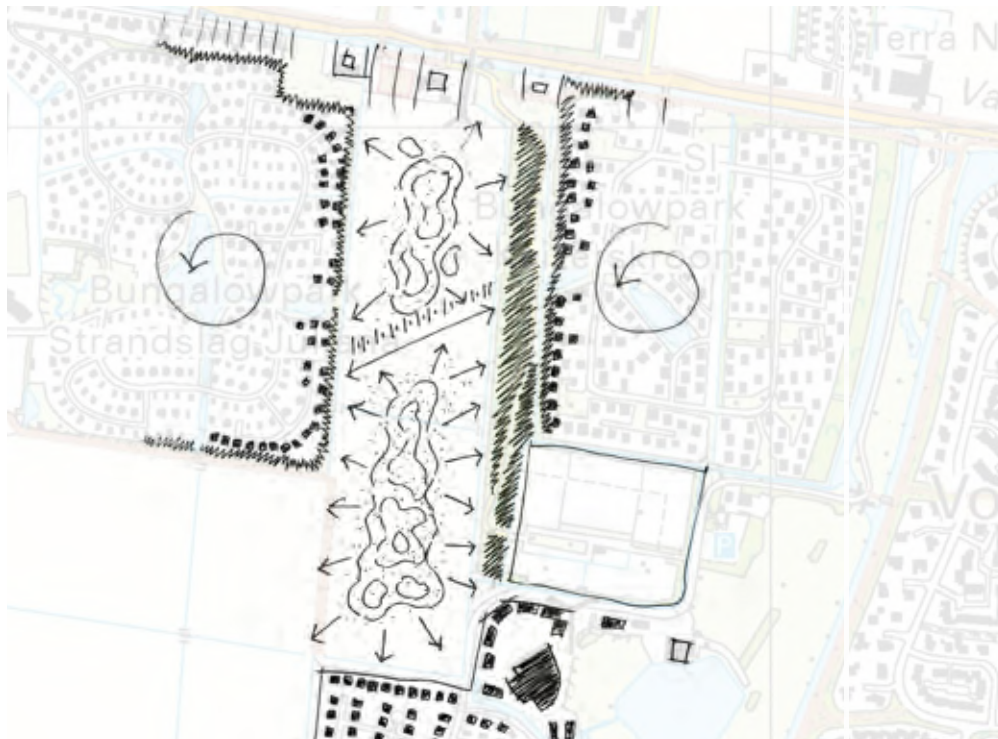
De landschappelijke inpassing van de oudere recreatieparken geschiedde met een



Lange lijnen van de polder en diagonaal van de Atlantikwall

stevige groensingel rondom, waardoor de parken een sterk introvert karakter hebben. Voor de ontwikkeling van Noorderduyn wordt juist gekozen voor een extraverte inpassing, een open houding naar de omgeving.

Daarbij wordt er voor gekozen om de lange lijnen van de polder te respecteren en sterker aan te zetten. De bestaande kavelsloten worden daarbij verbreed en vergraven waardoor lange zichtlijnen ontstaan die de orthogonale structuur en maat en schaal van de polder herkenbaar houden en benadrukken. Daarnaast wordt in het plangebied de tankval van de Atlantikwall weer zichtbaar gemaakt. Deze diagonale waterpartij krijgt nadrukkelijk aandacht waar de tankgracht in de andere parken nog maar rudimentair aanwezig is, gedempt of gedeformeerd tot vijvertjes. Hiermee krijgt het plangebied weer een zekere tijdsdiepte, al is het geen letterlijke vertaling van de tankval. Langs de diagonaal zal een flaneerstrook met speelelementen worden aangelegd. Er wordt circa 3,5 hectare water aangelegd, een extra buffer in het boezemsysteem van de polder. Deze waterpartijen sluiten dan ook aan op de



Extrovert versus introvert, twee nollen

kanoroute die richting Den Helder loopt.

Met de vrijkomende zandgrond uit de waterpartijen wordt in het plangebied een duinreliëf aangebracht voor een natuurinclusieve ontwikkeling van het park. Door dit reliëf, als verwijzing naar de voor deze aandijking typische nollen en 'wandelen-de duinen' op de voormalige vlakte, worden verschillende slingerende paden aangelegd waardoor er een dwaalmilieu kan ontstaan, aantrekkelijke routes door het gebied zelf maar ook als verbindingen naar de kust. Langs de buitenranden randen worden ook paden aangebracht, juist om het contrast tussen de lange lijnen van de polder en de slingerpaden in het te creëren duingebied te versterken.

Het duingebied krijgt een inheemse beplanting van helmgras, kruipwilg, duindoorn en her en der wat duinstruweel. De randen zullen vooral open blijven, met natuurlijke oevervegetaties, gekoppeld aan de ietwat brakke omstandigheden. In dit natuur-recreatieve landschap worden de recreatiewoningen geprojecteerd. Met



Dwaalmilieu, versterken van routes, aantakken op de omgeving

een strakke oost-west oriëntatie, zodat per woning optimaal van actieve en passieve zonne-energie kan worden geprofiteerd. Op deze wijze ontstaan ook logische plekken voor parkeren, dat altijd naast de woningen zal plaatsvinden met als doel 'wegmoffelen'. De architectuur van de woningen zal hoogwaardig worden.

Hiermee wordt een specifieke identiteit van Noorderduyn ontwikkeld, waarmee deze uitbreiding van recreatieparken zich duidelijk onderscheidt van andere parken. Vanuit de regionale recreatieve visie (zie Holland boven Amsterdam) is dat ook nadrukkelijk de bedoeling: niet meer van hetzelfde maken maar onderscheidende producten, gericht op de steeds hogere kwaliteitseisen die de markt vraagt. Noorderduyn kan hiermee een voorbeeldproject worden en een inspiratie voor de kwaliteitsslag die op andere parken nog doorgevoerd kan worden.

(zie verder hoofdstuk 5.2)

## 2 PLANPROCES

### 2.1 STATUS PLAN NOORDERDUYN

Middels een principeverzoek wordt de gemeente Den Helder gevraagd om planologische medewerking. Het plan zal in het kader van de regionale afstemming (voorsortierend op de omgevingswet/omgevingsverordening) in de RAC Verblijfsrecreatie afgestemd en beoordeeld moeten worden. Na reactie van de ARO/provincie zal een uitgebreide bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Met de aanliggende parkeigenaren en belanghebbenden zal een participatietraject worden opgestart. Een deel daarvan heeft reeds plaatsgevonden.

### 2.2 REGIONALE AFSTEMMING

In het ontwikkeltraject van Noorderduyn, als ook een mogelijke doorontwikkeling voor het totale Duinzoomgebied, is regionale afstemming van belang. De ontwikkeling ligt in de lijn van de regionale ambities die, onder aansturing van ontwikkelbedrijf Noord Holland Noord, in het kader van 'de Kop werkt' zijn opgesteld. Hierin

wordt aangegeven dat de regio graag haar positie in de nationale recreatieve en toeristische sector wil verstevigen. Uit de achterliggende en breed gedragen studies is 'Holland boven Amsterdam' ontstaan, de marketingtool waarmee handen en voeten wordt gegeven aan de destiniatiemarketing van het gebied. Den Helder vormt daarin, samen met Schagen, de product/marktgroep Noordkust.

Naast de marktafstemming dient ook afstemming plaats te vinden op ruimtelijk beleid. Het gemeentelijk beleid is over de jaren heen consistent; al vanaf eind jaren '80 wordt ingezet op een duurzame natuur-recreatieve ontwikkeling van de duinzoom. In dat kader is bijvoorbeeld de kano- en fietsroute aangelegd. Mede gezien de economische crisis die volgde is de verdere ontwikkeling vertraagd, Noorderduyn is eigenlijk de eerstvolgende in de reeks van (deel)projecten.

Op provinciaal niveau is recent nieuw RO-beleid vorm gegeven. In het kader van de omgevingswet is de Omgevingsverordening NH2020 opgesteld. Hierin is de locatie niet opgenomen als Bijzonder Provinciaal Landschap zodat bij inpassing van stedelijke voorzieningen buiten bestaand bebouwd gebied de 'standaard' procedure zou moeten worden doorlopen; het aantonen van nut- en noodzaak en (vervolgens) een ruimtelijke inpassing conform de Leidaard Landschap en Cultuurhistorie. Er is zodoende planologische ruimte voor ontwikkeling, mits nut en noodzaak wordt aangegeven, regionale afstemming plaats vindt én de landschappelijke inpassing gedegen wordt opgepakt. Voor de landschappelijke inpassing zijn de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie aangehouden, welke op haar beurt al aansluit bij de uitgangspunten van de nota Landschap en Cultuurhistorie.





## 3 NUT EN NOODZAAK

Met de handreiking Verblijfsrecreatie 2014 geeft Gedeputeerde Staten/ Provincie Noord-Holland inzicht in de wijze waarop zij nut en noodzaak bij de planontwikkeling van verblijfsrecreatie buiten bestaand bebouwd gebied beoordelen. Hierbij hanteren zij drie uitgangspunten:

1. Gedeputeerde Staten verwachten van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan;
2. Gedeputeerde Staten verwachten dat er bij plannen voor uitbreiding of aanleg van nieuwe locaties eerst gekeken wordt naar mogelijkheden binnen bestaande locaties;
3. Gedeputeerde Staten verwachten dat plannen regionaal worden afgestemd.

De beoordeling of nut en noodzaak voldoende is aangetoond blijft iedere keer een aparte afweging.

### 3.1 VRAAG

In de marktbenadering wordt gebruik gemaakt van de onderzoeken van Ontwikkelbedrijf Noord Holland Noord, aansluitend op de gebruikersprofielen, leefstijlen en gesignaleerde groeipotenties. In diverse nota's en beleidsstukken wordt de groeiende recreatieve markt benoemd en uiteengezet. Meer van hetzelfde moet worden voorkomen. De toeristische sector is een van de economische pijlers in de kop van Noord Holland (intergemeentelijk stimuleringsprogramma De Kop werkt!) waar ambitie en potentie tot groei wordt gesignaleerd. Vanuit de vraagzijde is er marktruimte voor onderscheidende projecten. Naast het zich op eigen kracht kunnen door ontwikkelen van de sector wordt bovendien voor de regio een rol gezien in het afwentelen van de toeristische druk op de MRA naar de omliggende regio's. Holland boven Amsterdam speelt daar als marketingtool voor de sector dan ook op in.

In de NHN studie naar de stand van zaken in de verblijfsrecreatie in Noord Holland Noord wordt aangegeven dat er momenteel een overaanbod in plancapaciteit is, echter veel van de zachte en nog niet ontwikkelde plannen borduren voort op het bestaande, waar juist vernieuwing en innovatie op zijn plek is. Dat is ook waar de toenemende behoefte aan enerzijds luxe en comfort en anderzijds beleving om verlegen zit. Met andere woorden; er is vraag naar zich onderscheidende en unieke projecten met een duidelijke meerwaarde voor het totaalproduct van de Noordkust. Extra huisjesterreinen die niks wezenlijks toevoegen niet. Kwaliteit gaat derhalve boven kwantiteit.

Ook in het NVM-onderzoek naar 'De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2018' wordt aangegeven dat de balans tussen vraag en aanbod verstoord is: *...De dynamiek in de markt voor recreatiewoningen is het afgelopen jaar weer enorm toegenomen. De vraag blijft stijgen, met ruim 15%, maar nog opvallender is dat voor het eerst in jaren het aanbod afneemt. De gemiddelde transactieprijs stijgt in het zelfde tempo als afgelopen jaren met een kleine 6%. De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland blijft daarom wel wat achter, maar regionaal nemen de verschillen toe. De tweedeling in de markt, tussen sterke en zwakke gebieden en oud en nieuw aanbod, neemt sterk toe. De gemiddelde vraagprijs in Zeeland is net als vorig jaar weer sterk toegenomen en staat nu op € 428.471,-- Wat transacties betreft, blijven de Waddeneilanden de duurste regio: met een gemiddelde transactieprijs van € 351.888,-- in 2017, ruim het dubbele van het Nederlands gemiddelde. Dit is een stijging van bijna 20% ten opzichte van 2016: het dure wordt duurder'. In het jaaroverzicht van de NVM 2019 (laatst bekende informatie) zet deze trend zich versterkt voort.*

Dat is niet gek gezien de beperkte ontwikkelmogelijkheden op de Waddeneilanden. Het bestaande aanbod is schaars en veel wordt er niet bij gebouwd, met een sterk prijsopdrijvend effect. Ofwel, Texel zit vol en Zeeland is te duur. De belangstelling voor de Kop als goed alternatief groeit, met een duidelijke toename in transacties. De recreatiewoning komt als investeringsobject steeds vaker in beeld. Afhankelijk van specifieke regionale marktomstandigheden zien we dat met name het segment tussen de € 250.000 - € 500.000 interessant is. De verwachting is dat, met het uitblijven van passend aanbod en beperkte ontwikkelmogelijkheden, de verhoudingen nog schever komen te liggen. 'Meer van hetzelfde' dient voorkomen te worden; een kwalitatief hoogstaand park kan ook positieve invloed hebben op 'zorgenkindjes'. Die zullen namelijk moeten verbeteren om blijvend te kunnen concurreren.

