

To: 5.1.2e @debuch.nl[5.1.2e @debuch.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 11/25/2019 11:54:02 AM
Subject: Oude Werf
Received: Mon 11/25/2019 11:54:00 AM
[brief Uitgeest verzorgingsplaatsen WOK II.pdf](#)

Dag 5.1.2e ,

Zie bijgaande brief. Ken je 'm. Kunnen we vanmiddag er even over bellen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1. 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e / 5.1.2e

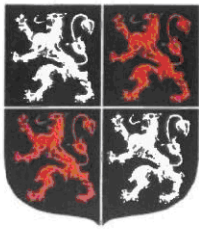
5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar





Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e
Toekanweg 7
2035 LC HAARLEM

datum 13 november 2019
afdeling/nummer U2019.2727
inlichtingen bij 5.1.2e doorkiesnr. 5.1.2e
onderwerp Verbinding A8-A9

Geachte mevrouw 5.1.2e

Op onze uitnodiging heeft u op dinsdag 12 november jl., een bezoek gebracht aan onze gemeente. Wij hebben het overigens uitermate gewaardeerd dat u hiervoor op zo korte termijn de tijd hebt willen vrijmaken.

Tijdens het bezoek zijn “in het veld” de locaties bekeken, zoals die, voor zover gelegen op het grondgebied van Uitgeest, zijn geïnventariseerd in de zogenoemde “Quickscan verzorgingsplaatsen verbinding A8-A9”.

Zoals u bekend heeft op 29 juni 2017 de gemeenteraad van Uitgeest unaniem een motie aangenomen met als strekking dat, als gevolg van een keuze voor een voorkeursvariant voor de Verbinding A8-A9 die gepaard gaat met aanvullende voorzieningen op grondgebied van Uitgeest (bijvoorbeeld in de vorm van verzorgingsplaatsen) niet acceptabel is. Deze motie vormt op dit moment een beletsel voor het gemeentebestuur van Uitgeest om medewerking te verlenen aan het verlengen van de per einde dit jaar expirerende samenwerkingsovereenkomst. Dit is een ongewenste situatie.

Tijdens het bezoek hebben wij u op locatie de argumentatie van de gemeenteraad laten “belevén” als het gaat om de gerechtvaardigde vrees voor aantasting van de leefbaarheid van ons dorp, dat met de bestaande infrastructurele voorzieningen al buitenproportioneel onder druk staat. Heel specifiek bent u gewezen op het feit dat de in de quickscan als ‘*Castricum A Links*’ geduide locatie binnen de invloedssfeer komt van c.q. een bedreiging vormt voor een concrete binnenstedelijke ontwikkeling in Uitgeest, project ‘De Oude Werf’ genoemd. Dit project bestaat uit het saneren van de oude (asbesthoudende) bedrijfsgebouwen, loodsen etc. binnen de dorpskern van Uitgeest waarna hier circa 150 woningen gerealiseerd kunnen worden met een divers woningbouwprogramma. Een

dergelijke ontwikkeling sluit goed aan bij de Provinciale Omgevingsvisie NH 2050 ('sterke kernen houden regio's vitaal', 'bebouwingopgave binnen de kernen' etc.) en is van groot belang voor het realiseren van een woningbouwprogramma die aansluit bij de behoefte van Uitgeest en omgeving. Los hiervan wordt met deze ontwikkeling de huidige kades en waterkering verbeterd, e.e.a. conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie Noord Holland heeft reeds aangegeven dat het plan De Oude Werf goed aansluit aan de Provinciale Omgevingsvisie NH 2050 en dat zij met belangstelling uitkijkt naar de uitwerking van het plan.

Gelet op de met dit ontwikkelproject te dienen diversiteit aan belangen, dringen wij er bij u op aan om ten aanzien van genoemde locatie reeds nu de uitspraak te doen, dat deze locatie niet langer meer als een mogelijke locatie voor een verzorgingsplaats in aanmerking komt en in dat verband door u ook verder buiten beschouwing wordt gelaten. Daarmee resteren twee locaties op Uitgeester grondgebied.

Zo een toezegging maakt voor ons college de weg vrij om de verlenging van de samenwerkingsovereenkomst, zoals deze aan de orde komt in de aankomende vergadering van de stuurgroep A8-A9, met een positief oordeel voor te leggen aan de gemeenteraad.

Wij vernemen graag op korte termijn uw reactie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de burgemeester,

5.1.2e

5.1.2e

mw. W.J.A. Verkleij

I.a.a. de Stuurgroep Verbinding A8-A9

To: 5.1.2e, dhr. 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 11/25/2019 1:25:43 PM
Subject: RE: Plan oude werf Uitgeest en brief Uitgeest verzorgingsplaatsen
Received: Mon 11/25/2019 1:25:00 PM

Even een update.

Ik heb net 5.1.2e gesproken. Ze geeft aan dat de toon van de brief vooral bestuurlijk/politiek is ingestoken, omdat de raad de verzorgingsplaats (tankstation) niet binnen de gemeentegrenzen wil. Ze kan me volgen dat zoals het er nu staat het lijkt alsof de provincie al bestuurlijk er mee eens is. De volgende keer zal ze er op letten.

Wat goed is om nog te weten is dat wij (sector mobiliteit) als provincie samen met Rijkswaterstaat optrekken om de huidige verzorgingsplaats Twaalfmaat als ik het goed heb te verplaatsen vanwege de toekomstige verbinding A8/A9. Er zijn meerdere locaties in beeld (stuk of 5). Hoe snel daarover moet worden beslist, is niet helemaal duidelijk. Je kunt je voorstellen dat als de provincie tijdig is met haar planvorming, RWS dan voor een voldongen feit kan komen te staan (en Uitgeest mogelijk moet laten vallen als locatie).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
 Beleidsadviseur Regionale Ruimtelijke Ontwikkeling Noord Holland Zuid (MRA)
 Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)
 T (023) 514 5.1.2e / 5.1.2e
 5.1.2e@noord-holland.nl
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
 ma t/m do bereikbaar

Van: 5.1.2e, dhr. 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 25 november 2019 10:17

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Plan oude werf Uitgeest en brief Uitgeest verzorgingsplaatsen

Hoi 5.1.2e,

Ik sluit me bij 5.1.2e aan. Lijkt me inderdaad goed om met 5.1.2e te bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
 beleidsadviseur RO gemeenten
 regio Alkmaar
 Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

Verzonden: maandag 25 november 2019 10:15

Aan: 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Plan oude werf Uitgeest en brief Uitgeest verzorgingsplaatsen

Hoi 5.1.2e,

Interessante casus voor het werken aan de voorkant. Het was netter geweest als in de brief had gestaan dat de provincie *ambtelijk* positief staat tegenover de ontwikkeling van de Werf. En de brief had in concept langs ons gestuurd moeten worden. Want nu weet jij ook niet dat Uitgeest die brief heeft gestuurd en kom je dit te weten via collega's van de sector Mobiliteit. Inderdaad goed om 5.1.2e hier even over te bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
 5.1.2e
 Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Ik werk niet op woensdag
www.noord-holland.nl
 5.1.2e @noord-holland.nl

5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 25 november 2019 10:05

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Plan oude werf Uitgeest en brief Uitgeest verzorgingsplaatsen

5.1.2e en 5.1.2e ,

Ik heb net even met 5.1.2e en 5.1.2e (Mobiliteit) gesproken.

In de bijgevoegde bestuurlijke (!) brief van Uitgeest aan RWS doet men het voorkomen alsof de provincie bestuurlijk heeft ingestemd met het initiatief Oude Werf. Ik heb op 24 oktober ihkv het PRO-overleg positief gereageerd op het initiatief, in die zin dat wij binnenstedelijke verdichting/transformatie in principe goed vinden. Onze Omgevingsvisie NH2050 is daar duidelijk over. Maar er zal nog het e.e.a. moeten worden uitgewerkt, waarvan wij graag op de hoogte worden gehouden. Daarbij is ook kort de mogelijke nieuwe verzorgingsplaats langs de A9 ter hoogte van Uitgeest te sprake gekomen.

Ik vind het niet kunnen dat deze ambtelijke bespreking aan de voorkant zo wordt gebruikt om andere zaken voor mekaar te krijgen. We willen graag open met gemeenten over initiatieven kunnen praten, zonder dat dat tegen ons wordt gebruikt of op een andere manier wordt misbruikt. Hierover zal nog even het gesprek met Uitgeest moeten worden gevoerd. Ik wil nog wel een telefoontje plegen met 5.1.2e ?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur Regionale Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland Zuid (MRA)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T (023) 514 5.1.2e / 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar

Van: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: vrijdag 22 november 2019 13:35

Aan: , 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: Plan oude werf Uitgeest en brief Uitgeest verzorgingsplaatsen

Beste 5.1.2e ,

Hier een brief van Uitgeest en een plan Oude Werf. Heb jij hierover gesproken met Uitgeest en herken je dit vanuit provinciaal ruimtelijk beleid? Ik heb een moment geprikt op maandagochtend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e .

Van 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: vrijdag 22 november 2019 13:04

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

CC: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Uitgeest.nl>

Onderwerp: brief Uitgeest verzorgingsplaatsen WOK II.pdf

Beste 5.1.2e ,

Bijgaand tref je de brief aan die vandaag is gestuurd naar mevrouw 5.1.2e van Rijkswaterstaat.

Wil jij deze brief onder de aandacht brengen van de leden van de stuurgroep, zodat deze volgende week woensdag tijdens de vergadering van de stuurgroep kan worden behandeld? Dit op verzoek van 5.1.2e .

Alvast bedankt en een fijn weekend,

5.1.2e

To: 5.1.2e @debuch.nl [5.1.2e @debuch.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 10/2/2019 1:28:25 PM
Subject: RE: Plan jachthaven De Oude Werf voor het PRO
Received: Wed 10/2/2019 1:28:00 PM

Nog een nabrander: voor de versnelling kun je contact opnemen met 5.1.2e .

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e

Verzonden: woensdag 2 oktober 2019 15:27

Aan: 5.1.2e @debuch.nl

CC: 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: Plan jachthaven De Oude Werf voor het PRO

Beste 5.1.2e ,

Via 5.1.2e heb ik kennisgenomen van het bij jullie binnengekomen principeverzoek herontwikkeling jachthaven De Oude Werf (jouw e-mail van 20 augustus 2019).

Jouw idee is om dit verzoek met elkaar te verkennen. Wat mij betreft past dit prima in ons idee van het PRO-overleg, een nieuwe invulling het GDO zoals dat tot voor kort werd georganiseerd. Het eerstvolgende overleg is op donderdagmiddag 24 oktober gepland. Ik stel voor om dit daar op de agenda te plaatsen. Ik wil je vragen om de verkenning van jullie kant voor te bereiden. Dat wil zeggen, hoe wil je het initiatief met elkaar bespreken, hebben jullie zelf inmiddels een standpunt over de ontwikkeling, hoe past dit initiatief wat jullie betreft bij de ambities en ontwikkelprincipes in onze Omgevingsvisie NH2050 etc.?

Ik heb 5.1.2e in de cc gezet omdat zij bij jullie tot nu toe de GDO-agenda voorbereidde. Met haar zal ik nog contact hebben over de verdere agenda.

Ik maak van deze gelegenheid gebruik om mee te delen dat mijn betrokkenheid bij de regio Alkmaar alweer stopt, vanwege een interne verschuiving; ik ga me met Noord-Holland zuid en de daarin liggende deelregio's bemoeien. Binnenkort volgt meer informatie over wie de regio Alkmaar als RO-adviseur bij de provincie onder zijn/haar hoede krijgt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e (5.1.2e)

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland zuid (MRA)

T (023) 514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



To: [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] @Noord-Holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]; [5.1.2e]
 [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Tue 10/1/2019 6:54:25 AM
Subject: Re: Principeverzoek Zonjee 150 woningen locatiejachthaven oude Werf Uitgeest: Zaak 1267635 in verseon
Received: Tue 10/1/2019 6:54:28 AM

Hoi allemaal,

De mailwisseling heeft plaatsgevonden voordat het rapport van Rebel er was en de UVR. Er is niet afgesproken dat er nieuwe plannen kunnen worden ingediend. De UVR is zo opgesteld dat de projecten waarover Rebel advies heeft gegeven erin passen en waarvoor een co-financiering kan worden aangevraagd. Gemeenten kunnen voor die projecten een aanvraag indienen.

Voor eventuele nieuwe plannen zal indien nodig een werkwijze worden bepaald (ook bestuurlijk). Cees Loggen heeft hier namelijk ook een rol in.

Zoals [5.1.2e] aangeeft, voor de versnelling graag naar mij doorverwijzen.

Niet deze mail naar de regio sturen.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e])" <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Datum: 30-09-19 15:14 (GMT+01:00)

Aan: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>, [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Cc: "[5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e])" <[5.1.2e]@noord-holland.nl>, "[5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e])" <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Principeverzoek Zonjee 150 woningen locatiejachthaven oude Werf Uitgeest: Zaak 1267635 in verseon

Zier bijgevoegde mailwisseling

Ik hoor net van [5.1.2e], dat morgen de uitvoeringsregeling van kracht is en dat gemeenten dus aanvragen kunnen doen voor de versnellingssubsidie. Volgens [5.1.2e] zit dit plan niet in het rapport van Rebel, maar is afgesproken dat nieuwe plannen die nu ingediend worden op dezelfde wijze getoetst worden als de projecten die wel in het rapport zitten.

Dit is [5.1.2e] zijn laatste werkdag bij ons; vragen over de versnellingsgelden kan je het beste aan [5.1.2e] stellen.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

Strategisch beleidsadviseur RO

Noord-Holland Noord (regio Alkmaar, Westfriesland en Kop)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 [5.1.2e]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

[5.1.2e] @noord-holland.nl



[5.1.2e], [5.1.2e] ([5.1.2e]) van <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 30 september 2019 14:04

Aan: [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl>

CC: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@noord-holland.nl>, [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: Principeverzoek Zonjee 150 woningen locatiejachthaven oude Werf Uitgeest: Zaak 1267635 in versie on

Hallo 5.1.2e,

Heb je al kennis genomen van bijgevoegd plan?

Het gaat om een transformatie van bedrijventerreinen naar wonen (circa 150 woningen) op de locatie jachthaven oude werf Uitgeest.

De vraag aan de provincie is of wij een dergelijk plan wel zien zitten.

Daarnaast heeft de gemeente (5.1.2e) via via vernomen dat 5.1.2e heeft aangegeven dat wethouder 5.1.2e aan 5.1.2e van de provincie heeft gevraagd om versnelling / aanjaging van onderhavig plan. 5.1.2e zou graag willen weten wat de stand van zaken daarvan is.

Gezien het karakter van het vraagstuk en de raakvlakken met andere beleidsterreinen (mobiliteit, wonen) en de bestuurlijke belangstelling lijkt het mij handig dat jij dit verder oppakt. Mocht jij daar andere ideeën over hebben dan hoor ik dat natuurlijk graag!

Groet, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling - Planadviseur Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023- 5.1.2e | 5.1.2e @noord-holland.nl

Bereikbaar op: ma di do vr

To: [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl; [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e]@Noord-Holland.nl; [5.1.2e], dhr. drs. [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e]@Noord-Holland.nl; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl; [5.1.2e] [5.1.2e]@Noord-Holland.nl
From: [5.1.2e], [5.1.2e] ([5.1.2e])
Sent: Fri 8/30/2019 7:26:47 AM
Subject: FW: op deze zaken is geen actie van jou nodig 2e bedrijfswoning Busch en Dam 22 en 15
Received: Fri 8/30/2019 7:26:51 AM

Zie onderstaand

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]
 [5.1.2e]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

(023) 514 [5.1.2e]
 [5.1.2e]

Van: [5.1.2e], [5.1.2e] ([5.1.2e])

Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 09:22

Aan: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: op deze zaken is geen actie van jou nodig

Dag [5.1.2e],

De reacties op de zaken 2^e bedrijfswoning [5.1.2e] heb ik in overleg met [5.1.2e] bijna klaar. [5.1.2e] weet dat onze reactie er aan komt.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]
 [5.1.2e]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Directie Beleid/Sector Ruimtelijke Ontwikkeling

(023) 514 [5.1.2e]
 [5.1.2e]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[5.1.2e]@noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 7/12/2019 1:04:33 PM
Subject: RE: Omgevingsvisie Uitgeest
Received: Fri 7/12/2019 1:04:36 PM

Hoi 5.1.2e,

Dat klopt. De gemeente geeft goede antwoorden op onze reactie.

Het zou wel netjes zijn als de gemeente ons ook officieel op de hoogte brengt van het vaststellen van de visie. Wij hebben immers een zienswijze gestuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO
 Noord-Holland Noord (regio Alkmaar, Westfriesland en Kop)
 Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) van <5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 10 juli 2019 10:44

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @Noord-Holland.nl>

CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: Omgevingsvisie Uitgeest

5.1.2e, in september 2017 hebben wij als provincie een zienswijze gegeven op de ontwerp-omgevingsvisie, heb ik dat goed?

De omgevingsvisie Uitgeest is op 27 juni 2019 gewijzigd vastgesteld. Formeel hebben we daarover volgens mij nog niets gehoord.

Bijgaand link naar de omgevingsvisie (weet niet of de wijzigingen daarin al verwerkt zijn) en de reactie op de zienswijzen. De beantwoording van de zienswijze van de provincie is nr.11 (in totaal van 12 zienswijzen).

https://uitgeest.raadsinformatie.nl/vergadering/568822#ai_4739023 (pagina raadsstukken)

https://uitgeest.raadsinformatie.nl/document/7550367/2/aangepast_OV_Uitgeest_2030_vast_mei_2019_lowres (omgevingsvisie)

https://uitgeest.raadsinformatie.nl/document/7550354/1/D_OPENBAAR_geanonimiseerd_nota_van_inspraak_%28int19_0920%29 (Nota van beantwoording)

gr. 5.1.2e

To: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e] @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @debuch.nl]
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e] @Noord-Holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl];
 [5.1.2e] [5.1.2e] @Noord-Holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Wed 7/10/2019 10:15:35 AM
Subject: RE: versnellingsgelden Uitgeest
Received: Wed 7/10/2019 10:15:45 AM

Hoi [5.1.2e],

Deze mogelijke aanvraag is niet besproken met de Rebel groep, omdat dit toen nog niet speelde.

De vraag is overigens afkomstig van wethouder [5.1.2e]. Hij heeft voor zover ik weet de vraag bij jullie neergelegd.

Wij wachten je mail m.b.t. het advies van de Rebel groep af en gaan daarna graag in gesprek over de kansrijkheid voor een subsidieaanvraag.

In verband met de vakantieperiode verzoek ik je de mail met planning en procedure ook naar mijn college [5.1.2e] te sturen. Hij kan dan wellicht al met de projectleider aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

senior beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 088 [5.1.2e]

Ik werk maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

de **BUCH**

Van: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e] @noord-holland.nl]

Verzonden: woensdag 10 juli 2019 10:45

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

CC: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: versnellingsgelden Uitgeest

Hoi [5.1.2e],

Ik kan dit verhaal niet direct koppelen aan de aanvraag die vanuit de BUCH gemeenten is besproken met het onderzoek van de Rebel groep, klopt dat naar jou idee?

Opzich hoeft dat geen probleem te zijn, als ik dit zo lees is past dit binnen de doelstellingen van de versnellingsregeling dus

daarover kunnen we zeker in gesprek. Ik stuur waarschijnlijk begin volgende week een mail met het advies van de Rebel groep rond, ook met een planning van de verdere procedure. Lijkt me goed als jullie op basis daarvan bepalen of het kansrijk is en dat we dan daarover in gesprek gaan.

Kan je daarmee uit de voeten?

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

Beleidsadviseur wonen

([5.1.2e]

Iloutplein 33 2012 DE Haarlem

Postbus 3007 2001 DA Haarlem

[5.1.2e] @noord-holland.nl

 Provincie
 Noord-Holland

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
 Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Verzonden: maandag 24 juni 2019 10:28

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

CC: [5.1.2e] mw. drs. C.R. ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: versnellingsgelden Uitgeest

Hoi [5.1.2e],

Ik sprak je vrijdagmiddag over de vraag die onze regiomanager [5.1.2e] van wethouder [5.1.2e] van Uitgeest had ontvangen. De vraag is bij ons intern uitgezet (collega's in de cc). Ik fungeer nu even als doorgeefluik, [5.1.2e]

[5.1.2e]

De wethouder heeft een ontwikkellocatie in het dorp. Er is daar volgens hem potentieel om ca. 150 woningen "binnendorpelijk" te realiseren. Eigenaar wil graag maar de gemeente heeft geen capaciteit en middelen om daar een projectleider/kwartiermaker op te zetten die de zaak vlot trekt. Gaat vooral om expertise in uitzoeken en regelen van vergunningen ed. begreep [5.1.2e] van hem. Zijn vraag is of daar de versnellingsgelden woningbouw voor ingezet kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e]

T (023) 514 [5.1.2e]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

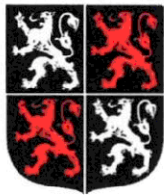
[5.1.2e] [@noord-holland.nl](mailto:[5.1.2e]@noord-holland.nl)



To: 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 7/19/2019 11:21:39 AM
Subject: E-mailen - Nota van Beantwoording Omgevingsvisie Uitgeest.pdf
Received: Fri 7/19/2019 11:21:53 AM
[Nota van Beantwoording Omgevingsvisie Uitgeest.pdf](#)

Hoi 5.1.2e,

Ik heb deze nu in Verseon binnengekregen. Nu dus idd officieel aan de provincie aangeboden. Met de uitspraak dat ze graag met ons in gesprek blijven enz. Dat gaat jou dus aan 😊



gemeente
UITGEEST

Provincie Noord-Holland
dhr. 5.1.2e 5.1.2e
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

INGEKOMEN 19 JULI 2019

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	:
Team	: Beleid en Vastgoed	Zaaknummer	:
Contactpersoon	: 5.1.2e	Uw brief van	: 17 juli 2019
Telefoonnummer	: 088 5.1.2e	Uw kenmerk	: 977946/992882
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	:

Onderwerp : Omgevingsvisie Uitgeest vastgesteld; antwoord op uw reactie

Geachte heer Groot,

Door u is een inspraak reactie ingediend naar aanleiding van het ontwerp van de Omgevingsvisie voor Uitgeest. De gemeenteraad van Uitgeest heeft in de vergadering van juni 2019 de Nota van Inspraak en de Omgevingsvisie gewijzigd vastgesteld. Onderstaand treft u de inhoud en de beantwoording aan op uw inspraakreactie:

Inhoud reactie:

- 1) Waardering voor het stuk en de voortvarendheid om te anticiperen op de Omgevingswet. Zijn diverse overeenkomsten met de provinciale belangen die in de provinciale Omgevingsvisie uitgewerkt gaan worden. Juichen de regionale afstemming en samenwerking toe. Een aantal onderwerpen kunnen een verbetering ondergaan. Wij (provincie) zijn betrokken geweest maar hadden graag een grotere rol gewenst in het meedenken bij de totstandkoming dan het geval is geweest.
- 2) Niet steeds duidelijk welke keuzes gemaakt worden omdat thema's op verschillende plaatsen in het stuk terugkomen waardoor sommige wensen of acties zelfs tegenstrijdig lijken.
- 3) Voor een zorgvuldige en samenhangende uitwerking wil de provincie graag waar mogelijk en wenselijk betrokken worden.
- 4) Provincie mist enkele relevante ontwikkelingen in de visie, zoals het stationsgebied, de A8-A9 en het opstelrein. Vanwege de impact op de gemeente, kunnen wel de belangrijkste uitgangspunten en ontwerp- en inpassingsopgaven worden benoemd benoemen alsmede de kansen en bedreigingen die worden voorzien. De gemeente geeft terecht aan U dat deze onderwerpen aparte besluitvormingsprocessen kennen, maar ze gaan een behoorlijke impact op uw gemeente hebben en op de onderwerpen die wel in uw visie aan de orde komen.
- 5) Opmerkingen bij de kernopgaven vanuit het provinciaal belang:
 - a. A1. Meer samenhang aanbrengen tussen de diverse dorpsdelen van Uitgeest. Advies om bij de verbetering van de kwaliteit van de tunnel onder het spoor eerst de bepaling van de uiteindelijke variant af te wachten, gezien de gepaard gaande investeringen.



gemeente
UITGEEST

b. A2. Uitgeest bij binnenkomst. Herkenbaarheid stelling Amsterdam. De uitwerking van de verbetering overleggen met de provincie omdat hiervoor mogelijk vergunningen nodig zijn en impact kan hebben op het beheer en onderhoudscontract voor het gebied.

c. B2. Gezonde Leefomgeving. Op provinciale wegen wordt de geluidsbelasting terug gebracht indien die wettelijk gezien noodzakelijk is of bij nieuwbouw en onderhoud aan wegen. Extra voorzieningen als geluidsschermen of andere voorzieningen worden nu niet voorzien.

d. B3. Blij met keuze voor het behouden van het buitengebied voor landbouw, natuur, landschap en recreatie. Ook met inzet op behoud en versterken van de beleving van de cultuurhistorische parels. Lijkt strijd met door mogelijke woningbouwopgaven buiten bestaand stedelijk gebied.

Visie sluit aan op de plannen van de provincie voor de stelling van Amsterdam voor ook inrichting bezoekerscentrum in Krommeniedijk.

e. 1. Kaart B onduidelijk met betrekking tot begrenzing NNN rond Uitgeestermeer. Ten zuiden geldt NNN en dit heeft gevolgen voor recreatieve ontwikkelingen. Samen met het RAUM worden mogelijkheden onderzocht.

2. De inzet op het versterken en ontwikkelen van wandel- en fietsroutes sluit aan op het provinciaal beleid. Waarderen het zichtbaar maken van de Stelling in het landschap en de verhalen die daarbij horen.

f. C1. Goed en plezierig wonen. Provincie constateert een streven om het buitengebied open te houden en dat er geen wens bestaat om grootschalige binnenstedelijke transformaties door te voeren.

Begrip voor de moeilijke opgave, gezien de behoefte aan honderden woningen en de belemmeringen zoals buiten stedelijk gebied, NNN, weidevogelleefgebieden en 20 Ke-contour. De visie bevat over wonen goede uitgangspunten, zoals focus op kwaliteit, goede monitoring in regionaal verband, diversiteit in woonvormen, meer bouwen voor kleinere huishoudens en streven naar duurzaam en energieneutraal bouwen.

g. C1. De provincie gaat uit van 700 woningen tot 2040 vanuit het Primos model. Onduidelijk hoe Uitgeest gaat voorzien in dit aantal op de genoemde 12 locaties als de visie aangeeft dat er te weinig ruimte is binnen BSG.

Wat betekent een mogelijke extra opgave vanuit de MRA voor de eigen woningbehoefte.

Voor locaties met meer dan 12 woningen moeten afspraken worden gemaakt met de regio.

De regionale woningbouwprogrammering ontbreekt nog, waarin aspecten zijn opgenomen over locaties binnen en buiten BSG, kwaliteit en kwantiteit en tijdfasering.

Samenwerking is nodig maar u vreest ook concurrentie van de regiogemeenten ten aanzien van harde capaciteit buiten BSG.

h. C1. Locaties buiten BSG.

a. Limmerkoog. Alleen op de plaatsen waar nu kassen staan. Gelden randvoorwaarden van de 20 Ke contour. Het Rijk dient over de ontwikkeling binnen de contour een uitspraak te doen door een verklaring van geen bezwaar. Wel aandacht vanuit de ruimtelijke kwaliteit.

b. De Terp. Locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour. Ook vanuit beleid OV knooppunten geen geschikte locatie.

c. Uitgeest aan het water stelt dat er geen permanente woningen komen, maar tevens wordt gesteld dat een menging met onder meer woningen binnen het streefbeeld past. Dit lijkt met elkaar in tegenspraak.

i. C2. Krachtig en vitaal dorpscentrum. Tekst over detailhandel op bedrijventerrein is verwarrend. Geen detailhandel op bedrijventerreinen is conform het provinciaal beleid. Het type dat wel is toegestaan is de in de PRV beschreven. Grootschalige detailhandel kan leiden tot een toename van verkeersbewegingen en dient met ons te worden afgestemd onder andere op het punt van wegenbeheer.



gemeente
UITGEEST

- j. C2. Steunen de focus op minder leegstand en compacter centrum. De toevoeging zonder kansen uit te sluiten lijkt weer meer mogelijkheden te bieden. Advies is om eerst in te zetten op herstructurering van het bestaande aanbod voordat nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein. Opnemen in de agenda voor de toekomst.
- k. C3. Sterk station goed bereikbaar. Er komt een apart plan voor het stationsgebied waarin keuzes worden gemaakt die worden afgestemd met de Omgevingsvisie. Op kaart C staan geen woningbouwlocaties genoemd terwijl ontwikkeling van het stationsgebied als een van de zwaartepunten voor de komende jaren wordt genoemd. In streefbeeld staat een combinatie met wonen genoemd, maar de in de SWOT analyse wordt de ontwikkeling als een bedreiging gezien. Graag zien dat Uitgeest duidelijk kiest voor woningbouw bij OV-knooppunten in lijn met het genoemde zwaartepunt van ruimtelijke ontwikkelingen bij het stationsgebied..
- l. D1. Duurzaam en energieneutraal Uitgeest. Provincie adviseert voor nieuwbouw (binnen- en buitengebied) te kiezen voor een 'all electric' oplossing. De visie biedt ook goede gelegenheid aardgas in nieuwbouw voor verwarming te voorkomen.
- m. Afwaardering van de N203. Op deze wens wordt geen toelichting en uitleg gegeven. Ook een ondertunneling van de A9 genoemd. Deze onderwerpen hangen ook nauw samen met de A8-A9. Bij een nieuwe verbinding zal juist door verschillende werkzaamheden het verkeer op de N203 toenemen. Bij geen nieuwe verbinding zal de N203 juist moeten worden opgewaarderd. Een afwaardering zal goed onderzocht moeten worden op de effecten voor het regionale verkeer en in samenhang met de A8-A9. Provincie als eigenaar dient nauw betrokken te worden bij de planvorming.
- n. Ondertunneling A9. Kostbaar op aanleg en beheer. Nader onderzoek en overleg met de provincie is noodzakelijk indien een tunnelvariant serieus wordt overwogen om uit te werken.
- o. D2. Klimaatbestendig en water robuust. Positief over gemeentelijke ambities ten aanzien van het tegengaan van wateroverlast, droogte en hittestress. Nog onduidelijk hoe de gemeente wenst om te gaan met overstromingsrisico's. Dit onderwerp wordt niet expliciet genoemd en lijkt gekoppeld aan het water robuust maken. Hierbij is een koppeling van deze onderwerpen te overwegen.

Standpunt gemeente

- 1) De gemeente ziet een kans in de nieuwe Omgevingswet om een integraal en verbindend stuk te maken als opvolger op de huidige structuurvisie. De belangen van de provincie en de gemeente overlappen elkaar grotendeels. Slechts het schaalniveau hierbij verschilt. De gemeente staat niet op zichzelf en is onderdeel van een grotere geheel waarbij afstemming en samenwerking op verschillende niveaus belangrijke kenmerken en voorwaarden zijn. Er is overleg geweest met de provincie over de uitgangspunten van de Visie in de periode dat de provinciale Omgevingsvisie nog in ontwikkeling was. In het gedachtegoed van de Omgevingswet zullen door het nieuwe werken externe partijen vroegtijdiger in het proces worden betrokken. Met dit nieuwe werken wordt ook in allerlei vormen geëxperimenteerd en ervaring opgedaan door partijen. Deze ervaringen zullen bijdragen aan het ontwerpen van de processen. Een verbeteringslag door verdere duiding van enkele onderwerpen is doorgevoerd in de visie.
- 2) Het stuk is opgebouwd vanuit een overall visie voor de gehele gemeente, wat daarna terug wordt vertaald naar de zes deelgebieden met bijbehorende streefbeelden, waaruit de (kern)opgaven worden geformuleerd. Het is niet te voorkomen dat daarbij herhaling plaats vindt. Wat voor het groter geheel geldt, heeft immers ook betekenis voor de



gemeente
UITGEEST

deelgebieden. Voor de opgaven geldt daarnaast dat er onlosmakelijke verbindingen bestaan. Door deze te benoemen (te herhalen) kan de (deel)opgave ook zelfstandig worden gelezen. Duurzaamheid is bijvoorbeeld een verbindend thema, dat in alle opgaven voorkomt, maar er is voor gekozen om dit ook als een aparte opgave te formuleren. Hiermee wordt een sterker accent gelegd.

- 3) De gemeente acht samenwerking en betrokkenheid van de provincie wenselijk en noodzakelijk, naast de vaste overlegpartners in de regio en andere belanghebbenden. De essentie van de nieuwe Omgevingswet is vroegtijdige samenwerking. De gemeente heeft dit ook vastgelegd in het Ambitiedocument voor de invoering van de Omgevingsvisie, onderdeel Samenwerking in de Keten.
- 4) Er is voor gekozen om onderwerpen waar over al (een vorm van) overeenstemming is bereikt slechts te benoemen in deze visie en niet verder uit te werken. De uitwerking vindt plaats in parallelle processen.
De Omgevingsvisie is een dynamische instrument en zal steeds aangepast worden als ontwikkelingen hiertoe nopen. Bij een dergelijke aanpassing zullen ook de besluiten over de bedoelde deelprojecten een plaats krijgen in de visie, waarmee het een actueel document blijft. Het koppelen van de verschillende lopende of opgestarte deelprojecten aan deze visie is ongewenst omdat de processen in tijd niet synchroon lopen. De beschrijvende teksten over de grote projecten worden op de actualiteit **aangepast**.
- 5) a) Er is een keuze gemaakt voor een transverse. Het verleggen van de N203 richting het spoor en het realiseren van een nieuwe brede tunnel voor interwijkverkeer en reizigers is vanuit de overleggen mede op financiële gronden niet mogelijk gebleken. De Stationsvisie uit 2017 behoeft daarom op onderdelen een herijking. Dit wordt opgepakt vanaf de tweede helft van 2019, zodra meer duidelijk is over de traverse en de aanpassingen die dit met zich mee brengt. Wel wordt ingezet op het realiseren van korte termijn maatregelen, zoals het uitbreiden van P+R capaciteit en fietsenstallingen.

b) Bij het formuleren van voorstellen tot verbetering zal rekening worden gehouden met de geldende regels, bevoegdheden en eigendomsverhoudingen. Hierover zal dan overleg worden gevoerd met partijen over mogelijke ontwikkelingsrichtingen en vergunning regimes.

c) De gemeente wil de provincie uitdagen om verder te kijken dan de wettelijke normen. Een gezonde en vitale provincie is niet alleen de optelsom van gemeentelijke inspanningen in het kader van leefbaarheid. Hier geldt ook een rol voor de provincie. "Gezond en Veilig" was een van de verhaallijnen, dat diende als opstap om te komen tot de Provinciale Omgevingsvisie. De gemeente gaat het gesprek aan met de provincie op het moment dat het onderwerp zich aandient.

d) Het buitengebied is voor veel partijen relevant zowel agrarisch, als natuur als recreatief. Deze waarden zijn thans al aanwezig en toch worden plannen uitgewerkt om in het gebied een aansluiting A8-A9, een opstel spoor en keerspoor aan te leggen. Mogelijke benutting van een deel van het buitengebied voor woningbouw is vanuit een waarden gedachte daarom niet op voorhand strijdig te verklaren. Het is ongewenst dat een scheefheid ontstaat bij de benadering van projecten in het buitengebied. Het uitgangspunt binnenstedelijk bouwen boven buiten stedelijk bouwen is bekend en is ook in het provinciaal beleid verankerd. Maar ook binnenstedelijk bouwen kent grenzen op het gebied van locaties en ruimtelijke kwaliteit passend bij het karakter



van Uitgeest, waardoor soms buiten stedelijk moet worden gekeken. Dit is een opgave die de gemeente met de regio en de provincie samen moet invullen.

e) 1. De kaart wordt **aangepast**.