Ondanks (of juist dankzij) de Coronacrisis is de aandacht voor de lokale recreatiemarkt onverminderd groot. Mensen zoeken de mogelijkheden dicht bij huis door de beperkte uitreis mogelijkheden. De verwachting is dat de trend vakantie in eigen land te vieren nog wel even aanhoudt. Daarnaast zal de internationale markt, met name de Duitse gasten die een groot deel van de kustgerichte verblijfsrecreatie vormen, zich gaan herstellen wanneer de beperkende maatregelen worden opgeheven.

### 3.1.1 AANBOD

Binnen de deelregio Noordkust zijn verblijfsrecreatieve ontwikkelingen gaande bij Callantsoog, waar nabij Groote Keeten het Droompark Boskerpark met 235 tot 350 eenheden op 24ha (10 tot 14,5/ha) in gefaseerde ontwikkeling is. Dit bestemmingsplan is sinds 2014 onherroepelijk, er wordt nu echter (nog) niet gebouwd. Gesteld kan worden dat Callantsoog na Boskerpark 'af' is en weinig ruimte meer biedt aan de groeiende behoefte op verblijfsrecreatief vlak. Het omliggende gebied is in de omgevingsverordening NH2020 bestempeld als Bijzonder Provinciaal Landschap waarin stedelijke ontwikkelingen per definitie niet zijn toegestaan wanneer die de kernkwaliteiten aantasten.

Transformatie van oude parken en kampeerterreinen naar recreatiewoningen verloopt vooralsnog traag.

## 3.2 MOGELIJKHEDEN IN BESTAANDE VOORZIENINGEN

### 3.2.1 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

Aangezien het initiatief als een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gezien dient, via de ladder voor duurzame verstedelijking, nut en



noodzaak van de ontwikkeling te worden aangegeven. Middels de Ladder wordt een aantal aspecten of criteria belicht:

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro). Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ont-



Referentiebeeld natuurinclusieve ontwikkeling Noorderduyn

wikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad A: Markttrends laten zien dat recreanten om meer ruimte en luxe vragen, zowel in de (recreatie)woning als in de directe omgevingskwaliteit. Binnen de bestaande parken is dat een lastige opgave, zeker wanneer tevens een substantiële uitbreiding in aantallen wordt nagestreefd, om de kwaliteit (en exploitatie) van algemene voorzieningen op peil te houden.

Binnen Landalpark Ooghduyne, waar Noorderduyn feitelijk een uitbreiding van vormt, worden wanneer de mogelijkheden zich voordoen (particuliere) recreatiewoningen aangekocht, gemoderniseerd en in de verhuurorganisatie opgenomen. Zo worden bijvoorbeeld in 8 persoons woningen slaapkamers omgebouwd tot luxere badkamers met sauna, waardoor een 6 persoons woning resteert, maar dan met het gewenste luxe niveau. Hierdoor stijgt de verhuurbaarheid en bezettingsgraad. In de groeiende nationale recreatiemarkt is deze druppelsgewijze transformatie evenwel niet voldoende. Een structurele uitbreiding van de juiste typologie is dringend gewenst. Een structurele verbetering die ook in alle onderzoeken in het kader van Holland boven Amsterdam worden aangegeven. De uitbreiding van Landalpark



Ooghduyne met Noorderduyn ligt dan ook in het verlengde van de regionale ontwikkelingen waarin zowel capaciteituitbreiding – groei- als de noodzakelijke kwaliteitsimpulsen worden omschreven.

Ad B. Waar pleksgewijze transformatie al binnen het park Ooghduyne is ingezet ligt de uitbreiding – uiteraard- aansluitend aan het bestaande park. Een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied is niet opportuun, als überhaupt al beschikbaar. De uitbreidingslocatie ligt aan bestaand stedelijk gebied en direct aangrenzend aan het bestaande recreatiepark en is in die optiek de meest logische plek voor een compacte ontwikkeling/uitbreiding met een geringe ruimtelijke impact.

Ad C. De beoogde locatie ligt gezien de opbouw van het bestaande park ideaal. Loopafstanden naar de algemene voorzieningen (receptie, zwembad, horeca, golfbaan) zijn kort en er wordt gebruik gemaakt van en aangesloten op de bestaande interne hoofdinfrastructuur. Er zijn geen grote ingrepen of aansluitingen aan de openbare weginfrastructuur benodigd. De bereikbaarheid van het park is, net als in de huidige situatie, prima via het reguliere wegennet. Ook via het reguliere OV is het park bereikbaar. Het dichtstbijzijnde treinstation is Den Helder Zuid. Vervolgens via buslijn 30 of 32 naar Julianadorp, halte Middelzand.

Noorderduyn voldoet in het kader van de SER-ladder aan de volgende aspecten:

- **Kan het project binnenstedelijk worden gerealiseerd?**

Het initiatief betreft, als uitbreiding van Landalpark Ooghduyne, een nieuwe ontwikkeling van natuurinclusieve verblijfsrecreatie die – logischerwijs- niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling ligt tegen bestaand stedelijk gebied en niet ‘los’ in het open landschap en draagt in beginsel juist bij aan een betere landschappelijke inpassing van het aanliggende recreatiepark en de golfbaan. Daarbij is ook sprake van het beter benutten van reeds aanwezig voorzieningen zoals de golfbaan, bowlingbaan, zwembad, (buurt)winkels, horeca & eetgelegenheden en routenetwerken in de ruime regio.

- **Is er (regionale) behoefte aan de ontwikkeling?**

Het initiatief draagt bij aan de regionale behoefte aan ontwikkeling van verblijfsrecreatie, mede in het licht van een betere spreiding van toerisme naar buiten de MRA, en een regionale afstemming (zie onderzoek en doelstellingen R&T ontwikkelbedrijf NHN) aansluitend bij de destiniatiemarketing die voor de het toerisme in Holland boven Amsterdam is bepaald. In een nadere verfijning wordt het programma afgestemd op de ontwikkelingen in de markt en het reeds aanwezige aanbod van Landalpark Ooghduyne en de omliggende recreatieparken.

- **Heeft de ontwikkeling -negatieve- invloed op bestaande voorzieningen?**

Het plan heeft geen negatieve invloed op leegstand van bestaande parken; het aantal toeristen is groeiende. Daarnaast is de algemene veronderstelling in de regionale studies dat een kwalitatieve verbetering van het aanbod juist een positief effect zal hebben op de sanering en vernieuwing aan de onderkant van de markt, daar waar sprake is van verpaupering en leegstand in de oude chaletparken. Participatie met de naastliggende recreatiebedrijven geeft aan dat daar geen bezwaren leven. Voor Landalpark Ooghduyne is vanzelfsprekend sprake van een goede samenhang met het daar reeds aanwezige aanbod en typologie.

- **Is er sprake van goede ruimtelijke ordening?**

De bestaande leegstand in de oudere verpauperende parken is er door gebrek aan kwaliteit (de huidige en toekomstige toerist en recreant vraagt om meer luxe, comfort én duurzaamheid) en niet door overaanbod in de lokale markt. Verpaupering ontstaat met name in de particuliere parken, zonder een professionele verhuurorganisatie en met een gebrek aan investeringen in zowel de individuele woningen als in het collectieve gebied en de algemene voorzieningen, de bekende negatieve spiraal. Noorderduyn zal deze problematiek niet oplossen maar ook niet vererge-

ren. Het initiatief Noorderduyn is, als uitbreiding van Landalpark Ooghduyne, een kwalitatieve aanvulling aan de bovenkant van de markt. Er zal geen extra leegstand in deze oudere parken ontstaan, deze bedienen immers een wezenlijk andere doelgroep. Vanuit deze constatering zal de ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare situatie uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

- **Is er sprake van een duurzame economische ontwikkeling?**

De ontwikkeling is gericht op een duurzame kwalitatieve impuls. Evident daarbij is dat de verblijfsrecreatie in (verplichte) verhuur komt van een verhuurorganisatie en permanente bewoning of beperkte verhuur uitgesloten is. Alleen bij een verhuurverplichting (bij voorbeeld minimaal 70% van de tijd) is er sprake van een duidelijke toegevoegde waarde aan de economische ontwikkeling van de regio (in termen van uitgaven dagbestedingen en (in)directe werkgelegenheid). In geval van afname door grote beleggingspartijen ipv particulier bezit gaat de verhuurbaarheid (en spin-off) zelfs verder omhoog aangezien het deel eigengebruik weg valt.

- **Wat is het verzorgingsgebied?**

Het verzorgingsgebied is qua doelgroepen vrij groot: regionaal/nationaal/internationaal (binnenlandse toerist, veelal reizend in tweetallen, voor korte vakanties en Duitse kusttoerist). In termen van toeristisch product valt het initiatief binnen de betrekkelijk kleine deelregio Noordkust, de smalle strook van (bollen)polderland achter de zanddijken tussen Sint Maartenszee en Huisduinen.

### 3.3 REGIONALE AFSTEMMING

Voor de ontwikkeling is regionale afstemming noodzakelijk. Uit de door ons beschouwde onderzoeken blijkt dat, gezien het specifieke landschappelijke karakter en het toeristisch-recreatieve product, de Noordkust een afzonderlijke destinatie vormt. Met de Noordkust wordt de strook vanaf de duintop landinwaarts bedoeld, tussen Sint Maartenszee en Huisduinen, grofweg tot aan het Noordhollandskanaal, voornamelijk grootschalig bollengebied met enkele recreatieve kerngebieden Sint Maartenszee, Callantsoog en Julianadorp. Hiermee wordt aangegeven dat verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen deze destinatie in principe niet concurreren met vergelijkbare voorzieningen in de andere deelregio's. Die bieden een ander product (op basis van identity matching, het lokale DNA) en bedienen andere doelgroepen. De regionale afstemming zal, via Ontwikkelbedrijf NHN en gemeente Den Helder plaatsvinden in het RAC, de regionale adviescommissie Verblijfsrecreatie.



## 4 BELEIDSKADER EN REGIONALE INPUT

In de regionale afstemming zijn diverse deelonderzoeken gedaan naar de ontwikkelingen in de recreatieve sector, een van de belangrijkste economische pijlers in de Kop van Noord Holland. Voor de ontwikkeling van de percelen van Langelaan is een aantal bovenliggende studies en beleidsstukken relevant. De Structuurvisie van de gemeente Den Helder is reeds gememoreerd, het plangebied is daarin aangegeven als ontwikkelgebied voor (verblijf)recreatie. Daarnaast is onlangs de visie Panorama Lokaal Julianadorp verschenen waarin uiteenlopende ideeën voor de ontwikkeling van Julianadorp zijn aangegeven. Rode draad in de verschillende plannen is vooral het inzetten op verbindingen tussen dorp en duin.

Noorderduyn kan een schakel vormen in deze plannen en heeft dan ook een open structuur waarop aangesloten kan worden. Gekozen is om voor de ontwikkeling van Noorderduyn een separaat planproces te doorlopen, onafhankelijk van andere idee-

en en toekomstige ontwikkelingen, maar met de mogelijkheid om te zijnertijd door te kunnen schakelen. Het plan zet het gebied dus niet op slot, integendeel.

### 4.1 LANGE TERMIJN, OMGEVINGSVISIE JULIANADORP

Een lange termijn ontwikkeling van Julianadorp wordt in de Omgevingsvisie Julianadorp door de gemeente opgetekend. De verwachting is dat die voortborduurde op de verschillende structuur- en gebiedsvisies van de voorgaande jaren. De verblijfsrecreatieve ontwikkeling van de gronden van Langelaan kan daarin als bouwsteen worden opgenomen. De ontwikkeling wordt zodoende gezien als een eerste fase in een mogelijk bredere gebiedsontwikkeling, het gedachtengoed van het Duinzoomproject. Noorderduyn kan daarbij als voorbeeld, pilotproject of katalysator fungeren. Voor Noorderduyn wordt een separaat planproces voorgestaan en een eigen ontwikkelpad gekozen, waarbij een uitgebreide bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan, hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. In dit hoofdstuk wordt het bovenliggende provinciale en regionale beleidskader voor die bestemmingsplanprocedure geschetst.

### 4.2 OMGEVINGSVISIE NH2050

Eind 2018 is de Omgevingsvisie Noord Holland 2050 vastgesteld. De visie schetst daarnaast een vijftal bewegingen, waarvan de volgende relevant is: Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd. Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de ‘draaischijven’ Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei.

Een aantal richtlijnen in de Omgevingsvisie NH2050 is relevant:

1. *Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het Landschap - Het plangebied ligt in een landschap met groot draagvermogen, biedt ruimte voor ontwikkelingen.*

2. *Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief – Dit is de basis onder het onderscheidend vermogen van het plan als ook in de landschappelijke uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*
3. *Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten – De ontwikkeling wordt geclusterd met bestaande voorzieningen en haakt aan op bestaande infrastructuur die nu nog eenzijdig wordt gebruikt. Draagt wellicht - in bescheiden mate- bij aan een hogere vervoerswaarde voor de verdubbeling van het spoor Alkmaar-Den Helder.*
4. *Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen – De ontwikkeling transformeert intensieve bollenteelt tot een natuurinclusief verblijfsrecreatief terrein. Er wordt nadere studie verricht naar de zoutdruk in de ondergrond, het plan mag geen negatief effect hebben op de omliggende bollengronden.*
5. *Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren.*
6. *Voor alle kusten biedt een zonering voor rust en reuring met betrekking tot recreatieve bebouwing en activiteiten uitkomst, op basis van de kwaliteiten en karakteristieken van deze landschappen. Zonering geeft ruimte aan openheid/ geen ontwikkeling, seizoensgebonden ontwikkeling en jaarrondontwikkeling. Verblijfsrecreatieve voorzieningen kunnen daar waar mogelijk bijdragen aan versterking van de economie en de leefbaarheid van kleine kernen. Niet alleen vanwege de dag- en verblijfsrecreanten en het geld dat zij besteden, maar ook door het economisch draagvlak voor commerciële voorzieningen.*

Het plan Noorderduyn sluit aan op bestaande parken en past uitstekend in de landschappelijke zonering die in de structuurvisie van de gemeente is aangegeven. Bovendien laat het ruimte voor een mogelijke kustverbreding landinwaarts in geval van sterk stijgende zeespiegel en klimaatverandering. Geconcludeerd mag worden dat de grondgedachte van dit initiatief, een recreatiepark met landschappelijke en ecologische meerwaarde én een sterke economische spin-off naar het lokale MKB, perfect aansluit op de provinciale ambities en randvoorwaarden in de Omgevingsvisie NH2050.

#### 4.3 OMGEVINGSVERORDENING NH2020

In het kader van de Omgevingswet is de Provinciale Omgevingsverordening NH2020 aangenomen. Hierin worden Bijzondere Provinciale Landschappen (BPL) omschreven waarin een sterk regulerend planologisch regime wordt gevoerd op het behoud van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten. In de gebieden buiten BPL wordt de regelgeving vereenvoudigd en ontstaan meer mogelijkheden tot ontwikkeling, mits goed ingepast en regionaal afgestemd. Het planinitiatief ligt niet in BPL-gebied maar in regulier buitengebied (hoewel aangrenzend aan bestaand bebouwd gebied). Bij projecten met een grote ruimtelijke impact wordt doorgaans de ARO geconsulteerd. Als aandachtspunt is opgenomen dat het plangebied in de invloedssfeer van Natura 2000 gebied ligt; de zanddijk/duinenrij. In het kader van het bestemmingsplan zal de natuurtoets uitsluitel moeten geven over eventuele mitigerende en compenserende maatregelen, mocht de ontwikkeling een negatieve invloed hebben op het duingebied. Datzelfde geldt voor de huidige stikstofproblematiek.

#### 4.4 KUSTPACT

In 2017 ondertekenden provincies, gemeenten, ondernemers, waterbeheerders, natuur- en maatschappelijke organisaties het Kustpact. Zij maakten landelijk afspraken over een goede balans tussen ontwikkeling van recreatieve bebouwing en natuur, stilte en open landschap langs de kust. Provinciale Staten stelden de uitwerking voor Noord-Holland vast in 2018 met het Toekomstperspectief Kust 2040. Voor het duingebied zijn geen nieuwe regels gemaakt. Dat gebied is al voldoende beschermd. De diverse partijen werken de komende jaren samen verder aan de kustontwikkeling aan de hand van het Convenant Noordzeekust. In het Kustpact is Julianadorp ook benoemd. In de visie wordt vooral ingezet op de ontwikkeling van de openbare ruimte en een goede routestructuur tussen kust en achterland. Noorderduyn anticipeert op die ideeën.

## 5 INPASSING

### 5.1 LOKALE AFSTEMMING

Er heeft planinhoudelijke afstemming plaatsgevonden met Landal en Ooghduyne aangaande de samenwerking in de exploitatie en het te realiseren programma. Hierbij wordt geput uit de uitgebreide data van verhuurgegevens van Landal. Met 2,8 miljoen gasten per jaar en verhuur van 15.000 recreatiewoningen op 88 parken (waarvan 54 parken in NL) lijkt dat de meest accurate, concrete en ook lokale marktinformatie die voorhanden is. De herkomst van gasten is 70% Nederlands, 15% Duits, 7% Belgisch, 4% Deens en 4% overig en beslaat daarmee de (inter-) nationale markt.

Op basis van de analyse van de data van de verhuurexploitatie is het programma van de 120 woningen verfijnd. Vanuit de op te zetten samenwerkingsovereenkomst tussen de beheerorganisatie Ooghduyne, verhuurorganisatie Landal en de ontwikkelaars is de visie dat de ontwikkeling van 120 eenheden in Noorderduyn een eenheid gaat vormen met het beheer en de verhuur van 170 eenheden in het

bestaande park (en de centrale voorzieningen). Vanuit Landal en Ooghduyne is het huidige gebruik over de laatste 4 jaar geanalyseerd en op basis daarvan wordt een afgewogen verdeling van typologie (kwaliteitslabel en grootte van de woning (4, 6, 8, 16 tot 22 persoons) gemaakt. Ook het luxeniveau van de diverse woningtypen zal worden afgewogen. In de uitwerking van de typen en de onderverdeling daarin wordt aangesloten op de in de recreatiestudies geformuleerde leefstijlen 'Ingetogen Aqua' en 'Gezellig Lime'.

Uit dezelfde verhuuranalyse zijn de rentabiliteit gegevens van de betreffende woontypen te destilleren. Hierbij worden verhuurcijfers, bezettingsgraad en diverse kostenaspecten meegewogen om tot een goed renderend beleggingsproduct te komen. Zowel vanuit de partijen als de aanvullende kennis vanuit De Vakantiemakelaar/Residentia (twee marktleiders in verkoop recreatief vastgoed) wordt ingestoken op een beleggingsportefeuille van (met name) het MKB die dergelijk goed renderend vastgoed veelal als pensioenvoorziening 'inkoopt', als ook op (kleinere) institutionele beleggers. De focus ligt zodoende bij beleggers met een financieel motief en niet zo zeer bij particulieren met een veelal emotioneel motief.

Ook in de verhuuranalyse van Landal wordt voornoemde tendens naar meer luxe en duurzaamheid opgemerkt. Er worden drie kwaliteitslabels gehanteerd; comfort, luxe en extra luxe. In het huidig aanbod op Ooghduyne is het label extra luxe nog niet aanwezig en een zekere overmaat aan label comfort. Op het park worden regelmatig woningen opgewaardeerd naar een hoger kwaliteitslabel om het aanbod beter op de markt te laten aansluiten. Bijvoorbeeld door een slaapkamer om te vormen tot badkamer met sauna. De woning verandert dan van 6 persoons comfort naar 4 persoons luxe. De verhuurcijfers laten zien dat deze ontwikkeling loont; verhuur, bezoekersaantallen en bezettingsgraad stijgen (ruim 30% in drie jaar). De hiervoor aangehaalde -ogenschijnlijke- mismatch tussen aanbod op Ooghduyne en de groeipotentie in de marktregio Noordkust (die met name in kleinere seniore reisgezelschappen wordt gezien) behoeft enige nuancering. Uit de verhuurgegevens van Landal blijkt namelijk dat de feitelijke bezetting van de woningen structureel lager ligt dan de gehanteerde woontypologie. Zo worden 4 persoons woningen veelal door 2-3 personen geboekt en een 6 persoons woning overwegend door 4 personen. Die trend zet zich over alle typen door, behalve over de 2 persoons appartementen. Die worden gemiddeld met 2,1 persoon bezet, vaak (groot)ouders met (klein)kind.

Het lokale aanbod (Landal en de omliggende parken) heeft voldoende appartementen en/of hotelfaciliteiten. Aangenomen wordt dat in het boekingsgedrag van de

klanten van Landal de hang naar meer luxe en ruimte simpelweg in het boeken van een ruimere woning met meer faciliteiten wordt ondervangen. Het gaat dan veelal om een extra badkamer (doucheruimte) en tweepersoons bedden (ipv stapelbed in kleine bijkamer).

Circa 80% van het programma richt zich nu op 4 en 6 persoons typen, waarmee de grootste doelgroep/groei-potentie in de marktregio Noordkust (senioren, 2-3-5 persoons gezelschappen) wordt bediend. Daarnaast wordt een aantal grotere groepswoningen (16 en 22 persoons) voorzien, naast de reeds op het park aanwezige 8, 10 en 12 persoons groepswoningen. De verdeling van typen en luxe-labels blijft in discussie en afhankelijk van marktinvloeden. Zo blijkt op dit moment dat de Corona-crisis een extra vraag naar recreatiewoningen betekent. In regionaal perspectief sluit de ontwikkeling van het programma goed aan op de met breed draagvlak opgezette studies van Ontwikkelbedrijf NHN naar de regionale verblijfsrecreatieve markt en het toeristisch product. Er is in doelgroep en typologie geen ongewenste overlap met andere ontwikkelingen (zoal bijvoorbeeld Boskerpark) binnen de product/marktregio Noordkust. Het project wordt zowel door de ontwikkelaars als Landal en Ooghduyne gezien als een welkome aanvulling op het bestaande aanbod, met een hoge omgevingskwaliteit (niet meer van hetzelfde) en is wellicht trendsetter voor soortgelijke ontwikkelingen in de toekomst.

## 5.2 PROEFVERKAVELING NOORDERDUYN

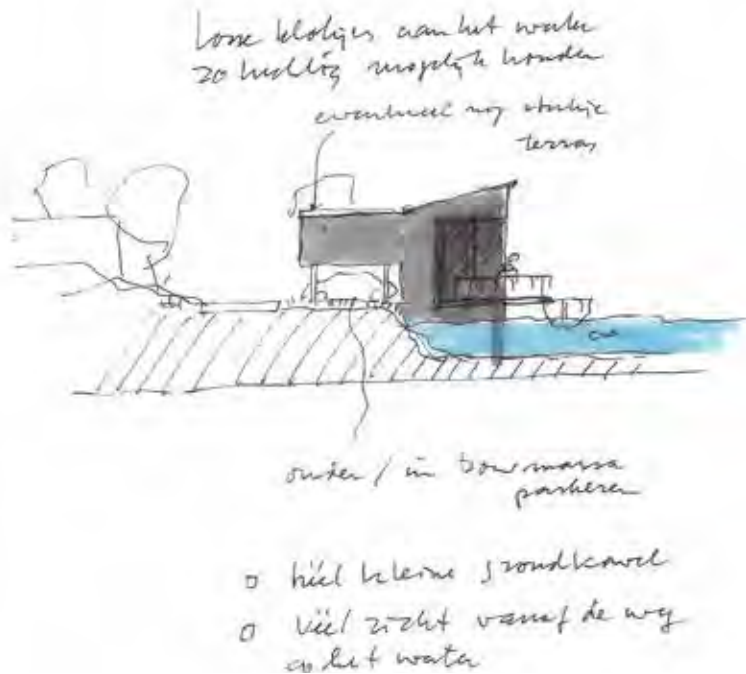
### 5.2.1 LANDSCAPING

Voor het initiatief Noorderduyn is een proefverkaveling opgesteld met als insteek het creëren van een zowel ecologisch als toeristisch aantrekkelijk recreatielandschap. Deze natuurinclusieve benadering sluit in gestileerde vorm aan bij de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken van kreken en nollen op de strandvlakte. Het plan is opgebouwd uit waterrijke randen in een informele setting, in vorm verwijzend naar de voormalige kreken in het gebied. De buitenste randen langs het bestaande park en de openbare groenstrook van de kano- en fietsroute blijven strak, passend bij rechthoekige percelen van de bollencultuur. Het plan wordt doorsneden door een strakke diagonaal; de oude Atlantik Wall die hier als cultuurhistorisch relict opnieuw zijn intrede doet, maar dan op een wat subtielere wijze. Zo wordt een symbiose gezocht tussen de verschillende tijdslagen en karakteristieken van het omliggende landschap.