2. Uitgeest zet in op fiets- en wandelpaden en sluit daarbij aan op de aanwezige structuren met verbindingen te maken en het buitengebied en de historische waarden verder te ontsluiten. Daarnaast worden wandel- en fietspaden ingezet in het kader van bewegen om een rondje Uitgeest mogelijk te maken.

f) De constatering van de belemmeringen, vanuit verkeer, Schiphol en natuur, rond de kern van Uitgeest is terecht. Een deel van de belemmeringen voor woningbouw is een gevolg van provinciale besluiten als doorwerking van Rijks en Europese regelgeving. De onder 3) genoemde betrokkenheid van de provincie bij deze gemeentelijke opgave is noodzakelijk, mede met inachtneming van het gestelde onder d). Binnenstedelijke ontwikkelingen moeten passen bij het karakter en identiteit van Uitgeest. Dit is in de visie beschreven als dorps. Het behoud van deze kwaliteit heeft een belangrijke plaats bij ontwikkelingen.

g) De gemeente zal steeds uitgaan van de actuele getallen rond de woningbehoefte. Het genoemde getal is een indicatieve woningbehoefte voor Uitgeest, die periodiek wordt bijgesteld. Op dit moment wordt gewerkt het nieuwe woningbouwprogramma als onderdeel van de RAP. Ten behoeve van dit proces zijn locaties en aantallen woningen ingebracht, die een plaats hebben gekregen in het document.

Het getal van de woningbehoefte is een plafond. Tot dit maximum mag er gebouwd worden in de vastgestelde periode. Er mogen ook minder woningen worden gebouwd. Of Uitgeest ook daadwerkelijk deze woningen gaat bouwen wordt door het college per jaar bekeken aan de hand van de mogelijke beschikbare locaties.

Duidelijk is wel dat vanwege de wens om de doorstroming op de woningmarkt in Uitgeest te bevorderen er een aantal woningen bij zullen moeten komen en dat de bestaande voorraad getransformeerd moet worden.

Er is een vooral vraag naar huur-/koop appartementen en rijtje koopwoningen. De Omgevingsvisie geeft een aanzet om middels locatie onderzoek verder onderzoek te doen naar potentiële woningbouw locaties. De gemeente Uitgeest ziet een mogelijke opgave voor extra woningen vanuit de MRA als een opgave voor geheel Noord-Holland Noord. Indien de regio Amsterdam dit wenst, zal Noord-Holland Noord hier serieus naar kijken, zoals dit al eerder is aangegeven en zal de regio hiervoor geschikte locaties aanwijzen. Het is bekend dat boven 12 woningen regionale afstemming moet plaats vinden, dat er een onderbouwingsplicht geldt voor het bouwen buiten stedelijke gebied en dat plaatsing op het RAP noodzakelijk is.

h) a tem c. De Limmerkoog is een pilotproject voor duurzaam wonen. De gemeente is hierover al enige tijd in gesprek met de provincie.

De locatie De Terp ligt in het Vogelweide gebied en binnen de 20 Ke contour. Vanuit de wetgeving (PRV en Luchthavenindelingsbesluit (LIB)) ligt hierdoor een belemmering op de ontwikkeling van deze locatie.

Uitgeest aan het water heeft geen zelfstandige woningbouw opgave ten oosten van de A9. Deze opgave is ondersteunend aan de aanwezige bedrijfsfuncties rond de jachthaven.

Ten aanzien van de ontwikkeling van de binnenhaven zal de gemeente rekening houden met de (on)mogelijkheden die bestaan vanuit het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en daarin genoemde functie transformatie artikelen.



i) Het beleid en de regelgeving van de provincie omtrent: (volumineuze) detailhandel op bedrijventerreinen, zoals geregeld in artikel 5b van de PRV is bij de gemeente bekend.

j) Van het advies om wordt kennis genomen. Uitgangspunt is een sterk en vitaal centrum met passende voorzieningen. Concentratie draagt bij aan dit uitgangspunt. Benutting van de bestaande voorraad is het uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur in de bestaande voorraad plaats. Anderzijds is niet te voorzien hoe het detailhandel landschap zich in de toekomst ontwikkeld en is enige beleidsruimte nodig om dit te kunnen accommoderen.

k) Als belangrijke stap is in januari 2017 een Stationsvisie vastgesteld. Twee belangrijke doelen zijn echter niet haalbaar gebleken: het verleggen van de N203 richting het spoor en het realiseren van een nieuwe brede tunnel voor interwijkverkeer en reizigers. De visie behoeft op die punten een herijking. Dit wordt opgepakt vanaf de tweede helft van 2019, zodra meer duidelijk is over de traverse en de aanpassingen die dit met zich mee brengt. Er wordt ingezet op het realiseren van de korte termijn maatregelen, zoals het uitbreiden van P+R capaciteit en fietsenstallingen.

Het station is aangeduid als OV-knooppunt. Hierbij geldt een zone van 1200 m en/of 10 minuten fietsen, waarbinnen minimaal 50% van de woningbouwprognose moet worden gerealiseerd. Alle beschreven locaties vallen binnen de 1200 m en/of 10 minuten fietsen zone. De gemeente voldoet daarmee ruimschoots aan de uitgangspunten van OV-knooppunten beleid.

Dit uitgangspunt is ook opgenomen in het stappenschema op p.75.

l) De gemeente staat in het kader van duurzaamheid voor een keuze om gasloze woningen in te voeren. Deze keuze zal onderbouwd worden gemaakt op basis van de beschikbare alternatieven en de mogelijke uitrol over de gehele gemeente. Voor de locatie Limmerkoog is deze keuze al expliciet gemaakt. Voor verdere uitbouw van dit beleidsdoel is het noodzakelijk dat een eenduidig beleid wordt geformuleerd op het gebied van energietransitie. Dit beleid is regionaal in ontwikkeling.

m) Iedere aanpassing van het regionale of nationale wegennet heeft consequenties en zal moeten worden doorgenomen met de eigenaren van de infrastructuur. De visie doet uitspraken over het deel van de N203 dat door en langs de kern loopt. De N203 heeft voor het gedeelte dat door de kern van Uitgeest loopt hierop milieueffecten. De wens tot afwaardering van de N203 is ingegeven vanuit milieu-oogpunt waarbij geluid, lucht en fijnstof zullen verminderen. Door een lagere verkeersbelasting ontstaat een verminderde milieulast, wat bijdraagt draagt aan een betere woon- en leefmilieu. Ook kan daarmee ruimte ontstaan voor ontwikkelingen in het gebied.

De provinciale reactie is ingegeven door het gedeelte ten oosten van de A9.

n) De gemeente realiseert zich dat ondertunneling van de A9 een financieel kostbaar project is. De gemeente wil een dergelijk voorstel niet alleen onderzoeken vanuit een enkelvoudige beschouwing op de kosten maar daar ook vooral de maatschappelijke baten bij betrekken. Een opgave is dan ook om voor een dergelijk project een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA) op te stellen.

o) Terecht wordt opgemerkt dat niet expliciet is opgenomen hoe de gemeente wenst om te gaan met overstromingsrisico's. In de visie is dit een onderdeel van het water robuust



gemeente
UITGEEST

maken van de gemeente. Om deze opgave expliciet te maken zal dit in de tekst worden toegevoegd. (p.71)

Ik dank u voor uw reactie en wijs u erop dat tegen het besluit van de gemeenteraad geen bezwaar of beroep mogelijk is. De gemeente Uitgeest kijkt uit naar de samenwerking om de opgaven uit te werken en de doelstellingen te realiseren.

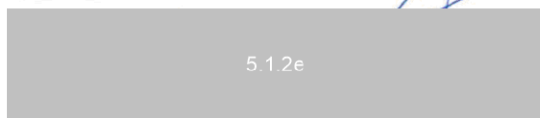
U kunt de Omgevingsvisie inzien op de gemeentelijke website: www.uitgeest.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en op het gemeentehuis tijdens kantooruren.

Tot slot

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met 5.1.2e Senior beleidsmedewerker van het team Beleid en Vastgoed via telefoonnummer 088 5.1.2e



A



5.1.2e



5.1.2e

Senior beleidsmedewerker

To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]

From: 5.1.2e

Sent: Thur 11/7/2019 3:35:25 PM

Subject: RE: De Terp / Nieuw Westergeest

Received: Thur 11/7/2019 3:35:27 PM

5.1.2e moet hier vooral even op reageren, gezien haar eerdere contacten met de gemeente hierover. Maar de bottom-line in de PRV is: compensatie is alleen mogelijk bij groot openbaar belang. En woningbouw is (meestal) geen groot openbaar belang; er zijn vaak andere plekken waar ook gebouwd kan worden (hoewel de gemeente Uitgeest dat waarschijnlijk anders ziet).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 7 november 2019 12:38

Aan 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl >; 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e (5.1.2e) @noord-holland.nl >; 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: FW: De Terp / Nieuw Westergeest

Hoi allemaal,

Ik heb 5.1.2e gesproken. Hij geeft aan dat het antwoord van de provincie negatief is, terwijl er eerder dit jaar juist een onderzoek is aangeleverd waaruit blijkt dat compensatie van weidevogels conform prv mogelijk is. Hij wil graag een toelichting van het standpunt van de provincie.

De gemeente is eerste aanspreekpunt. Wie van de gemeente kan ik benaderen?

Is dat onderzoek bij jullie weten al beoordeeld door de provincie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

beleidsadviseur RO gemeenten

regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e < 5.1.2e @putter.nl >

Verzonden: donderdag 31 oktober 2019 14:28

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e,

5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl >; 5.1.2e

< 5.1.2e @bouwennederland.nl >

Onderwerp: RE: De Terp / Nieuw Westergeest

Geachte heer 5.1.2e,

Ten eerste bedankt voor de reactie per mail.

Aangezien wij vragen hebben op basis van de onderstaande mail willen wij met u een afspraak maken om deze vragen met u te bespreken.

Graag heb ik met u telefonisch contact om deze afspraak te kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aannemersbedrijf J.M. Putter

T: 0251 - 5.1.2e (keuze 2)

R: 0251 - 5.1.2e

M: 5.1.2e

E: 5.1.2e @putter.nl

I: www.putter.nl



AANNEMERSBEDRIJF
J.M. PUTTER

Molenwerf 12a | 1911 DB | Uitgeest

Van: 5.1.2e <5.1.2e@bouwennederland.nl>

Verzonden: donderdag 31 oktober 2019 12:07

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@putter.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e dhr. U. (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: De Terp / Nieuw Westergeest

Beste 5.1.2e,

Bijgaand de reactie van de Provincie NH op mijn eerder verzonden mail over De Terp/Nieuwe Watergeest.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bouwend Nederland

de vereniging van bouw- en infrabedrijven

5.1.2 5.1.2e

Bouwend Nederland Regio Randstad Noord

Muzenplein 9, 1077 WC Amsterdam

t +(31) 20 5.1.2e

m +(5.1.2e)

e 5.1.2e @bouwennederland.nl

i www.bouwennederland.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 31 oktober 2019 10:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@bouwennederland.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: De Terp / Nieuw Westergeest

Geachte heer 5.1.2e,

Via 5.1.2e kregen wij het verzoek om te reageren op de casus De Terp / Nieuw Westergeest in Uitgeest.

Dit initiatief is inderdaad ter sprake geweest tussen de provincie en de gemeente en het is besproken zoals aangegeven in de mail van de 5. 5.1.2e Het betreft Weidevogelleefgebied (kernegebied). Dat is in eerdere overleggen ook besproken. Deze ontwikkeling lijkt daar niet mogelijk.

De gemeente is bevoegd gezag voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning. De gemeente is dan ook als eerste aan zet om een standpunt in te nemen en eventueel een procedure te volgen.

Initiatiefnemer laat weten dat de provincie in een overleg in 2018 heeft aangegeven dat het eventueel denkbaar is dat in de toekomst wijzigingen kunnen plaatsvinden in het beleid, als ontwikkelingen op het gebied van weidevogelleefgebied (tellingen) daartoe aanleiding zouden geven. Vooralnog is er geen sprake van een concrete aanleiding.

Naast weidevogelleefgebied speelt ook de 20 Ke-contour. Aangezien het initiatief buiten BSG ligt en wel degelijk binnen de 20 Ke-contour kunnen hier geen woningen gebouwd worden, tenzij het rijk een Verklaring van Geen Bezwaar afgeeft.

In onze reactie op het ontwerp van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 hebben we eerder het volgende over De Terp aangegeven: In het GDO van 18 juli 2017 is deze locatie voor het eerst als een mogelijke locatie aan de provincie voorgelegd. Deze locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour (zie hierover ook de opmerkingen bij de locatie Limmerkoog). Het klopt dat De Terp binnen het invloedsgebied van het OV-knooppunt ligt. Maar aangezien het buiten BSG en in weidevogelleefgebied ligt, is dit ook vanuit ons beleid voor OV-knooppunten wat ons betreft geen geschikte locatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

beleidsadviseur RO gemeenten

regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e)([5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 10/30/2019 8:44:15 AM
Subject: RE: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest
Received: Wed 10/30/2019 8:44:18 AM
RE: [Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest](#)

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Volgens mij is de vraag van 5.1.2e **waarom de Provincie bij haar standpunt blijft ondanks de mogelijkheden in de PRV.**

In de mail in de bijlage een reactie van 5.1.2e.

Misschien dat een van jullie 5.1.2e kan mailen, hieronder een voorzet van mij op basis van de mail van 5.1.2e, maar pas gerust aan:

Geachte heer 5.1.2e / beste 5.1.2e,

Via 5.1.2e kregen wij het verzoek om te reageren op de casus De Terp / Nieuw Westergeest in Uitgeest.

Dit initiatief is inderdaad ter sprake geweest tussen de provincie en de gemeente en het is besproken zoals aangegeven in de mail van de 5.1.2e. Het betreft Weidevogelleefgebied (kernegebied). Dat is in eerdere overleggen ook besproken. Deze ontwikkeling is daar niet mogelijk. De initiatiefnemer verwijst naar mogelijkheden o.b.v. de PRV, maar het initiatief voldoet niet aan de afwijkingsvoorwaarden.

De gemeente is bevoegd gezag voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Die is als eerste aan zet om een standpunt in te nemen en een evt. procedure te volgen.

Initiatiefnemer laat weten dat de provincie in een overleg in 2018 heeft aangegeven dat het eventueel denkbaar is dat in de toekomst wijzigingen kunnen plaatsvinden in het beleid, als ontwikkelingen op het gebied van weidevogelleefgebied (tellingen) daartoe aanleiding zouden geven. Op dat moment en ook nu is die aanleiding er niet.

Naast weidevogelleefgebied speelt ook de 20 Ke-contour. Aangezien het initiatief buiten BSG ligt en wel degelijk binnen de 20 Ke-contour kunnen hier geen woningen gebouwd worden, tenzij het rijk een Verklaring van Geen Bezwaar afgeeft.

In onze reactie op het ontwerp van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 hebben we het volgende over De Terp aangegeven:

In het GDO van 18 juli 2017 is deze locatie voor het eerst als een mogelijke locatie aan de provincie voorgelegd. Deze locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour (zie hierover ook de opmerkingen bij de locatie Limmerkoog). Het klopt dat De Terp binnen het invloedsgebied van het OV-knooppunt ligt. Maar aangezien het buiten BSG en in weidevogelleefgebied ligt, is dit ook vanuit ons beleid voor OV-knooppunten wat ons betreft geen geschikte locatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

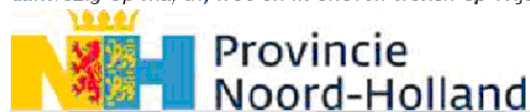
Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)

aanwezig op ma, di, wo en in oneven weken op vrijdag



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: dinsdag 29 oktober 2019 11:13

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: FW: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Dag allemaal,

Ik ben gisteravond nog over gebeld door 5.1.2e. Blijkbaar is er nog geen contact geweest met 5.1.2e. Kunnen jullie even kijken?

Vr. gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: donderdag 10 oktober 2019 09:04

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: FW: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Hallo 5.1.2e,

Deze mail heb ik doorgestuurd gekregen van 5.1.2e, Bouwend Nederland. Gisteren tijdens de klankbordgroep wonen begon hij hierover.

Vr. gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@bouwennederland.nl>

Verzonden: woensdag 9 oktober 2019 13:15

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Fwd: Nieuwbouwwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2e <5.1.2e@putter.nl>

Datum: 8 oktober 2019 om 09:34:08 CEST

Aan: "5.1.2e@bouwennederland.nl" <5.1.2e@bouwennederland.nl>

Onderwerp: Nieuwbouwwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Geachte heer 5.1.2e / Beste 5.1.2e,

Hierbij versturen wij het bovenstaande onderwerp met de bijbehorende bijlages en onderstaande informatie zoals vorige week (week 40) telefonisch besproken zijn wij voornemens een nieuwbouwwontwikkeling op het perceel aan De Terp te Uitgeest te realiseren.

Er zijn de afgelopen jaren meerdere overleggen en correspondentie geweest tussen initiatiefnemers, de Gemeente Uitgeest en de Provincie Noord Holland.

De ligging van het perceel in weidevogelgebied is de reden dat de ontwikkeling stagneert. Naar onze mening is dat niet juist.

Van 5.1.2e (planbehandelaar van de Gemeente Uitgeest) kregen wij in juli 2019 een telefonische reactie naar aanleiding van het "goede diensten-overleg" tussen de Provincie en de Gemeente Uitgeest. Zij gaf aan dat er met de Provincie (mevr. 5.1.2e, mevr. 5.1.2e en dhr. 5.1.2e) is gesproken over mogelijkheden van een ontwikkeling op De Terp.

Hetgeen wij begrepen dat door de Provincie is aangegeven (in rood):

- Het perceel ligt in weidevogelgebied.
- Geen mogelijkheid voor ontwikkeling alleen indien van groot openbaar belang.
- Dachten dat wij (Provincie) dit in vorig rechtstreeks overleg duidelijk aan de 5.1.2e hadden aangegeven.
- 5.1.2e heeft vervolgens in dit overleg aangegeven dat:
 - Conform de regelgeving (PRV) en aanvulling in PRB febr/mrt 2019 een ontwikkeling mogelijk is volgens de deskundigen.
 - Er is zelf door de Provincie in het eerder overleg (2018) met de 5.1.2e aangegeven dat er "wijzigingen/aanpassingen" in beleid en/of regelgeving kan komen (bijv. besluiten Provincie, vogeltellingen) waardoor een ontwikkeling WEL mogelijk zou zijn.
 - Dat wij nav de reactie van de Provincie waarschijnlijk persoonlijk weer met de Provincie een gesprek willen.
 - Provincie geeft aan dat het bij haar standpunt "ligt in weidevogelgebied" blijft !! maar nog een keer een gesprek is goed

* De gemeente geeft aan niets te ondernemen zolang de Provincie bij haar standpunt blijft.

* Een 2^e gesprek met de Provincie is er nog niet geweest. Wij vragen ons af waarom de Provincie bij haar standpunt blijft ondanks de mogelijkheden in de PRV.

Onze reactie op het standpunt "wij doen niets ivm ligging in weidevogelgebied" van de Provincie:

OPMERKING 1 De huidige PRV biedt een mogelijkheid tot ontwikkeling ondanks de ligging in weidevogelgebied.

Art. 25.3

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan wel voorzien in de in dat lid omschreven ontwikkelingen indien dit geschiedt ten behoeve van: (opmerking: een ontwikkeling kan dus ook woningbouw zijn)

- a. een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend;
- b. woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 en waarbij de natuurdoelen leidend zijn;
- c. woningbouw die bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuurkwaliteiten van het landschap of;
- d. een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.

Oftewel het hoeft niet per se te gaan om een groot openbaar belang. Dit volgt uit de redactie van het artikel. Als aan één van de leden wordt voldaan – in dit geval sub d- kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Recent is er (in de buurt) een uitbreiding van hotel Akersloot geweest, een voorbeeld van een ontwikkeling die door kon omdat er geen netto verstoring plaatsvond.

* Wij hebben door deskundigen een rapportage laten opstellen waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling netto geen verstoring aan het weidevogelgebied geeft (zie bijlage).

OPMERKING 2 Het weidevogelgebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling juist uitgebreid en/of versterkt.

- De huidige locatie is verstoord (zie bijlage compensatieplan).
- Door de te betalen compensatie (PRV/landschap NH) ivm het verminderen van het aantal m2 NNN kan:
 - Er grond worden aangekocht als weidevogelleefgebied waar GEEN verstoring van weidevogels is;
 - Of het wordt gebruikt om weidevogelleefgebied "sterker" voor weidevogels te maken, denk aan o.a. stroomdraadraster plaatsen (tegen vossen), afvlakken slootkanten, boeren compenseren voor andere tijden en wijze van maaien.

OPMERKING 3 Daarnaast maken wij met de voorgenomen ontwikkeling het landschap sterker. (Hier zou dus ook artikel 25.3.c van toepassing zijn!) Iets waar de Provincie zich voor inzet conform Kwaliteitsbeeld Noord Holland 2050.

- Een versterking van landschapskwaliteit door middel van aanbrengen van het voor het gebied kenmerkende slagenlandschap (doorzetten van gebied) en waardoor er een geleidelijke overgang tussen wonen en groen is.
- https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Advies_bij_ruimtelijke_ontwikkelingen/Provinciaal_Adviseur_Ruimtelijke_Kwaliteit_PARK/Documenten/Kwaliteitsbeeld_Noord_Holland_2050

OPMERKING 4 In de Gemeente Uitgeest zijn woningen voor alle doelgroepen benodigd.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is het betreffende perceel als potentieel ontwikkelgebied aangegeven. Er zijn niet heel veel bouwlocaties in Uitgeest, zowel binnen als buiten bebouwd gebied.

Ik verneem graag of je een nadere toelichting wenst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Namens Maatschap de Terp
Aannemersbedrijf J.M. Putter

T : 0251 - 5.1.2e (keuze 2)

R : 0251 - 5.1.2e

M : 5.1.2e

E : 5.1.2e [@putter.nl](mailto:5.1.2e@putter.nl)

I : www.putter.nl

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; ro-info [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 10/10/2019 9:05:55 AM
Subject: RE: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest
Received: Thur 10/10/2019 9:05:57 AM

Hoi 5.1.2e,

Dit initiatief is idd in het GDO-Buch ter sprake geweest en besproken zoals aangegeven in de mail van de 5.1.2e. Het betreft Weidevogelleefgebied (kerngebied). Dat is in eerdere overleggen met ons ook uitvoerig uit de doeken gedaan. Deze ontwikkeling is daar niet mogelijk. Initiatiefnemer verwijst naar mogelijkheden o.b.v. de PRV, maar het initiatief voldoet niet aan de afwijkingsvoorwaarden.

Los hiervan: de gemeente is bevoegd gezag voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Die is als eerste aan zet om een standpunt in te nemen en een evt. procedure te volgen.

Veronderstelling: in gesprekken heeft de provincie aangegeven dat het eventueel denkbaar is dat in de toekomst wijzigingen kunnen plaatsvinden in het beleid, als ontwikkelingen op het gebied van weidevogelleefgebied (tellingen) daartoe aanleiding zouden geven. Op dat moment en ook nu is die aanleiding er niet.

Overigens: Naast weidevogelleefgebied speelt ook de 20 Ke-contour. Aangezien het initiatief buiten BSG ligt en wel degelijk binnen de 20 Ke-contour kunnen hier geen woningen gebouwd worden, tenzij het rijk een Verklaring van Geen Bezwaar afgeeft.

Tot slot: In onze reactie op het ontwerp van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 hebben we het volgende over De Terp aangegeven: In het GDO van 18 juli 2017 is deze locatie voor het eerst als een mogelijke locatie aan de provincie voorgelegd. Deze locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour (zie hierover ook de opmerkingen bij de locatie Limmerkoog). Het klopt dat De Terp binnen het invloedsgebied van het OV-knooppunt ligt. Maar aangezien het buiten BSG en in weidevogelleefgebied ligt, is dit ook vanuit ons beleid voor OV-knooppunten wat ons betreft geen geschikte locatie.

Als reactie geeft de gemeente in haar brief van 17 juli 2019 het volgende standpunt (Nota van Inspraak): De locatie De Terp ligt in het Vogelweide gebied en binnen de 20 Ke contour. Vanuit de wetgeving (PRV en Luchthavenindelingsbesluit (UB)) ligt hierdoor een belemmering op de ontwikkeling van deze locatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland zuid (MRA)

T (023) 514 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Van: 5.1.2e [5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 10 oktober 2019 10:27

Aan: 5.1.2e [5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl >; ro-info < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Hoi allen,

Ik stuurde net deze mail. In de autoreply van 5.1.2e las ik dat mail over ruimtelijke plannen aan 5.1.2e @noord-holland.nl gestuurd kan worden. Daarom betrek ik hierbij meteen ook 'ro-info' in de mailwisseling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

(5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem
5.1.2e @noord-holland.nl

aanwezig op ma, di, wo en in oneven weken op vrijdag



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: donderdag 10 oktober 2019 10:24

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @Noord-Holland.nl>

CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Hoi 5.1.2e (of zijn opvolger?), 5.1.2e in de cc ivm ziekte)

Deze mail kreeg ik binnen via 5.1.2e die halfjaarlijks de klankbordgroep marktpartijen organiseert over Wonen. 5.1.2e (van Bouwend NL) stuurt informatie door en vraagt om een reactie.

Is dit nieuwe informatie voor jullie? Zo ja, kunnen jullie hier naar kijken?
Wie kan dit vervolgens het beste oppakken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

(5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem
5.1.2e @noord-holland.nl

aanwezig op ma, di, wo en in oneven weken op vrijdag



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 10 oktober 2019 09:04

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Hallo 5.1.2e,

Deze mail heb ik doorgestuurd gekregen van [5.1.2e], Bouwend Nederland. Gisteren tijdens de klankbordgroep wonen begon hij hierover.

Vr. gr. [5.1.2e]

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@bouwendnederland.nl>

Verzonden: woensdag 9 oktober 2019 13:15

Aan: [5.1.2e], [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Fwd: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@putter.nl>

Datum: 8 oktober 2019 om 09:34:08 CEST

Aan: "[5.1.2e]@bouwendnederland.nl" <[5.1.2e]@bouwendnederland.nl>

Onderwerp: Nieuwbouwontwikkeling De Terp / Nieuw Westergeest te Uitgeest

Geachte heer [5.1.2e] / Beste [5.1.2e],

Hierbij versturen wij het bovenstaande onderwerp met de bijbehorende bijlages en onderstaande informatie zoals vorige week (week 40) telefonisch besproken zijn wij voornemens een nieuwbouwontwikkeling op het perceel aan De Terp te Uitgeest te realiseren.

Er zijn de afgelopen jaren meerdere overleggen en correspondentie geweest tussen initiatiefnemers, de Gemeente Uitgeest en de Provincie Noord Holland.

De ligging van het perceel in weidevogelgebied is de reden dat de ontwikkeling stagneert. Naar onze mening is dat niet juist.

Van [5.1.2e] (planbehandelaar van de Gemeente Uitgeest) kregen wij in juli 2019 een telefonische reactie naar aanleiding van het "goede diensten-overleg" tussen de Provincie en de Gemeente Uitgeest. Zij gaf aan dat er met de Provincie (mevr. [5.1.2e], mevr. [5.1.2e] en dhr. [5.1.2e]) is gesproken over mogelijkheden van een ontwikkeling op De Terp.

Hetgeen wij begrepen dat door de Provincie is aangegeven (in rood):

- Het perceel ligt in weidevogelgebied.
- Geen mogelijkheid voor ontwikkeling alleen indien van groot openbaar belang.
- Dachten dat wij (Provincie) dit in vorig rechtstreeks overleg duidelijk aan de [5.1.2e] hadden aangegeven.
- [5.1.2e] heeft vervolgens in dit overleg aangegeven dat:
 - Conform de regelgeving (PRV) en aanvulling in PRB febr/mrt 2019 een ontwikkeling mogelijk is volgens de deskundigen.
 - Er is zelf door de Provincie in het eerder overleg (2018) met de [5.1.2e] aangegeven dat er "wijzigingen/aanpassingen" in beleid en/of regelgeving kan komen (bijv. besluiten Provincie, vogeltellingen) waardoor een ontwikkeling WEL mogelijk zou zijn.
 - Dat wij nav de reactie van de Provincie waarschijnlijk persoonlijk weer met de Provincie een gesprek willen.
- Provincie geeft aan dat het bij haar standpunt "ligt in weidevogelgebied" blijft !! maar nog een keer een gesprek is goed
 - De gemeente geeft aan niets te ondernemen zolang de Provincie bij haar standpunt blijft.
 - Een 2^e gesprek met de Provincie is er nog niet geweest. Wij vragen ons af waarom de Provincie bij haar standpunt blijft ondanks de mogelijkheden in de PRV.

Onze reactie op het standpunt "wij doen niets ivm ligging in weidevogelgebied" van de Provincie:

OPMERKING 1 De huidige PRV biedt een mogelijkheid tot ontwikkeling ondanks de ligging in weidevogelgebied.

Art. 25.3

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan wel voorzien in de in dat lid omschreven ontwikkelingen indien dit geschiedt ten behoeve van: **(opmerking: een ontwikkeling kan dus ook woningbouw zijn)**

- a. een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend;
- b. woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 en waarbij de natuurdoelen leidend zijn;
- c. woningbouw die bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuurkwaliteiten van het landschap of;
- d. een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.**

Oftewel het hoeft niet per se te gaan om een groot openbaar belang. Dit volgt uit de redactie van het artikel. Als aan één van de leden wordt voldaan – in dit geval sub d- kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Recent is er (in de buurt) een uitbreiding van hotel Akersloot geweest, een voorbeeld van een ontwikkeling die door kon omdat er geen netto verstoring plaatsvond.

➤ **Wij hebben door deskundigen een rapportage laten opstellen waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling netto geen verstoring aan het weidevogelgebied geeft (zie bijlage).**

OPMERKING 2 Het weidevogelgebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling juist uitgebreid en/of versterkt.

- De huidige locatie is verstoord (zie bijlage compensatieplan).
- Door de te betalen compensatie (PRV/landschap NH) ivm het verminderen van het aantal m2 NNN kan:
 - Er grond worden aangekocht als weidevogelleefgebied waar GEEN verstoring van weidevogels is;
 - Of het wordt gebruikt om weidevogelleefgebied “sterker” voor weidevogels te maken, denk aan o.a. stroomdraadraster plaatsen (tegen vossen), afvlakken slootkanten, boeren compenseren voor andere tijden en wijze van maaien.

OPMERKING 3 Daarnaast maken wij met de voorgenomen ontwikkeling het landschap sterker. (Hier zou dus ook artikel 25.3.c van toepassing zijn!) Iets waar de Provincie zich voor inzet conform Kwaliteitsbeeld Noord Holland 2050.

- Een versterking van landschapskwaliteit door middel van aanbrengen van het voor het gebied kenmerkende slagenlandschap (doorzetten van gebied) en waardoor er een geleidelijke overgang tussen wonen en groen is.
- https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Advies_bij_ruimtelijke_ontwikkelingen/Provinciaal_Adviseur_Ruimtelijke_Kwaliteit_PARK/Documenten/Kwaliteitsbeeld_Noord_Holland_2050

OPMERKING 4 In de Gemeente Uitgeest zijn woningen voor alle doelgroepen benodigd.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is het betreffende perceel als potentieel ontwikkelgebied aangegeven. Er zijn niet heel veel bouwlocaties in Uitgeest, zowel binnen als buiten bebouwd gebied.

Ik verneem graag of je een nadere toelichting wenst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Namens Maatschap de Terp

Aannemersbedrijf J.M. Putter

T : 0251 - 5.1.2e (keuze 2)

R : 0251 - 5.1.2e

M : 5.1.2e

E : 5.1.2e [@putter.nl](mailto:5.1.2e@putter.nl)

I : www.putter.nl

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 10/10/2019 8:50:34 AM
Subject: FW: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp
Received: Thur 10/10/2019 8:50:37 AM

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 09:56

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Hoi 5.1.2e,

5.1.2e wil een overleg m.b.t. het weidevogelleefgebied bij De Terp Uitgeest.

Hij is een projectontwikkelaar en wil daar graag bouwen.

Van alle kanten is hem al duidelijk gemaakt dat dit o.a. weidevogelleefgebied is, maar hij wil hier toch nog een keer over komen praten.

Graag even afstemmen wie dit overleg met 5.1.2e gaat doen.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 15:18

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Hoi 5.1.2e,

Naast weidevogelleefgebied speelt ook de 20 Ke-contour. Aangezien het initiatief buiten BSG ligt en wel degelijk binnen de 20 Ke-contour kunnen hier geen woningen gebouwd worden, tenzij het rijk een Verklaring van Geen Bezwaar afgeeft.