De vrijkomende grond uit de waterpartijen wordt gebruikt om het middengebied het nodige duinreliëf mee te geven. Door het graven van een grote waterpartijen







komt voornamelijk zwak lemig fijn zand vrij voor het maken van een aantrekkelijk reliëf. In het vlekkenplan en de calculatie is rekening gehouden met circa 65.000 kuub grondverzet. Het reliëf vormt de basis voor de inpassing van de architectuur als ook de ecologische, natuurinclusieve ontwikkeling van het terrein. In principe wordt het gebied integraal als natuurrecreatiegebied ontworpen. Met de vrijkomende grond worden duinen tot circa drie meter hoog gerealiseerd. Dat reliëf wordt verder versterkt door de aanplant van inheemse soorten (helmgras, kruipwilg, duindoorn en berk/eikenstruweel). Hierbij wordt uiteraard aangesloten bij de duinvegetatietypen in het nabije Natura2000 gebied.

Het plan verenigt de uiteenlopende landschappelijke vormen en karakteristieken in een nieuw totaalconcept voor het recreatieve landschap waar met inheemse beplanting het beeld wordt afgemaakt. In deze setting kan een verscheidenheid aan typen recreatiewoningen worden ingepast die in een gemeenschappelijke beeldtaal ontwikkeld worden. De woningen krijgen geen tuin of kavel maar een terras met voldoende privacy, in een gedeelde en openbaar toegankelijke ruimte. Parkeren wordt verdekt opgesteld, aan de schaduwzijde van de woningen en zoveel mogelijk buiten beeld. In de randen wordt zoveel mogelijk contact gezocht met het water, in het middengebied zet het duinreliëf de toon. De gemeenschappelijke ruimte

is gedeeld eigendom en wordt vanuit de beheersorganisatie middels een jaarlijks groenfonds onderhouden door het parkmanagement. Dit bevordert bovendien de sociale cohesie en - controle. Zo wordt er ook geld gereserveerd voor toekomstig groot onderhoud waarmee mogelijke verpaupering op lange termijn wordt voorkomen.

### 5.2.2 TYPOLOGIE/PROGRAMMA

Voor Noorderduyn wordt uitgegaan van een lage dichtheid van circa 10 recreatiewoningen per ha, waarbij de landschappelijke inrichting en landscaping voldoende ruimte krijgt. Met de beschikbare 12 hectare komt dat uit op een bouwprogramma van 120 eenheden. Die eenheden zijn gedifferentieerd in verschillende typen, aansluitend bij de veeleisende markt die om steeds meer luxe, duurzaamheid en bijzondere uitstraling/sfeer vraagt. Zo onderscheiden we diverse vormen en typologie, passend in de verschillende sferen in het te creëren landschap. Met de lage dichtheid blijft voldoende ruimte over om de gewenste landschappelijke kwaliteit te ontwikkelen

In de wisselwerking tussen architectuur en landscaping wordt een subtiele encenering nagestreefd waarin nagenoeg iedere woning een goed uitzicht (en privacy) heeft zonder dat de opzet als massief wordt ervaren. Alle woningen staan strak in nz/ow oriëntatie. In deze opzet wordt het parkeren bij de woning aan de schaduwzijde en naast de woning voorzien. Zo blijft het beeld vanaf de hoofdontsluiting zoveel mogelijk autoluw. De terrassen zijn steeds op zuidwest tot zuidoost gelegen. Met reliëf en beplanting worden de terrassen voldoende privacy geboden.

### 5.2.3 ARCHITECTUUR

In architectuur wordt voor alle typen een natuurlijke uitstraling en materialisatie gekozen, passend bij het duinkarakter. Landschap, stedenbouw en architectuur vormen een gemeenschappelijk concept, te vertalen naar de 'branding' van het gebied. Een sterke identiteit en kwaliteit die onderscheidend moet zijn in de markt. In het architectonische beeld streven we eenheid in verscheidenheid na, de verschillende typen kennen een duidelijke signatuur en uitstraling. Hiermee bouwen we aan een unieke identiteit, speciaal voor deze plek. De vormgeving is sober en eenvoudig, een ingetogen luxe zonder tierelantijnen. Het is vooral het samenspel tussen architectuur en de landschappelijke setting die de kwaliteit van dit recreatieve woonlandschap maakt. Geen van beide hoeft de show te stelen, in alle eenvoud zit de schoonheid. Subtiele overgangen tussen privé en openbaar worden in de architectuur meegenomen. Door het ondulere terrein en de situering van de wooneenheden wordt voldoende privacy geboden; terrassen liggen beschut in het



Eenvoud

duin of struweel. Afscheidingen, alleen relevant voor de typen met label D (dog), worden met kastankehouten schapenhekken gemaakt.

Er wordt gewerkt met robuuste materialen die in dit stuivende landschap overeind blijven. Reeds vergrijsd of gebrand verduurzaamd hout, beton en, waar mogelijk, groene daken. De dakvlakken gaan zo mee in het reliëf dat we maken. Uiteraard is het materiaalgebruik duurzaam en zo veel mogelijk volgens de principes van de circulaire economie en klimaat adaptief bouwen. In de installatietechniek wordt gestreefd naar 0 op de meter woningen, uiteraard gasloos. PV-cellen worden geïntegreerd in de architectuur.

#### 5.2.4 NATUURINCLUSIVITEIT/ECOLOGIE

Zowel in de landscaping als in de architectuur wordt natuurinclusieve ontwikkeling voorgestaan. De landscaping is zo niet alleen een leuk decor voor de recreatiewoningen maar vooral gericht op het verhogen van de biodiversiteit wat, gezien het intensief grondgebruik door de huidige bollenteelt, betrekkelijk eenvoudig lijkt maar om een zorgvuldige benadering vraagt. De ecologische ontwikkeling is immers integraal onderdeel van het plan. Middels de landscaping kunnen goede gradiënten worden vormgegeven die de basis leggen voor vele uiteenlopende biotopen. Zo zijn



Natuurinclusief

er overgangen tussen nat en droog, zon en schaduw en voedselrijk en voedselarm, windrijk en luw, door gericht met de vrijkomende grond om te gaan en niet alles zo maar op een hoop te schuiven. Er worden verschillende overgang milieus gecreëerd door te spelen met reliëf en microklimaatverschillen. De aanplant met inheems plantgoed geeft een goede basis voor een verdere spontane natuurontwikkeling. In de architectuur wordt gewerkt met duurzame en natuurlijke materialen, aangevuld met bouwkundige elementen die kunnen bijdragen aan een hogere biodiversiteit (nestkasten etc). Uiteraard is het plan klimaatbestendig; al het hemelwater infiltreert in de bodem en de ruimhartige toepassing van groen voorkomt hittestress. De kenmerkende strook door de wind gevormde bomen ('divi-divibomen') aan de oostzijde worden als landschappelijk element omarmd.

Er wordt circa 3,4 hectare water gegraven, natuurvriendelijke oevers en plasdras 'groene stranden' aangelegd waar brakke vegetatie zich kan ontwikkelen en de nodige duintoppen en verhogingen gevormd. In een gedetailleerd plan voor het grondverzet wordt zo vorm gegeven aan het principe van de natuurinclusieve ontwikkeling. Aanvullend op de terreinmodellering wordt gericht beplanting aangebracht. Deze inrichting met inheems plantmateriaal vormt de basis voor een verdere spontane natuurontwikkeling en een daarop afgestemd terreinbeheer. Het

# INSPIRATIE







ecologisch 'rendement' zal in de natuurtoets als onderdeel van het bestemmingsplan in verschillende biotopen nader gekwalificeerd worden. In te schakelen ecologen zullen adviezen geven over de beste invulling.

### 5.2.5 WATERSYSTEEM

Het hele projectgebied Duinzoom Zuid heeft inmiddels in het peilbesluit een flexibel peilbeheer dat aansluit op het stedelijk water van de golfbaan en de kanoroute. Hiermee anticipeert HHNK op de lange termijn visie. In de praktijk is het echter nog bollengebied. Met de telers is een gedoogconstructie overeengekomen waarmee zij hun percelen nauwkeurig kunnen blijven beheren. Hier is sprake van een heel strikt peilbeheer om per perceel de optimale groeiomstandigheden voor de bollen te kunnen creëren. Met name de beluchting van de wortels speelt daarbij een rol, bollen mogen niet verzuipen.

Het is paradoxaal dat hiermee tevens de zoutproblematiek gevoed wordt. Door het wegpompen van teveel (zoet) regenwater bouwt er zich geen zoetwaterlichaam op in de zandbodem. Bij een tekort aan regenwater wordt juist vanuit de kavelslootjes beregend waardoor de capillaire werking brak tot zout water uit de oude zeebodem (nalevering) omhoog trekt. Zout water is funest voor de groei van bollen. Er is

zodoende sprake van een broos evenwicht waarbij de intensieve veld drainage (ca 80cm diep) door dit jarenlange stringente waterbeheer grofweg de scheiding tussen zoet en zout vormt. In de kop van Noord Holland is het plangebied een van de meest problematische gebieden met betrekking tot zoutoverlast. In de uitwerking van het watersysteem en ook bij de uitvoering van het grondwerk wordt dan ook zorgvuldig gekeken naar de mogelijke zoute kwel uit de ondergrond. Voorkomen wordt dat de aanliggende bollenvelden last krijgen van een te hoge zoutdruk door de ontwikkeling van het plan. De kavelsloot grenzend aan het bollengebied blijft behouden. In het bestemmingsplan zal hier nader geohydrologisch onderzoek naar worden verricht.

## 5.2.6 MOBILITEITSGEVOLGEN PLAN NOORDERDUYN

Het plan Noorderduyn zal bestaan uit 120 recreatiewoningen in de volgende verdeling (deze wijkt wegens voortschrijdend inzicht enigszins af van de verdeling in het inmiddels 6 maanden oude principeverzoek):

40	4-persoonswoningen
60	6-persoonswoningen
7	8-persoonswoningen
8	12-persoons
3	16-persoons groepsaccommodaties
2	22-persoons groepsaccommodaties

120 eenheden totaal, 764 bedden.

Gebruikmakend van de ervaringscijfers van naastgelegen park Ooghduyne, waarbij Noorderduyn als uitbreiding kan worden gezien, kunnen de mobiliteitsgevolgen in de directe omgeving als volgt worden benaderd:

Een deel van het autoverkeer zal via de Callantsogervaart verlopen, aangezien dat de meest logische aanrijroute is en omdat de hoofdentree van Noorderduyn centraal op park Ooghduyne ligt. De rest zal via de ingang aan de Van Foreestweg verlopen. Bewegwijzering op de openbare wegen kan dit in goede banen leiden. Een modern sleutelsysteem van de woningen maakt een tussenstop bij de receptie overbodig. De gasten kunnen direct naar hun woning doorrijden.

Parkeren wordt voor 100% op eigen terrein opgelost, en wel zodanig dat de auto's voor een groot deel aan het zicht onttrokken worden.

### Faciliteiten houden de gasten op het park

De ervaringen op Ooghduyne leren dat er vanwege de vele faciliteiten slechts weinig van de auto gebruikt wordt gemaakt door de gasten. Naast de goed en volledig uitgeruste woningen zijn er het zwembad, bowling, het restaurant met bar en naastgelegen speelplekken, en de golfbaan met driving range en nog een restaurant. In combinatie met de vele waterpartijen (zwemmen, varen, spelen) zorgt dit er allemaal voor dat de gasten graag op het park verblijven. Voor de oudere jeugd wordt een speeleiland met sportvoorzieningen aangelegd. Een ontbijt/broodservice in de ochtend maakt naar een bakker rijden overbodig. Naar het strand gaat men te voet en/of op de fiets.



### Fietsen

Er zal vooral veel gefietst worden. Het is nu al zo dat op Ooghduyne de fietsverhuur sterk is toegenomen. Deze tendens zal zich versterkt voortzetten. Ook nemen steeds meer gasten hun eigen (elektrische) fietsen mee. Er zijn uitstekende fietsverbindingen ten noorden en ten zuiden van het park, en door Ooghduyne heen. Park Noorderduyn zal via een fietsbrugverbinding op het fietspad langs de Van Foreestweg aansluiten. Van daaraf zijn de winkels en restaurants makkelijk te bereiken.

Er is een goede fiets- en wandelroute naar het strand, het zogenoemde 'Knuppelpad' dat met de aanleg van het park nog beter ingepast wordt. Ook dat beperkt het aantal verkeersbewegingen met auto's. Ook de Callantsogervaart is per fiets goed bereikbaar. Vanaf daar kan men naar de strandslagen fietsen. Personeel komt voor het grootste deel met de fiets.

In cijfers: Gemiddelde bezetting 80%.