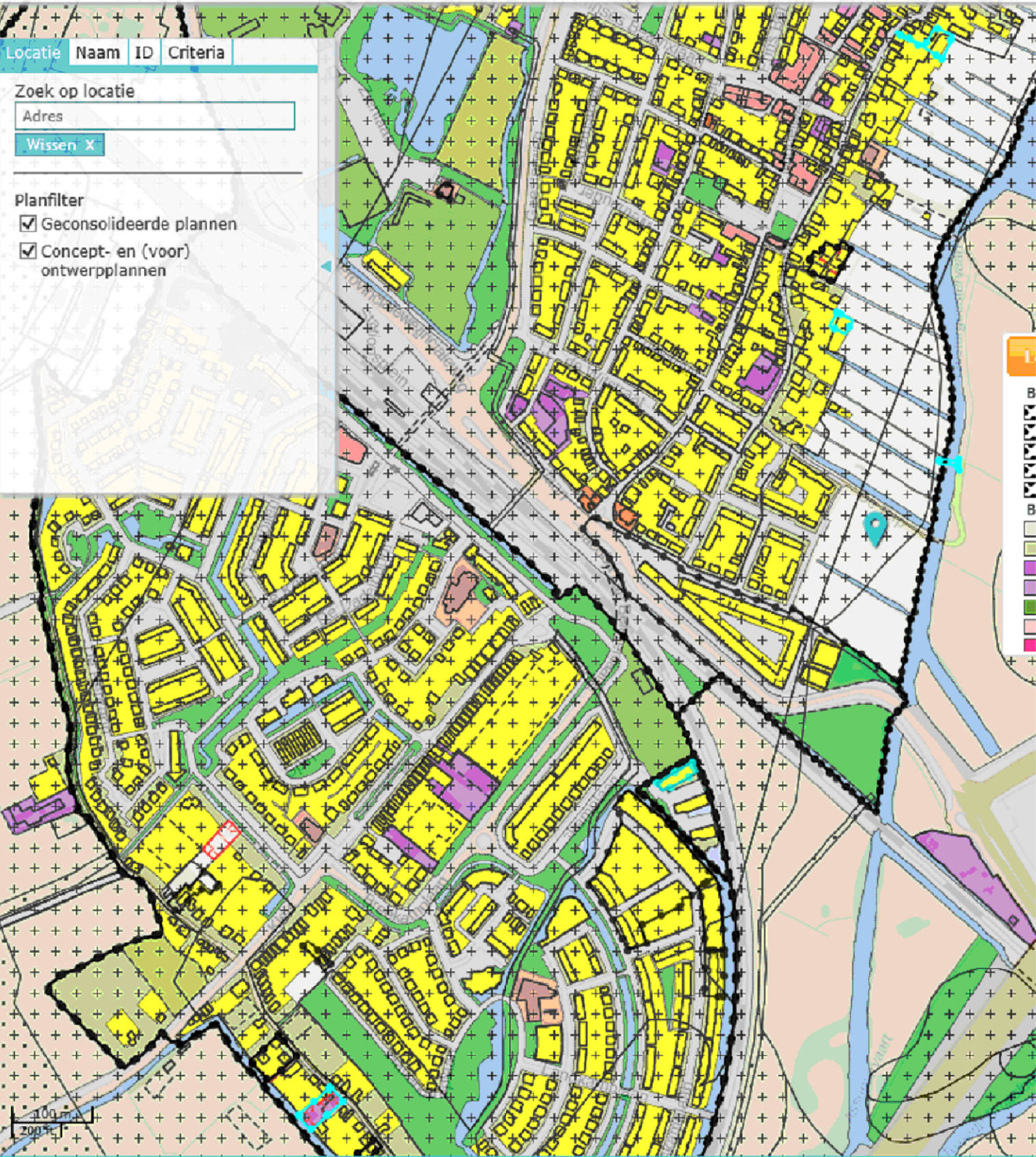
Dit is de tekst in de brief van GS als reactie op de ontwerp Omgevingsvisie van Uitgeest:

In het GDO van 18 juli 2017 is deze locatie voor het eerst als een mogelijke locatie aan de provincie voorgelegd. Deze locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour (zie hierover ook de opmerkingen bij de locatie Limmerkoog). Het klopt dat De Terp binnen het invloedsgebied van het OV-knooppunt ligt. Maar aangezien het buiten BSG en in weidevogelleefgebied ligt, is dit ook vanuit ons beleid voor OV-knooppunten wat ons betreft geen geschikte locatie.

Deze concept Omgevingsvisie is niet vastgesteld door de gemeente en heeft verder geen status.

Op ruimtelijke plannen is te zien dat de percelen (zie pointer) een agrarische bestemming hebben.

Map navigation controls: zoom in (+), zoom out (-), home (?), info (i), and buttons for 'Ondergrond', 'Legenda', 'Kaartfilter', and 'Transparantie'.



Uitgeest heeft inderdaad locaties nodig, maar we benadrukken als provincie dat er eerst een regionaal woningbouwprogramma moet komen.

Ik begrijp overigens wel dat men het niet als weidevogelleefgebied ziet, omdat er inderdaad een trapveldje in ligt. Maar aan de hand van de folder heb ik uitgelegd hoe het werkt met weidevogels (dat ze juist ver van bebouwing willen zitten en dat oprukkende bebouwing hier betekent dat de buffer kleiner wordt).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

Regio Alkmaar / Noord-Holland Noord

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: woensdag 16 mei 2018 12:42

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

5.1.2e wil toch in overleg. Voordat we dit overleg inplannen wil ik nog wat info.

5.1.2e heeft in het GDO met Uitgeest en in aanwezigheid van 5.1.2e, en ik in de mail wisseling aangegeven dat de kaarten m.b.t. weidevogelleefgebied niet worden aangepast. (zie hieronder de mails).

5.1.2e, klopt het dat het weidevogelleefgebied de enigste belemmering is m.b.t. de voorgenomen woningbouw?

Niet dat het wat uitmaakt voor het overleg wat 5.1.2e wil, maar nu zijn alle pijlen gericht op het weidevogelleefgebied.

5.1.2e, even voor alle zekerheid, dit gebied is en blijft zoals ik al in mijn mail aan 5.1.2e heb gezet, weidevogelleefgebied.

Dit is het lijstje wat 5.1.2e ons in maart toestuurde:

Want dit plan;

- past in provinciaal beleid OV-knooppunten (Maak Plaats, ontwikkeling van een toegangspoort naar het Landschap)
- ligt buiten de aanvliegroute van Schiphol (KE zone) mede daarom lijn bebouwing met andere bebouwing (weidevogel en Schiphol)
- is op voldoende afstand tot de wegen A9 en N203
- maakt natuurgebied De Groene Driehoek (Landschap Noord Holland) bereikbaar vanuit het oude dorp (het gewenste pad is in een overeenkomst tussen Landschap NH en de gemeente opgenomen)
- is als locatie opgenomen in de Omgevingsvisie gemeente Uitgeest
- in bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) opgenomen als Centrum
- zorgt voor woningen welke hard nodig zijn in Uitgeest (woningbouwopgave)
- heeft woningen voor alle doelgroepen (starters, senioren, doorstromers, luxe) waar ook allemaal een grote vraag naar is
- ligt (naar onze mening) buiten/naast het weidevogelgebied (vanwege het speel-/voetbalveldje (= grond gemeente), werkzaamheden hobbyboer (schapen), aangrenzende bebouwing (met name de hoge gebouwen van het project HMS door hun schaduwwerking en belemmering aanvliegen vogels) en wegen.

Ik hoor en groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@dk3.nl>

Verzonden: woensdag 16 mei 2018 11:26

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

CC: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Goedemorgen 5.1.2e,

De insteek en procedure is helder.

Toch zou ik graag van de mogelijkheid gebruik willen maken om een mondelinge toelichting te geven.

Ik verneem graag wanneer dit schikt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @Noord-Holland.nl]

Verzonden: woensdag 16 mei 2018 11:18

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Ha 5.1.2e,

5.1.2e heeft zijn argumenten duidelijk gemaakt m.b.t. het gebied.

We kunnen er best nog een keer over doorpraten, maar op dit moment is het weidevogelleefgebied en kan er geen woningbouw plaatsvinden.

Het gesprek zou dan moeten gaan over het aanpassen van de PRV kaart en onze reactie blijft dan dat de kaarten voorlopig niet worden aangepast m.b.t. het weidevogelleefgebied.

Zoals jij al in je mail aangeeft is de provinciale Omgevingsvisie en de hierbij horende Omgevingsverordening in ontwikkeling. De Omgevingsvisie wordt naar verwachting in het najaar van 2018 vastgesteld. Het zou kunnen dat de keuzes gemaakt in de Omgevingsvisie leiden tot actualisaties van de PRV-kaart, die daarna in de Omgevingsverordening (de opvolger van de PRV) zullen worden verwerkt. Besluitvorming over de Omgevingsverordening zal naar verwachting medio 2019 plaatsvinden.

Daarnaast vinden er, om de effectiviteit van het beleid te monitoren en om een actueel overzicht in de vogelaantallen te behouden, periodiek weidevogeltellingen plaats. De eerstvolgende tellingen vinden in de periode 2018-2020 plaats. Noord-Holland is te omvangrijk om in één jaar te kunnen tellen. Het gaat immers om meerdere telrondes van broedparen en nesten. De monitoring is input voor een evaluatie in 2021 op basis waarvan de provincie bestaand beleid eventueel kan wijzigen.

Als 5.1.2e zijn argumenten nog een keer mondeling wil toelichten prima, maar op dit moment zie ik geen mogelijkheden tot het aanpassen van de PRV kaart.

Met groet 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Beleidsmedewerker – Groen

T 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

(aanwezig van maandag t/m woensdag)

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: woensdag 16 mei 2018 10:36

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @dk3.nl>

Onderwerp: overleg weidevogelleefgebied Uitgeest ivm initiatief De Terp

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb vorige maand contact gehad met initiatiefnemer 5.1.2e en 5.1.2e (gemeente Uitgeest) over een mogelijk plan voor woningbouw De Terp in weidevogelleefgebied bij Uitgeest. Ik heb toen uitgelegd dat de huidige begrenzing van het weidevogelleefgebied geen woningbouw toelaat, onder andere aan de hand van onze folder. Ik heb ook aangegeven dat de begrenzing kan wijzigen op basis van tellingen er vindt nu weer een telronde plaats) of op basis van fouten. 5.1.2e had al contact met 5.1.2e over de grens die hier door woningen heen loopt. Ook heb ik verteld dat we in onze Omgevingsverordening in de toekomst mogelijk tot andere beschermingsregimes komen. 5.1.2e wil graag nog een keer verder praten met de provincie, omdat hij meerdere argumenten heeft waarom het gebied geen weidevogelleefgebied zou moeten zijn. Onder andere omdat er een voetbalveldje in ligt.

Willen jullie svp contact met hem opnemen om een afspraak te maken? Misschien goed om daar ook 5.1.2e bij te vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

Regio Alkmaar / Noord-Holland Noord

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](https://twitter.com/noord-holland.nl)



Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie
 adres
 Wijk: X

Planfilter
 Geconsolideerde plannen
 Concept- en (voor) ontwerpplannen

Bestemmingsplannen

- dossier W_13418723_0430_RP2017-0117
 Status van dit dossier: in voorbereiding
 Plannen in dit dossier:
 - Parapluplan 2017
- dossier W_13418723_0430_RPwonennoord
 Status van dit dossier: deels onherroepelijk
 Plannen in dit dossier:
 - Wonen Noord en Centrum
- overige plannen op deze locatie

Legenda

Best. inp. o. an e.d.	Projectbesluit
besem. plangeb.	besluitgebied
overeenkomstgeb.	besluitvlak
divertieplangeb.	hesiusinval
wiltingeplangeb.	Tijd. onthef. buitenplann.
nietbeetplangeb.	besluitgebied
Best. hoofdgroepen	besluitvlak
egranden	besluitvlak
egranden m. vrd.	reactieve aanwijzing
beo'g	besluitgebied
beo'g (praktisch)	besluitvlak
beo	besluitvlak
centrum	Beheersverordening
cultuur en ontsc.	besluitgebied

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

To: [5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Fri 11/29/2019 1:14:30 PM
Subject: RE: Limmerkoog Uitgeest
Received: Fri 11/29/2019 1:14:32 PM

Eens, [5.1.2e] !!

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e]

T (023) 514 [5.1.2e]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

[5.1.2e] @noord-holland.nl



Van: [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 27 november 2019 13:38

Aan: [5.1.2e] ([5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl); [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Limmerkoog Uitgeest

Hoi [5.1.2e] en [5.1.2e],

Ik hoop dat er in het conceptplan aandacht is voor landschappelijke inpassing en de 20 ke zone, want die ontbreken nog totaal in de brief.

Voor bestuurlijk overleg lijkt het mij nog te vroeg, al kunnen ze er natuurlijk om vragen. Naar aanleiding van het conceptplan kunnen we een ambtelijk overleg plannen.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

adviseur RO

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 [5.1.2e]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



[5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl)>

Verzonden: woensdag 27 november 2019 13:01

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

CC: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Limmerkoog Uitgeest

Hoi [5.1.2e],

Ik stuur 'm door naar [5.1.2e], die de regio Alkmaar nu onder zijn hoede heeft (zoals ik al eerder heb aangegeven).

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e] ([5.1.2e])

Beleidsadviseur Regionale Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland Zuid (MRA)

T (023) 514 [5.1.2e] / [5.1.2e]

[5.1.2e]@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

Verzonden: woensdag 27 november 2019 12:33

Aan: [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl>

Onderwerp: Limmerkoog Uitgeest

Beste [5.1.2e],

Bijgevoegde brief wil ons college binnenkort toezenden aan GS. Rode tekst moet nog worden geactualiseerd. Het lijkt mij goed om deze brief alvast ambtelijk door jullie te laten lezen. Als er vragen/opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Wij zijn nu bezig met de ontwikkelaar en Kennemer Wonen om het plan beter vorm te geven. Ik verwacht volgende week stukken te krijgen op papier die ik je dan ook zal toezenden. Ik stel voor om dan eens bij elkaar te komen om het conceptplan met elkaar te bespreken.

Daarnaast lijkt het mij goed om alvast een bestuurlijk overleg tussen de heren Loggen en Brouwer (onze portefeuillehouder) in te plannen.

Hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T [5.1.2e]

M [5.1.2e]

E [5.1.2e] @debuch.nl

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]
 Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
 From: 5.1.2e
 Sent: Fri 11/22/2019 1:28:06 PM
 Subject: RE: Limmerkoog
 Received: Fri 11/22/2019 1:28:08 PM

Hoi 5.1.2e, als je hier hulp bij nodig hebt laat het even weten dan doen we het samen.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e, (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 21 november 2019 14:28

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Limmerkoog

Gedaan!

Volgens mij heeft 5.1.2e inmiddels al weer contact gehad met Uitgeest. Indien relevant kan daarover ook iets in het logboek worden verwerkt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur Regionale Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland Zuid (MRA)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T (023) 514 5.1.2e / 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DF Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 21 november 2019 13:58

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e) 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Limmerkoog

Hoi 5.1.2e,

Ik heb gezien dat het PRO verslag in Verseon staat, hartstikke mooi!

Het logboek staat inmiddels ook in verseon, alleen moeten de belangrijkste conclusies uit jouw gesprek nog in het logboek worden opgenomen.

Zou je dat alsnog willen doen? Om het overzicht te bewaren.

Zie hieronder de relevante zaak en document nummers:

Activiteit	Kenmerk	Onderwerp	Status	Beoordeling
Activiteit	1308808	Limmerkoog bouw 96 woningen in het landelijk gebied gemeente Uitgeest	Gestart	beoordeling (
Activiteit	1308587	Mogelijkheden die boeren hebben in het open landschap en binnen de bestemmingsplannen voor het ...	Nieuw	Informatiever

Zaak 1308808 Limmerkoog bouw 96 woningen in het landelijk gebied gemeente Uitgeest (versie 1)

Algemeen Aanvullend Zaakspecifiek Procesverloop Documenten/Notitie(s) Project Overig

Documenten

Genereer document

Kenm...	Documenttype	Onderwerp
1308810	Informatieverstrekking	Interne mail Limmerkoog bouw 96 woningen
1308871	Vergaderverslag	Verslag van gesprek over Limmerkoog op 26 juni 2019
1320471	Informatieverstrekking	20191121 Logboek Limmerkoog bouw 96 woningen in het landelijk gebied

Bvd

Groet 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e, (5.1.2e) 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: vrijdag 25 oktober 2019 15:48

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) 5.1.2e, 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Limmerkoog

Hoi 5.1.2e,

Ik heb het logboek niet kunnen vinden. Die bestaat waarschijnlijk niet. Hierbij het verslag dat in Verseon onder het nog nieuwe zaaknummer kan worden opgenomen. Deze mail ik ook c.c. naar 5.1.2e voor zijn verdere contacten met Uitgeest en De BUCH-gemeenten.

Ik lever binnenkort nog een kort verslag van het PRO-overleg van gisteren bij de Buch.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e (5.1.2e

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland zuid (MRA)

T (023) 514 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

< 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 24 oktober 2019 12:32

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Limmerkoog

Dank je wel 5.1.2e voor de info!

∇ Zou je a.u.b. in het logboek een korte toevoeging willen doen van de belangrijkste punten uit het gesprek, dan is het logboek weer up-to-date.

∇ Ik zal aan 5.1.2e vragen alvast de zaak aan te maken in verseon (de bestaande zaken zijn te oud om te gebruiken).

∇ Je krijgt een melding van 5.1.2e zodra het zaaknummer bekend is. Hierna kan je een mail sturen naar 5.1.2e met het geupdate logboek en het definitieve gespreksverslag (mij is nu niet duidelijk of beide bijlagen van jou in verseon moeten of alleen het Worddocument) en aan haar vragen om het in Verseon op te slaan onder dat zaaknummer.

Alvast bedankt

Groet, 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) @noord-holland.nl >

Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 17:18

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: Limmerkoog

Hoi 5.1.2e,

Hierbij het verslag van het overleg dat ik eind juni had over Limmerkoog. En een mailwisseling op basis waarvan een eerder concept is gewijzigd naar het bijgevoegde verslag. Dit n.a.v. het feit dat Limmerkoog in het PORA is geweest en het a.s. gesprek dat je met 5.1.2e en 5.1.2e hebt.

Ook even c.c. naar 5.1.2e, ten behoeve van de verdere planvorming c.q. om in Verseon te voegen ☺.

Voor de goede orde ook nog even een link naar het logboek, zoals dat op de S-schijf is te vinden (en waarin ook e.e.a. staat over woningbouwprogrammering en 20 KE-contour o.a., als reactie op de ontwerp-omgevingsvisie Uitgeest die toen in procedure was en inmiddels is vastgesteld): [S:\Directies\BEL\RO\Regiocoördinatie Alkmaar\Uitgeest \(851520\)\Limmerkoog\Logboek Limmerkoog bouw 96 woningen in het LG, gemeente Uitgeest.docx](S:\Directies\BEL\RO\Regiocoördinatie Alkmaar\Uitgeest (851520)\Limmerkoog\Logboek Limmerkoog bouw 96 woningen in het LG, gemeente Uitgeest.docx)

Gr. 5.1.2e

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)[5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 11/11/2019 1:13:48 PM
Subject: RE: Brief Limmerkoog
Received: Mon 11/11/2019 1:13:49 PM

Hoi 5.1.2e,

Neem ook even contact met 5.1.2e op.

Het is merkwaardig dat Uitgeest nu in de brief aankondigt met GS tot overeenstemming te willen komen over de totaalplanning van woningbouw in Uitgeest. Dit loopt nl via de regionale woningbouwprogrammering. De lijst plan die ze in december 2019 met de regio willen vaststellen. Ze moeten er vooral met de regio uitkomen.

Daarnaast gaan ze met ons in gesprek, als er op die lijst locaties buiten BSG staan. Dat is het geval bij de Limmerkoog.

Belangrijkste punt is inderdaad nog steeds de 20 Ke-contour. De brief van 5.1.2e is dan ook niet volledig; de brief van GS over de ontwerp-Omgevingsvisie van Uitgeest van sept 2017 noemt de 20 Ke-contour mbt de Limmerkoog. Is nu al duidelijk hoe ze daarmee om willen gaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

Noord-Holland Noord (regio Alkmaar, Westfriesland en Kop)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 4 november 2019 16:30

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e) <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

Onderwerp: FW: Brief Limmerkoog

5.1.2e en 5.1.2e,

Hier de brief, nadat ik 5.1.2e heb gebeld. Het gaat hem nu vooral over de werkwijze. De wethouder wil het wel graag zo.

5.1.2e wil ik ook eerst ambtelijk afstemming over de brief en dan naar B&W.

Hij gaf nog aan dat de jongste prognoses ruimte bieden voor 400 woningen ipv 800 woningen in Uitgeest...

Tot slot, de Limmerkoog is zo'n discussielocatie uit de mail van 5.1.2e vandaag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland zuid (MRA)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T (023) 514 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: maandag 4 november 2019 16:22

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Brief Limmerkoog

Dag 5.1.2e,

Hierbij de conceptbrief.

Groet,

5.1.2e

To: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 11/4/2019 3:10:51 PM
Subject: FW: Concept brief aan GS inzake Limmerkoog Uitgeest
Received: Mon 11/4/2019 3:10:00 PM
[Vervolgstappen woningbouw Limmerkoog B2019.0364.DOCX](#)

5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaand een gemeentelijk ambtelijk conceptadvies aan B&W van Uitgeest over Limmerkoog. Niet de conceptbrief waar hieronder sprake van is.

Misschien even goed om dit samen af te stemmen.

Ik zal 5.1.2e melden dat 5.1.2e nu de RO-adviseur voor Alkmaar c.q. de Buch is. Ik zal hem daarbij ook vragen of hij abusievelijk het advies ipv de conceptbrief aan GS heeft gemaild.

Wat mij overigens in een korte blik al opvalt:

- Dat B&W worden geadviseerd om in te stemmen met een brief, die na ambtelijke afstemming met ons wordt verstuurd. Gebruikelijk is dat ze eerst ambtelijk afstemmen en dan die brief aan B&W voor verzending voorleggen.
- De gemeente heeft reeds een intentieovereenkomst gesloten met Limmerkoog B.V.
- In het advies wordt niet ingegaan op onze bezwaren tegen de ontwikkeling van woningbouw in Limmerkoog (waaronder beperkingen als luchtvaartcontour).
- Dat de gemeente rekening houdt met een 'terugvaloptie' als de provincie niet akkoord gaat (bedoeld: als de ontwikkeling niet past in de PRV) in de vorm van Ruime voor Ruimte; dat is ook o.b.v. de PRV (en die regeling komt te vervallen??).

Ik doe een vergaderverzoek.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Holland zuid (MRA)

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

T (023) 514 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: maandag 4 november 2019 15:18

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Concept brief aan GS inzake Limmerkoog Uitgeest

Beste 5.1.2e,

Wij hebben elkaar een paar maanden geleden gesproken over de door de gemeente Uitgeest gewenste woningbouw in de Limmerkoog. Inmiddels zijn wij inhoudelijk in gesprek met de ontwikkelaar en woningcorporatie. Het lijkt mij goed ook ambtelijk met elkaar in overleg gaan.

Bijgevoegd een conceptbrief die ons bestuur wil toesturen aan GS.

Ik ben benieuwd wat jij vindt van bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

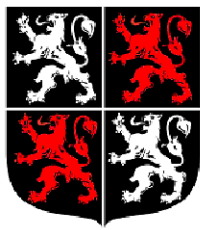
M 5.1.2e

E 5.1.2e@debuch.nl

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo



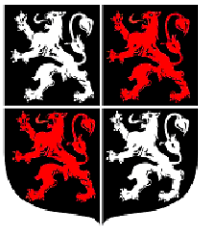
Nummer Corsa: B2019.0364

BESLUITFORMULIER bij B&W ADVIES UITGEEST

Onderwerp	Vervolgstappen Limmerkoog		
Samenvattend advies	<ul style="list-style-type: none"> - Instemmen met de "Projectopdracht woningbouw Limmerkoog" (int19.2127). - Instemmen met de "Uitnodigingsbrief aan Gedeputeerde Staten inzake Limmerkoog" (U2019.2107) en deze na ambtelijke afstemming toezenden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. - Instemmen met de "Concept ruimtelijke uitgangspunten Limmerkoog" (int19.2010) en deze aan Limmerkoog B.V. meegeven als input voor het door hen op te stellen beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan. - De "Uitnodigingsbrief aan Gedeputeerde Staten inzake Limmerkoog" (U2019.2107) en "Concept ruimtelijke uitgangspunten Limmerkoog" (int19.2010) ter kennisname toezenden aan de commissie Grondgebiedzaken. 		
BUCH advies	<input checked="" type="checkbox"/> Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Uitgeest <input type="checkbox"/> Ja, ook ingebracht in college van <input type="checkbox"/> Bergen <input type="checkbox"/> Castricum <input type="checkbox"/> Heiloo		
Doel van dit advies is het college	<input type="checkbox"/> Te informeren, voor kennisgeving aan te bieden	<input checked="" type="checkbox"/> Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen	<input type="checkbox"/> Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen en voor te leggen aan de raad
Bijlagen			
Domein / Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling		
Team			
Opsteller	5.1.2e		
Telefoonnummer			
Datum advies	31-10-2019		
Besluit (in te vullen door Bestuurssecretariaat)	<input type="checkbox"/> Conform vastgesteld	<input type="checkbox"/> Met wijzigingen vastgesteld	<input type="checkbox"/> Aangehouden
Besluitdatum	Besluitnummer		
Paraaf manager	Paraaf business controller		
Openbaarheid	<input type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Openbaar na 1 week <input type="checkbox"/> Niet Openbaar		

	Akkoord	Bespreken	Datum	Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris				
Burgemeester				
Wethouder 5.1.2e				
Wethouder Van Weel-Niessen				
Wethouder 5.1.2e				✓

Behandeling in	Datum
B&W	12-11-2019
Naam Commissie	ter kennisname
Commissie vergadering	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Agendering ter	<input type="checkbox"/> informatie <input type="checkbox"/> bespreking <input type="checkbox"/> besluitvorming

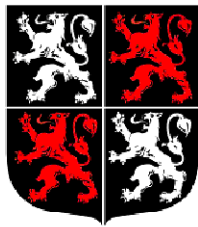


Voorgesteld besluit

Het college besluit:

- In te stemmen met de "Projectopdracht woningbouw Limmerkoog" (int19.2127).
- In te stemmen met de "Uitnodigingsbrief aan Gedeputeerde Staten inzake Limmerkoog" (U2019.2107) en deze na ambtelijke afstemming toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
- In te stemmen met de "Concept ruimtelijke uitgangspunten Limmerkoog" (int19.2010) en deze aan Limmerkoog B.V. mee te geven als input voor het door hen op te stellen beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan.

De "Uitnodigingsbrief aan Gedeputeerde Staten inzake Limmerkoog" (U2019.2107) en "Concept ruimtelijke uitgangspunten Limmerkoog" (int19.2010) ter kennisname toe te zenden aan de commissie Grondgebiedzaken.



B&W ADVIES UITGEEST

1 INLEIDING

Op 12 juni 2019 heeft u met Limmerkoog B.V. een intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee heeft u verklaard om u in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog.

U heeft meerdere malen bestuurlijk overleg gehad met de provincie over de gewenste woningbouw in de Limmerkoog. De provincie heeft o.a. gevraagd om een totaalvisie voor Uitgeest en afstemming van het woningbouwplan met de Regio Alkmaar. Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2019 is het plan afgestemd met de regio.

2 BELEIDSKADER

Op 10 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de 'kassen van Baars' en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw.

Op 10 december 2012 heeft de gemeenteraad besloten:

- als gewenst plangebied aan te wijzen variant nr. 2 (tot en met kruising Geesterweg/Westerwerf);
- als programma een invulling te onderzoeken met het programma wonen;
- bovenstaande nader uit te werken.

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Structuurvisie Uitgeest 2030.

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de motie aangenomen om:

- in het bouwplan Limmerkoog een percentage van minimaal 30% sociale woningen te hanteren, in de huurklasse tot de huurtoeslaggrens voor één en meer persoons huishoudens en sociale koop tot een prijs van €200.000,-;
- de woningbouwcorporatie vanaf het begin te betrekken bij de planvorming;
- te bevorderen dat deze sociale woningen zoveel mogelijk beschikbaar komen voor Uitgeesters.

Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door de gemeenteraad en toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

3

4 2.1 Wet- en regelgeving

Woningbouwplannen worden getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening en Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland. Op het ontwikkelen van woningbouw in de Limmerkoog is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeenteraad van Uitgeest kan medewerking verlenen door het vaststellen van een bestemmingsplan.

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:
Limmerkoog



5 2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Top Dienstverlener | <input type="checkbox"/> Goed werkgeverschap |
| <input type="checkbox"/> Duurzame bedrijfsvoering | <input type="checkbox"/> Financieel gezond |
| <input type="checkbox"/> Van Buiten naar binnen | <input type="checkbox"/> Sterk en betrouwbaar in de regio |
| <input checked="" type="checkbox"/> N.v.t. | |

6 ADVIES

6.1 Toelichting op het advies

Met de op 12 juni 2019 met Limmerkoog B.V. gesloten een intentieovereenkomst heeft u zich voor de periode van 12 maanden verklaard in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog. Dit betekent concreet dat u tot medio 2020 de tijd heeft om goedkeuring te krijgen van de provincie Noord-Holland. Hiervoor zijn een aantal stappen noodzakelijk:

- Opstellen projectopdracht, uitnodigingsbrief GS en concept ruimtelijke uitgangspunten. Q4 2019
- Collegebesluit projectopdracht en uitnodigingsbrief GS. Q4 2019
- Bestuurlijk overleg met gedeputeerde van de provincie Noord-Holland. Q4 2019
- Ambtelijke toetsing en collegebesluit van de ruimtelijke uitgangspunten, beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan. Q1 2020
- Sluiten anterieure overeenkomst. Q1 2020
- Indienen onderzoeken en ontwerpbestemmingsplan door Limmerkoog B.V. Q2 2020
- Collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan. Ter kennisname aan de commissie Grondgebiedzaken Q2 2020
- Start bestemmingsplanprocedure en instemming provincie met ontwerpbestemmingsplan (vooroverleg 3.1.1 Bro). Q3 2020
- Vaststelling bestemmingsplan college en raad. Q4 2020
- Beroepstermijn en aanvraag omgevingsvergunning. Q1 2021
- Start bouw. Q2 2021

De stedenbouwkundige, beleidsmedewerker verkeer en beleidsmedewerker wonen hebben het plan beoordeeld. Hieruit zijn een aantal criteria naar voren gekomen. Deze zijn vertaald in bijgevoegd document "Concept ruimtelijke uitgangspunten Limmerkoog". Het betreft een eerste toets. De uitgangspunten dienen als basis voor de ontwikkelaar om het plan nader vorm te geven. Vervolgstap is een door de ontwikkelaar op te stellen beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan. Na akkoord van de gemeente kan het plan hierop worden aangepast en de ruimtelijke uitgangspunten concreet worden gemaakt. Deze stukken zijn nodig ter goedkeuring van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland.

Van belang is dat de provincie mee te nemen in alle te nemen stappen. Voorstel is de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland te verzoeken om instemming met woningbouw in de Limmerkoog. Naar verwachting komt die instemming er pas als het plan nader is vormgegeven, onderbouwd en de gemeente een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd.



Een principebesluit over het ingediende schetsplan en instemming met de ruimtelijke uitgangspunten geeft meer houvast voor zowel de ontwikkelaar als de provincie om verder te gaan met onderhavig plan.

Ter onderbouwing van het plan zijn meerdere onderzoeken nodig (waaronder stikstofonderzoek) als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing (bestemmingsplan). Na instemming met het ontwerpbestemmingsplan start de formele procedure. Een ieder, waaronder de provincie, kan zijn/haar bezwaren kenbaar maken.

6.2 Regionale samenwerking en couleur locale

Woningbouw in de Limmerkoog is afgestemd in het PORA.

6.3 Risico's

Met de op 12 juni 2019 met Limmerkoog B.V. gesloten een intentieovereenkomst heeft u zich voor de periode van 12 maanden verklaard in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog. Dit betekent concreet dat u tot medio 2020 de tijd heeft om goedkeuring te krijgen van de provincie Noord-Holland. Als dit niet lukt, heeft u verklaard mee te willen werken aan een aanvraag passend binnen de Ruimte voor ruimte regeling. Dan komen er aanzienlijk minder woningen.

In de vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) worden bepalingen opgenomen met betrekking tot het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Als er geen goedkeuring komt van de provincie dan is de dekking van door de gemeente gemaakte kosten onzeker.

6.4 Financiën

5.1.2e - business controller – is akkoord

6.5 Participatie, samenspel, planontwikkeling

5.1.2e – beleidsmedewerker Wonen

5.1.2e - stedenbouwkundige

5.1.2e 5.1.2e - beleidsmedewerker Verkeer

6.6 Juridische Zaken

5.1.2e vastgoedjurist

6.7 Communicatie

5.1.2e 5.1.2e - communicatieadviseur

6.8 Duurzaamheid

5.1.2e beleidsmedewerker Duurzaamheid

6.9 Overige zaken

5.1.2e 5.1.2e - teammanager Plannen en Projecten – is akkoord

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Na besluitvorming wordt de “Uitnodigingsbrief aan Gedeputeerde Staten inzake Limmerkoog” (U2019.2107) afgestemd met de provincie en daarna toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, én gaan wij ambtelijk in overleg met Limmerkoog B.V. en de provincie over nadere uitwerking van het plan.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 9/30/2019 11:57:38 AM
Subject: t.b.v. Gebiedsradar: SvZ Limmerkoog Uitgeest
Received: Mon 9/30/2019 11:57:00 AM

5.1.2e

N.a.v. vanochtend een svz over Limmerkoog:

N.a.v. ambtelijk overleg eind juni bereidt de gemeente Uitgeest een kaderstellend raadsbesluit voor, en stemt daarover eerst ambtelijk met de provincie af.

Groet,

5.1.2e

To: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @debuch.nl]
From: [redacted] 5.1.2e
Sent: Mon 7/22/2019 9:50:32 AM
Subject: RE: Aangepast gespreksverslag
Received: Mon 7/22/2019 9:50:00 AM

Jullie brief over de vastgestelde Omgevingsvisie Uitgeest, met beantwoording van onze inspraakreactie, is toevallig op dezelfde dag als mijn onderstaand bericht (17 juli) naar ons gestuurd en hebben we op 19 juli ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e

*Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling
 Adviseur voor de regio Alkmaar*

T (023) 514 [redacted] 5.1.2e
 [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
 ma t/m do bereikbaar



[redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e

Verzonden: woensdag 17 juli 2019 09:21

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Aangepast gespreksverslag

Dag [redacted] 5.1.2e,

Wat betreft de aanbieding van jullie omgevingsvisie aan GS: Wij hebben op het ontwerp een zienswijze ingediend. Daar wordt in de Nota van Beantwoording op ingegaan (afgaande op wat ik op jullie website bij de raadsstukken heb gezien). Ik ga ervan uit dat de indieners van de zienswijzen (waaronder dus GS) op de gebruikelijke wijze van de vastgestelde Omgevingsvisie Uitgeest op de hoogte worden gesteld. (Om te vermijden dat de Omgevingsvisie Uitgeest 2x deze kant op gaat ☺).

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e

*Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling
 Adviseur voor de regio Alkmaar*

T (023) 514 [redacted] 5.1.2e
 [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
 ma t/m do bereikbaar



Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: donderdag 11 juli 2019 12:57

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: Aangepast gespreksverslag

Hoi,

N.a.v. opmerkingen van [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e hierbij de aangepaste versie. Ik hoor graag of er vragen/opmerkingen zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T [redacted] 5.1.2e

M [redacted] 5.1.2e

E [redacted] 5.1.2e @debuch.nl

Ik werk flexibel

To: 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 7/11/2019 10:53:21 AM
Subject: RE: Gespreksverslag 26 juni 2019 Limmerkoog
Received: Thur 7/11/2019 10:53:47 AM

Dag 5.1.2e,

Dank voor je opmerkingen. Even lastig omdat sommige dingen nu anders worden gesteld dan zoals besproken. Ik stuur de aangepaste versie nogmaals toe.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e@debuch.nl

Ik werk flexibel

de BUCH

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]

Verzonden: maandag 8 juli 2019 17:20

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Gespreksverslag 26 juni 2019 Limmerkoog

Dag 5.1.2e,

Ik heb nog een paar opmerkingen:

- Graag opnemen dat ik buiten/na het overleg om nog gewezen heb op de 20 KE-contour en de brief van 14 september 2017 (ik schreef in mijn mail van 27 juni per ongeluk 2019)
- Afwijken van de PRV kan niet. Misschien zo gezegd, maar niet zo bedoeld. Het gaat om goede onderbouwing waarom je gebruik wilt maken van artikelen in de PRV tbv ontwikkeling
- Afspraak maken voor een bestuurlijk overleg is nog niet aan de orde. Te zijner tijd is een bestuurlijk overleg denkbaar wanneer we er ambtelijk uit zijn (of helemaal niet uit zijn). Aanbieding vastgestelde omgevingsvisie op gebruikelijke wijze (schriftelijk), zou ik zeggen. Geen aanbieding van ambtelijke gespreksnotitie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling

Adviseur voor de regio Alkmaar

T (023) 514 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
 Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: woensdag 3 juli 2019 16:12

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Gespreksverslag 26 juni 2019 Limmerkoog

Dag allen,

Bijgevoegd het gespreksverslag. Ik hoor het graag als er vragen/opmerkingen zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)

Ik werk flexibel

de BUCH

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @debuch.nl]
From: [redacted] 5.1.2e
Sent: Thur 6/27/2019 11:33:44 AM
Subject: RE: Limmerkoog, Uitgeest
Received: Thur 6/27/2019 11:33:00 AM

Hoi [redacted] 5.1.2e ,

Ok. Het is denk ik goed om m.b.t. jullie Omgevingsvisie én Limmerkoog in het bijzonder goed op de brief van GS van 14 sept 2019 in te gaan. O.a. op het punt van de Verklaring van Geen Bezwaar door de minister.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling

Adviseur voor de regio Alkmaar

T (023) 514 [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: donderdag 27 juni 2019 11:33

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Limmerkoog, Uitgeest

Dag [redacted] 5.1.2e ,

Dat is een belangrijk aandachtspunt inderdaad. Cq belemmering. Bestuur en ontwikkelaar zijn hier wel van op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T [redacted] 5.1.2e

M [redacted] 5.1.2e

E [redacted] 5.1.2e @debuch.nl

Ik werk flexibel

de BUCH

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

[redacted] 5.1.2e , [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl]

Verzonden: donderdag 27 juni 2019 11:28

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: Limmerkoog, Uitgeest

Hoi [redacted] 5.1.2e ,

Eerste schot voor de boeg n.a.v. ons gesprek: we hebben niet gesproken over de 20KE-contour Schiphol over de locatie. Dat is toch wel een belangrijk punt, zo niet belemmering?

[redacted] 5.1.2e

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
 Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
 From: 5.1.2e
 Sent: Thur 6/20/2019 7:22:12 AM
 Subject: RE: Uitgeest
 Received: Thur 6/20/2019 7:22:00 AM

Hoi 5.1.2e ,

Bedankt voor de info. Laten we er maandag idd over doorpraten. Alvast wat schoten voor de boeg.

1. In mijn positie (en dat is ook afgesproken binnen ons team) ga ik niet 1 op 1 met wethouders in gesprek. We hebben ambtelijke en we hebben bestuurlijke contacten. Gewoon zuiver houden. Dus t.z.t. een bestuurlijk overleg met Cees is goed, maar niet voordat we het e.e.a. gewoon ambtelijk hebben door- en afgesproken.

2. 5.1.2e hebben we ingehuurd voor de versnelling. Hij kan vast wat zeggen over de mogelijkheid of genoemd project nog kan worden meegenomen.

3. De vraag is of het coalitieakkoord echt iets nieuws betekent. M.i. is de strekking hetzelfde als die van de Omgevingsvisie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling

Adviseur voor de regio Alkmaar

T (023) 514 5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl >

Verzonden: woensdag 19 juni 2019 16:27

Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: Uitgeest

Hoi 5.1.2e ,

We spreken elkaar maandag maar omdat je volgende week een afspraak met Uitgeest hebt alvast deze info/vragen.

Alweer een aantal weken geleden heb ik kennis gemaakt met wethouder 5.1.2e. Limmerkoog en een aantal mogelijke bouwlocaties in het dorp zijn toen ook ter sprake gekomen. De wethouder wilde met de provincie in gesprek over de plannen. We hebben toen afgesproken dat er een ambtelijk overleg zou komen. Omdat 5.1.2e zich liever niet teveel met Uitgeest wil bemoeien en jij er nog niet was heeft 5.1.2e dit voor haar verlof nog geprobeerd te organiseren maar dat is blijkbaar tot nu niet gelukt.

Vanochtend belde 5.1.2e weer en vroeg wat het nieuwe coalitieakkoord en de nieuwe woningbouwafspraken in de regio nu betekenen voor de ontwikkeling van dit gebied. Hij wil nu graag snel met Limmerkoog aan de slag en graag met Cees Loggen in gesprek om te zien of dit wellicht een proef kan worden "voor het nieuwe woonbeleid". Ik heb gezegd dat ik dit aan jou door zou geven, mogelijk dat dit in het gesprek woensdag aan de orde komt.

Daarnaast had hij een vraag over een ontwikkellocatie in het dorp. Er is daar volgens hem potentieel om ca. 150 woningen "binnendorpelijk" te realiseren. Eigenaar wil graag maar de gemeente heeft geen capaciteit en middelen om daar een projectleider/kwartiermaker op te zetten die de zaak vlot trekt. Gaat vooral om expertise in uitzoeken en regelen van vergunningen ed. begreep ik van hem. Zijn vraag is of daar de versnellingsgelden woningbouw voor ingezet kunnen worden. Op dit moment heb ik geen zicht op welke locaties in NHN nu in aanmerking komen voor deze gelden en of deze werkzaamheden daaronder vallen. Weet jij daar meer van of moet ik dan bij 5.1.2e of 5.1.2e zijn? In ieder geval goed dat jij het weet, kan mogelijk ook in jouw gesprek aan de orde komen.

Is het handig dat jij zelf kennismakt met de wethouder? Dan kunnen jullie rechtstreeks communiceren, wel zo handig.

Hartelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

5.1.2e



To: 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 6/5/2019 11:05:44 AM
Subject: RE: Gesprek Limmerkoog Uitgeest
Received: Wed 6/5/2019 11:05:45 AM

Hallo 5.1.2e,

Je kunt hierover contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e Hij is sinds 1 juni onze RO-adviseur voor de regio Alkmaar.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Plaatsvervangend sectormanager – sector Ruimtelijke Ontwikkeling

T(023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e <5.1.2e @debuch.nl>

Verzonden: woensdag 5 juni 2019 09:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Gesprek Limmerkoog Uitgeest

Goedemorgen,

Heeft u al zicht op een aantal voorsteldata?

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e @debuch.nl

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 16 mei 2019 12:54

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl' <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: Gesprek Limmerkoog Uitgeest

Goedemiddag,

Wij hebben elkaar zojuist telefonisch gesproken. Namens de gemeente Uitgeest willen wij graag in gesprek om tot procesafspraken te komen inzake de door Uitgeest gewenste woningbouw in de Limmerkoog.

Naast mijzelf zullen hierbij ook de volgende collega's aanwezig zijn:

Namens Plannen & Projecten:

5.1.2e (gaat dit dossier van mij overnemen)

5.1.2e @debuch.nl

Namens Beleid & Vastgoed:

5.1.2e

5.1.2e @debuch.nl

of

5.1.2e

5.1.2e @debuch.nl

Ik hoor graag hoe u hierover denkt en met wie ik de afspraak kan maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e [@debuch.nl](mailto:5.1.2e@debuch.nl)

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 5/22/2019 2:46:46 PM
Subject: geen mail Limmerkoog
Received: Wed 5/22/2019 2:46:47 PM

He 5.1.2e,

Ik heb flink zitten speuren in mijn mailbox, maar zie dat we geen verslagje per mail hebben verstuurd. Ik heb het toen mondeling teruggekoppeld. Het gesprek was medio december 2018.

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Plaatsvervangend sectormanager – sector Ruimtelijke Ontwikkeling

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Provincie
Noord-Holland

To: [5.1.2e] | [5.1.2e] @Noord-Holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Tue 5/21/2019 8:51:13 AM
Subject: Limmerkoog
Received: Tue 5/21/2019 8:51:15 AM
[Logboek Limmerkoog bouw 96 woningen in het LG, gemeente Uitgeest.docx](#)

tkn

[5.1.2e] [5.1.2e]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling - Planadviseur Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023-514 [5.1.2e] | [5.1.2e] [@noord-holland.nl](mailto:[5.1.2e]@noord-holland.nl)

Bereikbaar op: ma di do vr

Logboek Limmerkoog bouw 96 woningen in het LG, gemeente Uitgeest

14-9-2017 Reactie op omgevingsvisie gem. Uitgeest (5.1.2e)

Limmerkoog

Over deze locatie hebben we met u afgesproken dat de woningbouw zich concentreert op de plaatsen waar nu kassen staan en dat het aantal woningen in de woningbouwprogrammering wordt opgenomen. De Limmerkoog ligt deels binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor geldt artikel 5e van onze PRV, dat bepaalt dat binnen de 20 Ke-contour enkel binnen BSG nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop is als het Rijk voor woningbouwlocaties (nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de zin van het Bro) een Verklaring van Geen Bewaar (VVGB), ex artikel 8.9 Wet Luchtvaart, afgeeft of in het verleden heeft afgegeven. Het Rijk en de regio hebben destijds mogelijke knelpunten met betrekking tot dit beleid geïnventariseerd en uw gemeente heeft deze locatie niet aangemeld. Bent u in gesprek met het Ministerie van I&M om een VVGB voor de Limmerkoog te krijgen?

De ontwikkeling van deze locatie zal leiden tot een verdere bebouwing van de strandwal aan de noordzijde van Uitgeest. Wij vragen, vanuit ruimtelijke kwaliteit, ook aandacht en zorgvuldigheid in het omspringen met de vestibules op de strandwallen als structurerende open ruimtes.

8-6-2018, 5.1.2e

casus Limmerkoog, gemeente Uitgeest.

Het betreft de bouw van 96 woningen buiten BSG (duurzaamheid, energieneutraal bouwen / geothermisch?)

planologische beschermingsregimes: aardkundige waarden (geen monument) en 20kE zone.

Bestemmingen in het plangebied zijn: overwegend agrarisch met waarden / agrarisch en twee stukjes grond met bestemming wonen

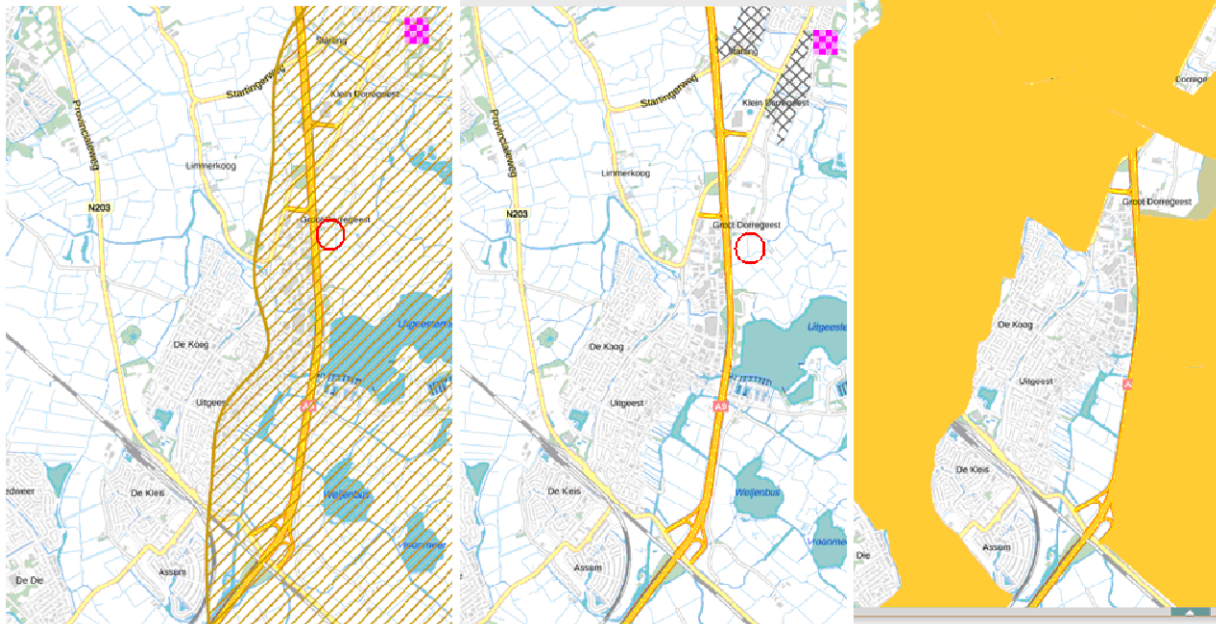
Gebied is niet-BSG, vanwege agrarische waarden en ligging.

Aardkundig waardevol gebied (geen monument)

Geen overige pbr's

Gevonden, doc 511697:

- 1) Onderbouwing waarom nieuwe woningbouw voor Fase 1 nodig is buiten Bestaand Bebouwd Gebied in de Limmerkoog te Uitgeest
- 2) landschappelijke en cultuurhistorische uitgangspunten voor woningbouw in de Limmerkoog te Uitgeest
- 3) Onderbouwing woningmarktbehoefte Limmerkoog

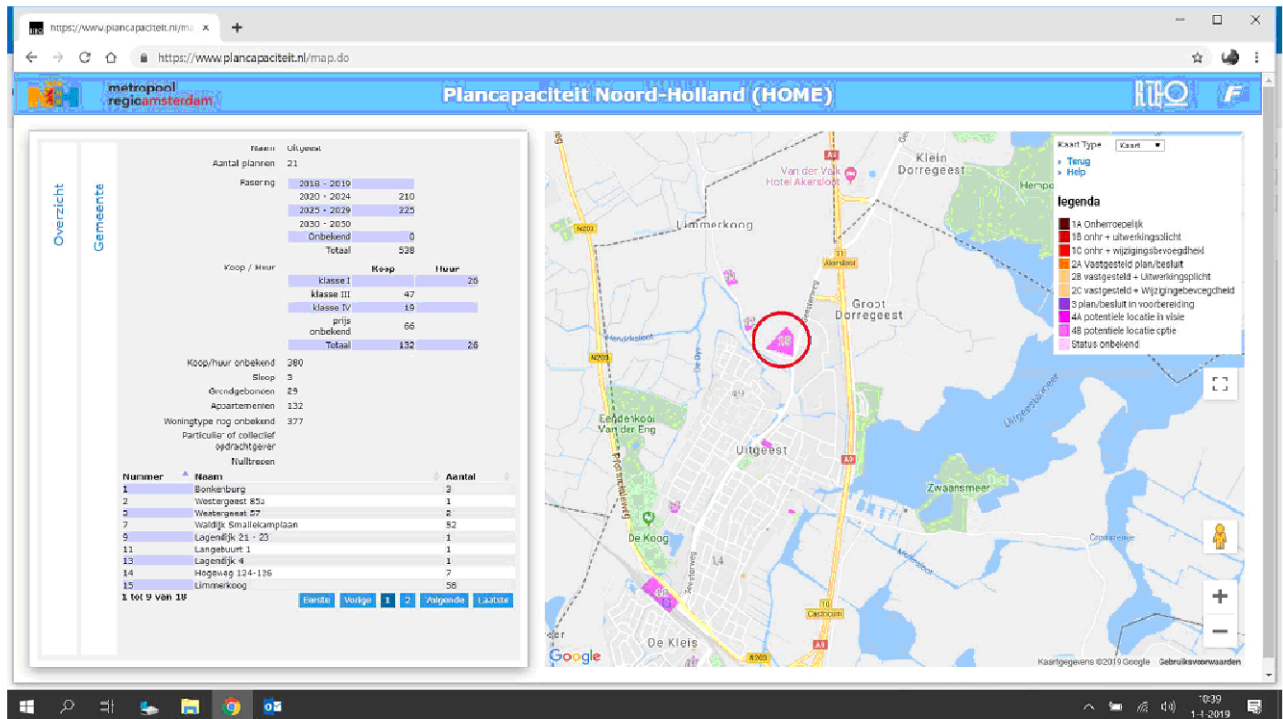


20 kE zone

Aardk.wrden



1-4-2019, 5.1.2e ::



20190408: Overleg

5.1.2e

- 5.1.2e geeft aan dat er iets in de PRV is veranderd waardoor het plan nu ineens geen doorgang kan vinden. Belemmeringen zijn 20kE en niet-BSG. Dat is in de laatste wijziging niet veranderd.
- Er is onduidelijkheid over wat er in het verleden met de gemeente is afgesproken over het aantal woningen dat hier mogelijk is.
- Bij 5.1.2e navragen of hij de informatie kan aanvullen.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 5/21/2019 9:52:19 AM
Subject: FW: Limmerkoog, gemeente Uitgeest
Received: Tue 5/21/2019 9:52:23 AM
[RE: Limmerkoog bouw 96 woning LG - gemeente Uitgeest](#)
[Limmerkoog](#)
[RE: Limmerkoog](#)
[RE: Limmerkoog: verrommeld kassengebied](#)
[RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober \(Limmerkoog\)](#)
[RE: Artikel woningbouw Uitgeest](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: dinsdag 9 april 2019 17:05

Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Hoi 5.1.2e,

Omwille van de snelheid stuur ik je een aantal mails toe over de Limmerkoog, waaruit je hopelijk kan distilleren wat we met de gemeente hebben besproken tav de Limmerkoog. Belangrijkste punten zijn ligging buiten BSG en in de 20 Ke-contour.

In onze reactie op de concept Omgevingsvisie van Uitgeest (najaar 2017) hebben we dit geschreven:

Limmerkoog

Over deze locatie hebben we met u afgesproken dat de woningbouw zich concentreert op de plaatsen waar nu kassen staan en dat het aantal woningen in de woningbouwprogrammering wordt opgenomen. De Limmerkoog ligt deels binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor geldt artikel 5e van onze PRV, dat bepaalt dat binnen de 20 Ke-contour enkel binnen BSG nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop is als het Rijk voor woningbouwlocaties (nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de zin van het Bro) een Verklaring van Geen Bewaar (VVGB), ex artikel 8.9 Wet Luchtvaart, afgeeft of in het verleden heeft afgegeven. Het Rijk en de regio hebben destijds mogelijke knelpunten met betrekking tot dit beleid geïnventariseerd en uw gemeente heeft deze locatie niet aangemeld. Bent u in gesprek met het Ministerie van I&M om een VVGB voor de Limmerkoog te krijgen? De ontwikkeling van deze locatie zal leiden tot een verdere bebouwing van de strandwal aan de noordzijde van Uitgeest. Wij vragen, vanuit ruimtelijke kwaliteit, ook aandacht en zorgvuldigheid in het omspringen met de vestibules op de strandwallen als structurerende open ruimtes.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

Noord-Holland Noord (regio Alkmaar, Westfriesland en Kop)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



5.1.2e

5.1.2e

< 5.1.2e

@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 8 april 2019 20:54

Aan: [redacted] <[redacted]@Noord-Holland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@noord-holland.nl>; [redacted] <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Beste [redacted],

Even een vraag over de Limmerkoog: weet jij nog wat er in het verleden is toegezegd aan de gemeente? Ik had begrepen dat in de plaats van de kassen woningbouw mocht plaatsvinden, maar alleen op de plaats waar er nu kassen staan. Hebben wij als provincie een uitspraak gedaan over het aantal woningen dat we wilden toestaan op die locatie? Ik stel je deze vraag omdat ik momenteel bezig ben het logboek voor dit plan in te vullen. Binnenkort is ook een overleg met de gemeente hierover en dan is het handig om alle informatie op een plek te hebben. Het logboek heb ik als bijlage bijgesloten. Mochten wij nog relevante informatie missen dan hoor ik dat graag van je.

Alvast bedankt!

Groet, [redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling - Planadviseur Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023-514 [redacted] | [redacted]@noord-holland.nl

Bereikbaar op: ma di do vr

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 9/15/2017 1:27:46 PM
Subject: RE: Limmerkoog bouw 96 woning LG - gemeente Uitgeest
Received: Fri 9/15/2017 1:27:00 PM

5.1.2e ,

Dit plan kent een lange voorgeschiedenis, die ik zelf niet goed ken. 5.1.2e en 5.1.2e zijn hier wel goed van op de hoogte. Wat ik er van weet is dat het plan eerst uitgebreider is, maar dat er bestuurlijk is afgesproken om alleen de ruimte voor woningbouw te gebruiken, waar nu kassen staan. Na deze afspraken is overigens gebleken dat de locatie (mogelijk) binnen de 20 Ke ligt. De gemeente zou dan een Verklaring van Geen Bezwaar van het rijk moeten hebben. Zie ook de brief van GS aan Uitgeest over de ontwerp Omgevingsvisie. Hierin wordt de Limmerkoog kort genoemd.

Ligt er nu een voorontwerp-bestemmingsplan? Dan moet het inderdaad in de regionale afspraken over woningbouw komen. In de handreiking bij de Ladder staat hoe de behoefte bepaald kan worden.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/#h5f7097f5-e20e-44ec-a9cd-684b5db19aa7>

Wij zullen als PNH het voorontwerp toetsen (jij ☺!)

Ik raad je aan even met 5.1.2e en/of 5.1.2e te overleggen of in Verseon te kijken wat de afspraken zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Provincie
Noord-Holland

5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e) van

Verzonden: vrijdag 15 september 2017 15:12

Aan: 5.1.2e (5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: FW: Limmerkoog bouw 96 woning LG - gemeente Uitgeest

(nu met gemeentenaam Uitgeest erbij ☺)

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

Ik ben nu bezig met de casus Limmerkoog, gemeente Uitgeest.

Het betreft de bouw van 96 woningen buiten BSG (duurzaamheid, energieneutraal bouwen / geothermisch?)

geen planologische beschermingsregimes aanwezig m.u.v. aardkundige waarden (geen monument).

Volgens de ladder moet de gemeente op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro motiveren waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ik heb wel mooie plaatjes gezien maar nog geen cijfermatige onderbouwing. Volgens mij hebben wij in het vorige GDO ook gezegd dat het moet kloppen met het RAP.

Als de gemeente deze ontwikkeling toch wil laten doorgaan, wat is daarvoor het proces? Waar staan de voorwaarden waaraan deze onderbouwing moet voldoen? en wie gaat deze onderbouwing (die er nu nog niet ligt) toetsen?

Ok ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling - Planadviseur Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023-514 5.1.2e | 5.1.2e @noord-holland.nl

Bereikbaar op: ma di do vr



Provincie
Noord-Holland

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 11/3/2017 10:36:03 AM
Subject: RE: Limmerkoog
Received: Fri 11/3/2017 10:36:00 AM

Dank je, 5.1.2e.

We hebben elkaar net telefonisch gesproken, maar ik mail toch nog even zodat 5.1.2e ook op de hoogte is. En ik neem gelijk 5.1.2e en 5.1.2e er in mee.

Het is idd een uitleglocatie (buiten BSG), dat schrijft de gemeente zelf ook in haar Omgevingsvisie. Overigens is de rode cirkel in de mail hieronder verschoven; de cirkel moet wel in de oksel staan tussen de Uitgeesterweg en Geesterweg.

Als provincie hebben we gezegd (ook Joke Geldhof) dat de woningbouw beperkt moet worden tot de kassen. Maar er staan slechts enkele kassen en daar kunnen geen 300 woningen gerealiseerd worden. En de locatie moet idd regionaal worden afgestemd in de woningbouwprogrammering.

5.1.2e, ik zie geen verslag van het laatste BO dat hierover is geweest, 15 feb 2017 (alleen jouw stafnota ter voorbereiding). Is er een verslag van of heb jij nog aantekeningen?

Ik wil hierover het gesprek met de gemeente aangaan, maar eerst moeten we intern overleggen hoe we hiermee verder gaan, misschien ook via het PRIP (suggestie van 5.1.2e).

Ik ga een overleg plannen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO
 Regio Alkmaar / Noord-Holland Noord
 Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Provincie
Noord-Holland

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 10:11

Aan: 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: Limmerkoog

Hoi 5.1.2e,

Zie stafnota 18 april 2016 (opgesteld door 5.1.2e). Had je die al?

Als ik de locatie bezie is het echt een ongewenste uitleglocatie, landschappelijk gezien. De kassen (zien er nieuw uit) hebben hier niets mee te maken en liggen los (ver) van het BSG. Op de webviewer staat dat het aardkundig waardevol gebied is.....waarom staat er niet bij (strandvlakte/wal?)

Belangrijk punt is ook dat er overcapaciteit is bij De Nieuwe Strandwal (dat is de volgende afslag A9 op enkele km afstand). Pas als dat (bijna) is volgebouwd zijn andere uitleglocaties aan de orde. De woningbouw Nieuwe Strandwal draagt bij aan de te realiseren aansluiting A9 (heeft prioriteit, ook i.v.m. huidige verkeersoverlast in Limmen en Akersloot). Overigens is Limmerkoog wel goed ontsloten.

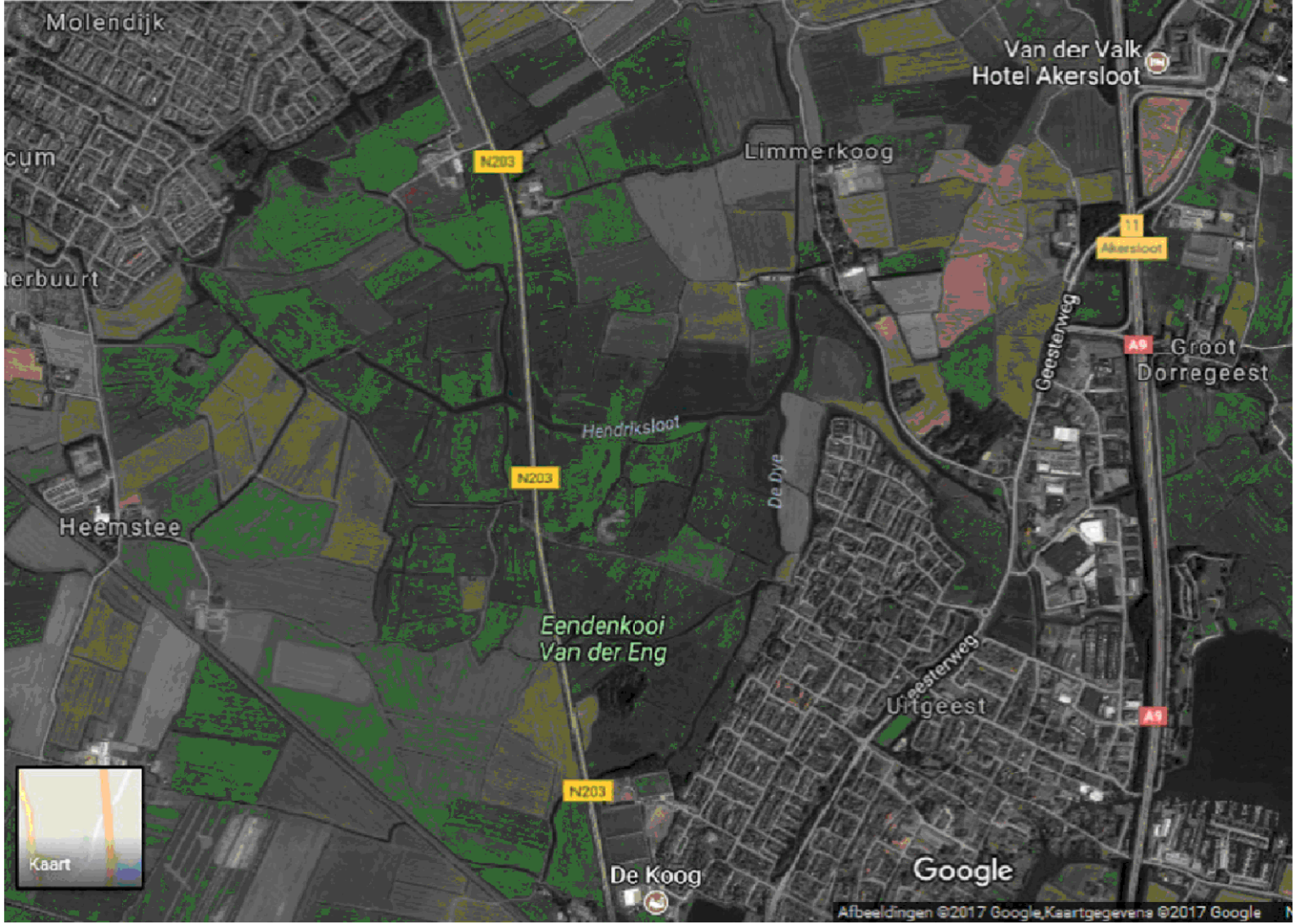
En hoe zit het met bouwlocaties Heemskerk (interregionale afstemming)?

Limmerkoog: zie voor de exacte plek bijgevoegde pdf uit de Structuurvisie Uitgeest 2020.

Hieruit blijkt dat het vooral niet om de kassen gaat. Vraag zou ook zijn waar de kassen naar toe gaan. Naar de locatie Akersloot? Dat zou ongewenst zijn.

Zie luchtfoto onder. Duidelijk is te zien dat de kassen er vooral buiten liggen. En het 'bosje' ligt er middenin. Op een kaart uit de Omgevingsvisie Uitgeest zie je ook hoe onlogisch de locatie is.





To: [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]
Cc: [5.1.2e], [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e]@Noord-Holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Tue 11/7/2017 8:38:55 AM
Subject: RE: Limmerkoog: verromeld kassengebied
Received: Tue 11/7/2017 8:38:00 AM

Beste collega's,

Ik heb vrijdagmiddag bij een workshop over het stationsgebied Uitgeest kennis gemaakt met [5.1.2e] van de Limmerkoog bij de Buch-werkorganisatie. Dat was verhelderend. [5.1.2e] legde me uit dat er binnen de gemeente Uitgeest nog geen duidelijkheid is over het plan vwb kwantiteit en kwaliteit (doelgroep). De ontwikkelaar gaat nu uit van 56 woningen. [5.1.2e] stuurt me een kaartje toe waar die nu bedacht zijn. Hij weet dat er belemmeringen zijn vanuit de PRV en vindt het zelf ook belangrijk dat de gemeente een goede afweging gaat maken tussen haar locaties onderling en ook tussen haar locaties en de locaties in de regio.

Hieronder een uitsnede met de huidige bestemmingen, vooral agrarisch met waarden en agrarisch:





Ondergrond Legenda Kaartfilter Transparantie

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Geesterweg, Uitgeest

Wissen X

Huidige selectie:

Geesterweg

Uitgeest

Gemeente Uitgeest

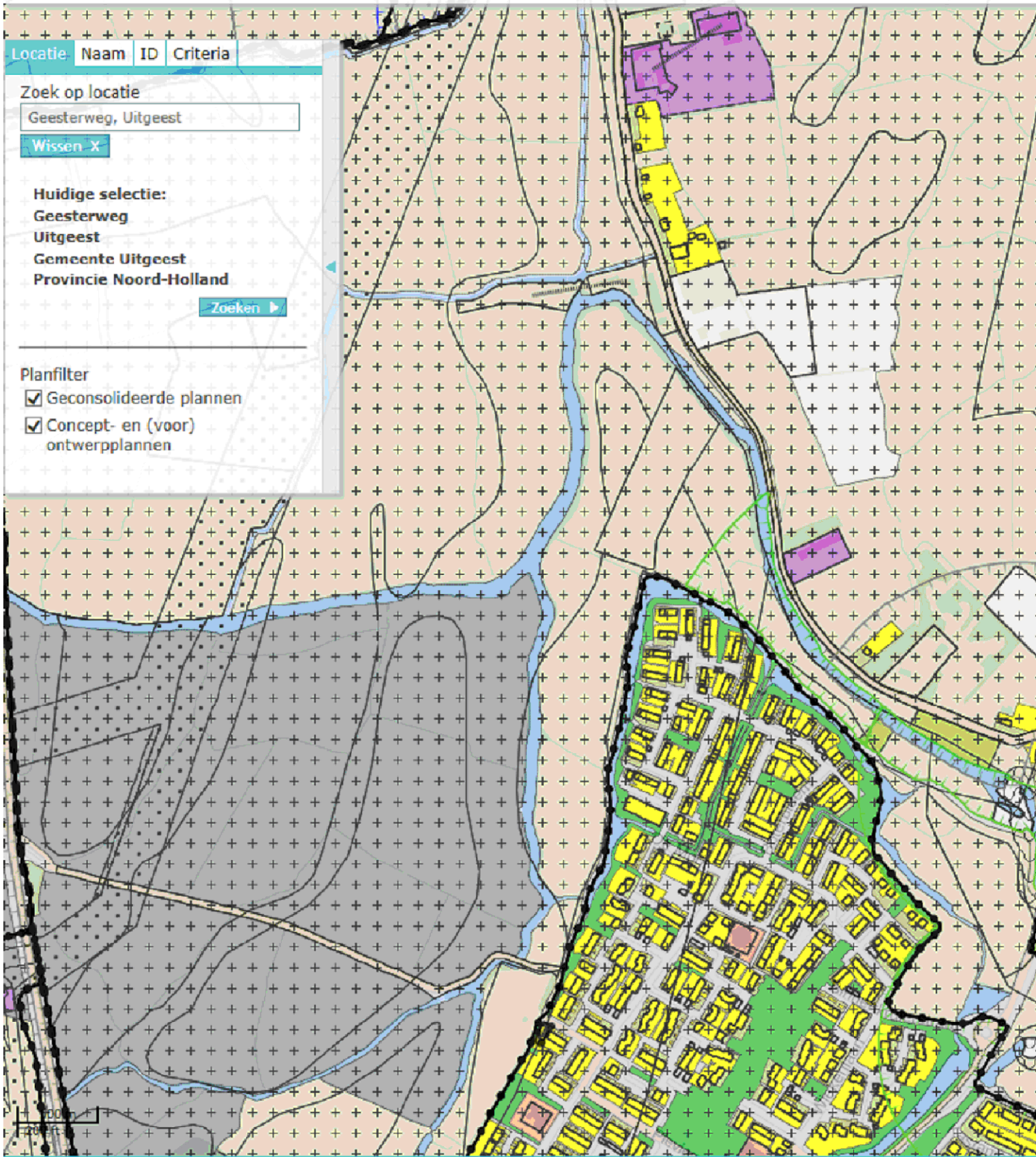
Provincie Noord-Holland

Zoeken ▶

Planfilter


Geconsolideerde plannen

Concept- en (voor) ontwerpplannen












Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 13:17

Aan: 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: Limmerkoog: verromeld kassengebied

Beste 5.1.2e,

Ik heb met 5.1.2e gesproken. Het speelt al lang. Het gaat om de (overgroeide) kassen in het 'bosje'. RvR zou te weinig woningen opleveren, want 1-2 woningen. Woningen op de plek van de kassen zou evt. kunnen, maar max. 10 volgens 5.1.2e.