De dagen van aankomst zijn:

- Maandag 50%
- Donderdag 10%
- Vrijdag 80%

De dagen van vertrek zijn:

- Maandag 50%
- Donderdag 10%
- Vrijdag 80%

De manier van aankomst en vertrek:

- Per openbaar vervoer 5%
- Per privé auto 95%

Maximaal aantal auto's per wisseldag aankomst 150

- Maandag 75 tussen 14.00 uur en 20.00 uur
- Donderdag 15 14.00 uur en 20.00 uur
- Vrijdag 120 14.00 uur en 20.00 uur

Maximaal aantal auto's per wisseldag vertrek 150

- Maandag 120 tussen 09.00 uur en 11.00 uur
- Donderdag 15 09.00 uur en 11.00 uur
- Vrijdag 120 09.00 uur en 11.00 uur

In de maximale situatie, op vrijdagen, zijn er 150 aankomsten en 150 vertrekken te verwachten, is 300 ritten per etmaal.

Volgens de CROW kencijfers voor bungalowpark en uitgaande van een omgeving 'Rest bebouwde kom van Julianadorp' geldt een kencijfer van 2,1 tot 2,3 autoritten per bungalow per etmaal. Voor een omgeving 'buitengebied' geldt een kencijfer van 2,6 tot 2,8 autoritten per bungalow per etmaal. Bij een bezetting van 80% komt dit in de totale bandbreedte uit op 252 tot 336 autoritten per etmaal voor het gehele park. De 300 ritten per etmaal vallen binnen deze bandbreedte.

Het park is vrij bereikbaar, er zijn geen slagbomen, dus filevorming voor de ingangen komt niet voor. De hoeveelheid verkeer kan verdeeld worden over beide routes. Een worst case benadering met de maximale hoeveelheid verkeer over elk van de routes zal naar verwachting neigen naar een verdeling 75 % - 25 % Callantsoger-

vaart – Van Foreestweg. Dit zal in een vervolgstadium nader onderzocht moeten worden.

Wat de effecten van de maximale extra hoeveelheid verkeer van het plan betekent voor de omgeving en voor de verkeerssituatie op de bestaande wegen zal nader onderzocht moeten worden. Hiervoor zal een gespecialiseerd bureau in de arm worden genomen. Er is dan onder meer nadere informatie nodig over de verkeersintensiteiten op de wegen in de huidige situatie, bij voorkeur op de drukste momenten. Op basis daarvan kan (bijvoorbeeld met kruispuntberekeningen) bepaald worden of het extra verkeer leidt tot knelpunten in de bereikbaarheid (doorstroming/afwikkeling) en de veiligheid van het verkeer.

### 5.2.7 ONTSLUITING

De hoofdontsluiting takt aan op de bestaande wegenstructuur van het Landal park, vlak bij de centrale voorzieningen van het Landal park. Middels een ringstructuur worden de twee eilanden ontsloten, Deze hoofdroute is van asphalt. Centraal loopt een extra ontsluiting om de in het middengebied gelegen woningen te ontsluiten, in een halfverharding. Over het hele park is het verkeer gemengd en rijden auto's stapvoets, zij zijn hier duidelijk te gast. Naast de hoofdstructuur is zijn er vrijliggende wandelpaden die deels als struinpaden spontaan zullen ontstaan. In de autovrije gebieden zijn aan die routes (natuur)speelvoorzieningen geprojecteerd. Bij de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen materiaal. Niet alleen voor het maken van het reliëf en het beplantings assortiment, ook materialisatie van paden en wegen wordt zo op de na te streven sfeer afgestemd. Het bestaande fiets- en wandelpad langs Strandslag Juliana zal een dwarsverbinding krijgen, over het nieuwe park. Ook ter hoogte van de 'Atlantik Wall' worden dwarsverbindingen met de bestaande paden en aantakkingen op de omgeving nagestreefd.

De parkeervakken worden in een losse setting ingepast; geen strakke vakken maar vlakken halfverharding (schelpen) naast de woningen waar voldoende ruimte is voor het parkeren van auto's. Er wordt conform de ervaringscijfers uitgegaan van 1 auto per 4 bedden.

De hoofdontsluiting en structuur is gericht op het bestaande Landal park en de aldaar gelegen voorzieningen. De noordelijke aansluiting op het recreatieve netwerk is daarnaast ook geschikt als calamiteitenroute en voor de hulpdiensten.



### 5.3 VAN FOREESTWEG

Ervan uitgaande dat de 12 ha grond van Langelaan voor recreatiewoningen wordt ingericht en bestemd, blijft een strook grond over langs de Van Foreestweg (nr. 10). Deze strook, eveneens bezit van Langelaan, met de daarop aanwezige woning en kas heeft nu de bestemming 'agrarisch'. Met het vervallen van de agrarische bestemming van de achterliggende 12 ha is het niet zinvol om deze strook als agrarisch te behouden.

Het zou logisch zijn om deze strook in de ruimere context een woonbestemming te geven, met 4 woonkavels in de logische reeks van de bebouwing aan de Foreestweg. Dat zou een vanzelfsprekende inpassing zijn van het voormalig agrarisch bedrijf in de woonbebouwing. Elders is dit ook toegepast. De bestaande woning blijft gehandhaafd en krijgt een normale woonbestemming. Elders is dit ook toegepast. De bestaande woning blijft gehandhaafd en krijgt een normale woonbestemming. Idealiter zou het 'gat' aan de westzijde van deze strook eveneens afgerond kunnen worden. **Opgemerkt moet worden dat deze strook buiten 'Landelijk Gebied' ligt en daarmee buiten de reikwijdte van de provinciale Omgevingsverordening.**





## 6 DUURZAAMHEID

De eerste klap is een daalder waard... het omzetten van de teelt van bollen, met haar stringente waterbeheer, naar een natuurinclusief verblijfsrecreatieterrein is natuurlijk de grootste winst die hier te behalen is. Uiteraard betekent het graven van een grote hoeveelheid water met een flexibel peilbeheer dat de klimaatbestendigheid, de opvang van piekbuien, ook een stuk verbetert. Regenwater infiltreert logischerwijs in de bodem waardoor de natuurlijke balans tussen zoet en zout grondwater zich weer kan herstellen.

### Natuurinclusiviteit

Een ecologisch bureau wordt ingeschakeld om te adviseren over natuurinclusieve ontwikkeling van zowel park als woningen. Doel is een natuur-recreatief landschap met een grote biodiversiteit waarin de recreatiewoningen een logische inbedding vinden. Er is een grote ecologische winst te behalen: het 12 Ha grote gebied wordt van een monocultuur (bollenteelt) veranderd in een qua natuur zeer divers landschap waar biodiversiteit, zowel wat betreft fauna als flora, op een hoog peil komt. Er worden nestelplekken geboden voor diverse vogelsoorten zoals zwaluwen en watervogels, en voor vleermuizen (nabij de bomen aan de oostzijde).

### Waterpartijen

De ruime hoeveelheid te graven water (ca. 3,5 Ha) zal plaats bieden aan watervegetatie en veel watergebonden diersoorten zoals watervogels, amfibieën en vissen. Het water zal in open verbinding staan met de omliggende sloten en vaarten, op boezemniveau. De te graven waterpartijen zijn geheel voorbereid om aan te sluiten op de toekomstige volledige doorvaart van de kanoroute.

De waterdiepte zal maximaal ca. 1.50 meter worden. Langs de oevers rietkragen en waterminnende beplanting. Ook zal een uitgebalanceerde mix van vissoorten worden uitgezet in het water, zodat een gezond watermilieu ontstaat. Een en ander nader af te stemmen met het Hoogheemraadschap en de visstandbeheercie van de plaatselijke visvereniging en de federatie Sportvisserij.

### Bouw

De recreatiewoningen van park Noorderduyn zullen voldoen aan de nieuwste normen voor duurzaamheid. Dat houdt in: gasloos, all-electric, PV-panelen, passieve warmtewering, gunstige oriëntatie/zonligging. Voorts zal bij de materialisatie goed gekeken worden welke materialen duurzaam en recyclebaar zijn en qua productie een minimale ecologische voetafdruk hebben.

Zowel in aanlegfase als de gebruiksfase zal plan Noorderduyn minimale stikstofdepositie tot gevolg hebben. Minimale CO2 uitstoot door gebruik van duurzame materialen voor zowel bouw als terreinaanleg.





Bij het ontwerpen van de woningen gaan we te werk volgens de principes van de Trias Energetica:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan;
2. Maak gebruik van energie uit duurzame bronnen;
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

De nadruk wordt gelegd op een energiezuinige gebouwschil en het minimaliseren van de inzet van (onderhoud behoevende) installaties. Alle woningen worden in de basis uitgevoerd met hoogwaardig isolerende gevels, vloeren en daken. Bovendien wordt zorgvuldig aandacht besteed aan de detaillering en uitvoering van de gebouwschil, waardoor lekverliezen voorkomen worden en warmteverlies door de gebouwschil verder ingeperkt wordt.

Voor ruimteverwarming en bereiding warmtapwater zal worden gekozen voor een warmtepomp, of voor aansluiting op het WKO systeem van Ooghduyne, waardoor de woningen geen gasaansluiting meer nodig hebben. Het afgiftesysteem voor de ruimteverwarming vindt plaats via Lage Temperatuur (LT) vloerverwarming. Luchtverversing is gebaseerd op een vraaggestuurd ventilatiesysteem op basis van CO<sub>2</sub>-detectie in de leefzone. Hierdoor wordt energieverbruik verder beperkt. Opwekking van elektriciteit vindt plaats via fotovoltaïsche (PV) panelen welke grotendeels uit het zicht kunnen worden gemonteerd op de daken.

Toepassing van hout ligt voor de hand; vegetatiedaken en tripleglas idem. Er zal door een goede oost-west oriëntatie van de woningen sprake zijn van passieve zonne-energie, terwijl ook rekening gehouden kan worden met een teveel aan instraling (zonwering op strategische plekken), waardoor de woningen koel blijven. Diezelfde oriëntatie zorgt er in combinatie met het geaccidenteerde terrein ook voor dat auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden.

Het zwembad van Ooghduyne maakt gebruik van een WKO-installatie die een ruime overcapaciteit heeft voor zowel verwarming als koeling. In de beoogde samenwerking met Ooghduyne wordt onderzocht of de nieuwe recreatiewoningen op dit systeem aangesloten kunnen worden. In het park komen op diverse plekken laadpalen voor elektrische auto's. Elektrische fietsen kunnen bij de woningen opgeladen worden. Bij de receptie zijn zowel gewone fietsen als e-bikes te huur.

Voor zover er sprake is van steigers zullen deze direct mee-ontworpen worden met de woningen. Latere plaatsing van steigers door woningeigenaren zal niet mogelijk zijn.

#### Kwaliteitsborging

Door de juridische opzet van het park (men koopt alleen de woning plus het terras) kan tot in lengte van jaren het beheer en onderhoud van het groen (ook dat van de tuinen bij de woningen) en de wegen gegarandeerd worden. Dit wordt middel een vereniging van eigenaars geregeld, waarbij iedere woningeigenaar een verplichte bijdrage in de vorm van servicekosten betaalt. Hiermee wordt wildgroei in de tuinen met schuttingen, huisjes, niet passende bomen en beplanting e.d. voorkomen. Ook betalen de woningeigenaren een jaarlijkse bijdrage aan een onderhoudsfonds, van waaruit de woningen worden onderhouden. Dit is bewezen de beste manier om de kwaliteit van een recreatiepark ook op de lange termijn te garanderen.

#### Elektriciteit

Zoals bekend beginnen zowel de elektriciteitslevering als het terug leveren aan het net problemen op te leveren, zowel landelijk als in het bijzonder in Noord-Holland. Dat betekent dat er in goed overleg met de netbeheerders moet worden bekeken welke oplossingen daarvoor noodzakelijk zijn. Zeker als er laadpalen voor elektrische auto's worden geplaatst zal de stroomvoorziening goed op orde moeten zijn.

## 7 HAALBAARHEID

### 7.1 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid is getoetst door een grond- en bouwexploitatie op te zetten. Het gevoerde iteratieve ontwerpproces van 'rekenen en tekenen' staat garant voor de haalbaarheid van de planvorming. Uit de laatste rekensessies blijkt dat in de huidige markt een goed concept met een stevige component in de landschaping haalbaar en maakbaar is.