Vraag: Wat is de bestemming van de verrommelde kassenlocatie? Als het niet positief is bestemd is er al helemaal geen reden om er iets te doen.

Vraag: is dit de oude locatie van Baars? Zo ja, waar zitten ze nu? Waarom was er geen gekoppelde verplichting om de oude kassen op te ruimen?

Een feitenrelaas over de jaren heen lijkt mij handig.

Goed weekend!

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 12:03

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e 5.1.2e)

Onderwerp: RE: Limmerkoog: verromeld kassengebied

Nee, helaas

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 12:03

Aan: 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: RE: Limmerkoog: verromeld kassengebied

Zit er een kaartje bij?

Van: 5.1.2e 5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 12:02

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: RE: Limmerkoog: verromeld kassengebied

Uit een stafnota van 5.1.2e van maart 2015:

De Limmerkoog ligt aan de noordzijde van het dorp en in de huidige situatie staan hier kassen, woningen en groen. Volgens de gemeente is het kassencomplex zwaar verwaarloosd en heeft het geheel een slechte uitstraling. Nieuwe woningbouw ter plaatse kan de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

**Van:** 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)**Verzonden:** vrijdag 3 november 2017 11:55**Aan:** 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e)**Onderwerp:** Limmerkoog: verrommeld kassengebied

Hoi 5.1.2e, het blijft raar dat er in de stafnota staat verrommeld kassengebied en dat Joke dat ook heeft gezien.

5.1.2e, weet jij wanneer het bezoek heeft plaatsgevonden? Dat was eerder dan 7 april.

To: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e]) [5.1.2e]@noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@N...
 Holland.nl]
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e]@noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Fri 12/8/2017 12:01:35 PM
Subject: RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober (Limmerkoog)
Received: Fri 12/8/2017 12:01:36 PM

Er is nog een punt: de kassen moeten aansluiten BSG, anders kun je woningbouw krijgen die los in de weilanden ligt. Dat is niet de bedoeling.

Dus:
*a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie **direct aansluit op BSG en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan, of;***

Van: [5.1.2e] [5.1.2e] ([5.1.2e])

Verzonden: donderdag 7 december 2017 11:24

Aan: [5.1.2e] ([5.1.2e]); [5.1.2e] ([5.1.2e])

CC: [5.1.2e] ([5.1.2e]), [5.1.2e] ([5.1.2e])

Onderwerp: RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober (Limmerkoog)

Ik neem het wel op in mijn stafnota
 Met vriendelijke groet,
 [5.1.2e]
 Senior beleidsadviseur Omgevingsbeleid

T(023) 514 [5.1.2e]
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
[\[5.1.2e\]@noord-holland.nl](mailto:[5.1.2e]@noord-holland.nl)



Van: [5.1.2e] ([5.1.2e])

Verzonden: donderdag 7 december 2017 8:53

Aan: [5.1.2e] ([5.1.2e])

CC: [5.1.2e] ([5.1.2e]), [5.1.2e] ([5.1.2e]), [5.1.2e] ([5.1.2e]), [5.1.2e] ([5.1.2e])

Onderwerp: Re: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober (Limmerkoog)

Hoi [5.1.2e],
 Kan dit via de staf mee maandag? (Aansluitend op PRV aanpassing die [5.1.2e] reeds op agenda heeft staan). Gewoon A4 met uitleg er aan voegen.
 Groet,
 [5.1.2e]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 6 dec. 2017 om 20:18 heeft [5.1.2e] ([5.1.2e]) <[5.1.2e]@Noord-Holland.nl> het volgende geschreven:

Hoi [5.1.2e],
 Sorry voor mijn late reactie, ik zat in overleg toen je me mailde.
Artikel 5d Transformatie glastuinbouw
Een bestemmingsplan voorziet alleen in nieuwe bebouwing of functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, indien:
a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan, of;
b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep

Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

Limmerkoog is geen glastuinbouwconcentratiegebied. Er is ter plekke sprake van een aantal sterk verwaarloosde, overwoekerde kassen. Ik weet niet of het nog officieel een bestaan glastuinbouwbedrijf is (lijkt me niet). Artikel 5d is dus geen belemmering voor eventuele woningbouw, zeker niet als gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. En de woningen moeten cf artikel 5a wel in de regionale afspraken over de woningbouw in de regio Alkmaar komen. Daarbij speelt dat het om een locatie buiten BSG gaat (vindt de gemeente zelf ook), dus aangetoond moet worden dat er binnen BSG geen locaties zijn. Ook is het natuurlijk de vraag of de woningen ook niet in Castricum of Heiloo gebouwd kunnen worden.

De stand van zaken rond Limmerkoog is als volgt.

Binnen de gemeente(raad) van Uitgeest is nog geen duidelijkheid over het plan vwb kwantiteit en kwaliteit (doelgroep). De ontwikkelaar gaat nu uit van 56 woningen. De projectleider van de gemeente stuurt me nog een kaartje toe waar die woningen nu bedacht zijn. Hij weet dat hij met de PRV te maken heeft (nl bouwen buiten BSG / regionale afspraken) en vindt het zelf ook belangrijk dat de gemeente een goede afweging gaat maken tussen haar locaties onderling en ook tussen haar locaties en de locaties in de regio. Er is immers nog geen regionale woningprogrammering.

Als provincie hebben we gezegd dat de woningbouw beperkt moet worden tot de (overwoekerde, verrommelde) kassen, bijvoorbeeld via Ruimte voor Ruimte. Maar er staan slechts enkele kassen en daar kunnen geen 56 woningen gerealiseerd worden. Helaas is er geen verslag van het laatste BO dat Joke heeft gehad over dit onderwerp.

Verder is een belemmering voor de Limmerkoog de 20 Ke. Omdat het buiten BSG en deels binnen de 20 Ke is, moet de gemeente een VVGB bij het rijk aanvragen.

Op 19 december tijdens het GDO met de BUCH zal het onderwerp op de agenda staan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: Baars, 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: maandag 4 december 2017 14:58

Aan: 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober (Limmerkoog)

Hoi 5.1.2e,

We hebben nu de PRV op de staf. Joke wil graag weten hoe het met onderstaande staat!

Groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bestuursadviseur gedeputeerde Joke Geldhof – Bestuur en Strategie

T (023) 514 5.1.2e / 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: vrijdag 3 november 2017 11:58

Aan: 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober

Hoi 5.1.2e,

Ik ben er in gedoken, samen met 5.1.2e en 5.1.2e, want dit dossier kent een lange voorgeschiedenis met diverse brieven, BO's, toezeggingen enz.

Het probleem is niet zozeer artikel 5d, maar wel de interpretatie van BBG/BSG en onduidelijkheid waar woningbouw

nu precies beoogd is.

Ik probeer e.e.a. te reconstrueren en kom er hopelijk snel op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: woensdag 1 november 2017 15:03

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e (5.1.2e)

CC: 5.1.2e **Onderwerp:** RE: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Joke heeft het gezien hoor, maar we hebben nog wel een vraag inzake de Limmerkoog. We hebben hier eerder dit jaar overleg over gehad met de wethouder. Ik weet echt niet meer wanneer precies, 5.1.2e was er wel bij. Er was toen wel een probleem met de PRV. Misschien niet precies artikel 5d, maar dan een ander artikel. Er is sindsdien niets veranderd aan de PRV. Dus wat was toen het probleem? Als er toen een issue was dan moet dat er eigenlijk nog steeds zijn als de PRV niet is aangepast.

Groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bestuursadviseur gedeputeerde Joke Geldhof — Bestuur en Strategie

T (023) 514 5.1.2e 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 17:20

Aan: Geldhof, mw. ing. J. (Joke)

CC: Baars 5.1.2e 5.1.2e); 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: Nav conceptwijziging PRV in staf 30 oktober

Beste Joke,

Tijdens de staf van gisteren spraken we af dat ik nog terug zou komen op een aantal vragen over de conceptwijziging PRV2018.

1. *Artikel 5d (transformatie glastuinbouw) in relatie tot 'Limmerkoog'.*

Ik heb dit even besproken met 5.1.2e en 5.1.2e. De formulering van artikel 5d vormt geen belemmering voor Limmerkoog. Dit project moet uiteraard wel voldoen aan de regels tbv nieuwe verstedelijking (artikel 5a), hetgeen ook expliciet wordt genoemd in de nieuwe formulering van artikel 5d.

2. *LiB in relatie tot artikel 5e*

Navraag bij het Schipholteam leert dat het huidige artikel 5^e (woningen binnen de 20 Ke-contour) strookt met het LiB. Enkel de toelichting op het artikel zal op enkele punten moeten worden aangepast. Ik heb dit duidelijk gemaakt in de toelichting op de wijziging die meegaat in de ambtelijke consultatieronde.

3. *Artikel 20 (UNESCO)*

De Amsterdamse Grachtengordel wordt geschrapt omdat het barro ons niet verplicht om dit erfgoed op te nemen in de verordening. Die verplichting is er wel voor de Stelling, Beemster en NHW. De Wadden worden in het barro apart geregeld als 'nationaal belang'. De ruimtelijke bescherming is direct geregeld in titel 2.5 van het barro en hoeft dus niet in de provinciale verordeningen worden opgenomen.

Tot zover.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
 From: 5.1.2e
 Sent: Tue 3/20/2018 12:23:25 PM
 Subject: RE: Artikel woningbouw Uitgeest
 Received: Tue 3/20/2018 12:23:00 PM

Klopt! Van de projectleider van de Limmerkoog horen wij andere verhalen. Het is vooral het gemis van een raadsmeerderheid van de coalitie-partijen dat er nu helemaal geen plannen doorgang vinden. Terecht dat Zwarthoed stelt dat ze nu besluiten moeten gaan nemen. Het is makkelijk wijzen naar de provincie. Ik ga 5.1.2e , nog wel even mailen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e)

Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 13:12

Aan: 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: Artikel woningbouw Uitgeest

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,

Zie artikel. Volgens mij heeft wethouder Zwarthoed (financiën) het niet bij het rechte eind maar het zal wel verkiezingsretoriek zijn.

Foto: Marloes Blok

GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN 2018

Scherp debat over woningbouw en duurzaamheid

ma 19 mrt 2018, 20:11 **Politiek**

Een bewogen en goedbezocht politiek debat op donderdag 15 maart in de Protestantse kerk in Uitgeest. Thema van de avond was woningbouw en duurzaamheid.

De heer Zwarthoed (CDA) beet het spits af. "We zullen substantieel moeten bouwen om de vergrijzing tegen te gaan. Wij willen graag aan de gang in de Limmerkoog, maar we worden helaas beperkt door de Provincie. Die stelt dat we eerst moeten bouwen op inbreilocaties en bij het station. De vrijgekomen schoollocaties zijn mooie plekken, en we kunnen bijvoorbeeld op de plek van de Paltrok sociale woningbouw realiseren. Maar dan moeten we wel besluiten gaan nemen."

Een van de bezoekers wilde weten hoeveel procent van de huizen op dit moment sociale woningen zijn. Zwarthoed: "Dat ligt nu rond de 22 á 23% en dat zou moeten groeien naar 30%. Wij geloven echter dat er vooral woningen in het middensegment moeten komen, om de doorstroming op gang te houden. Bouw op de vrij gekomen plekken van de Binnenmeer, Molenhoek, Paltrok en bij het station. Ook bij het nieuwe Geesterheem is nog plek, waarbij je kunt denken aan vier hoog."

'Koester het groen'

Dat stuitte op verzet bij de PvdA. Mevrouw Terra (PvdA): "Twee hoog bouwen met kap is voldoende voor een dorp als Uitgeest. Vier hoog past hier niet. De aandacht moet vooral liggen op het groen in Uitgeest, dat moeten we koesteren. Bouw daarom niet op de ijsbaan. Wij vinden verder dat er de laatste jaren te veel is gebouwd voor mensen met een grote portemonnee. Er moeten veel meer sociale woningen komen."

De heer Oud (D66) wees erop dat veel jonge mensen noodgedwongen kiezen voor een andere gemeente, terwijl ze liever in Uitgeest zouden blijven. "Wij willen plek voor iedereen. Uitgeest heeft veel woningen voor gezinnen, maar er moeten kleinere woningen komen, zowel koop als huur. Wat betreft verduurzaming willen we meer opblaadpalen en huizen die weinig of geen energie gebruiken."

De heer Schouten (PU): "Volgens mij is iedereen er zo langzamerhand wel van overtuigd dat we echt stappen moeten gaan maken met verduurzaming. Er moet ontzettend veel gedaan worden, en we kunnen niet blijven wachten en hopen dat mensen hier en daar wat zonnepanelen plaatsen. Daarmee kom je er niet. We moeten meer denken aan warmtepompen en geothermie voor de verwarming van bedrijven, sporthallen en scholen."

Bedrijven verplaatsen

Omdat de nood hoog is qua woningbouw, bekeek de heer Schouten het eens vanuit een andere hoek. "Ga eens kijken of je ondernemers enthousiast kunt krijgen, bijvoorbeeld met financiële middelen, om hun bedrijf te verplaatsen en daar vervolgens woningen te realiseren. Misschien kunnen we in overleg met de ondernemer een plek voor hem vinden die hij zelf ook beter vindt, wellicht buiten Uitgeest. Misschien is het niet mogelijk, maar je moet wat proberen."

Dat schoot in het verkeerde keelgat bij de VVD, D66 en Uitgeest Lokaal. De heer Oud (D66): "U komt steeds met onrealistische voorstellen. Wat gaat zo iets wel niet kosten?" Mevrouw Kloosterman (Uitgeest Lokaal) voegde eraan toe: "U bent toch ook voor een gedegen financieel beleid? Wij moeten niet beslissen voor de ondernemer. De bedrijven zitten daar prima. Dit is echt weer iets voor de PU."

Doorstroming

Kloosterman wees ook op het belang van doorstroming. "Wij vinden dat niemand meer het dorp uit zou moeten. Veel ouderen wonen nog in een te groot huis. Ze willen graag kleiner wonen, maar dat gaat moeilijk. Ook jongeren zoeken betaalbare, kleine woningen. Bouw daarom voor 1- en 2 persoons huishoudens. Maar ook luxere huizen, voor mensen die een wooncarrière willen maken en wat ruimer willen wonen. Zij laten dan een huis achter waar starters in kunnen."

"Om dit voor elkaar te krijgen, moeten wel keuzes gemaakt worden. De ijsbaan bebouwen is ook voor ons gevoelig geweest. Soms moet je lastige keuzes maken om verder te kunnen. Wat betreft duurzaamheid; ga vooral in de faciliterende rol zitten. Geef vooral de ruimte om investeringen te doen. Kunnen we als gemeente bijvoorbeeld niet sneller vergunningen afgeven voor kleine aanpassingen aan het huis?"

De VVD sloot zich aan bij de faciliterende rol. Mevrouw De Vink (VVD): "Faciliteer en stimuleer. Vanaf juli 2018 zouden alle nieuwbouwwoningen gasloos moeten zijn. Eerst energieneutraal bouwen, daarna zelfs energieopwekkend. Want dat is waar we naar toe moeten."

Groene long

Mevrouw 5.1.2e (UVP): "Door de krapte op de woningmarkt worden we gedwongen ook te bouwen op plekken die eerst onbespreekbaar waren. Gaan we die groene plekken opofferen? Als het aan ons ligt niet. Uitgeest mag geen betondorp worden."

De heer Schouten (PU) was het daar mee eens. "Er wordt steeds gesproken over 500 leerlingen voor het nieuwe IKC, maar het zijn er in werkelijkheid 625. Eerst zou het maar om een klein stuk van de ijsbaan gaan, maar nu komen er ook al parkeerplaatsen en bebouwing bij, waardoor de ijsbaan straks gewoon verleden tijd is. Wij zien veel liever een groene long in het dorp voor ons, met een multifunctioneel park voor jong en oud."

Vergrijzing of jeugd?

Een meneer in het publiek zei zich erg zorgen te maken over de vergrijzing in het dorp. "Ik ben eigenlijk op zoek naar een Progressief Uitgeest dat ook echt progressief is. Het dorp vergrijsst in rap tempo als we de jeugd niet hier houden. Uw partij wil graag alles behouden, maar daarmee jagen we de jeugd weg."

De 5.1.2e, voorzitter Bouwend Nederland regio IJmond – Kennemerland, haakte erop in. "Ik zou graag zien dat de politiek samenwerkt en daadkracht toont. Dat mis ik nu. Er wordt te veel tegengehouden. We willen toch een jong dorp? Met veel jeugd? Denk dan groot. Benoem die 625 leerlingen en bouw meer lokalen voor meer leerlingen. We moeten niet beperken, maar bouwen, en afscheid nemen van sentimenten."

<https://www.uitgeester.nl/nieuws/politiek/27725/scherp-debat-over-woningbouw-en-duurzaamheid->

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem



Datum vergadering

18 april 2016

Staf

RO

Uw contactpersoon

5.1.2c 5.1.2e

BEL/RI

Unitmanager, naam/datum/paraaf

Doorkiesnummer 023-514

+3123514 5.1.2e

Sectormanager, naam/datum/paraaf

5.1.2e

5.1.2e@noord-holland.nl

Directeur, naam/datum/paraaf

Herman Schartman

7 april 2016

1|4

2 bijlage(n)

**Nota GS-
staf****Betreft: Voorbereiding BO Uitgeest – Limmerkoog****1. Doel van de bespreking/toelichting**

- Informeren ter voorbereiding op informeel bestuurlijk overleg met Uitgeest inzake woningbouw Limmerkoog

Toelichting

Maandag 11 april heb je een informeel bestuurlijk overleg met burgemeester Verkleij en de heer Bovenkamp over de bebouwing van de Limmerkoog in Uitgeest. De gemeente heeft aangegeven jouw toezegging te willen bespreken dat jij je kon voorstellen, na een bezoek aan het gebied, dat een alternatief voor het verrommelde kassengebied wenselijk is en dat provincie en gemeente hier op een later moment naar kijken. Er is niet aangegeven of de burgemeester verder wil praten over de toezegging om gezamenlijk naar het door de gemeente als "leefbaarheid" bestempelde dossier te kijken. Het is echter niet ondenkbeeldig dat dit wel ter tafel komt. Beide onderwerpen vloeien voort uit de gesprekken die jij hebt gevoerd met de gemeente in het kader van het dossier opstelsterrein Sprinters Zaancorridor.

Achtergrond en advies gesprekslijn

In de in 2010 door de gemeente Uitgeest vastgestelde Structuurvisie Uitgeest 2020, was onder andere de wens opgenomen tot woningbouw ter plaatse van de 'kassen van Baars'. Twee jaar later, in 2012, heeft de gemeenteraad van Uitgeest besloten het gebied tot aan de kruising Geesterweg/Westerwerf aan te wijzen als gewenst plangebied voor woningbouw in de Limmerkoog (bebouwing buiten bestaand gebied).

Het plan omvat meerdere fases, waaronder de bouw van o.a. circa 300 woningen ter plaatse van de kassen van Baars (Fase 1 en 2) om het tekort aan woningen voor Uitgeestse jongeren en één- en

tweepersoonshuishoudens tegen te gaan. De betreffende grond is al opgekocht.

De afgelopen jaren is zowel ambtelijk als bestuurlijk verschillende malen met de gemeente over dit plan gesproken. Ook zijn er verschillende brieven gestuurd, waarvan de laatste in juli 2015 (zie bijlage 1). De lijn hierin is altijd geweest dat de locatie Limmerkoog in een bredere context bekeken moet worden. In ieder geval moeten alle potentiële woningbouwlocaties in de gemeente in beeld gebracht worden. Wij hebben een voorkeur voor ontwikkelingen in en rondom het stationsgebied, en daarna de alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied. Dit hebben wij ook al eerder (brief d.d. 8 september 2014) medegedeeld.

Voor een dergelijk woningbouwopgave dient een gedegen locatieonderzoek te worden uitgevoerd (met toetsbare motivatie). Uit de onderbouwing die we tot nu toe van de gemeente hebben ontvangen, blijkt niet dat de gemeente alle eisen van artikelen 13 en 15 van de verordening voldoende heeft verwerkt. Er zijn geen sterke argumenten naar voren gekomen waaruit kan blijken dat binnen BBG en vooral in en rondom het stationsgebied niet alle mogelijkheden zijn onderzocht en benut. Wij hebben verzocht een bredere visie op de ontwikkeling van Uitgeest, zoals met vertegenwoordigers van B&W besproken, tegemoet te zien.

Afgelopen januari 2016 zijn statenvragen door de PVV gesteld over Limmerkoog. In de beantwoording van statenvragen hierover in januari 2016 hebben GS de vraag:

Vraag 4

Bent u bereid, als er interpretatieruimte aanwezig blijkt te zijn voor projecten a la kassen van Baars, mogelijkheden te onderzoeken om deze interpretatie (alsnog) toe te passen, waardoor dergelijke projecten deels of volledig kunnen worden gerealiseerd om broodnodige woningen te kunnen realiseren? Zo nee, waarom niet?

Als volgt beantwoord:

Antwoord 4

Nee. Het plan van de kassen van Baars moet zoals alle plannen voldoen aan de afwijkingsregels van artikel 14 van de PRV. Dit houdt in dat nut en noodzaak - aantonen van de vraag en het aangeven van de (on)mogelijkheden binnen BBG – moet worden aangetoond door de gemeente. Daarnaast moet worden voldaan aan artikel 15 (ruimtelijke kwaliteit). Eerder hebben wij aangegeven dat nut en noodzaak voor de plannen rondom de kassen van Baars onvoldoende zijn aangetoond. Als de gemeente zich beperkt tot de plek binnen BBG waar de kassen nu staan, is de opgave, met iets minder woningen, te realiseren. Slechts een klein deel van het huidige plan van de kassen van Baars ligt namelijk buiten BBG.

Deze lijn geldt op dit moment nog steeds. Er is geen aanleiding om hier nu vanaf te wijken.

We willen je nog de volgende punten meegeven:

- De gemeente Uitgeest heeft – zowel de raad als het college – tijdens het ambtsbezoek van de Commissaris van de Koning aandacht gevraagd voor het door hen ervaren “leefbaarheidsprobleem” van de gemeente Uitgeest en gerefereerd naar de ervaren toezegging van de provincie dit dossier gezamenlijk op te zullen pakken;
- De gemeente Uitgeest is bezig met het tot stand brengen van een omgevingsvisie. Verwacht wordt dat deze voor de zomer aan de raad wordt aangeboden;
- De gemeente Uitgeest heeft op dit moment geen uitgewerkte visie van hun stationsomgeving;
- Bij de gemeente liggen meerdere kleinere woningbouwplannen die zij tot uitvoering willen brengen waarbij deels buiten BBG wordt ontwikkeld. Deze zijn overigens (nog) niet aan de provincie voorgelegd ter toetsing;
- De regio is bezig met het ontwikkelen van een RAP. De totstandkoming daarvan kent op dit moment geen grote voortvarendheid;
- De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is van toepassing bij het plan Limmerkoog. Er heeft voor zover ambtelijk bekend in dit kader nog geen regionale afstemming plaats gevonden;
- De gemeente heeft, voor zover ambtelijk bekend, geen aangepast plan Limmerkoog;
- Belangrijk nog om te noemen is het punt dat de zinsnede uit onze brief van 2015 ‘*Wij hebben een voorkeur voor ontwikkelingen in en rondom het stationsgebied, en daarna de alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied*’ in ieder geval ambtelijk ertoe heeft geleid dat zij het idee hebben dat op basis hiervan kleine plannen binnen de straal van 1200 meter van het ov knooppunt, ook al zijn die geheel of gedeeltelijk buiten BBG, dus toegestaan zijn. Dit is uiteraard niet wat wij hebben bedoeld. Het gaat bij het ov knooppunt om een visie op het totale stationsgebied en die weer in relatie tot de nut & noodzaak onderbouwing en de Ladder.
- Er is door de gemeente tot nu toe geen beroep gedaan op provinciale ondersteuning bij het in kaart brengen van het zogeheten leefbaarheidsdossier (onderdeel van de bestuurlijke gesprekken in het kader van het dossier opstelsterrein).

2. Voorstel tot besluitvorming

Instemmen met de voorgestelde lijn voor het gesprek

3. Financiële, personele en juridische consequenties

nvt

4. Communicatieve consequenties

nvt

5. Wijze van totstandkoming

Er is overleg gevoerd met Ingrid Speekenbrink, accountmanager regio Alkmaar.

6. Verdere procedure

nvt

Datum vergadering

26 januari 2016

Registratienummer

749725 754932

Bestemd voor

Agenda

Portefeuille

RI en NRL

Portefeuillehouder

J. Geldhof

Plaatsvervanger

T.P.J. Talsma

Uw contactpersoon

5.1.2e

BEL/RI

Doorkiesnummer 023-514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

21 januari 2016

1|7

Betreft: Vragen nr 128 van de heer J.

**Portegijs (PVV) over mogelijke
interpretatieruimte provinciaal
natuur- en ruimtelijk beleid gebruiken
voor broodnodige woningbouw**

Nota GS Statenvragen**1. Ontwerpbesluit**

De inliggende beantwoording van de schriftelijke statenvragen vast te stellen.

2. Financiële, personele, juridische, communicatieve, consequenties voor rechtmatigheid en overige consequenties

Geen.

3. Samenvatting

nvt

4. Wijze tot totstandkoming

De beantwoording is tot stand gekomen na overleg met 5.1.2e 5.1.2e (NRL), 5.1.2e Groen (NRL) en 5.1.2e (RI).

5. Verdere procedure

De tekst van de vragen en antwoorden ter kennis te brengen van de leden van de provinciale staten.

Vragen nr. 128

Vragen van de heer **J. Portegijs (PVV)** over mogelijke interpretatieruimte provinciaal natuur- en ruimtelijk beleid gebruiken voor broodnodige woningbouw

De voorzitter van Provinciale Staten van Noord- Holland deelt u overeenkomstig het bepaalde in artikel 45 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten mede, dat op 24 december 2015 door het lid van Provinciale Staten, de heer

J. Portegijs (PVV), de volgende vragen bij Gedeputeerde Staten zijn ingekomen.

Inleiding:

In de in 2010 door de gemeente Uitgeest vastgestelde Structuurvisie Uitgeest 2020, was onder andere de wens opgenomen tot woningbouw ter plaatse van de 'kassen van Baars'.

Twee jaar later, in 2012, heeft de gemeenteraad van Uitgeest besloten het gebied tot aan de kruising Geesterweg/Westerwerf aan te wijzen als gewenst plangebied voor woningbouw in de Limmerkoog (bebouwing buiten bestaand gebied).

Het plan omvat meerdere fases, waaronder de bouw van o.a. circa 300 woningen ter plaatse van de kassen van Baars (Fase 1 en 2) om het tekort aan woningen voor Uitgeestse jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens tegen te gaan. Tijdens de Raadsbehandeling van de Programmabegroting 2016, kwam naar voren dat er in de gemeente Uitgeest momenteel 819 woningzoekenden zijn, waaronder 31 statushouders. De betreffende grond is al opgekocht en er zou op korte termijn begonnen kunnen worden met de bouw van woningen, zodra de provincie toestemming verleent.

Echter, omdat de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet toestaat dat er buiten bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd, staat deze noodzakelijke bebouwing onder druk. Het College van B&W wil zich namelijk alleen nog richten op bebouwing dat kan worden gerealiseerd op locaties binnen bestaand gebied.

Nu heeft de provincie Noord- Holland het gebied nabij het NS- station "Uitgeest" op het oog om woningen te realiseren. Dit vindt zijn oorsprong in de OV- knooppunten discussie van Rijk en provincies. Gestreefd wordt naar de bouw van zoveel mogelijk woningen in een straal van 1.200 meter rondom stations, teneinde verstedelijking en mobiliteit op elkaar af te stemmen. Echter, dit is niet haalbaar in Uitgeest en daarom geen oplossing voor genoemde woningtekort.

Eén van de weinige locaties waar nog meer woningen zouden kunnen worden gebouwd, is op het terrein van de Volkstuindersvereniging De Kuil, maar dat is gelegen op grond met eeuwigdurend erfrecht dat gevestigd is t.b.v. de Diakonie Nederlands Hervormde kerk, door de reeds overleden vorige eigenaar; het erfrecht is onaantastbaar en kan niet worden vervreemd, waardoor de bouw van woningen een moeilijk verhaal wordt.

De gemeente Uitgeest heeft door de jaren heen veel geïnvesteerd in voorzieningen, zoals het voetbalveld van FC Uitgeest (3,5 miljoen Euro) en hockeyveld van MHC Uitgeest (700.000 Euro). Tevens zou het verplaatsen en opnieuw bouwen van het zwembad De Zien circa 3,5 miljoen euro gaan kosten.

Als plannen a la Limmerkoog geen doorgang kunnen hebben en dus broodnodige woningen niet worden gerealiseerd, kunnen genoemde grote investeringen van de kleine gemeente Uitgeest tot op zekere hoogte worden gezien als kapitaalvernietiging.

Maar misschien zijn er toch mogelijkheden binnen de provinciale regelgeving met betrekking tot bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.

Tot voor kort was er in de gemeente Uitgeest namelijk het (enigszins vergelijkbare) plan om voormalig Erfgoedpark De Hoop aan de zuidoever van het Uitgeestermeer, te ontwikkelen tot "Park Oudgeest". De plannen moesten uiteindelijk resulteren in de bouw van onder andere 60 recreatiewoningen. Echter, in de Raadsvergadering van 29 oktober 2015 werden de plannen door de meerderheid van de Raad weggestemd.

Interessant is wel, dat uit een gespreksverslag (zie bijlage) van een door de provincie op 22 september 2015 belegd gesprek inzake ontwikkelingen omtrent Park Oudgeest en de plannen verwoord in de ontwikkelstrategie Alkmaarder- Uitgeestermeer, naar voren komt dat de ontwikkelstrategie op initiatief van de provincie is gestart en parallel liep met het ontwikkeltraject van Park Oudgeest.

Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM), waar het dagelijks bestuur van de provincie met een gedeputeerde zitting heeft in het algemeen bestuur, heeft in 2014 een uitgebreide marktverkenning uitgevoerd met de insteek om Erfgoedpark De Hoop te herontwikkelen. Van de ondernemers die uiteindelijk een ondernemingsplan mochten indienen, bleek ontwikkelplan Park Oudgeest de meest geschikte invulling te geven.

Echter, uit eerdergenoemd gesprek op 22 september 2015, bleek dat **5.1.2e** en **5.1.2e** twee betrokken burgers, verontrust waren over de voorgenomen ontwikkelingen van Park Oudgeest. Beide heren

vroegen zich af of het beleid van de provincie deze ontwikkeling wel toestaat en waarom de provincie deze ontwikkeling doorgang liet hebben, aangezien het alleen maar op korte termijn winst zou brengen.

Als provinciaal natuur- en ruimtelijk beleid voor interpretatie vatbaar is, zou deze interpretatie wat de PVV betreft, gebruikt moeten worden om ruimtelijke plannen ter realisatie van broodnodige woningbouw voor Noord-Hollanders of levensvatbare economische ontwikkelingen, zoveel mogelijk ruimte te bieden, omdat de economische situatie vandaag de dag en in de nabije toekomst dit noodzakelijk maken en kapitaalvernietiging moet worden voorkomen (vaak belastinggeld dat anders aan belangrijke andere zaken had kunnen worden besteed).

De PVV is in dit specifieke geval van mening dat er genoeg woningen moeten zijn voor woningzoekende Uitgeestenaren en dat huidige en eventueel toekomstige woningbouwprojecten zich volledig op deze mensen moeten focussen.

Dus absoluut niet op eventuele woningbehoefte van asielzoekers.

Vragen:

1. Is de constatering juist dat er in het geval van de kassen van Baars niet buiten bestaand bebouwd gebied mag worden gebouwd, maar dit wel kon bij de zuidoever van het Uitgeestermeer voor de realisatie van Park Oudgeest? Graag een gemotiveerd antwoord.
2. Waren de plannen voor Park Oudgeest in strijd met provinciale regelgeving, zoals wordt beweerd door de twee genoemde heren tijdens het gesprek op 22 september 2015? Graag een gemotiveerd antwoord.
3. Heeft er bij de plannen voor Park Oudgeest interpretatie plaatsgevonden van de provinciale regelgeving, waardoor deze plannen doorgang hadden kunnen hebben en bv. die van de kassen van Baars niet?

Zo ja, kunt u dan aangeven of er in Noord-Holland de afgelopen jaren nog meer plannen waren en momenteel zijn, die net als de bebouwing ter plaatse van de kassen van Baars, mogelijk ruimere doorgang hadden kunnen hebben, als de provinciale natuur- en ruimtelijke regelgeving op dezelfde manier was toegepast als bij Park Oudgeest? Graag een gemotiveerd antwoord.

4. Bent u bereid, als er interpretatieruimte aanwezig blijkt te zijn voor projecten a la kassen van Baars, mogelijkheden te onderzoeken om deze interpretatie (alsnog) toe te passen, waardoor dergelijke

projecten deels of volledig kunnen worden gerealiseerd om broodnodige woningen te kunnen realiseren? Zo nee, waarom niet?

5. Kunt u aangeven wat genoemde heren bedoelen met korte termijn winst? Heeft dit mogelijk te maken met kosten c.q. baten voor de provincie Noord- Holland?
Graag een gemotiveerd antwoord.
6. Waarom wil de provincie Noord- Holland woningen nabij NS- station Uitgeest, terwijl die waarschijnlijk niet voldoende bijdragen aan de realisatie van de benodigde woningen, omdat dit gebied weinig mogelijkheden biedt voor verdere woningbouw? Graag een gemotiveerd antwoord.

Gedeputeerde Staten zullen de gestelde vragen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 30 dagen na binnenkomst, beantwoorden.

Ons antwoord aan provinciale staten luidt als volgt:

Vraag 1

Is de constatering juist dat er in het geval van de kassen van Baars niet buiten bestaand bebouwd gebied mag worden gebouwd, maar dit wel kon bij de zuidoever van het Uitgeestermeer voor de realisatie van Park Oudgeest? Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord 1

Voor beide locaties geldt dat dit locaties buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) zijn. Volgens artikel 13 en 14 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is overige bebouwing en woningbouw buiten BBG alleen mogelijk als wordt voldaan aan de afwijkingsregels.

Vraag 2

Waren de plannen voor Park Oudgeest in strijd met provinciale regelgeving, zoals wordt beweerd door de twee genoemde heren tijdens het gesprek op 22 september 2015? Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord 2

Ja, de plannen voor Park Oudgeest zijn in strijd met de PRV, zie antwoord 1. Daarnaast ligt de beoogde locatie voor Park Oudgeest binnen het NNN- netwerk.

Vraag 3

Heeft er bij de plannen voor Park Oudgeest interpretatie plaatsgevonden van de provinciale regelgeving, waardoor deze plannen doorgang hadden kunnen hebben en bv. die van de kassen van Baars niet?

Zo ja, kunt u dan aangeven of er in Noord- Holland de afgelopen jaren nog meer plannen waren en momenteel zijn, die net als de bebouwing

ter plaatse van de kassen van Baars, mogelijk ruimere doorgang hadden kunnen hebben, als de provinciale natuur- en ruimtelijke regelgeving op dezelfde manier was toegepast als bij Park Oudgeest? Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord 3

Nee, er heeft geen interpretatie plaatsgevonden.

Bij alle plannen die worden ingediend bij ons doorlopen we de PRV en wegen we de provinciale belangen uit de verordening tegen elkaar af. Daarbij is de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Daarnaast moet worden voldaan aan artikel 15 (ruimtelijke kwaliteit). De plannen voor Park Oudgeest waren nog onvoldoende uitgewerkt om aan ons voorgelegd te worden. Er heeft derhalve geen belangenafweging plaatsgevonden.

Vraag 4

Bent u bereid, als er interpretatieruimte aanwezig blijkt te zijn voor projecten a la kassen van Baars, mogelijkheden te onderzoeken om deze interpretatie (alsnog) toe te passen, waardoor dergelijke projecten deels of volledig kunnen worden gerealiseerd om broodnodige woningen te kunnen realiseren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Nee. Het plan van de kassen van Baars moet zoals alle plannen voldoen aan de afwijkingsregels van artikel 14 van de PRV. Dit houdt in dat nut en noodzaak - aantonen van de vraag en het aangeven van de (on)mogelijkheden binnen BBG - moet worden aangetoond door de gemeente. Daarnaast moet worden voldaan aan artikel 15 (ruimtelijke kwaliteit). Eerder hebben wij aangegeven dat nut en noodzaak voor de plannen rondom de kassen van Baars onvoldoende zijn aangetoond.

Vraag 5

Kunt u aangeven wat genoemde heren bedoelen met korte termijn winst? Heeft dit mogelijk te maken met kosten c.q. baten voor de provincie Noord-Holland?

Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord 5

Nee. Wij weten niet wat de genoemde heren daar mee bedoelen.

Vraag 6

Waarom wil de provincie Noord-Holland woningen nabij NS-station Uitgeest, terwijl die waarschijnlijk niet voldoende bijdragen aan de realisatie van de benodigde woningen, omdat dit gebied weinig mogelijkheden biedt voor verdere woningbouw? Graag een gemotiveerd antwoord.

Antwoord 6

Het provinciale ruimtelijke beleid richt zich in algemene zin op ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij de voorkeur ligt rondom de OV-knooppunten. Goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen is een woonmilieu waar veel vraag naar is. Daarnaast wordt de openheid van het landschap op deze manier zoveel mogelijk behouden.

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uitgeest
Postbus 7
1910 AA UITGEEST

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon

5.1.2i 5.1.2e

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: reactie op verzoek beoordeling plan Limmerkoog

Verzenddatum

Geacht college,

Kenmerk

319922/584843

Bij brieven d.d. 19 november 2014 en 13 januari 2015 heeft u ons verzocht om de onderbouwing van uw plannen met betrekking tot woningbouw op de locatie Limmerkoog te Uitgeest, te beoordelen. Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u het volgende mee:

Uw kenmerk

Deze locatie bevindt zich in het landelijk gebied (buiten het bestaand bebouwd gebied), zoals genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Structuurvisie 2040. Tijdens verschillende overleggen (waaronder ook bestuurlijke) hebben wij u uitgelegd dat de locatie buiten BBG valt. Om hier te kunnen ontwikkelen dient u rekening te houden met artikel 13 van de PRV en gebruik te maken van de afwijkingsregels. Dit houdt in dat u nut en noodzaak aan moet tonen en rekening dient te houden met het gestelde in artikel 15 van de verordening, namelijk de ruimtelijke kwaliteitseisen En de Leidraad landschap en cultuurhistorie.

Tijdens de bestuurlijke overleggen met uw gemeente van 2 oktober 2013 en 4 juli 2014 is het bovenstaande ook met u besproken. U dient De locatie Limmerkoog in een bredere context te bekijken. Daartoe dient u in ieder geval alle potentiële woningbouwlocaties in de gemeente in beeld te brengen. De provincie Noord-Holland een voorkeur heeft voor ontwikkelingen in en rondom het stationsgebied, en daarna de alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied. Dit hebben wij ook al eerder (brief d.d. 8 september 2014) medegedeeld.

Uit de onderbouwing die u nu naar ons heeft verstuurd blijkt niet dat uw gemeente alle eisen van artikelen 13 en 15 van de verordening voldoende heeft verwerkt. Er zijn geen sterke argumenten naar voren

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

gekomen waaruit kan blijken dat binnen B&W en vooral in en rondom het stationsgebied alle mogelijkheden zijn onderzocht en benut.

De voorgestelde locatie is zowel landschappelijk, cultuurhistorisch, archeologisch als aardkundig gezien een zeer gevoelig gebied. De Limmerkoog valt onder het landschapstype strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Het gebied maakt bovendien onderdeel uit van de Castricumerpolder: een gebied met voormalige zee-erosiegeulen, getij- en delta-afzettingen, behorende bij het zeegat bij Egmond / Castricum (Oer-IJ), dat zo'n 3000-2000 jaar in open verbinding stond met de zee. Het gebied is om die reden aangemerkt als 'Aardkundig waardevol gebied' en verder naar het oosten zelfs als 'Aardkundig monument'. Binnen het aardkundig monument en de aardkundig waardevolle gebieden is het niet toegestaan om zonder vergunning te vergraven, egaliseren, ophogen of ontgronden.

Ruimtelijk gezien ligt het plangebied op de overgang van de hoger gelegen, bebouwde en ruimtelijk meer verdichte strandwal van Uitgeest, naar de lager gelegen en open strandvlakte met kenmerkende mozaïekverkeveling en nog goed zichtbare oude waterlopen. De bouwlocatie heeft kenmerken van beide landschapseenheden.

Gelet op het bovenstaande is de bouwlocatie Limmerkoog voor ons een ongewenste plek voor woningbouw. Voor een dergelijk woningbouwopgave dient een gedegen locatieonderzoek te worden uitgevoerd (met toetsbare motivatie), waarbij wij nogmaals de notie willen meegeven dat de provincie de uitdrukkelijke voorkeur heeft voor een locatie binnen B&W, en met name rondom OV-knooppunt station Uitgeest.

Wij zien een bredere visie op de ontwikkeling van Uitgeest, zoals eerder met vertegenwoordigers van B&W besproken, graag tegemoet.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht

5.1.2e

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

De Limmerkoog

Het onderstaande kaartje geeft aan binnen welk gebied van de Limmerkoog gezocht is naar mogelijkheden voor uitbreiding. Het hier weergegeven zoekgebied is groter dan de begrenzing waar gemeenteraad uiteindelijk voor heeft gekozen. Bij amendement van de raad is een kleiner gebied aangegeven. Dat staat nu aangegeven op de structuurvisiekaart (kaart 1).

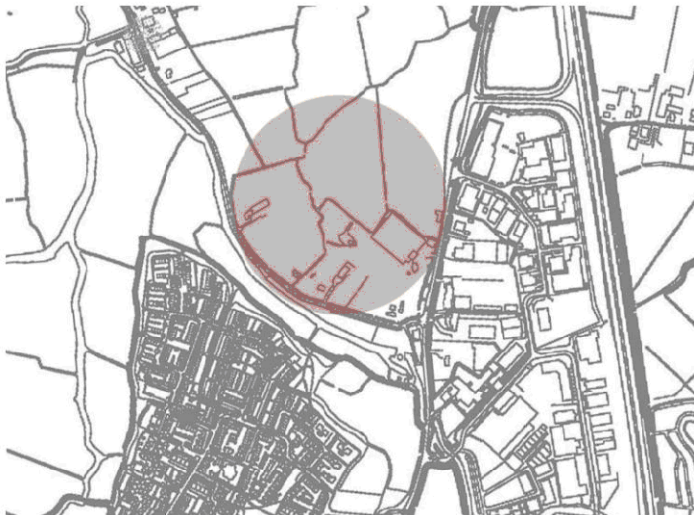


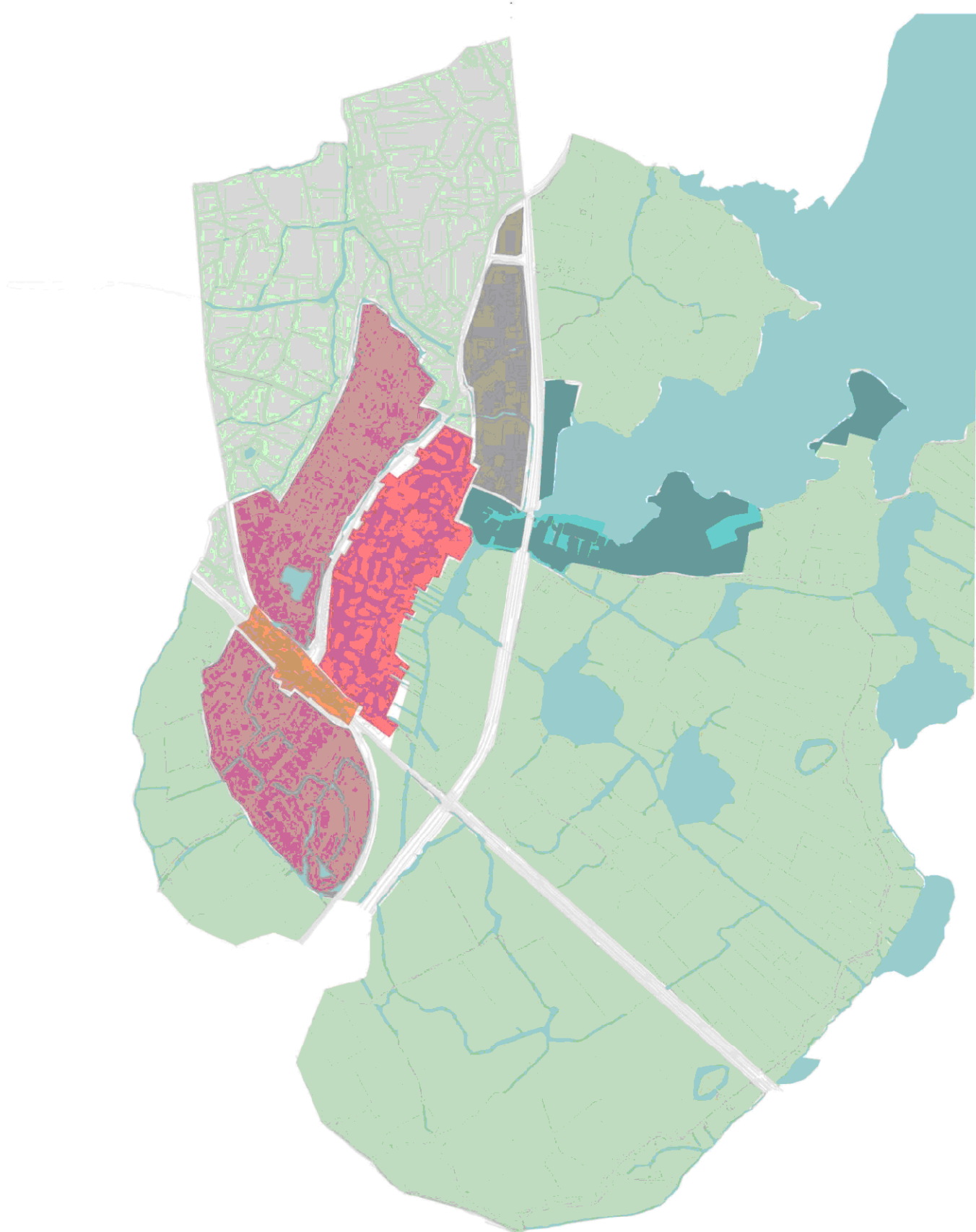
Fig. 25. De Limmerkoog, zoekgebied voor uitbreiding.

Het gebied heeft op dit moment geen invloed van geluidswetgeving. Overlast van de A9 is (als gevolg van de aanwezige bebouwing op het bedrijventerrein) niet aanwezig. Er zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gebied is geormerkt als archeologisch belangwekkend gebied. Het landschap bezit de kenmerken van Oudhollands polderlandschap. Stedenbouwkundig gezien wordt het gebied aan drie zijden begrensd. Aan de noordzijde door landelijk gebied en aan de oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door twee gebruiksgebieden: bedrijvigheid en wonen. Aan twee van de drie zijden zijn dus al stedelijke functies aanwezig. Dit maakt dat de relatieve belasting die door woningbouw gecreëerd wordt, in dit gebied laag is. Het gebied is goed bereikbaar en gemakkelijk te ontsluiten. Er zijn geen milieucontouren van het bedrijventerrein die invloed hebben. In een deel van het gebied bevindt zich een molenbiotop. Die dient gerespecteerd te worden. De locatie is voor een deel bebouwd op het gebied van de 'kassen van Baars'. De locatie grenst aan een gebied dat door de provincie als weidevoelgebied wordt voorzien maar heeft zelf geen natuurwaarde. Alles bij elkaar afgewogen is de conclusie dat de eerder geïnventariseerde randvoorwaarden geen belemmering zijn, en de relatieve belasting die woningbouw in dit gebied veroorzaakt laag is en dat het gebied geschikt is voor nieuwbouw van woningen.

Bouwen van woningen zal plaatsvinden in de Limmerkoog in het gebied dat begrensd wordt door de Geesterweg en de Uitgeesterweg en dat loopt tot en met de 'kassen van Baars', met inachtneming van de maximale bouwhoogte in verband met de aanwezige molenbiotop van molen de Dog.

Het grensgebied tussen Uitgeest en Heemskerk

De groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk is een belangrijk element in de ruimte. Het zorgt ervoor dat Uitgeest en Heemskerk ervaren worden als twee verschillende gemeenten. Maar behalve als groene corridor heeft het gebied weinig ruimtelijke betekenis. De beleving van landelijkheid en ruimte is hier van een andere dimensie dan bijvoorbeeld aan de andere zijde van de A9.



Beste allemaal,

Hieronder een kort verslagje van het PRO met de BUCH van gisteren.

@ 5.1.2e k heb je aangehaakt i.v.m. Zanderij Zuid. Kan de provincie hierbij nog iets betekenen in het kader van mobiliteit?

Aanwezig:

- 5.1.2e (Limmerkoog)
- 5.1.2e (De Terp)
- 5.1.2e (flexwonen)
- 5.1.2e (Zanderij)

Zanderij

Zuid

- Locatie Puikman: Hier komen ca. 100 appartementen. Probleem is de verkeersdrukke op de provinciale weg. Eigenlijk zou er een tunnel moeten komen in plaats van de spoorwegovergang. Andere aandachtspunten zijn stikstof met de benodigde natuurcompensatie (in Zanderij Noord) en het stedenbouwkundig plan (poort naar de duinen).
- Locatie Kapitein Laas: Hier komen ca. 100 woningen (gedifferentieerd). De gemeente gaat het plan opstarten, maar er zijn nog niet met alle grondeigenaren afspraken gemaakt.

Noord

De beoogde natuurontwikkeling moet nog

plaatsvinden. Probleem is het grote financiële tekort. PWN is de trekker van het plan. Hier komt ook natuurcompensatie voor Tennet voor de ontsluiting van de windturbines op zee in IJmuiden.

Limmerkoog

De gemeente heeft de brief uitgedaan waarin wordt verzocht om bestuurlijk overleg. Besproken is dat het wenselijk is om eerst ambtelijk tot overeenstemming te komen, voordat bestuurlijk overleg plaatsvindt.

De gemeente gaat de Inspectie (ILT) benaderen om meer duidelijkheid te krijgen over de 20 ke zone. Daarnaast is het gebied aangewezen voor aardkundige waarden en daarom moet dit aspect nader onderbouwd worden. In de nieuwe Omgevingsverordening wordt het gebied vermoedelijk aangewezen als BLP, en dan moet sprake zijn van een groot openbaar belang.

De Terp

De projectontwikkelaar heeft de provincie benaderd, omdat hij zich niet kan vinden in de afwijzing in verband met het weidevogelgebied en de 20 ke zone. Ook de gemeente heeft al een paar keer aangegeven dat de locatie niet haalbaar is. De gemeente is het aanspreekpunt voor de projectontwikkelaar. De gemeente acht woningbouw op zichzelf wel wenselijk, maar richt zich primair op Limmerkoog.

Omgevingsverordening

Ik heb de systematiek van de omgevingsverordening toegelicht (BLP, NNN,

Unesco en regulier landelijk gebied). In januari koppelt de provincie de kaarten met buitengebied terug. Volgens planning komt in februari de ontwerpverordening ter inzage te liggen.

Flexwonen

Castricum onderzoekt de mogelijkheden om locaties voor flexwonen in het buitengebied te realiseren (zie ook de bijlage). Het gaat om locaties met ca. 40 units voor vergunninghouders en spoedzoekers. De woningen zijn tijdelijk (15 jaar). Enkele locaties liggen los van stedelijk gebied en lijken daarom niet wenselijk. De gemeente gaat de locaties nader beoordelen en gaat dan aan de provincie vragen wat de mogelijkheden zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

adviseur RO

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector
Ruimtelijke Inrichting
T (023) 514 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



c

5.1.2e

01D58035.F471D320

FORMAT BEHANDELING PLANNEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Datum: 6 juli 2020

VOORTRAJECT

(in te vullen door planadviseur of RO-adviseur)

Plangegevens (naam, adres, gemeente)

RvR Woningbouwontwikkeling Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Behandelend ambtenaar

5.1.2e

Soort plan (bijv. vooroverleg, prealabele vraag, voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingsplan)

vooroverleg

Korte omschrijving van het plan (functie, omvang, korte voorgeschiedenis)

Het plan bevat de bouw van 5 woningen ter vervanging van ruim 5000 m² aan kassen en andere bebouwing.

Eventuele bijzonderheden (bijv. politieke gevoeligheid, eerder behandeld)

Limmerkoog was eigenlijk een veel groter woningbouwplan. Dit plan is echter niet mogelijk, omdat het zich voor een groot deel bevindt in de geluidscontour van Schiphol. Een kleinschalig plan is echter wel mogelijk.

Ambtelijke beoordeling:

Het plan is mogelijk op basis van de Ruimte voor ruimte regeling. Het gebied bevat volgens de PRV aardkundige waarden. In de Omgevingsverordening maakt het gebied uit van BPL Noord Kennemerland.

Bijgevoegd de stedenbouwkundige analyse en een luchtfoto.

AMBTELIJK ADVIES RUIMTELIJKE KWALITEIT

(in te vullen door ambtelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit)

Datum: 14 juli 2020

Impact van het plan en motivering 'naar ARO' of 'niet naar ARO' (bij RvR als regel niet naar de ARO)
Het betreft een klein plan met minimale impact. Behandeling in de ARO is hierdoor niet nodig.

Beoordeling storendheid en motivering (bij RvR)

Het aangeleverde fotomateriaal is redelijk beperkt voor een goede beoordeling. Vanaf Google Streetview is te zien dat de kassen bijna volledig zijn ingepakt met opgaand groen, waardoor ze nauwelijks opvallen. Echter is te zien dat het om zwaar vervallen kassen gaat, die grenzen aan een open landschap. Daarom kunnen wij de kassen inderdaad als storend beoordelen.

Inhoudelijk advies (ARK-advies bij plannen met weinig impact / 'vragen aan de ARO' bij plannen met grotere impact (in overleg met planadviseur) / in geval van RvR: ruimtelijk advies)

Het verwijderen van de vervallen kassen brengt een stukje openheid terug in het landschap. Door hier vijf woningen voor in de plaats te bouwen verdwijnt deze openheid weer. Ruimtelijk gezien is het dus nauwelijks een verbetering. De vraag is ook of vijf woningen wel binnen de RvR regeling past.

Het creëren van een nieuw erf op deze locatie is echter niet ondenkbaar, maar dient wel zorgvuldig vorm gegeven te worden. In de voorgestelde planopzet is bijvoorbeeld geen hiërarchie te zien in de woongebouwen, ze zijn allemaal gelijkwaardig qua volume. Een erf bestaat meestal uit een hoofdgebouw en grotere stal volumes daar achter. De volumes staan nu ook redelijk ver uit elkaar, waardoor de binnenplaats niet als gezamenlijk erf aanvoelt en het totale plan veel plek (en openheid) in beslag neemt.

Een landschappelijke en ruimtelijke analyse van de omgeving helpt bij het tot stand komen van een karakteristiek en gebiedseigen erf. Er is in het plan al gekeken naar erven in de omgeving, maar hier zijn geen kenmerken of ingrediënten uit gedestilleerd.

Nadat is aangetoond dat vijf woningen inderdaad binnen de RvR regeling passen, zien wij het verbeterde plan, met landschappelijke analyse en erfinrichtingsplan, graag nog eens terug.

To: 5.1.2e [5.1.2e @dk3.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl];
 putter (5.1.2e @post.com) [5.1.2e @post.com]; 5.1.2e @putter.nl [5.1.2e @putter.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 7/17/2018 1:25:05 PM
Subject: RE: aanvulling Vergaderverslag overleg de terp, Uitgeest
Received: Tue 7/17/2018 1:25:06 PM

Beste heer 5.1.2e,

Bedankt voor het toesturen van het artikel en voor de aanvullingen in het verslag. Wij nemen uw aanvullingen ter kennisname aan.

U had nog een vraag openstaan met betrekking tot de bebouwde komkaarten.

Ik ben dit nog even voor u nagegaan en het blijkt dat de bebouwde kom niet ruimtelijk relevant is. De bebouwde kom kaart zegt iets over o.a. de bouw mogelijkheden. Er kunnen geen conclusies getrokken worden over een eventuele overlap van de bebouwde komkaart met het landelijke gebied.

Ik hoop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @dk3.nl >

Verzonden: dinsdag 17 juli 2018 12:11

Aan: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl >;
 putter (5.1.2e @post.com) < 5.1.2e @post.com >; 5.1.2e @putter.nl

Onderwerp: RE: aanvulling Vergaderverslag overleg de terp, Uitgeest

Goedemiddag mevrouw 5.1.2e,

(Sorry, vanwege vakantie is mijn reactie iets later)

Ik heb een aantal aanvullingen (**lichtblauw**) op uw korte vergaderverslag in uw mailbericht van d.d. 29 juni 2018 naar aanleiding van ons overleg op d.d. 5 juni 2018.

Gezien deze punten zijn aangegeven/besproken is het naar onze mening van belang om deze ook in uw verslaglegging op te nemen.

Ik neem dat u zich kunt vinden in de aanvullingen.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Ps.

Ter informatie bijgevoegd een krantartikel uit het NH dagblad van zaterdag 7 juli 2018 bijgevoegd welke toepasselijk is op ons perceel.

Zeker gezien voor ons perceel (naar onze mening) ook nog eens onderbouwd is aangegeven dat de ingekleurde kaart "weidevogelgebied" niet van toepassing/correct is.

5.1.2e

5.1.2 5.1.2e

[5.1.2e

@noord-holland.nl]

Verzonden: vrijdag 29 juni 2018 16:05

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e)

Onderwerp: FW: Vergaderverslag overleg de terp, Uitgeest

Beste heer 5.1.2e,

hierbij het vergaderverslag van het overleg de Terp, Uitgeest.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Kort vergaderverslag overleg de Terp, Uitgeest

Aanwezig: 5.1.2e (grondeigenaar), 5.1.2e (grondeigenaar), 5.1.2e (grondeigenaar en initiatiefnemer), 5.1.2e (PNH), 5.1.2e (PNH), 5.1.2e (PNH)

Tijdens het overleg kwamen de volgende punten aan de orde:

- De heren lichten de plannen uitvoerig toe. Het gaat om woningbouw en het ontsluiten van de groene driehoek middels een wandelpad, waarbij het de bedoeling is om achter de "bouwrens" van de hoogbouw te blijven.
- **Het perceel is aangemerkt als "weidevogelgebied". Niet als kerngebied.** Er wordt aangegeven dat er nu reeds verstorende activiteiten plaatsvinden op deze locatie, onder andere: **grazende schapen, aangrenzende openbare weg, honden uitlaat plek, hoge naastgelegen bebouwing en het trapveldje.**
- **Overige Provinciale kaarten (Botanische tuinen, etc.) zijn niet op dit perceel van toepassing.**
- De plannen voldoen volgens de initiatiefnemers aan het OV- knooppunten beleid van de provincie.
- **In het Provinciaal document Maak Plaats! is als één van de speerpunten aangegeven "ontwikkelen van toegangspoorten naar het landschap"**
- **Gemeente Uitgeest heeft nieuwbouwwoningen nodig, welke ook in concept document RAP is opgenomen.**
- Er wordt kort gesproken of deze locatie binnen of buiten BSG valt. De bestemming is agrarisch, dus waarschijnlijk buiten BSG, maar dit is aan de gemeente om te bepalen.
 - Grondeigenaren geven aan dat hierover onduidelijkheid is i.v.m. meerdere zaken, o.a.:
 - ligging (aanwezige bebouwing aan 2 zijden, trapveldje middenin, infrastructuur aan 3 zijden)
 - wetgeving (inclusief jurisprudentie: wat is bestaand stedelijk gebied)
 - locatie is onderdeel van het bestemmingsplan "centrum"
 - kaart Provincie geeft aan bebouwd gebied.
- De plannen vallen binnen de 20Ke contour. 5.1.2e geeft aan dat er contact is geweest met het Rijk hierover. Het blijkt dat de contour gradaties bezit en dat op deze locatie de geluidsintensiteit zodanig is dat woningbouw niet onmogelijk is. In ieder geval is duidelijk dat er afstemming met het Rijk dient plaats te vinden.
- Er is bij Landschap Noord-Holland (5.1.2e) nagevraagd of er op deze locatie misschien sprake is van een kaartfout met betrekking tot het weidevogelleefgebied. LNH voert tellingen uit en volgens deze tellingen zouden er niet veel weidevogels in het gebied zijn.
 - Grondeigenaren geven aan dat dhr. 5.1.2e aan hen heeft aangegeven dat de onlangs gerealiseerde flatgebouwen naast perceel De Terp een nadelige invloed hebben op het aanvliegen het weidevogelgebied. Het betreft dan het gebied tussen het trapveldje en het flatgebouw.
 - Weidevogels wensen een open gebied. Verder dat rond deze locatie meerdere verstorende factoren aanwezig zijn zoals eerder genoemd, dus dat de locatie niet in basis geschikt is als weidevogelgebied maar ook dat Landschap NH natuurlijk niet een promo houdt tbv het bebouwen van een weiland. Verder dat dhr. 5.1.2e heeft gemeld dat er in een overeenkomst tussen gemeente Uitgeest en Landschap NH is opgenomen dat in de toekomst het huidige wandelpad van het natuurgebied "de groene driehoek" op het aanwezige wandelpad in het oude dorp zou worden aangesloten. Deze ontwikkeling voorziet hier in de aansluiting tussen deze 2 paden.
 - 5.1.2e licht toe dat het met de huidige stand van de weidevogels niet goed gaat, en dat de weidevogels een bufferzone nodig hebben. Het kan zijn dat de vogels weinig of niet voorkomen in deze bufferzone maar als je gaat bouwen in deze zone dan schuift de bufferzone op naar het gebied waar deze vogels zich daadwerkelijk bevinden. Daarnaast moeten de tellingen en kaartfouten los van elkaar gezien worden. Er zijn meerdere factoren bepalend bij beschouwing van een weidevogelleefgebied, onder andere: de soorten, dichtheid, openheid, waterhuishouding en dus ook tellingen en het gebruik van het grasland. De conclusie is dat deze locatie niet bedoeld is voor woningbouw.

-> als reactie wordt door grondeigenaren aangegeven dat volgens hen hier geen sprake is van een bufferzone. Zie de situatietekening.

De woningbouw (mits laagbouw) geeft namelijk GEEN extra verstoring ten opzichte van de huidig aanwezige verstoringen. Grazende schapen, aangrenzende openbare weg, (hoge) naastgelegen bebouwing en het trapveldje.

Ook verwijzen zij naar de PRV (Red.: artikel 25) waarin wordt aangegeven:

- de mate van bebouwing is in hoge mate bepalend voor succes van de weidevogelpopulatie
- hoge elementen of infrastructuur zorgen voor verstoring voor weidevogels
- letterlijk opgenomen in de PRV "als een ingreep geen netto verstoring effect op het weidevogelleefgebied heeft dan kan de ingreep doorgaan"

-> conclusie volgens de grondeigenaren: netto geen verstoring, volgens PRV zou dan de ingreep kunnen doorgaan.

- Er wordt opgemerkt dat onze provinciale kaarten soms erg tegenstrijdig zijn, bij Uitgeest de terp is de kaart bebouwde kom deels in overlap met onze kaart landelijk gebied. De begrenzing lijkt wat lukraak ingetekend. De PRV kaart die er nu is ligt (2018 en ook de oude van 2015 ligt deels over bebouwing. De onduidelijke kaarten geven de indruk dat als kaarten niet matchen of over woonhuizen liggen, de kaarten niet exact zijn en we bij de begrenzing dus soepeler zouden moeten zijn en begrenzingen soepeler zouden moeten wijzigen. Dus als een woonhuis ten onrechte op kaart is ingetekend in PRV dan wordt de indruk gewekt dat het naastgelegen voetbalveldje ook niet begrensd had moeten zijn. De uiteindelijke conclusie is dat, volgens PNH, voor deze locatie de grens op de juiste plaats ligt. 5.1.2e stuurt de kaart nog digitaal toe, omdat je vanaf de website niet goed (scherp) kunt inzoomen op de kaart. (Kaarten zijn inmiddels toegestuurd)
- Grondeigenaren geven aan dat zij een andere conclusie zien verwijzend naar hetgeen is aangedragen.
- Gesproken wordt over de mogelijkheid om de begrenzing van het weidevogelleefgebied aan te passen; bij wijziging van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) eind dit jaar kan eventueel een zienswijze worden ingediend

Bijgevoegd de situatiekaart met de gewenste ontwikkeling.

5.1.2e

5.1.2e

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling - Planadviseur Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023-514 5.1.2e | 5.1.2e [@ncord-holland.nl](mailto:ncord-holland.nl)

Bereikbaar op: ma di do vr

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl
From: 5.1.2e
Sent: Wed 1/19/2022 12:59:30 PM
Subject: FW: Verslag verkenning Uitgeest
Received: Wed 1/19/2022 12:59:00 PM
[Verslag bijeenkomst start Verkenning Uitgeest 26102021.docx](#)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 13:27
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: Verslag verkenning Uitgeest

Dag 5.1.2e,
Hierbij het verslag van gisteren. Ik stem dit ook nog af met Uitgeest.
Het was een aangenaam en constructief gesprek. De gemeente heeft afgelopen jaar grote stappen gezet in het Centrumplan. Men streeft echt naar woningbouw in het binnenstedelijke. Uit het gesprek bleek dat de hulpvraag van de gemeente en daarmee doel van de verkenning verengt is naar het volgende: zoeken naar een geschikte locatie voor volkstuinen. Gisteren hebben we geconcludeerd dat meer onderbouwing, ook waarom locaties afvallen, nodig is. We streven nu naar een ontwerpende oplossing en daarmee ontgrenzing van BPL niet nodig zal zijn. Woningbouw in landelijk gebied zal voorlopig niet nodig zijn (en dus buiten beschouwing in de verkenning).

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 09:30
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: verkenning Uitgeest

Hi 5.1.2e,
Ik ben bezig met een annotatie voor Ilse Zaal voor het gesprek met de burgemeester volgende week. Kan ik haar nog iets meegeven over de verkenning?

En is het feit dat ze volgens onze verordening onder de MRA vallen voor de verkenning een probleem?

Hoor graag snel even van je ivm aanlevering van de annotatie. Dank!

Hartelijke groet,

5.1.2e

Regiomanager Regio Alkmaar

Provincie Noord-Holland

5.1.2e



Verslag (her)start Verkenning Uitgeest

26 oktober
2021

1. Intro/aanleiding

5.1.2e heet iedereen welkom en licht de aanleiding tot de verkenning toe.

Met de vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 in het najaar 2020 is er toegezegd een brede verkenning te starten voor de gemeenten Uitgeest en Castricum. De toedracht was de Omgevingsverordening 2020 waarin de kernen Uitgeest en Castricum, als OV-knooppunten, geen mogelijkheden zagen om de volledige woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren en dat de kernen volledig omzoomd zouden worden met beschermingsregimes.

Naast deze toezegging is ook toegezegd om een brede verkenning, Masterplan Wonen, uit te voeren voor de gehele provincie. Het doel van de brede verkenning was om inzicht te krijgen in de plancapaciteit en welke rol de provincie kan spelen om de woningbouwproductie te versnellen in de gehele provincie. In samenspraak met de wethouders van de gemeenten is besloten om eerst de resultaten van het Masterplan Wonen af te wachten, alvorens te starten met de verkenning voor Uitgeest en Castricum.