#### 7.1.1 MARKTANALYSE RECREATIEPARKEN NEDERLAND

Recente jaarcijfers laten voor 2018 een record zien in verkoopaantallen (4600). 2019 had iets minder verkoopaantallen (4326) maar ondanks deze daling nog steeds op zeer hoog niveau. 2020 geeft door de coronacrisis geen representatief beeld. Deze licht dalende verkoopaantallen komt door het afnemende aanbod, niet door afnemende vraag. Het beschikbare aanbod daalt snel, waardoor de krapte op de markt groter wordt. De krapte-indicator, die de verhouding tussen transacties en aanbod laat zien, ligt nu op 5,3. Dat wil zeggen dat een consument uit gemiddeld

5,3 recreatiewoningen kan kiezen. Daarmee is de recreatiemarkt op dit moment nog een evenwichtige markt te noemen. In 2018 stond de krapte-indicator nog op 6,8, in 2015 op 13 en in 2011 nog op 30. Wanneer deze indicator onder de 5 komt, is sprake van een krappe, door verkopers gedomineerde markt.

Van de verkochte aantallen in 2019 is 9% nieuwbouw. Dit was voorgaande jaren tussen de 3 en 6%. Een significante stijging. De dure prijsklasse van 200.000 en hoger stijgt hard. In 2004 was dit nog 17% van alle verkochte woningen. In 2011 23% en in 2019 was dit 29%. Deze stijging gaat ten koste van het midden segment, alles tussen de 100.000 de 200.000.

Er worden steeds vaker recreatiewoningen van boven de honderd vierkante meter verkocht. In 2004 was dit nog 12% van alle verkochte woningen, eveneens als in 2011. In 2019 was dit 20%. Percelen waarop de woningen staan worden steeds kleiner. Dit lag altijd rond de 450 m<sup>2</sup>, dit is gedaald naar 400 m<sup>2</sup>. Er worden dus grotere woningen gebouwd op kleinere percelen. Met gemiddeld 10 woningen per hectare heeft Noorderduyn een ruime opzet. Veel parken zijn traditioneel opgezet en bieden niet de ruimte per woning die Noorderduyn biedt. Van de beschikbare 12 hectare wordt ongeveer 3,5 hectare tot water vergraven. Na aftrek van wegen, paden en speelvoorzieningen (ca 1,8ha) blijft er zo'n 6,7ha 'gemeenschappelijk groen' over. Dat is, verdeeld over de 120 woningen zo'n 560m<sup>2</sup> per woning en daarmee ruim boven het voornoemde gemiddelde.

Recreatiewoningen worden steeds vaker aangewend als beleggingsobject. Er is een redelijk omvangrijke groep particulieren die haar spaargeld graag met een beperkt risico wil beleggen. Empty nesters (leeftijd 55-75) gebruiken bijvoorbeeld de overwaarde van de eerste woning voor de aankoop van een tweede woning als beleggingsobject. Ook zijn er relatief veel MKBers onder de kopers, die middels een te verhuren recreatiewoning hun pensioen willen verbeteren. Een deel van deze groep bezit zelfs meerdere woningen.

#### 7.1.2 MARKTANALYSE RECREATIEPARKEN KUSTGEBIED NOORD-HOLLAND

Het aantal verkopen in kustgebied Noord-Holland is met 17% gedaald. Dat heeft alles te maken met het vrijwel opgedroogde aanbod. In het jaar 2019 is de gemiddelde transactieprijs van een recreatiewoning in kustgebied Noord-Holland met 9% gestegen.

De verschillen tussen de toeristische regio's in Nederland zijn groot. Daar waar landelijk gezien de markt als evenwichtig kan worden gekenmerkt, zijn er ook gebie-

den waar de krapte inmiddels groot te noemen is. De krapte in het kustgebied van Noord-Holland is het grootst. De krapte-indicator ligt er onder de 2, wat wil zeggen dat er sprake is van een zeer krappe markt met veel vraag en heel weinig aanbod. Het aantal verkopen is hier weliswaar afgenomen, maar het aanbod is nog veel harder gedaald. Er is vraag naar zich onderscheidende en unieke projecten met een duidelijke meerwaarde voor het totaalproduct van de Noordkust. Extra recreatie accommodatie die niks wezenlijks toevoegen brengen die meerwaarde voor het totaalproduct niet. Kwaliteit gaat derhalve boven kwantiteit.

### 7.1.3 MARKTANALYSE JULIANADORP

De toeristische sector is een van de economische pijlers in de kop van Noord Holland. Aan de kant van de vraagzijde is er marktruimte voor onderscheidende projecten. Naast het op eigen kracht kunnen doorontwikkelen van de sector, wordt bovendien voor de regio een rol gezien in het afwentelen van de toeristische druk op de Metropool Regio Amsterdam naar de omliggende regio's.

Ontwikkeling Noorderduyn kan een positieve invloed hebben op bestaande voorzieningen. Kwalitatief hoogwaardige impulsen kunnen zorgen voor gezondere concurrentie, wat zal resulteren in kwaliteitstoename van recreatievoorzieningen in de regio. Er zal druk komen op de onderkant van de markt om te investeren en innoveren of te saneren. Leegstand wordt niet verwacht vanwege de toename van het aantal toeristen. Aansluiting bij een professionele verhuur- en beheerorganisatie is gewenst om kwaliteit op de lange termijn te bewaken en verpaupering te voorkomen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in de regio Noord-Holland Noord 39% van de accommodaties een zorgenkindje is en 11% bij de groep problematisch hoort. Slechts 7% van de accommodaties is een topper. Nieuwkomers zullen bij toetreden tot de markt moeten aansluiten bij de groep "toppers", om daadwerkelijk wat toe te voegen. *Uit; Vitaliteitsonderzoek 2019 regio Alkmaar en West Friesland, ©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, april 2020.*

Verplichte verhuur heeft een positief effect op de regio, omdat vakantiegangers een gemiddelde hogere dagbesteding hebben dan permanente bewoners. Dit zorgt voor economische groei in de regio en stimuleert de werkgelegenheid. Verhuurmodellen leveren gemiddeld 1,5 keer meer op dan een tweede woning model. Uit de onderzoeken blijkt dat, gezien het specifieke landschappelijke karakter en het toeristisch-recreatieve product, de Noordkust een afzonderlijke bestemming vormt. Met de Noordkust wordt de strook vanaf de duintop landinwaarts bedoeld, tussen Sint Maartenszee en Huisduinen, grofweg tot aan het Noordhollandskanaal, voornamelijk grootschalig bollengebied met enkele recreatieve kerngebieden St Maartenszee,

Callantssoog en Julianadorp. Hiermee wordt aangegeven dat verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen deze bestemming in principe niet concurreren met vergelijkbare voorzieningen in de andere deelregio's.

Het huidige aanbod recreatie in Julianadorp is traditioneel opgezet. Er is meer behoefte aan een totaalconcept wat zich onderscheidt van de rest. Noorderduyn zal op deze behoefte inspelen door haar unieke ontwerp.

Wanneer de kengetallen en doelgroepenanalyse uit de bestemmingsmarketing HbA worden afgezet tegen het aanbod van Landal en de andere aanliggende recreatieparken dan lijkt er een zekere mismatch te zijn. De grootste -potentiële- doelgroep bestaat vooral uit senioren en mensen boven de 40, overwegend reizend in kleine gezelschappen. De veelal korte vakanties (lang weekend of midweek) zijn gericht op wandel/fietsen en de kustnatuur/cultuur. Het aanbod van Landal is vooral gericht op gezinnen met jonge kinderen. Met name vanwege de bijbehorende voorzieningen, zoals zwembad en ander vertier. Noorderduyn zal inspelen op de vraag door voldoende aanbod van kleinere eenheden. Vanuit Landal Oogduyne is aangegeven dat zij een grote behoefte aan moderne en luxe recreatiewoningen waarnemen.

Vakantieparken worden steeds luxueuzer. Consumenten zijn bereid hiervoor te betalen. Noorderduyn zal op deze behoefte inspelen door per eenheid een budget voor "luxeniveau" bij te voegen. In dit budget kan bijvoorbeeld een sauna zitten.

Tabel 2.1. Vitaliteit Noord-Holland Noord, omvang in accommodaties en bedden (inclusief Kop van Noord-Holland)

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	16	7%	11%
Vitale accommodaties	100	43%	38%
Zorgenkindjes	92	39%	40%
Meervoudige problematiek	26	11%	11%
<b>Totaal</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Er is een explosieve groei van vraag naar groepsaccommodaties. Verblijven tot 24 personen zijn geen uitzondering meer. Noorderduyn zal op deze behoefte inspelen door in het aanbod ook grotere eenheden toe te voegen.

De consument wil alleen een meerprijs betalen voor een uniek product dat een bijzondere herinnering creëert. De uniciteit kan zitten in de ligging, het concept of bijzondere voorzieningen. Noorderduyn speelt hier op in daar haar ligging dichtbij de kust. Het unieke landschap is een trekpleister. Daarnaast is Noorderduyn uniek door haar kanoroute, fietsplan en verre van traditionele inrichting van het park.

#### Gebruikte bronnen:

- Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, december 2017, ZKA Leisure Consultants.
- Vitaliteitsonderzoek 2019 regio Alkmaar en West Friesland, ©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, april 2020.
- De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, juni 2019, NVM.
- Concept nu en noodzaak ontwikkeling verblijfsrecreatie.
- <https://www.bungalowparkoverzicht.nl/vakantieparken-graphic/>
- <https://www.rvk.nl/sterk-verzadigde-markt/>
- <http://bedrijfspunt.com/bedrijfspuntcom/wpcontent/uploads/2014/11/Rapportrecreatiewoningen.pdf>
- <https://www.persberichten.nl/home/detail/985eac74-151c-4af0-aec4-f99401cdd72a>
- Handleiding verbeterde borging bedrijfsmatige exploitatie in de verblijfsrecreatie van ZYPP advocaten, januari 2020.
- De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2019 NVM uitgave juli 2020.

misch belang gen eigen gebruik	aantal		aantal		aantal		gemiddelde		gemiddelde		aantal		aantal		toeriste	
	personen:	overnacht.	overnacht.	overnacht.	besteding/	besteding/	overnacht.	eigen gebr.	huur/won.	eigen gebr.	overn.	overn/won	eigen gebr.	per nac	belasting	belasting
	aantal	opp	bezetting	huur	eigen gebr.	overnacht.	huur	€	€	€	€	€	€	€	€	€
mfort	4	30	80	2,0	18564	1800	€ 464.100	€ 36.000	619	42	€ 2.					
mfortD	4	15	80	3,5	15288	1575	€ 382.200	€ 31.500	1019	74	€ 2i					
uxe sr	4	15	80	3,5	16244	1575	€ 406.088	€ 31.500	1083	74	€ 2					
uxe W	4	20	80	3,5	21658	2100	€ 541.450	€ 42.000	956	74	€ 2i					
mfortD	6	5	100	5,0	6825	750	€ 170.625	€ 15.000	1365	105	€ .					
uxeW	6	20	100	5,0	27300	3000	€ 682.500	€ 60.000	1365	105	€ 3i					
mfortD	8	5	100	5,0	6825	750	€ 170.625	€ 15.000	1365	105	€ .					
uxe	8	5	110	7,0	9555	1050	€ 238.875	€ 21.000	1656	147	€ 1					
uxe	16	3	160	8,5	6033	765	€ 150.833	€ 15.300	2011	179	€ .					
uxe	22	2	220	11,0	5205	660	€ 130.130	€ 13.200	2603	231	€ .					
<b>edragen in cl. BTW</b>	<b>120</b>				<b>133497</b>	<b>14025</b>	<b>€ 3.337.425</b>	<b>€ 280.500</b>	<b>14041</b>	<b>1134</b>	<b>€ 17</b>					
							gemiddelde besteding totaal	€ 3.617.925								
							toeristenbelasting	€ 177.551								
							totaal	€ 3.795.476	excl. de huren.							
							kosten verhuur (service e.d.)	€ 2.635.413	incl. BTW							
							Economische betekenis:	€ 6.430.889	per jaar incl. BTW							
kengetallen:			toelichting													
017			uitgangspunten zijn:													
2018			gemiddelde huren middenseizoen													
tatline januari 2019			bezettingsgraad conform landelijk gemiddelde													
			bezetting / woningtype conform landelijk gemiddelde													
			gemiddelde besteding per overnachting idem													

## 7.2 ECONOMISCHE SPIN OFF

De economische betekenis van de recreatiewoningen laat zich op basis van de laatst bekende kengetallen, naast de huurprijs, zeer conservatief berekenen op ca. € 3,6 miljoen (incl. BTW) per jaar. Dit zijn de lokale uitgaven van gebruikers van de woningen (horeca, boodschappen, lokale voorzieningen), en van de eigenaren die maximaal 21 dagen per jaar zelf gebruik maken van hun woning. Ook bezoeken aan bezienswaardigheden, fietsenhuur, greenfees en golflessen op de naastgelegen golfbaan kunnen hieronder vallen. Hier bovenop komen nog de lokaal te besteden servicekosten van circa € 2,6 miljoen per jaar, waaronder schoonmaak, wasserij, onderhoud en verhuurkosten. Tenslotte toeristenbelasting van € 180.000. De totale economische betekenis komt zodoende op ongeveer € 6,4 miljoen per jaar. Daarnaast kan de gemeente OZB inkomsten voor de 120 woningen ontvangen.