De resultaten van het Masterplan Wonen zijn afgelopen zomer gepresenteerd. Daaruit volgt dat het Masterplan zich richt op de grootschalige ontwikkelingen (80% productie in 20% van de plannen). Hetgeen betekent dat een nadere uitwerking van het Masterplan geen (grote) gevolgen heeft voor de verkenning Uitgeest.

Naast het Masterplan Wonen heeft de gemeente Uitgeest het Centrumplan verder invulling gegeven. Dit heeft geleid tot een werkbezoek van de bouwambassadeur Lex Brans en het kernteam Versnelling Woningbouw NHN langs de deelprojecten van het Centrumplan.

Het bezoek heeft nader inzicht gegeven in de binnenstedelijke mogelijkheden en aandachtspunten. Hetgeen ertoe heeft geleid om de verkenning te verengen van breed ingestoken naar een specifieke zoektocht om de moestuinen te verplaatsen. De verplaatsing van de moestuinen zou de trein van binnenstedelijke ontwikkelingen (Centrumplan) in gang moeten zetten.

Na de introductie vindt er een korte kennismakingsronde plaats.

Notulist

5.1.2e, RO Adviseur
PNH

Aanwezig

5.1.2e
5.1.2e (PNH)
5.1.2e (PNH)
5.1.2e (gemeente)
5.1.2e (gemeente)
5.1.2e (gemeente)
5.1.2e (gemeente, later)

- 5.1.2e (Uitg.) – projectleider Centrumplan
- 5.1.2e (Uitg. + Cast.) – stedenbouwkundige
- 5.1.2e 5.1.2e (Uitg. + Bergen) – coördinator RO
- 5.1.2e (BUCH) – Landschap
- 5.1.2e (PNH) – Landschap / BPL
- 5.1.2e (PNH) – Groen
- 5.1.2e (PNH) – RO

Vervolgens start 5.1.2e de presentatie van het Centrumplan.

2. Presentatie Centrumplan

5.1.2e schetst de context van de verkenning nogmaals. 5.1.2e presenteert het centrumplan en deelgebieden. 5.1.2e vult aan.

Het plan met 9 deelgebieden laat zien dat de ontwikkelingen afhankelijk zijn van elkaar. Telkens moet er een locatie gemaakt worden om ruimte te bieden voor een nieuwe ontwikkeling. De gemeente is reeds bezig met de schoollocaties.

3. Probleemstelling

Naast het gemeentehuis van Uitgeest is het woonzorgcentrum Viva! Zorggroep Geesterheem gevestigd. Op dit moment bestaat dit centrum uit 47 appartementen. 5.1.2e geeft aan dat gezien de locatie en de vraag naar zorgwoningen de behoefte is ontstaan om Viva! Zorggroep elders te huisvesten en onderdak te bieden voor ca. 80 zorgbehoevenden.

De diaconie Uitgeest heeft aangegeven deze ontwikkeling te zien zitten op het volkstuinencomplex De Kuil nabij het station.

Alvorens de zorgwoningen daar ontwikkeld kunnen worden zal er een geschikte locatie gezocht moeten worden voor de bestaande volkstuinen (ca. 12.000m²).

De gemeente heeft al een eerste onderzoek gedaan naar 5 potentiële locaties in het buitengebied. Deze worden gepresenteerd door 5.1.2e. Belangrijke randvoorwaarden zijn geschetst, waaronder buiten NNN/natura-2000 en gemeentelijk grondeigendom.

De meeste locaties vallen af vanwege de ligging in habitat voor weidevogels (kernkwaliteit in BPL). Alleen een locatie aan de

noordkant van Uitgeest (tussen de Koogdijk en Uitgeesterweg) blijft over.

4. Gesprek

5.1.2e vraagt zich af of dit de beste locatie is en wijst op de positie en trechtervorm van deze kavel. Het landschap komt vanuit hier de kern in, waar vervolgens het Centrumplan dit doortrekt rondom lineaire groene zone aan de Geesterweg.

5.1.2e geeft aan dat er ook andere mogelijkheden zijn, zoals de kavels aan de Binnenkruierstraat en Wickenlaan. 5.1.2e geeft aan dat dit ongewenst is vanuit de inwoners. Bovendien is er sprake van de molenbiotoop (opgaande beplanting). Later bevestigt 5.1.2e 5.1.2e dit n.a.v. gesprek met stichting Oer-IJ.

Een aantal alternatieven worden besproken. Limmerkoog t.h.v. kassen is geen optie gezien het recent vastgestelde bestemmingsplan voor 11 woningen. 5.1.2e geeft aan dat het goed is om te kijken naar de DUEC gronden (zonneweides in het RES-gebied/Limmerkoog). Een andere optie is aansluiting zoeken op de lint aan de Uitgeesterweg. Dit zijn allemaal gronden buiten habitat voor weidevogels. Ten slotte bespreken we de mogelijkheden van volkstuinen in habitat voor weidevogels. 5.1.2e geeft aan dit niet te verenigen is. 5.1.2e bevestigt dit, maar benoemd ook dat een mogelijke uitweg m.b.t. bestaande verstoring van bebouwing. Wellicht biedt dit een mogelijkheid voor de locatie De Terp nabij N203 en A9. 5.1.2e geeft aan dat dit onderzoek al gedaan is voor woningbouw. Daaruit is gebleken dat er wel sprake is van een toename van verstoring. 5.1.2e vult aan dat een aanpassing van de omvang een oplossing is. Wellicht hebben volkstuinen een andere storendheid dan woningen, vult Karin aan.

5.1.2e geeft aan dat we de opgave mitigerend moeten (kunnen) oplossen. Wellicht dat opknippen en een deel alsnog op huidige locatie (danwel op het dak, aldus 5.1.2e soelaas brengt. Kleine kavels zullen mogelijk eenvoudiger in te passen zijn binnen BPL.

5. Conclusie en afspraken

De conclusie is dat nut en noodzaak sterker onderbouwd moet worden. Alles waarover nagedacht is zal benoemd en onderzocht

moeten worden. Het heeft de sterke voorkeur om het ontwerp end op te lossen en het BPL te handhaven. Op dit moment is er geen sprake van ontgrenzing van BPL.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Opstellen van nota van uitgangspunten. In de volgende gezamenlijk afspraak bespreken wij de conceptversie van de nota.
- Onderzoek naar de impact van diverse locaties op o.a. cultuurhistorie & ecologie.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e
 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 3/24/2022 9:22:08 AM
Subject: RE: Werkbezoek Cees Loggen Uitgeest
Received: Thur 3/24/2022 9:22:24 AM

Hoi 5.1.2e ,

-Qua inhoud ligt de focus zo te zien op woningbouw. Wij gaan er vanuit dat vanuit jullie het brede integrale verhaal verteld zal worden? Dus ook: hoe positioneert Uitgeest zich als dorp in de regio.

De focus ligt inderdaad op woningbouw. Qua positionering als dorp in de regio hebben we onze Omgevingsvisie. De wethouder zal hier het een en ander over melden.

-Welke projecten zullen worden besproken/bezocht? Ik begreep van 5.1.2e o.a. het Centrumplan/stationsgebied? **Dit zijn het centrumplan, volkstuinten en de stokkenfabriek.**

-Fietsen is voor Cees helaas geen optie heb ik begrepen. Dus prima om langs een aantal projecten te gaan, maar het zal dan met de auto moeten vermoed ik.

Dan gaan we de stopplekken met de auto bezoeken, geen enkel probleem. We gaan er wel vanuit dat Cees Loggen met de auto komt. Wij gaan namelijk op de fiets. Misschien stapt 5.1.2e wel bij hem in de auto, want die weet goed de weg in Uitgeest.

-Het valt ons op dat de burgemeester het welkomstwoord doet. 5.1.2e is er vermoed ik wel gewoon bij? (De burgemeester heeft overigens Sebastiaan Nieuwland en niet Huijs). 5.1.2e is er gewoon bij.

Groetjes en tot maandag

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]

Verzonden: woensdag 23 maart 2022 11:08

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

Onderwerp: RE: Werkbezoek Cees Loggen Uitgeest

Dag 5.1.2e en collega's,

Bedankt voor het programma. Vanuit ons een paar vragen/opmerkingen:

-Qua inhoud ligt de focus zo te zien op woningbouw. Wij gaan er vanuit dat vanuit jullie het brede integrale verhaal verteld zal worden? Dus ook: hoe positioneert Uitgeest zich als dorp in de regio.

-Welke projecten zullen worden besproken/bezocht? Ik begreep van 5.1.2e o.a. het Centrumplan/stationsgebied?

-Fietsen is voor Cees helaas geen optie heb ik begrepen. Dus prima om langs een aantal projecten te gaan, maar het zal dan met de auto moeten vermoed ik.

-Het valt ons op dat de burgemeester het welkomstwoord doet. 5.1.2e is er vermoed ik wel gewoon bij? (De burgemeester heeft overigens Sebastiaan Nieuwland en niet Huijs).

Alvast bedankt voor de antwoorden. Ik zal deze dan voor morgen (12.00) in de voorbereidende stafnota verwerken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e , MSc

*Secretaris Bouwambassadeur / Kernteam Versnelling Woningbouw NHN
 Sector Ruimtelijke ontwikkeling*

M 31 (5.1.2e)
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 16:38

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted]@Noord-Holland.nl>; [redacted] 5.1.2e

<[redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Werkbezoek Cees Loggen Uitgeest

Beste [redacted] 5.1.2e

In bijgevoegde tref je het programma voor aanstaande maandag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e
Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 [redacted] 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>

Verzonden: zondag 20 maart 2022 08:10

Aan: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted]@Noord-Holland.nl>; [redacted] 5.1.2e

<[redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e

<[redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Werkbezoek Cees Loggen Uitgeest

Urgentie: Hoog

Beste [redacted] 5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Hierom hebben we besloten dat ik de rol als Strategisch Projectleider beëindig. Ik heb met wethouder Brouwer gesproken en hij zal intern bespreken hoe een en ander zal worden opgepakt.

[redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e zijn de contact personen en het is goed om begin volgende contact hen te hebben. Mijn rol zal nog intern worden afgestemd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Strategisch Projectleider Centrumplan Uitgeest Plannen en Projecten

Tel: [redacted] 5.1.2e

E-mail: [redacted] 5.1.2e <[redacted]@debuch.nl>

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl]

Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:38

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted]@debuch.nl>; [redacted] 5.1.2e [redacted]@debuch.nl>

CC: [redacted] 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Werkbezoek Cees Loggen Uitgeest

Dag [redacted] 5.1.2e en/of [redacted] 5.1.2e

Op verzoek van wethouder Jelle Brouwer staat er op 28 maart een werkbezoek gepland van gedeputeerde Cees Loggen aan Uitgeest. Ik sprak vorige week Leonie n.a.v. een werkbezoek aan de Oude Werf en stipte het aanstaande werkbezoek even aan. Zij gaf aan niet betrokken te zijn bij de voorbereiding en verwees naar jullie.

Kunnen jullie mij wellicht informeren over het programma en wat er met Cees besproken moet worden? Liefst voor 22 maart, zodat ik dit nog in de voorbereidende Stafnota kan verwerken voor Cees. [redacted] 5.1.2e n ik zijn verder uiteraard bereid om mee te denken.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

*Secretaris Bouwambassadeur / Kernteam Versnelling Woningbouw NHN
Sector Ruimtelijke ontwikkeling*

M 31 (0)6 [redacted] 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @sweco.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 9/23/2022 8:49:51 AM
Subject: RE: Traject Verplaatsing volkstuinen Uitgeest
Received: Fri 9/23/2022 8:49:00 AM

Dag 5.1.2e,

Zonde. Ik begreep eerder dat juist de gronden rondom de molen geen draagvlak hadden in het dorp...en dat juist deze locatie onderzocht moest worden.

Anyways, als jullie een dergelijke onderbouwing willen maken kan je het altijd voorleggen aan de ARK. Je hebt alvast een advies voor de ene locatie en de algemene reactie op (een nog niet erg uitgewerkt plan (??) voor) de gronden rondom de molen.

Als we het proces aanhouden van onderbouwen dat het ontwerpend op te lossen valt BINNEN BPL, dan hoeft het onderzoeken van deze locatie geen problemen te veroorzaken. Het kan zijn dat het werk van Sweco voor de molenlocatie uiteindelijk tot niets leidt en dat Viva langer moet wachten, maar dan heeft de wethouder wel een afweging kunnen maken.

Kortom, je moet met een uitgewerkt(er) plan komen voor de locatie rondom de molens, net zo uitgewerkt als voorkeurlocatie. Pas dan kan de ARK er concrete uitspraken over doen. Ik adviseer je dit ook aan Bill voor te leggen. Uiteindelijk is het aan hem/Viva om te bepalen of nog meer energie gestoken wordt in onderzoeken.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 18:11
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @sweco.nl>
Onderwerp: FW: Traject Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

De wethouder heeft het huttenweckerrein als voorkeurslocatie vanuit de ARK besproken voor verplaatsing van de volkstuinen, echter het college geeft vandaag aan dat daar vanuit de samenleving geen draagvlak is voor verplaatsing van het Huttenweckerrein. Het college wil liever zien dat locatie 2, de gronden rondom de molen, hiervoor worden gebruikt. Het zuidelijke deel is groot genoeg daarvoor.

Ik lees in het verslag van de ARK hieronder dat zij van mening zijn dat de volkstuinen daar ruimtelijk gezien niet wenselijk zijn. De vraag is, kan er toch niet nog eens goed naar deze locatie gekeken worden?

Ik lees dat het een kwetsbaarder gebied is, maar betekent dit dat de volkstuinen er echt niet kunnen komen? Of bestaat er nog een kans door meer onderzoek te verrichten?

Mijn vraag: maakt dit gegeven het proces lastiger? En frustreert dit het proces? of is ook dit gebied nog best kansrijk te noemen? Hoe kijken jullie er naar?

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen
 Team Plannen en Projecten

t 088- 5.1.2e

Ik werk op maandag t/m donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]

Verzonden: maandag 12 september 2022 11:50

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @debuch.nl>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @ogsgroep.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @sweco.nl>; 5.1.2e

< 5.1.2e @debuch.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Traject Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Beste 5.1.2e,

Hierbij het schriftelijke advies van het ARK:

De afweging van mogelijke locaties voor de volkstuinen is goed navolgbaar, al ontbreekt in de aangeleverde stukken de motivering waarom andere locaties die ook (alleen) in BPL liggen zijn afgewezen. Na uitleg hierover lijkt de verplaatsing naar de noordzijde van Uitgeest voor de hand te liggen. Beide opties liggen in BPL, waar openheid de belangrijkste kernkwaliteit is. Zeker in dit resterende smalle deel ter plekke van de voormalige geul van het OerIJ is deze openheid extra kwetsbaar. Als hier ontwikkeld wordt zal dit dus op een uiterst zorgvuldige manier moeten gebeuren.

Van de twee voorgestelde locaties is optie 1 de minst kwetsbare; er is weliswaar sprake van openheid en doorzichten, maar de grond is hier al geroerd en de bebouwingsrand heeft weinig kwaliteit. Optie 2 is wat betreft aanwezige kwaliteiten kwetsbaarder. De open ruimte rond de molen en het nog aanwezige microreliëf zouden door de aanleg van de volkstuinen te ingrijpend wijzigen. Ontwikkeling van volkstuinen is hier niet wenselijk.

De volkstuinen op locatie 1 zouden extra kwaliteit kunnen toevoegen door een ruimtelijk meer logische afronding en groenere invulling van de bebouwingsrand. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat er geen hogere beplanting, bebouwing of andere objecten (hoger dan 1.50 m) komen die de openheid en zichtlijnen aantasten. Over en langs het terrein moet de openheid beleefbaar blijven. Geadviseerd wordt om enige afstand te houden tot de aanwezige geul (zoals de bebouwing aan en deze zelfs extra te accentueren door het realiseren van een natuurvriendelijke oeverzone. Ook zou recreatieve meerwaarde gecreëerd door een (informeel) openbaar wandelpad langs de rand aan te leggen. Met het oog op klimaatadaptatie is het wenselijk om het terrein zoveel mogelijk water vast te houden. De volkstuinen kunnen daarmee ook een functie vervullen voor de aangrenzende wijk.

De voorstellen om ook elders in de rand van Uitgeest, zoals langs het bedrijventerrein groen aan te leggen worden ondersteund. Ook het weghalen van opgaande beplanting bij het iets noordelijk gelegen volkstuinencomplexje in de smalle open zone is wenselijk. Deze maatregelen mogen echter niet worden gezien als compensatie van het eventuele verlies aan openheid ter plekke van de nieuwe volkstuinen.

We zien graag voorkeurslocatie 1 in een verder uitgewerkt ontwerp nogmaals terug in het ARK.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

(5.1.2e

Planadviseur voor regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland

Afwezig op woensdag

Voor dringende zaken, graag een mail sturen aan 5.1.2e @noord-holland.nl

Ruimtelijke plannen graag aanmelden via het [digitale formulier](#) (klik hier).

www.noord-holland.nl



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354.

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 8 september 2022 10:26

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@ogsgroep.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@sweco.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Traject Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Beste 5.1.2e,

De aangepaste stukken kun je indienen via ons [digitale formulier](#). Dan komt het plan bij mij terecht en zorg ik ervoor dat het plan getoetst wordt aan de Omgevingsverordening NH2020 en in het ARK overleg wordt behandeld. Het ARK overleg is om de week op dinsdagmiddag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e)

Planadviseur voor regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland

Afwezig op woensdag

Voor dringende zaken, graag een mail sturen aan 5.1.2e@noord-holland.nl

Ruimtelijke plannen graag aanmelden via het [digitale formulier](#) (klik hier).

www.noord-holland.nl



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 8 september 2022 09:55

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@ogsgroep.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@sweco.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Traject Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Dag 5.1.2e,

We hebben afgelopen dinsdag in de ARK een goed overleg gehad over de mogelijke verplaatsing van de volkstuinen naar een locatie elders binnen Uitgeest.

Sweco gaat de rapportage aan de hand van de opmerkingen aanpassen en uitbreiden.

De ARK wil dit aangepaste document weer terugzien.

Kan jij ons aangeven wat het verdere traject is? Wanneer de volgende ARK is, waar het stuk vervolgens naar toe moet, welke data we daarvoor kunnen aanhouden, en wanneer en hoe de stukken kunnen worden aangeleverd?

Nou, heel wat vragen, maar gezien de urgentie van dit dossier, horen we het graag van je.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen
Team Plannen en Projecten

t 088: 5.1.2e

Ik werk op maandag t/m donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: [redacted] [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

Verzonden: donderdag 1 september 2022 20:25

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@debuch.nl](mailto:[redacted]@debuch.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@ogsgroep.nl](mailto:[redacted]@ogsgroep.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@sweco.nl](mailto:[redacted]@sweco.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@debuch.nl](mailto:[redacted]@debuch.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

Onderwerp: RE: Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Dag [redacted],

Het lijkt mij goed om iemand van de gemeente aan te laten sluiten. Het overleg is digitaal. [redacted] zal zodra de agenda bekend is jullie een richttijd kunnen meegeven. Er zijn namelijk diverse plannen die tijdens deze bijeenkomst besproken worden.

Voor verdere vragen over de ARK en ruimtelijke procedure kan je het best contact houden met [redacted].

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@debuch.nl](mailto:[redacted]@debuch.nl)>

Verzonden: donderdag 1 september 2022 16:01

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@ogsgroep.nl](mailto:[redacted]@ogsgroep.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@sweco.nl](mailto:[redacted]@sweco.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@debuch.nl](mailto:[redacted]@debuch.nl)>

Onderwerp: FW: Verplaatsing volkstuinen Uitgeest

Dag [redacted],

Ik kan ook vanuit de gemeente Uitgeest op 6 september aansluiten. Inderdaad de vraag of het digitaal is?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen
Team Plannen en Projecten

t 088- [redacted]

Ik werk op maandag t/m donderdag

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: [redacted] [redacted] <[\[redacted\]@sweco.nl](mailto:[redacted]@sweco.nl)>

Verzonden: donderdag 1 september 2022 15:59

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ogsgroep.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@sweco.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl

Onderwerp: RE: SPOED vandaag nog reageren!

Hallo 5.1.2e,

5.1.2e en ik kunnen op 6 september aansluiten. Is het overleg digitaal?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Consultant IV
 Sweco AB | Alkmaar
 M 5.1.2e



Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 1 september 2022 15:48

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@ogsgroep.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@sweco.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: SPOED vandaag nog reageren!

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Zie hieronder de data dat er een presentatie aan de Commissie ARK kan worden gegeven, of het locatieonderzoek kan worden uitgelegd. Kunnen jullie 5.1.2e vandaag nog aangeven welke datum jullie allebei, of misschien is alleen 5.1.2e nodig, kunnen? Ik kan beide data.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e@noord-holland.nl]

Verzonden: donderdag 1 september 2022 14:29

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Dag 5.1.2e,

Ik had net je voicemail ingesproken, maar nogmaals via de mail.

In afstemming met 5.1.2e stellen wij voor dat we het di 6 september (14:30 – 15:55) of 20 september (15:30 – 17:00) in de ARK kunnen voorleggen. De ARK zal richtinggevende uitspraken doen over de kansen van het plan. Jullie kunnen evt. een korte presentatie geven tijdens dit moment.

Als jullie het plan de 6^e op de ARK-agenda willen verneem ik dat graag nog vandaag! Anders zal het de 20^e worden.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 15:05

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Beste 5.1.2e ,

Dank voor je terugkoppeling. Wij hebben vanmorgen intern overleg gehad en mijn collega gaf aan dat een vooroverleg erg gewenst is en dat dit op aangeven van jouw college 5.1.2e in week 35, gezien jullie werkwijze, zou moeten plaatsvinden. Kun jij aangeven of dit op korte termijn nog gaat lukken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: vrijdag 26 augustus 2022 12:09

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Hoi 5.1.2e ,

Het plan is inmiddels in goede orde ontvangen, bedankt! Ik heb intern een behandelvoorstel uitgezet. Zodra ik hier een reactie op heb ontvangen laat ik het je weten.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 15:37

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Dag 5.1.2e ,

Dat is vreemd, mijn college geeft aan dit dinsdag middag digitaal ingediend te hebben, ze heeft hier echter geen bevestiging van ontvangen klopt dat of is er wellicht iets niet goed gegaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 14:01

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Hoi 5.1.2e ,

Ik heb tot op het heden nog geen documenten ontvangen en dus nog geen kans gehad om het plan te beoordelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Planadviseur voor regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland

Afwezig op woensdag

Voor dringende zaken, graag een mail sturen aan 5.1.2e @noord-holland.nl

Ruimtelijke plannen graag aanmelden via het [digitale formulier](#) (klik hier).

www.noord-holland.nl



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 13:23

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Beste 5.1.2e ,

Zou je mij een willen informeren of een afspraak volgende week gepland kan worden?
Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 24 augustus 2022 09:51

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Dag 5.1.2e ,

Zojuist kreeg ik het bericht van onze wethouder dat hij maandag 29 augustus i.v.m. een ander overleg, niet in de gelegenheid is voor dit overleg. De opties voor woensdag en donderdag blijven dan nog over.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 11:41

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Beste 5.1.2e,

Mijn collega's zullen vandaag het digitale formulier invullen. Door jouw collega 5.1.2e is aangegeven dat het van belang is dat deze afspraak plaats vindt in week 35, zodat het plan meegenomen kan worden in de commissie. Daarom zou ik toch graag alvast een afspraak met jullie willen vastleggen.

Ik hoor graag wat past.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 5.1.2e

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 22 augustus 2022 13:32

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Beste 5.1.2e,

Voordat we eventueel een afspraak inplannen zien wij graag een uitwerking van het plan tegemoet. U kunt het plan indienen via ons [digitale formulier](#).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

(5.1.2e

Planadviseur voor regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland

Afwezig op woensdag

Voor dringende zaken, graag een mail sturen aan 5.1.2e@noord-holland.nl

Ruimtelijke plannen graag aanmelden via het [digitale formulier](#) (klik hier).

www.noord-holland.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354.

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 18 augustus 2022 14:59

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Vooroverleg locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest tbv de bouw van een nieuw zorgcentrum

Geachte mevrouw [5.1.2e]

Graag arrangeer ik een vooroverleg tussen u, mijn collega [5.1.2e] en betrokkenen vanuit Viva!Zorggroep [5.1.2e] ([5.1.2e]) met betrekking tot het locatieonderzoek verplaatsing van de volkstuinten in Uitgeest. Mij is gevraagd dit vooroverleg in te plannen in week 35, waarvoor ik de volgende mogelijkheden in de agenda heb:

- Maandag 29 aug tussen 13:00 en 15:00 uur
- Dinsdag 31 aug, ochtend
- Donderdag 1 sept vanaf 12:00

Het overleg zal ongeveer een uur in beslag nemen en de wens is om dit fysiek bij u op kantoor te laten plaatsvinden. Voor dit overleg is het ook gewenst dat uw collega's [5.1.2e] en [5.1.2e] aansluiten, ik heb van beide geen mailadres kunt u ervoor zorgen dat deze mail wordt doorgezonden?

Wij vernemen graag of één van bovengenoemde data opties jullie schikt.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

Project coördinator Centrumplan Uitgeest
Team Plannen en Projecten

T: 088 [5.1.2e]

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

Beste 5.1.2e

Ik ben benieuwd naar jullie conceptplan. Het lijkt me goed om dat ambtelijk vast met elkaar te bespreken. Dan kunnen we bespreken wat (indien nodig) een goed moment is voor bestuurlijk overleg.

Een paar opmerkingen die als eerste reactie opkomen:

- Hoe gaan jullie om met de 20 ke zone? De Inspectie is namelijk zeer terughoudend met het afgeven van de benodigde verklaring van geen bedenking.
- Hoe sluit het plan aan op de omgeving?
- Duidelijk is dat de woningbehoefte groot is. Een en ander moet wel aansluiten op de regionale woningprogrammering; Het valt op dat jullie de Terp nog noemen bij plannen die op de programmering staan, is bij mijn weten nog niet zo. Ook gaan jullie uit van een behoefte van 800 woningen op basis van de 'eerdere prognose' voor 2017-2040. De verwachte woningbehoefte voor 2019-2030 is volgens de meest recente prognose (vastgesteld in augustus) 400 woningen. Dat gaat dan dus wel over een kortere periode.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

adviseur RO

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector

Ruimtelijke Inrichting
T (023) 514 5387
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

 5.1.2e 01D58035.F471D320

Van: 5.1.2e
<5.1.2e @debuch.nl>
Verzonden: woensdag 27 november 2019 12:33
Aan: 5.1 5.1.2e @noord-
holland.nl>
Onderwerp: Limmerkoog Uitgeest

Beste 5.1.2e

Bijgevoegde brief wil ons college binnenkort toezenden aan GS. Rode tekst moet nog worden geactualiseerd. Het lijkt mij goed om deze brief alvast ambtelijk door jullie te laten lezen. Als er vragen/opmerkingen zijn dan hoor ik het graag.

Wij zijn nu bezig met de ontwikkelaar en Kennemer Wonen om het plan beter vorm te geven. Ik verwacht volgende week stukken te krijgen op papier die ik je dan ook zal toezenden. Ik stel voor om dan eens bij elkaar te komen om het conceptplan met elkaar te bespreken.

Daarnaast lijkt het mij goed om alvast een bestuurlijk overleg tussen de heren Loggen en 5.1.2e (onze portefeuillehouder) in te plannen.

Hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
T 5.1.2e
M 06 5.1.2e
E s.5.1.2e@debuch.nl

Ik werk flexibel



De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 1/24/2020 6:54:58 AM
Subject: RE: Verzoek afspraak met de heer Loggen
Received: Fri 1/24/2020 6:55:00 AM

Klopt, brief is bekend. Ik ben bezig om dit volgende week met 5.1.2e te bespreken. De wensen van de gemeente zijn mij inmiddels bekend en het standpunt van ons ook, maar loop wellicht nog even bij jullie langs ter voorbereiding.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2020 16:30

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek afspraak met de heer Loggen

En volgens mij heeft 5.1.2e met 5.1.2e afgesproken om het inderdaad eerst ambtelijk te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



**Provincie
Noord-Holland**

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2020 16:08

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek afspraak met de heer Loggen

Hoi 5.1.2e

Ja, die kennen we.

Ik heb de brief ambtelijk besproken met de gemeente. De gemeenten zou eerst nog een en ander uitzoeken (bijv. geluidszone, aardkundige waarden, bpl), voordat er verdere stappen gezet worden (al dan niet bestuurlijk). Dus ik ben eigenlijk verbaast dat er nu weer wordt aangestuurd op bestuurlijk overleg. Maar prima om het gesprek een keer te voeren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

adviseur RO

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



**Provincie
Noord-Holland**

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2020 15:51

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek afspraak met de heer Loggen

Hoi allen,

Ik verstuur hem even breed naar jullie, omdat de brief uit december stamt, maar kent een van jullie dit verzoek?

En verder: wat is jullie advies? Gesprek voeren toch?

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Plaatsvervangend sectormanager – sector Ruimtelijke Ontwikkeling

T (023) 514 3979

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Van: Secretariaat Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 23 januari 2020 15:39

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek afspraak met de heer Loggen

5.1.2e

Dit kreeg ik gisteren over de mail. Ik heb het niet eerder ontvangen en Cees en 5.1.2e ook niet. Is het bij jullie binnengekomen? Wat is jullie advies?

5.1.2e

Bestuurssecrетаresse van dhr. Loggen

Portefeuille Ruimtelijke Ordening, Wonen en Water

T (023) 514 5.1.2e

Dreef 3 2012 IIR Haarlem

Emailadres: 5.1.2e@noord-holland.nl

www.noord-holland.nl



Van: Bestuursondersteuning Uitgeest <5.1.2e@uitgeest.nl>

Verzonden: woensdag 22 januari 2020 15:27

Aan: Secretariaat Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Verzoek afspraak met de heer Loggen

Geachte mevrouw 5.1.2e

Op 18 december 2019 heeft ons college een gespreksnotitie over nieuwbouwplan Limmerkoog naar de heer Loggen gestuurd met het verzoek voor een afspraak met de heer 5.1.2e, de verantwoordelijke portefeuillehouder bij onze gemeente.

Hierop hebben wij tot op heden helaas nog geen reactie mogen ontvangen. Bijgaand treft u deze notitie nogmaals aan.

Wij zijn zo vrij geweest om alvast een aantal opties voor een afspraak aan u voor te leggen. De locatie van het gesprek laten we aan de heer Loggen over (provinciehuis Haarlem of gemeentehuis Uitgeest).

De volgende data en tijdstippen hebben wij beschikbaar:

3 februari 09.30 – 12.00 uur

12 februari 09.30 – 12.00 uur

12 februari 13.30 – 15.00 uur

13 februari 09.30 – 12.00 uur

2 maart 09.30 – 12.00 uur

2 maart 13.30 – 16.30 uur

Vanuit de ambtelijke ondersteuning zal de heer 5.1.2e bij het gesprek aanwezig zijn.

Wilt u ons zo spoedig mogelijk laten weten welke datum (+ locatie) de heer Loggen gelegen komt?

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

bestuurssecrетаresse

Gemeente Heiloo

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, woensdag en vrijdagochtend

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: [5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]; [5.1.2e]
[5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e @noord-holland.nl]

From:

[5.1.2e]

Sent: Thur 12/19/2019 8:31:18 AM**Subject:** RE: Limmerkoog**Received:** Thur 12/19/2019 8:31:00 AM[Omgevingsvisie Uitgeest](#)[FW: Aangepast gespreksverslag](#)

Ik snap niet waarom Uitgeest de 20 kE-contour steeds negeert. Ook in het chronologische overzicht in de bijlage bij de brief wordt hier met geen woord over gerept. Ik heb hier in september 2017 al op gewezen, in onze reactie op de ontwerp Omgevingsvisie. Zie in de bijgesloten mail van [5.1.2e] de Nota van Beantwoording, waar wel De Terp in verband wordt gebracht met de 20 kE, maar niet De Terp. In de andere mail zit een ambtelijk gespreksverslag van [5.1.2e] over de Limmerkoog van juli dit jaar, waarin de 20 kE-contour benoemd is.

Zie de printscreen, bij het + is de locatie Limmerkoog

inhoudsopgave

legenda

zoeken in de tekst...

zoeken

geavanceerd

▶ bijlagen

▶ regels

▶  Algemene Toelichting Ruimtelijke Verordening

[uitklappen](#) | [inklappen](#) | [deselecteren](#) | [hele plantekst](#)

ondergronden



Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

Noord-Holland Noord (regio Alkmaar, Westfriesland en Kop)

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 4707

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 18 december 2019 09:40

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Limmerkoog

Hoi,

Bijgaand de vernieuwde bestuurlijke conceptbrief van de gemeente over Limmerkoog. Ik ga het plan morgen in het PRO bespreken. In de brief wordt aangestuurd op bestuurlijk overleg, maar wat mij betreft zijn we nog niet zover. Want om te beginnen is nog steeds onduidelijk hoe met de geluidszone van Schiphol wordt omgegaan.

Nieuw is dat er een schetsplan en ruimtelijke randvoorwaarden zijn toegevoegd. Wellicht kan het plan naar de ARK/ARO, dat laat ik aan jou over 5.1.2e.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

adviseur RO

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5387

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: dinsdag 17 december 2019 16:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp:

Beste 5.1.2e,

Bijgevoegde brief wil het college van b&w van Uitgeest deze week verzenden.

Donderdag spreken wij elkaar over dit onderwerp tijdens het GDPO.

Tot dan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 14 0251

M 5.1.2e

E 5.1.2e @debuch.nl

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

To: 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e (5.1.2e) van
Sent: Mon 7/15/2019 7:24:11 AM
Subject: FW: Aangepast gespreksverslag
Received: Mon 7/15/2019 7:24:14 AM
[Gespreksverslag Limmerkoog Uitgeest.docx](#)

T.k.