### 7.2.1 ECONOMISCHE BETEKENIS VAKANTIEPARK NOORDERDUYN

Noorderduyn wordt een vakantiepark waarvan de recreatiewoningen volledig aan particulieren verkocht worden. Uitgangspunt is toeristische verhuur en beperkt eigen gebruik in de verhouding 70%-30%. Hoewel de economische betekenis van een recreatiepark het grootst is als alle woningen voor 100% verhuurd worden, is dit model in de praktijk moeilijk haalbaar. Vandaar dat er in dit plan van een goed realiseerbaar scenario wordt uitgegaan. Het mag duidelijk zijn dat als een wonin-

geigenaar de woning ook in het hoogseizoen voor verhuur ter beschikking stelt, de huuropbrengsten hoger zullen uitvallen dan als de eigenaar zelf gebruik maakt van de woning in die periode. De exploitant zal dit aan de eigenaar duidelijk maken aan de hand van het verwachte rendement.

Het is de bedoeling dat de exploitatie en de verhuur in handen wordt gegeven van Landal Ooghduyne, het naastgelegen park. Dit park heeft faciliteiten die al zijn berekend op uitbreiding van het aantal woningen in exploitatie.

Economische betekenis (lokaal) plan Noorderduyn												
Uitgangspunten												
min. 70% verhuur												
max. 30% eigen gebruik												
gemiddelde										49%		
woningtype	aantal	opp	koopsom	week	bezettings	bruto huur	bruto huur	kosten	netto huur	bruto huur	netto huur	netto
			excl. BTW	huurprijs	graad	/weck/won	per jaar/won	verhuur	/jaar	/jaar/type	/jaar/type	rendement
			excl. BTW			excl. BTW	excl. BTW	VVE o.d.	excl. BTW	excl. BTW	excl. BTW	
4p Comfort	30	80	€ 265.000	€ 643	85%	€ 547	€ 28.440	€ 13.936	€ 14.505	€ 853.211	€ 435.138	5,47%
4p ComfortD	15	80	€ 285.000	€ 794	80%	€ 635	€ 33.028	€ 16.183	€ 16.844	€ 495.413	€ 252.961	5,91%
4p X luxe sr	15	80	€ 300.000	€ 789	85%	€ 670	€ 34.862	€ 17.083	€ 17.780	€ 522.936	€ 266.697	5,93%
4p X luxe W	20	80	€ 305.000	€ 789	85%	€ 670	€ 34.862	€ 17.083	€ 17.780	€ 697.248	€ 355.596	5,83%
5p comfortD	5	100	€ 325.000	€ 894	75%	€ 670	€ 34.862	€ 17.083	€ 17.780	€ 174.312	€ 88.899	5,47%
5p X luxeW	20	100	€ 345.000	€ 1.059	75%	€ 794	€ 41.284	€ 20.229	€ 21.055	€ 825.688	€ 421.101	6,10%
8p comfortD	5	100	€ 365.000	€ 1.059	75%	€ 794	€ 41.284	€ 20.229	€ 21.055	€ 206.472	€ 105.175	5,77%
8p X luxe	5	110	€ 415.000	€ 1.270	75%	€ 953	€ 49.541	€ 24.275	€ 25.266	€ 247.706	€ 126.330	6,09%
15p luxe	3	160	€ 575.000	€ 2.171	65%	€ 1.411	€ 73.394	€ 35.963	€ 37.431	€ 220.183	€ 112.294	6,51%
22p luxe	2	220	€ 775.000	€ 2.986	65%	€ 1.941	€ 100.917	€ 49.450	€ 51.468	€ 201.835	€ 102.936	6,64%
										€ 4.444.954	€ 2.266.927	
										verschil	€ 2.178.028	-49% kosten
											€ 2.635.418	incl. BTW

Particulieren worden eigenaar van een recreatiewoning met een relatief klein stuk grond (alleen de voetprint en een ruim terras) en laten vervolgens de exploitant de verhuur en het beheer verzorgen. De kopers gaan de verplichting aan om de woning minimaal 70% van het jaar voor verhuur ter beschikking te stellen. Hiermee neemt de economische betekenis van dit nieuwe plan belangrijk toe. De rest van het plangebied (het overgrote deel; wegen, water en gemeenschappelijk groen) wordt gedeeld eigendom; hiervoor wordt een Vereniging van Eigenaars in het leven geroepen. Hierdoor kan de kwaliteit van het gehele plan tot in lengte van jaren op een hoog peil gehouden worden. Daar hebben zowel de eigenaren en de gemeente als de exploitant baat bij. Het doel is dus om een hoog verhuurpercentage te behalen.

### 6.2.2 SOORT WONINGEN

De omvang en de diversiteit van reisgezelschappen groeien. De voorkeuren van consumenten veranderen. Men hecht meer waarde aan luxe. Ook is een trend waarneembaar (met name in de kop van Noord-Holland) naar meer tweepersoons

korte verblijven. In het plan Ooghduyne wordt hierop ingespeeld door een grotere diversiteit aan woningen in het aanbod op te nemen. Vierpersoons verblijven zijn gemiddeld het meest gevraagd; ook met twee personen wordt vaak een vierpersoons woning geboekt. Alle units zijn hiervoor geschikt of geschikt te maken. Speciale woningen winnen sterk aan populariteit. Seniorenwoningen, vierpersoons, met twee slaapkamers en twee badkamers, zodat men met twee stellen voldoende privacy heeft. 'Dog'villa's, speciaal voor hondeneigenaren, met een speciale plek voor de hond(en) en een (buiten) hondendouche voor na strandwandelingen. Ook wellness is veelgevraagd. Dat houdt onder meer een sauna en een whirlpool in. Een deel van de woningen is ruim genoeg voor 6 personen. Er zijn naast groepsaccommodaties geschikt voor 12-22 personen verschillende woningtypen ontwikkeld die inspelen op de trends in recreatiewoningen, zoals hogere kwaliteit (hoger segment); duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit.

### 7.2.3 WELKE KOPERS ZIJN TE VERWACHTEN

Er zijn twee soorten doelgroepen te onderscheiden: de koper(s) van de recreatiewoningen en de huurders. De kopers van recreatiewoningen zijn veelal particulieren die een bedrag te beleggen hebben en zeker in deze tijd geen negatieve rente willen betalen. Ook veel MKB'ers en zelfstandig ondernemers zoeken mogelijkheden om hun pensioen veilig te stellen. Kortom: kapitaal op zoek naar rendement. Deze groep is momenteel groot. Er is veel gespaard de afgelopen jaren. Ook vinden veel van deze kopers het leuk om hun woning af en toe zelf te gebruiken of aan familie/vrienden uit te lenen. Maar minimaal 75% van de tijd moet de woning beschikbaar zijn voor verhuur.

Vanwege de lage rentestand is beleggen in een recreatiewoning sterk opgekomen. Daar zijn nu prima rendementen haalbaar, mits de woning het grootste deel van het jaar voor verhuur beschikbaar is. Inwoners van stedelijke gebieden maken het grootste deel van de kopers uit: gemiddeld 65%. Ooghduyne zal gericht zijn op de beleggende particulier, die in een aantal gevallen ook zelf van zijn woning gebruik zal willen maken. Dit zijn vaak MKB'ers die op deze wijze een deel van hun pensioengeld laten renderen. Ook is te verwachten dat er zich particulieren uit Duitsland zullen aandienen. In het algemeen kopers die over liquide middelen beschikken.

### Verkoop aan belegger of aan particulieren?

Een rondgang langs een aantal institutionele beleggers leerde dat deze geen interesse hebben om in recreatiewoningen te beleggen. Deze hebben vanuit het verleden kennelijk een slechte klank.

Landal GreenParks heeft wel contacten met enkele beleggers/investeerders die



gespecialiseerd zijn in recreatiewoningen. Deze kiezen echter veelal voor een vorm van 'shared ownership', dus voor uitgifte van certificaten. Er zal nader onderzocht worden of er interesse is in Noorderduyn.

Voor de kwaliteitsborging maakt het in principe het niet uit of de woningen individueel worden verkocht of en bloc aan een belegger, zolang er in de koopcontracten maar goed geregeld is (kettingbeding) dat de exploitatie, de verhuur en het onderhoud voor een lange periode (10 jaar in aanvang) in handen blijven van een professionele partij. Ook de eigenaren (of de belegger) zullen inzien dat dit de toekomstwaarde van hun bezit veilig stelt. Zeker als de exploitatie naar tevredenheid verloopt zullen huiseigenaren bij de exploitant willen blijven.

Zoals bekend zal Noorderduyn in principe in verhuur en exploitatie worden gegeven aan Landal Ooghduijne. Besprekingen hierover zijn gaande. Hier zijn al vele ruim bemeten faciliteiten aanwezig (want al voorbereid op uitbreidingen van het park). Zwembad, horeca, springkussens en speeltuintjes zijn ruim voorhanden. In het nieuwe plan is nabij het zwembad en de horeca een speelplek/multi sportveldje voor jongeren voorzien, dat een welkome aanvulling vormt op de bestaande faciliteiten. De golfbaan met clubhuis en tweede restaurant zijn ook goed gesitueerd.

#### 7.2.4 WAAR KOMEN DE GASTEN VANDAAN?

In 2018 zijn er 17,7 miljoen binnenlandse vakanties ondernomen (Nederlanders in Nederland). 13,5 miljoen hiervan waren korte vakanties (2 – 7 dagen). 5 miljoen vakanties betrof een vakantiewoning. In Noord-Holland werden 1,8 miljoen binnenlandse vakanties geboekt. Voor de gemiddelde recreatiewoning komen de gasten voor ca.65 % uit eigen land en voor de overige 35 % uit het buitenland (voor Julianadorp geldt: voornamelijk Duitsland). Dit geldt niet voor groepsaccommodaties; hier komen vrijwel uitsluitend Nederlandse gasten. Ter vergelijking: er werden in 2018 22,2 miljoen buitenlandse vakanties ondernomen.

##### Bronnen

- NVM: *De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2018*
- ZKA Leisure Consultants: *Eindrapport economische impact verhuurverplichting*
- *Holland boven Amsterdam Marketingplan okt. 2017*
- ZKA in opdracht van NHN: *Regionale visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2017*
- CBS Statline 2019
- NBTC.NIPO Research *HetContinuVakantieOnderzoek*

# BIJLAGE A: MARKTONDERZOEKEN, -TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

## A.1 IDENTITY MATCHING

Via Identity Matching van de kustplaatsen is door de provincie Noord Holland de studie 'Keuze aan de kust' (2011) gedaan. Hierin zijn 'identiteitsprofielen' van de kustplaatsen opgesteld met de methode Identity Matching. Dit biedt:

- handvatten om het onderscheidend vermogen te vergroten
- uitgangspunten voor ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Voor Julianadorp aan Zee is dat vooral gericht op het behoud van 'het opgeruimde bollenlandschap' en een zekere voorspelbaarheid, gericht op gezinnen en grootouders. Doorgaan met hetzelfde, stap voor stap, geen hemelbestormende hypes en geen grootschalige nieuwe concepten. De vertrouwdheid met wat er is; rust en huiselijkheid, wordt door de bestaande 'dorpers' en huisjesbewoners als te behou-

den bestempeld. Strand en duinvertier met een eigen rustig tuintje in het park gaan daarbij hand in hand. Ofwel, het is goed zoals het is.

## A.2 REGIONALE VISIE VERBLIJFSRECREATIE NOORD HOLLAND NOORD

Voorvoemde Identity, vooral een bevestiging van het bestaande ofwel het 'DNA' van Julianadorp aan Zee, lijkt op het eerste gezicht haaks te staan op de onderzoeken die Ontwikkelbedrijf NHN (als uitwerking van het provinciale programma en regionaal stimuleringsprogramma 'De Kop Werkt!') recenter liet uitvoeren. In de Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord /Holland boven Amsterdam (dec 2017) komt duidelijk naar voren dat ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie zich vooral moet richten op vernieuwing, vers bloed. Niet meer van hetzelfde maar unieke concepten die iets toevoegen aan het huidige aanbod, gericht op een kwaliteitsverbetering. Die nieuwe ontwikkelingen moeten zodoende het bestaande aanbod meetrokken in een verbetering van het totale toeristisch recreatieve product, waarbij sanering of vernieuwing aan de onderkant van de markt kan meeliften.

Julianadorp valt in deze studie binnen de markgerichte deelregio Noordkust, vanaf de duintop landinwaarts, van Sint Maartenszee tot Huisduinen. Deze deelregio's vormen het inhoudelijke kader voor de onderbouwing van initiatieven en doorontwikkeling van de regio. Voor de Noordkust, gezellige kustregio voor families, is de ontwikkeling gericht op het doorbreken van het monotone aanbod naar 'slapen en spelen in nieuwe kustnatuur' door nieuwe verblijfsinitiatieven te integreren met die nieuwe kustnatuur. Het initiatiefplan sluit daar naadloos op aan.

## A.3 DESTINATIEMARKETING HOLLAND BOVEN AMSTERDAM

Vanuit het ontwikkelbedrijf NHN en het stimuleringsprogramma 'De Kop werkt!' is een aanvullend marketingonderzoek verricht naar de (verblijfs)recreatie en toerisme in Noord Holland Noord. Daaruit is het actieprogramma Holland boven Amsterdam (HbA) ontstaan. Aansluitend op de eerder geformuleerde regioprofielen is in het marketingplan HbA (jaarplan 2018-2021) de koers voor promotie en ontwikkeling uitgezet. Belangrijk onderdeel in de stukken is de positionering van het gebied (weten wat je hebt) en de vertaling daarvan naar verbindende themalijnen (waarmee voorzieningen worden gekoppeld aan elkaar maar ook aan de onderscheiden doelgroepen). Daarnaast zijn de leefstijlen en kengetallen van de diverse doelgroepen van toeristen/recreanten van belang, zij zijn tenslotte de klant waar het om draait. Deze input wordt meegenomen in het finetunen van het programma en na te streven product.



Voor NHN zijn de leefstijlen 'uitbundig geel', 'gezellig lime', 'rustig groen' en 'in-gegoten aqua' zowel voor de inwoners als bezoekers de groepen waar de meeste groeipotentie zit. Deze groepen laten zich vooral typeren door termen als 'harmonie en zekerheid, van ongecompliceerd genieten en gezelligheid tot aandacht voor streek en natuur, authenticiteit, vertrouwd en herkenbaar'. Met totaal 79% vormen zij de 4 grootste groepen dagrecreanten. De activiteiten variëren van actief bezig zijn tot ontspannen tot rust komen waarbij het gezelschap en de mensen centraal staan. Minder in trek zijn de rode en blauwe leefstijlen: activiteiten en beleving centraal, prestatiegericht, stijlvol en chic, creatief en inspirerend innovatief. Voor Julianadorp betekent dit uitgaan van de bestaande landschappelijke kwaliteiten; strand, duin en bollen, rust en ruimte én gebruik maken van het cultureel achterland (Schagen, Omringdijk, Den Helder). Hiermee wordt weer terug gegrepen naar de Identity Matching of het DNA.

Uit de kengetallen van deze doelgroepen van HbA blijkt

- 58% 2+ persoonshuishoudens te zijn (35+)
- 16 % gezinnen met kinderen (6-12 jaar)
- 11% gezinnen met kinderen (0-5 jaar)

In de leeftijdsopbouw is 61% ouder dan 40, dat ligt ruim boven het landelijke gemiddelde (49%)

- 20% 65-74jaar
- 21% 50-64 jaar
- 20% 40-49 jaar
- 10% 25-40 jaar
- 4% 19-24 jaar

De gemiddelde verblijfsduur is overwegend kort, iets boven landelijk gemiddelde (54% kort)

- 61% kort (2-4 dagen)
- 30% middellang (5-8 dagen)
- 9% lang (9+ dagen)

De belangrijkste vakantietypen liggen ook ruim boven het landelijke gemiddelde:

- 17% stedenvakantie (NL 7%)
- 17% strandvakantie (NL 7%)
- 11% natuurgericht (NL 13%)
- 13% familiebezoek (NL 7%)
- 10% wandel en fietsen (NL 7%)

Het gemiddelde reisgezelschap bestaat uit:

- 55% 2 personen (NL 42%)
- 14% 3 personen (NL 10%)
- 12% 4 personen (NL 18%)

Logiesvormen die het meest worden gebruikt:

- 38% hotel
- 24% vakantiewoning
- 18% particuliere woning/B&B
- 15% kamperen

## CONCLUSIE

Uit de verschillende voorgaande onderzoeken, die uit een breed opzet programma in de regio zijn opgezet, blijkt draagvlak en voldoende 'nut en noodzaak' voor vernieuwing en aanvulling op het bestaande aanbod. Het initiatiefplan dient zich dan wel te onderscheiden van andere plannen en de bestaande parken. Bij de uitwerking zal vooral worden uitgegaan van beleving en wensen van de bezoeker, en niet zo zeer van de eigenaar (particulier/belegger/ investeerder) van de recreatiewoning. De ontwikkeling is gericht op een integrale planvorming van rood en groen, immers de verblijfsconsument beleeft een samengesteld product; de totaalbeleving bepaalt de verblijfskwaliteit. Daarbij zijn ook omliggende voorzieningen van belang (strand en duin, routenetwerken, cultuur, natuur etc).

Het te creëren product gaat dus verder dan een verzameling huisjes met tuintje vlak bij het strand met een verwacht investering- en verhuurrendement. Het planinitiatief richt zich gezien de potentiële doelgroepen uit het HbA-onderzoek met name op kleine, overwegend seniore gezelschappen die een hogere mate van luxe en service verwachten, naast de op gezinnen en groepen georiënteerde doelgroep van Landal, en dan specifiek in het hogere luxe segment.



## BIJLAGE B ANALYSE PROGRAMMA EN TYPOLOGIE

Het lokale aanbod in verblijfsrecreatie is divers. De vakantieparken met recreatiewoningen in de directe omgeving zijn nader geanalyseerd zodat een passend programma en doelgroep voor de nieuwe ontwikkeling op de gronden van Langelaan kan worden gekozen. Zo wordt voorkomen 'meer van hetzelfde' te maken en goed aan te sluiten bij de potenties in de markt.

### B.1 ANALYSE LOKAAL AANBOD

#### DICHTHEDEN

Voor de verfijning van het programma zijn de bestaande aanliggende parken geanalyseerd. Alle omliggende parken zijn traditioneel van opzet; huisje met tuin, een eigen erf. In de grotere parken is er ruimte voor een groene dooradering of waterpartijen maar van een geïntegreerde landschaping of totaalconcept is geen sprake. Enkele parken huisvesten recreatieve voorzieningen met een regionale of bovenlo-

kale functie (golfbaan, zwembad, bowlingbaan etc). Deze zijn buiten de analyse van dichtheden en oppervlakten gehouden.

De dichtheden lopen uiteen:

De Zandloper	295 units	27,3 ha	11 per hectare
Yperhof	67 units	2,4 ha	29 per hectare
Keizerskroon	332 units	16,2 ha	20,5 per hectare
Landal	352 units	20,3ha	17 per hectare
(excl ca 100 strandhuisjes) en exclusief zwembad en golfbaan)			
Strandslag	343 units	18,1 ha	19 per hectare
(excl hotelappartementen)			
Strandslag	72 units hotelappartementen in 2-4 en 4-6 persoons.		

Op basis van deze dichtheden mag geconcludeerd worden dat het voorgestane totaalconcept met een hoge belevingswaarde (in lage bebouwingsdichtheid (ca 10/ha) en een hoge mate van landschappelijkheid) zeker op deze lokale schaal een welkome aanvulling op het toeristisch recreatieve product van Julianadorp is.



De Zandloper, ca 11/ha

#### VOORZIENINGEN

Zowel de bowlingbaan bij Strandslag als het zwemparadijs/spa en de golfbaan bij Landalpark Ooghduyne kunnen worden gezien als een regionale voorzieningen waar op kan worden aangesloten. Daarnaast voorziet het dorp in de nodige horeca/restaurants en winkelvoorzieningen (supermarkt). Voor cultureel aanbod kan worden uitgeweken naar Den Helder (marinecomplex en fort) als ook naar Schagen. Grootste trekkers blijven uiteraard duin en strand en in het seizoen de uitgestrekte bollenvelden.

Het routenetwerk (fiets/wandel/kano) is op orde maar zou versterkt kunnen worden in een fijnmaziger netwerk rondom de parken. Openstelling van de parken is in de huidige situatie een beperking die een fijnmazig netwerk in de weg staat. Ook de dooradering van bollengronden en golfbaan is geen eenvoudige inpassing maar wel een nadrukkelijke wens van de gemeente.

#### LANDSCHAPPELIJKHEID, OMGEVINGSKWALITEIT

De Zandloper, het oudste park uit de jaren 70, springt er qua landschappelijkheid bovenuit. In het park is veel ruimte voor groene speelweiden en afschermend groen (duinroos) tussen de woningen. Iedere woning heeft een eigen tuin. De woningen



Landschappelijke inpassing?

zijn inmiddels gedateerd, verouderde bungalows. Pleksgewijs wordt op het park vernieuwd door sloop en nieuwbouw (particulier initiatief) waardoor iets meer diversiteit ontstaat.

Andere uitschieter, maar dan in negatieve zin, is de Yperhof, een van de meest recente toevoegingen. Hier is een kleine kavel te midden van de bollenvelden helemaal volgebouwd met recreatiewoningen op eigen kavels. Van enige landschappelijke inpassing is geen sprake, zelfs de gebruikelijke groensingel rond de parken ontbreekt.

Ook het Landalpark blinkt niet uit in landschappelijke inpassing, de overgang naar het bollengebied is abrupt en weinig subtiel. De schouwstrook, ooit als buffer tussen de tuinen en de bollengrond, is verkocht aan de aanliggende woningen. Aan de zijde van de golfbaan is de overgang subtieler, te danken aan opgaand groen in de flanken en rough van de golfbaan.

#### TYOLOGIE

Het Landalpark is nader bekeken aangezien de gronden van Langelaan daar direct op aansluiten. In een nadere uitwerking (zowel fysiek/ruimtelijk als programmatisch



en bedrijfsmatig) lijkt een samenwerking/afstemming met Landal voor de hand te liggen, afstemming in typologie en programma is dan ook logisch. Opmerkelijk is dat van de 352 eenheden (allen in particulier bezit) ongeveer de helft in verhuur zijn bij Landal. De overige woningen (46%) zijn voor eigen gebruik als tweede woning (of worden permanent bewoond) of worden particulier verhuurd. Van de 170 verhuurde woningen is het overgrote deel gericht op families en gezinnen. Recent zijn er groepsverblijven op het park bijgebouwd.

- 7% is 2 persoons (appartementen)
- 53% is 4 persoons
- 36% is 6 persoons
- 11% is 8 persoons
- 13% is groepsverblijf (10/12/16/22 persoons)

Van het aanbod is 31% (50 eenheden) in appartement vorm (2 en 4 persoons). Slechts 2% van de woningen (3 6-persoons huisjes) krijgt het predicaat rolstoel-vriendelijk, MIVA woningen. Ook de toegankelijkheid voor honden is beperkt tot een klein aantal woningen.

## B.2 AANBOD VERSUS MARKTONDERZOEK HBA

Wanneer de kengetallen en doelgroepenanalyse uit de destinationmarketing HbA worden afgezet tegen het aanbod van Landal en de andere aanliggende recreatie-parken dan lijkt er een zekere mismatch te zijn. De grootste -potentiële- doelgroep bestaat volgens die onderzoeken vooral uit senioren en mensen boven de 40, overwegend reizend in kleine gezelschappen. De veelal korte vakanties (lang weekend of midweek) zijn gericht op wandel/fietsen en de kustnatuur/cultuur. Het Landal aanbod is vooral gericht op gezinnen met kinderen en de bijbehorende voorzieningen (zwembad etc). De recent bijgebouwde groepsverblijven vullen de niche aan die kant van de doelgroepen aan. In dit specifieke marktsegment van grote gezelschappen is er lokaal voldoende aanbod en lijkt er beperkt ruimte voor groei.

Met de overige parken, die een vergelijkbaar aanbod hebben, lijkt de ontwikkel-potentie voor Noorderduyn dan ook vooral te liggen bij kleinere eenheden met een hoger luxeniveau. Ook hier geldt 'niet meer van hetzelfde' maar is het van belang een onderscheidend profiel zoeken.

# NOORDERDUYN

©032021 ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN AAN

LA FORÊT

**bruil**<sup>®</sup>

Contactpersoon:  
Bob Nikkessen  
0654 653665  
nikpro@planet.nl

La Forêt BV  
(Nikkessen Projecten BV)  
Koggewagen 102  
1261 KD Blaricum

Bruil Beleggingsmaatschappij Ede BV  
Keesomstraat 9  
6717 AH Ede

Stef veldhuizen  
Stedenbouwkundige  
Spadinalaan 176  
1031KB Amsterdam

**STEFVELDHUIZEN**  
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER  
EN ADVISEUR

# NOORDERDUYN



©032021 ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN AAN

LA FORÊT

bruil®

STEFVELDHUIZEN  
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER  
EN ADVISEUR