Als je gekke dingen ziet, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Beleidsadviseur – Ruimtelijk Ontwikkeling

Adviseur voor de regio Alkmaar

T (023) 514 512e

5.1.2e@noord-holland.nl

Iloutplein 33 2012 DC Haarlem

www.noord-holland.nl

ma t/m do bereikbaar



Van: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Verzonden: donderdag 11 juli 2019 12:57

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e (5.1.2e) van <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@debuch.nl>

Onderwerp: Aangepast gespreksverslag

Hoi,

N.a.v. opmerkingen van 5.1.2e (5.1.2e) hierbij de aangepaste versie. Ik hoor graag of er vragen/opmerkingen zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Projectleider Plannen en Projecten

Werkorganisatie BUCH

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

E 5.1.2e@debuch.nl

Ik werk flexibel

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

https://www.holland-environment.nl/MapViewer/

Bestand Beveiligen Beeld Favorieten Extra Help

Provincie Noord-Holland Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie) Help

limmericoog huid zoom niveau 10

inhoudsopgave legenda

zoeken in de tekst... zoeken geavanceerd

- huizen
- regels
- Nomenclator Tooling Ruimtelijke Verordening

Map showing planning zones and infrastructure in the Limericoog area. The map features a central road network, water bodies, and various colored and hatched planning zones. Labels on the map include: N208, Lamericoog, Oude Drogenest, Hilde Slomp, Sijm, Oudemolen, De Koop, De Kijk, De Kijk, Kruisweg, and Kruisweg. A red crosshair is visible on the map.

uitklappen | inklappen | coördinaten | help plattetekst

ondergronden

09:25 10-7-20

To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 6/30/2020 11:58:35 AM
Subject: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf
Received: Tue 6/30/2020 11:58:37 AM

Ik zie het inderdaad. Heb 5.1.2e al meermaals gebeld om een afspraak in te plannen, maar nog geen gehoor. Ik zal het binnenkort opnieuw proberen.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 13:58

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Hoi 5.1.2e,

Ook wel goed om het met de gemeente (5.1.2e) over de communicatie rond Limmerkoog te hebben. Kennelijk hoort de brieven schrijver van de gemeente hoe de provincie er in zit, maar wordt niet vermeld dat LIB-5 grootste struikelblok is. Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



**Provincie
Noord-Holland**

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 13:45

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Hoi 12

Ja, deze locatie is zeker bekend bij ons en al jaren een "discussielocatie". 5.1.2e is aanspreekpunt.

Er speelt overigens veel meer dan alleen "provinciaal landelijk belang" (ik denk dat de brieven schrijver BPL bedoelt). Belangrijkste knelpunt is de ligging in LIB-5 van Schiphol. Hierdoor is woningbouw niet mogelijk. De gemeente weet dit ook, maar heeft lang gehoopt / gedacht dat dit wel opgelost kan worden. Punt is idd dat het eerst regulier landelijk gebied was en nu BPL. Reden ook om voor Uitgeest nu een verkenning te doen naar ruimtelijke opgaven in relatie tot beperkingen vanuit BPL.

5.1.2e, wel goed dat je bij de beantwoording van de brief door BZK ook de gemeente betreft. De gemeente heeft nl. recent BO met Cees Loggen besloten af te zien van de locatie, maar bekijkt nog wel de mogelijkheden voor Ruimte voor Ruimte ter plekke van overwoekerde kassen (is uitzonderingsmogelijkheid op 20 Ke / LIB-5). Maar dan kunnen er veel minder dan 75 woningen gebouwd worden. Misschien kan je morgen of binnenkort met de gemeente afstemmen over het antwoord van BZK, nl dat gemeente en provincie een gezamenlijk traject doen naar binnen- en buitenstedelijke mogelijkheden. Ook omdat er stemming gemaakt wordt dat we deze locatie niet zouden kennen en pas in 2019 een streep getrokken hebben door het plan, terwijl hier in 2016 al bestuurlijk overleg over geweest is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch beleidsadviseur RO

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 29 juni 2020 17:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Hi 5.1.2e,

Bij BZK zijn er burgervragen binnengekomen, waaronder bijgevoegde over een locatie in Uitgeest, 'Limmerkoog'.

Is deze locatie bij jullie bekend? Is hier vanuit de PNH al iemand mee bezig geweest?

Kan iemand BZK helpen bij beantwoording van deze vraag?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 29 juni 2020 17:12

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Samenvatting

In onderstaande tabel wordt de informatie over de discussielocaties samengevat. Genoemd worden de naam van het plan, de gemeente waarin de betreffende locatie ligt, de (on)mogelijkheden van het plan in de PRV en de ontwerp-Omgevingsverordening (OV), de zienswijze van de gemeente en het GS-standpunt.

NB: de lijst discussielocaties is niet uitputtend. Het bevat wel de locaties waarover provincie en gemeenten, ambtelijk en bestuurlijk, gedurende meerdere jaren, de meeste discussie over hebben gevoerd

Naam plan	Gemeente	PRV	Ontwerp-OV	Zienswijze gemeente?	Standpunt GS
1. Limmerkoog - Uitgeest	Uitgeest	Nee; 20 Ke-contour	Nee; BPL en werkingsgebied MRA (bovendien LIB-5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen Wel verkenning mogelijkheden in Uitgeest
3. De Terp - Uitgeest	Uitgeest	Nee; weidevogelleefgebied en 20 Ke-contour	Nee; BPL (bovendien LIB-5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen Wel verkenning mogelijkheden in Uitgeest
4. Stompetoren-West	Alkmaar	Ja; Landelijk Gebied 5. Voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • RijksLadder • Regionaal woningbouwprogramma • Ruimtelijke kwaliteit 	Nee; BPL	Ja, plus separate brief	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen

locatie dient de viewer van de Omgevingsverordening geraadpleegd te worden: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/>

6. Zuid III – Akersloot	Castricum	Nee; 20 Ke–contour	Nee; BPL (bovendien LIB–5 contour)	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
7. Nederhorst Noord – Nederhorst den Berg	Wijdmeren	Nee: weidevogelleef–gebied en UNESCO	Nee: BPL en UNESCO	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
8. Zuidsingel fase 8 – Kortenhoeft	Wijdmeren	Ja/Nee: afhankelijk van ruimtelijke kwaliteit plan	Nee: BPL	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen
9. Middellie	Edam–Volendam	Nee: weidevogelleef–gebied	Nee: BPL	Nee	Begrenzing BPI / Landelijk Gebied niet wijzigen
10. Noordeinde 65 – Oostzaan	Oostzaan	Nee: bufferzone en ruimtelijke kwaliteit	Nee: BPL	Ja	Begrenzing BPL / Landelijk Gebied niet wijzigen

Regio Alkmaar

1. Limmerkoog – Uitgeest, gemeente Uitgeest

Projectomschrijving

Oorspronkelijk een woningbouwplan van 75 woningen, maar zeer recent (juli 2020) gewijzigd in een Ruimte–voor–Ruimte (RvR) project van 5 woningen.

Geschilpunten

- **PRV**: strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke–contour, tegenwoordig LIB–5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een

woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGR). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.

- Omgevingsverordening

- Strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen). Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd. Dit geldt dus voor het oorspronkelijke plan van 75 woningen
- Strijdigheid met artikel 6.4 lid 1, dat een verbod kent op kleinschalige woningbouwontwikkelingen (< 11 woningen) in het werkingsgebied van de MRA. Dit geldt dus voor het aangepaste plan van 5 woningen (RvR).

-

Geschiedenis tot nu

- De gemeente en provincie zijn al jaren in overleg over deze locatie. De locatie bevindt zich in het landelijk gebied aan de noordkant van Uitgeest en bevat een aantal door groen overwoekerde, vervallen kassen ('de Kassen van Baars').
- Op 10 januari 2010 heeft de gemeenteraad Uitgeest de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de Kassen van Baars en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw.
- In juni 2013 is tijdens ambtelijk overleg met de provincie besproken dat Uitgeest voornemens was om op deze locatie 96 woningen te laten bouwen.
- Op 1 oktober 2013 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is besproken dat na benutting van de inbreidingslocaties de Limmerkoog als mogelijke locatie voor woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, nu BSG) in beeld kan komen. Belangrijke voorwaarde van de provincie was dat voldaan moest worden aan het toenmalige artikel 13 PRV (nut en noodzaak stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied; in de huidige PRV vervangen door art 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling) en artikel 15 PRV ruimtelijke kwaliteit.
- Op 2 juli 2014 heeft opnieuw bestuurlijk overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat woningbouw in de Limmerkoog niet past binnen de Structuurvisie van de provincie (vanwege bouwen in het landelijk gebied). Gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling was in principe wel mogelijk, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de kassen op te ruimen. De provincie heeft aangegeven graag te zien dat Uitgeest invulling geeft aan provinciaal beleid van OV-knooppunt-ontwikkeling en zag mogelijkheden op de sportvelden nabij het station.
- GS hebben dit op 8 september 2014 per brief aan de gemeente bevestigd en bovendien aangegeven dat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling niet mogelijk is voor 96 woningen, omdat de compenserende woningbouw gepaard dient te gaan met een vermindering van het bebouwde oppervlak (de kassen).
- Op 19 november 2014 en 13 januari 2015 heeft de gemeente de provincie verzocht om in te stemmen met woningbouw buiten BBG ter plaatse van fase 1 in de Limmerkoog.
- Hierop hebben GS op 10 juli 2015 gereageerd, waarbij aangegeven is dat er geen sterke argumenten naar voren zijn gekomen dat alle mogelijkheden BBG en vooral rondom het stationsgebied zijn onderzocht en benut. De bouwlocatie Limmerkoog is voor de provincie een ongewenste plek voor woningbouw. De provincie heeft opnieuw aangegeven voorkeur te hebben voor locaties binnen BSG, en met name rondom het OV-knooppunt station Uitgeest. De provincie verzocht om een bredere visie, ook regionaal afgestemd, op de ontwikkeling van Uitgeest. Met beide punten is de gemeente aan de slag gegaan.
- De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030.
- Er is in 2016 bestuurlijk overleg met de gemeente geweest, waarin de gedeputeerde heeft aangegeven dat bekeken kan worden of de Ruimte-voor-Ruimte regeling inderdaad mogelijk is voor dat deel van de planlocatie waar de kassen staan. Dat zou dan ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen betekenen. Vanwege het provinciaal beleid om bouwen in het buitengebied zoveel mogelijk te beperken is er verder een terughoudende opstelling geweest jegens woningen in de het overige plangebied.

- In september 2017 heeft de provincie gereageerd op de ontwerp-Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Uitgeest. De locatie Limmerkoog is hierin opgenomen. In deze reactie is gewezen op de noodzaak van het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar in verband met ligging in de 20 Ke-contour. Sinds 1 maart 2017 gold in de PRV immers een verbod op woningbouw in de 20 Ke-contour buiten BSG. En er ontbrak in het ontwerp een duidelijke afweging van buitenstedelijke locaties versus binnenstedelijke. Op dat moment was er ook nog geen regionaal woningbouwprogramma waar alle mogelijke locaties in op waren genomen.
- Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest. In de Omgevingsvisie is voor heel Uitgeest aangegeven welke locaties geschikt zijn voor woningbouw. De Limmerkoog is in deze Omgevingsvisie aangemerkt als gewenste woningbouwlocatie, binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt. Op 19 juli 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 aan de provincie aangeboden.
- Op 18 december 2019 heeft het college van B&W van Uitgeest een brief aan GS geschreven, waarin is opgenomen dat de gemeente enerzijds bestuurlijke afspraken wil maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest en anderzijds wil afstemmen hoe praktisch te komen tot de bouw van ca. 75 woningen in de Limmerkoog.
- Het plan voor de Limmerkoog is in 2019 in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen, door de gemeenten in de regio Alkmaar begin 2020 vastgesteld. Hiermee is de discussie over nut en noodzaak van woningbouw in het landelijk gebied (buiten BSG) uit de voorgaande jaren beslecht. Het kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- Wat resteerde was de ligging in de LIB-5 contour. In maart 2020 heeft de gedeputeerde in een bestuurlijk overleg met de gemeente aangegeven dat de ontwikkeling van de Limmerkoog, vanwege ligging in de LIB-5 contour geen haalbare kaart is. Ook is aan de orde gekomen dat de locatie in de ontwerp-Omgevingsverordening inmiddels was aangewezen als BPL vanwege de hoge landschappelijke waarden van het gebied (zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening).
- In de zienswijze van de gemeente Uitgeest wordt gevraagd om het regime BPL voor deze locatie te laten vervallen. Het gaat volgens de gemeente om een verrommeld gebied waar al bebouwing staat. Ook wijst de gemeente erop dat over mogelijke woningbouw al jaren met de provincie wordt gesproken.
- De gemeente heeft in juli 2020 een sterk aangepast plan aan de provincie voorgelegd voor een vooroverleg-reactie. Met gebruikmaking van de RvR-regeling voorziet het plan nu in het opruimen van de kassen en het realiseren van 5 woningen aldaar.
-
- *Mogelijkheden Omgevingsverordening*
 - De mogelijkheden voor de bouw van 75 woningen in dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het vooral nog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.
 - De PRV (artikel 5e lid 2a) kent overigens wel de mogelijkheid van bouwen in de 20 Ke-contour buiten BSG, als gebruik gemaakt wordt van de RvR-regeling. Dit betekent wel dat de gemeente rekenschap moet geven van bouwen in de geluidszone. Aan de gemeente is ook aangegeven dat de RvR-regeling waarschijnlijk in 2021 wordt beëindigd. Het aangepaste plan voor de 5 woningen zou mogelijk zijn als aan de voorwaarden van de RvR-regeling wordt voldaan (onder andere een sluitende exploitatie-opzet en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit). De RvR-regeling blijft van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld. Het verbod op kleinschalige woningbouw in de MRA verhindert echter ook dit aangepaste plan voor 5 woningen.
 - Op basis van het aangepaste plan is de Limmerkoog niet meer als een zuivere discussielocatie te beschouwen. Maar het is toch in deze notitie opgenomen, omdat er een verkenning plaatsvindt naar de behoefte aan woningbouw en de mogelijkheden om deze te realiseren in stedelijk gebied versus landelijk gebied. De kern Uitgeest wordt immers geheel omgeven door beschermingsregimes (naast BPL ook NNN), terwijl er behoefte is aan ruimte voor ontwikkeling, gelet op de toenemende woningbouwopgave in deze gemeente en de aanwezigheid van een belangrijk OV-knooppunt. Dit sluit ook aan op de vraag van de gemeente om afspraken met de provincie te maken over de totaalplanning van de

woningbouw in Uitgeest. In de reactie op de zienswijze van de gemeente wordt ook naar deze verkenning gewezen.

- Verdere bouw mogelijkheden in de Limmerkoog zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Er is op dit moment geen reden om de Limmerkoog als BSG te beschouwen. Het voldoet aan de uitgangspunten voor de begrenzing van het werkingsgebied Landelijk Gebied.

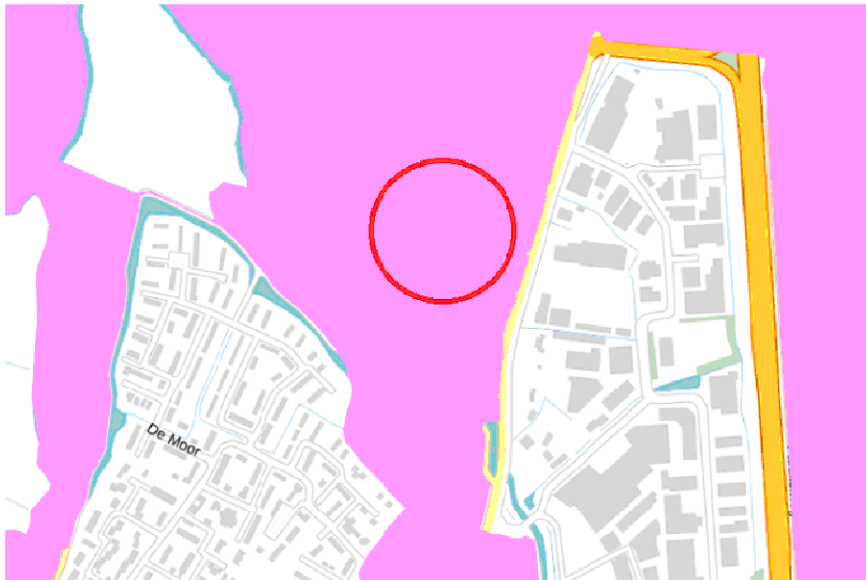
GS standpunt:

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen. De resultaten van de verkenning naar de mogelijkheden in Uitgeest afwachten.

Plangebied Limmerkoog – Uitgeest, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)



Plangebied Limmerkoog – Uitgeest, ligging in BPL (lila)



2. De Terp – Uitgeest, gemeente Uitgeest

Projectomschrijving

Woningbouwplan van 40 woningen

Geschilpunten

- PRV:

- Strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op woningbouw in weidevogelleefgebied bevat.
- Strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke-contour, tegenwoordig LIB-5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.

- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen) vanwege onder andere de kernkwaliteit 'habitat voor weidevogels'. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

- Geschiedenis tot nu toe:

- De locatie kwam voor het eerst ter sprake in de ontwerp-Omgevingsvisie Uitgeest (2017). GS hebben in hun zienswijze aangegeven dat dit geen geschikte locatie voor woningbouw is, vanwege de ligging in weidevogelleefgebied en de 20 Ke-contour. Er is sindsdien diverse keren ambtelijk gesproken over dit plan, zowel met gemeente, als de initiatiefnemer. Daarbij

is de waarde als weidevogelleefgebied ter discussie gesteld en heeft men gewezen op het feit dat het gebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum dat een groot deel van het centrum van Uitgeest omvat. In maart 2020 is de locatie ook aan de orde geweest in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en provincie.

- In haar zienswijze, gericht op het gehele gebied Westergeest (waar De Terp deel van uitmaakt), vraagt de gemeente om de begrenzing van Landelijk Gebied / BPL voor de percelen ten oosten van de Westergeest aan te passen aan de bestemmingsgrens tussen “Wonen” en “Agrarisch” in het bestemmingsplan “Wonen Noord en Centrum”. De gemeente redeneert daarmee dat de Terp als BSG geduid moet worden, waardoor de LIB-5 contour geen belemmering meer is voor de gewenste woningbouw. Het bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum gaat grotendeels over de bebouwde omgeving van Uitgeest ten noorden van de N203. Ter plekke van De Terp is de bestemming echter agrarisch en kan er dus geen sprake zijn van BSG. Conform de uitgangspunten van de begrenzing Landelijk Gebied beschouwt de provincie De Terp als Landelijk Gebied en niet als BSG.
- In juli 2020 heeft de ontwikkelaar, op eigen initiatief, een compensatieplan aan de provincie voorgelegd, om te voldoen aan artikel 25 PRV lid 4. Compensatie is alleen mogelijk als er sprake is van groot openbaar belang (artikel 25 PRV lid 3). De initiatiefnemer heeft in het compensatieplan aangegeven dat nagenoeg het hele gebied al aangetast is door bestaande bebouwing en de A9/N203.

•
Mogelijkheden Omgevingsverordening:

- De mogelijkheden voor woningbouw in de ontwerp-Omgevingsverordening voor dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het vooralsnog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.
- Er vindt een verkenning plaats naar de behoefte aan woningbehoefte en de mogelijkheden om deze te realiseren in stedelijk gebied versus landelijk gebied. De kern Uitgeest wordt immers geheel omgeven door beschermingsregimes (naast BPL ook NNN), terwijl er behoefte is aan ruimte voor ontwikkeling, gelet op de toenemende woningbouwopgave in deze gemeente en de aanwezigheid van een belangrijk OV-knooppunt. Dit sluit ook aan op de vraag van de gemeente om afspraken met de provincie te maken over de totaalplanning van de woningbouw in Uitgeest. De verkenning moet ook antwoord geven op de vraag of woningbouw in De Terp aan te merken is als “groot openbaar belang”, waardoor er inderdaad een mogelijkheid is voor compensatie van het habitat voor weidevogels. In de reactie op de zienswijze van de gemeente wordt ook naar deze verkenning gewezen.
- Bouwmogelijkheden in De Terp zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Op dit moment is de provincie het niet eens met de gemeente om De Terp als BSG te beschouwen.

•
GS standpunt:

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen. De resultaten van de verkenning naar de mogelijkheden in Uitgeest afwachten.

Plangebied De Terp – Uitgeest, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)

-
-



Plangebied De Terp – Uitgeest, ligging in BPL (lila)



-
-

3. Stompetoren–West, gemeente Alkmaar

Projectomschrijving

Woningbouwplan van 400 woningen aan de NW–kant van het dorpje Stompetoren, in het landelijk gebied (droogmakerij de Schermer). Op dit moment gaat het plan uit van een gefaseerde ontwikkeling van in totaal 400 woningen. De eerste fase tot 2039 gaat uit van 250 woningen. In de periode daarna zou het gebied van in totaal ca. 2 ha. nog ruimte bieden aan ca. 150 woningen.

Geschilpunten

- PRV: geen beschermingsregime; ligging buiten BSG, waarvoor art 5a PRV nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt.
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen) vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Tot 2011 was dit gebied dan ook onderdeel van Nationaal Landschap Laag–Holland. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.
- *Geschiedenis tot nu toe*
 - Het plan heeft een lange voorgeschiedenis met betrokkenheid van de provincie. De voormalige gemeente Schermer heeft in 2005 en 2007 grond aangekocht en een ontwikkelovereenkomst met partijen gesloten om woningbouw te realiseren in het zogenaamde 4^e kwadrant van Stompetoren (Stompetoren–West). Uitgangspunt is daarbij geweest dat de dorpen in de Schermer niet verder zullen uitbreiden, maar dat de gewenste uitbreiding gefaseerd in Stompetoren–West zou plaatsvinden.
 - In overleg met, en op verzoek van de provincie, heeft de gemeenteraad van Schermer in 2008 een visie opgesteld ten aanzien van een evenwichtige woningbouwtaakstelling in de Schermer tot 2022. Deze visie, het Masterplan Woningbouw Schermer 2008–2022 is op 23 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Centraal in deze visie staan:
 - Vitalisering van het platteland waarbij “stedelijke gebieden” versterkt worden om zo de broodnodige voorzieningen te behouden c.q. terug te krijgen.
 - Geen woningbouw uitbreidingen in de randkernen, anders dan het benutten van inbreilocaties.
 - Respect voor het landelijke gebied als woon– en werkomgeving.
 - Gefaseerde groei waarbij aandacht gegeven wordt aan de wensen van huidige en toekomstige inwoners.
 - Op 25 januari 2009 heeft het college van B&W aan de toenmalig gedeputeerde een toelichting gegeven op deze visie en gevraagd om in de Provinciale Structuurvisie Stompetoren–West als zoekgebied aan te duiden. De gedeputeerde heeft een positieve grondhouding ingenomen.
 - Op 20 november 2009 heeft het college van B&W de woningbouw in Stompetoren–West opnieuw onder de aandacht gebracht van GS in het kader van de concept–ontwerp Provinciale Structuurvisie. Hierin is aangegeven dat de gemeente voldoende aanknopingspunten ziet om, ondanks het generieke uitgangspunt van de provincie om geen nieuwe bebouwing mogelijk te maken buiten de bebouwde kom, Stompetoren–West als uitzondering op die regel tot ontwikkeling te brengen.
 - Bij brief van 28 april 2010 heeft het college van GS de gemeente Schermer laten weten niet bij voorbaat negatief tegenover de woningbouw in Stompetoren–West te staan, in relatie met de herinrichting van de N243 en de realisatie van de N23.
 - Op 8 december 2011 is in het Regionaal Actie Programma Woningbouw Regio Alkmaar 2012–2015 Stompetoren–West als locatie opgenomen.
 - In het voorjaar van 2013 is het Herindelingsadvies Alkmaar, Graft–De Rijk en Schermer, “Het beste van drie werelden in één gemeente”, opgesteld en vastgesteld in de vergaderingen van de gemeenteraden van Graft–De Rijk en Schermer op 23 april 2013 en van Alkmaar op 25 april 2013. In de bijlage van dit herindelingsadvies is een lijst met woningbouwprojecten opgenomen, waaronder Stompetoren–West. In de toelichting van het rapport staat vermeld:

“Doordat de dorpskernen volledig omringd zijn door waardevol landelijk gebied, is uitbreiding alleen bij Stompeloren–West nog haalbaar.”

- Dit is bevestigd in de Omgevingsvisie van de gemeente Alkmaar in 2017: *“De dorpen blijven compact, met uitzondering van Stompeloren, dat nog kan groeien door woningbouw in het westelijk deel als laatste afsluiting van het dorp. Die groei dient echter wél de komende 23 jaar gefaseerd en vooral langs organische weg plaats te vinden. Nut en noodzaak van woningbouw in Stompeloren moet regionaal onderbouwd en afgestemd worden. En moet bijdragen aan de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Stompeloren en dient landschappelijk optimaal te worden ingepast”.*
- In 2019 is Stompeloren–West opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering door de gemeenten in de regio Alkmaar begin 2020 vastgesteld. Het kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- Met name de afgelopen twee jaar heeft de provincie zich in ambtelijk overleg, o.a. in reactie op de woningbouwprogrammering, op het standpunt gesteld dat woningbouw met een dergelijke omvang niet gewenst is, gezien:
 - de grote impact van deze grote ontwikkeling op het landschap in de Schermer;
 - de vele binnenstedelijke mogelijkheden in de stad Alkmaar;
 - het aantal verkeersbewegingen, mede in relatie tot de relatief slechte OV bereikbaarheid
- Naar aanleiding van de aanwijzing tot BPL van de Schermer heeft op 27 februari 2020 een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie, gemeente en ontwikkelaar. Gemeente en ontwikkelaar gaven aan verrast te zijn door de aanwijzing tot BPL, gelet op de voorgeschiedenis en de betrokkenheid van de provincie.
- In haar zienswijze geeft de gemeente aan het onbegrijpelijk te vinden dat de ontwikkellocatie Stompeloren–West is aangewezen als BPL. Niet alleen vanwege de noodzaak tot woningbouw in het algemeen, maar ook vanwege de noodzaak van een sterke plattelandskern in de Schermer. Volgens haar druist de aanwijzing tot BPL in tegen de eerder gemaakte, en mede in provinciaal beleid vastgelegde, afspraken. Hierover heeft de gemeente op 31 maart 2020 een afzonderlijke brief gezonden en deze inhoud betreft de gemeente bij de zienswijze. Zij verzoeken GS met klem de aanduiding BPL voor de ontwikkellocatie Stompeloren–West te laten vervallen. Indien hieraan geen gehoor wordt gegeven, wil de gemeente nader bestuurlijk overleg.
- Er zijn ten slotte Statenvragen (nr 50–2020) gesteld die op 16 juni zijn beantwoord.
- *Mogelijkheden Omgevingsverordening*
 - De zienswijze van de gemeente Alkmaar is als volgt beantwoord. De begrenzing van het gebied als BPL in de omgevingsverordening voldoet aan de uitgangspunten voor begrenzing (zie ons antwoord in het algemene deel van de nota van beantwoording onder 'uitgangspunten begrenzing BPL'). De gronden rondom Stompeloren zijn onderdeel van de droogmakerij “De Schermer”. Gezien de kwaliteiten van de Schermer is ervoor gekozen om een eenduidig beschermingsregime op de volledige Schermer te leggen en zo de bescherming van deze landschappelijke eenheid te borgen. Historisch gezien maakte de Schermer onderdeel uit van voormalig Nationaal Landschap Laag–Holland. Toen het Rijk stopte met de Nationale Landschappen heeft de provincie deze overgenomen en uiteindelijk onderdeel laten uitmaken van de provinciale bufferzones, om zo eventuele ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Bij de wijziging van de PRV in oktober 2015 is dit echter ongedaan gemaakt, omdat (toen ook al) sprake was van een opeenstapeling van regimes. Uit een analyse bleek dat de Nationale Landschappen Laag–Holland en Groene Hart voor 93% van de oppervlakte samenvielen met andere regimes, zoals bufferzone, weidevogelleefgebied, NNN. Het besluit van PS om de Nationale Landschappen te laten vervallen was onder voorwaarde dat er een verkenning zou komen naar de regimes en een voorstel zou komen voor een duidelijk landschapsregime. De Schermer behoort tot de enkele gebieden die door dit besluit geen landschappelijke bescherming meer genoot. Met het BPL is dit gerepareerd. Ten aanzien van de ontwikkeling van Stompeloren West in de Schermer heeft Provincie, zeker de afgelopen 2 jaar, duidelijk een signaal afgegeven dat woningbouw in Stompeloren niet wenselijk wordt gezien en geen grote kans van slagen heeft, ook omdat de locatie niet langer past in de verstedelijkingsstrategie (binnenstedelijk, OV–bereikbaarheid, etc). Wij weten en erkennen dat de geschiedenis van Stompeloren West nog verder teruggaat, tot ca. 2008, maar constateren

ook dat harde toezeggingen nooit zijn gedaan en op basis van voortschrijdend inzicht over verstedelijking en woningbouw in de provincie Stompétoren West nooit opgenomen is geweest als BSG of locatie met harde plancapaciteit.”

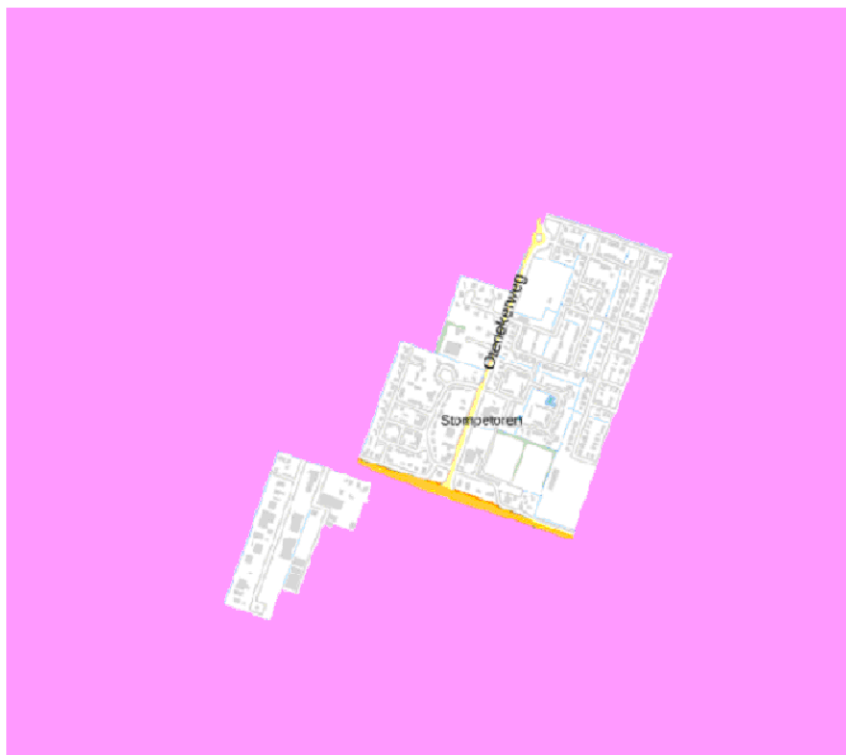
GS standpunt:

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

Plangebied Stompétoren–West



Plangebied Stompétoren–West, ligging in BPL (lila)



4. Zuid III Akersloot, Castricum
- 5.
6. *Projectomschrijving*
7. Woningbouwplan van 150 woningen

Geschilpunten

- PRV Strijdigheid met artikel 5e, dat een verbod kent op woningbouw buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de 20 Ke-contour, tegenwoordig LIB-5 contour, voor zover dat niet mogelijk is op grond van een andere regel in de PRV voor kleinschalige ontwikkelingen in landelijk gebied. In de Omgevingsverordening is dit verbod komen te vervallen, omdat het verbod op nieuwe woningbouwlocaties (> 11 woningen) al in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zelf geregeld is. Dat hoeft dus niet nog eens in de Omgevingsverordening te worden geregeld. In de omgevingsverordening wordt wel geborgd dat voor woningbouw binnen LIB 5 rekenschap wordt gegeven van de geluidbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Het is aan de provincies zelf om te bepalen in hoeverre zij binnen de verbodsbepalingen van het LIB beperkt ruimte willen bieden voor woningbouw onder de grens waarbij sprake is van een woningbouwlocatie. Voor zover er in voorgenomen ontwikkelingen sprake is van hogere aantallen woningen, is een uitzondering mogelijk door middel van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB). De minister van IenW is hiervoor het bevoegd gezag en de Inspectie Leefomgeving en Transport het loket. De minister is echter zeer terughoudend in het verstrekken van een dergelijke verklaring.
- Omgevingsverordening strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen). zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord-Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

Geschiedenis tot nu toe

- Al sinds jaar 2000 zijn deze gronden aan de zuidkant van Akersloot in beeld als woningbouwlocatie. De provincie is hiervan op de hoogte.
- De woningbouwlocatie is vastgelegd in het huidige raadsprogramma van de gemeente Castricum. De gemeente en de grondeigenaar zijn al enige tijd bezig met de ontwikkeling van dit project.
- Het plan is ambtelijk enkele malen besproken tussen gemeente en provincie. Daarbij is door de provincie aangegeven dat het heel moeilijk is om hier te bouwen vanwege de 20 Ke / LIB-5 contour.
- Het plan is in 2020 wel opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering, maar kent geen vastgesteld bestemmingsplan.
- In april 2020 heeft de wethouder deze locatie nog aangekaart in een BO met de gedeputeerde en een zienswijze aangekondigd.
- In haar zienswijze verzoekt de gemeente Castricum om de locatie Zuid III uit de begrenzing van het BPL te halen. Dan wel om de tekst van artikel 6.41 lid 8 zodanig aan te passen dat de voorwaarden 'van groot openbaar belang' en 'geen reële alternatieven' voor grootschalige woningbouw in BPL komen te vervallen.

Mogelijkheden Omgevingsverordening

- De mogelijkheden voor woningbouw in de ontwerp-Omgevingsverordening voor dit gebied zijn dus minimaal, vanwege het vooralsnog ontbreken van groot openbaar belang voor grootschalige woningbouw. Ook de LIB 5 contour vormt een belemmering voor de ontwikkeling.
- Er is, net als bij de gemeente Uitgeest, wel een verkenningstraject gestart voor de kern Castricum, vanwege de gunstige ligging aan een OV-knooppunt. Akersloot, hoewel onderdeel van de gemeente Castricum, heeft geen OV-knooppunt.
- Bouwmogelijkheden in Zuid III zijn, gelet op de LIB-5 contour, ook altijd afhankelijk van de opstelling van het Rijk. Vooropgesteld dat de locatie dient te worden aangemerkt als buiten BSG volgens de definitie van het Bro (alleen dan immers is er sprake van strijdigheid met het LIB). Het is aan de gemeente om dat te onderbouwen en het risico te lopen en aan de provincie om daar dan in mee te gaan. Een sterke onderbouwing is dan noodzakelijk en de

provincie moet de paragraaf over rekenschap geven op zeer zorgvuldige wijze hebben ingevuld. Er is nu geen reden om de locatie Zuid III als BSG te beschouwen.

- In reactie op de zienswijze van de gemeente wordt gemeld dat de locatie voldoet aan de uitgangspunten voor BPL.

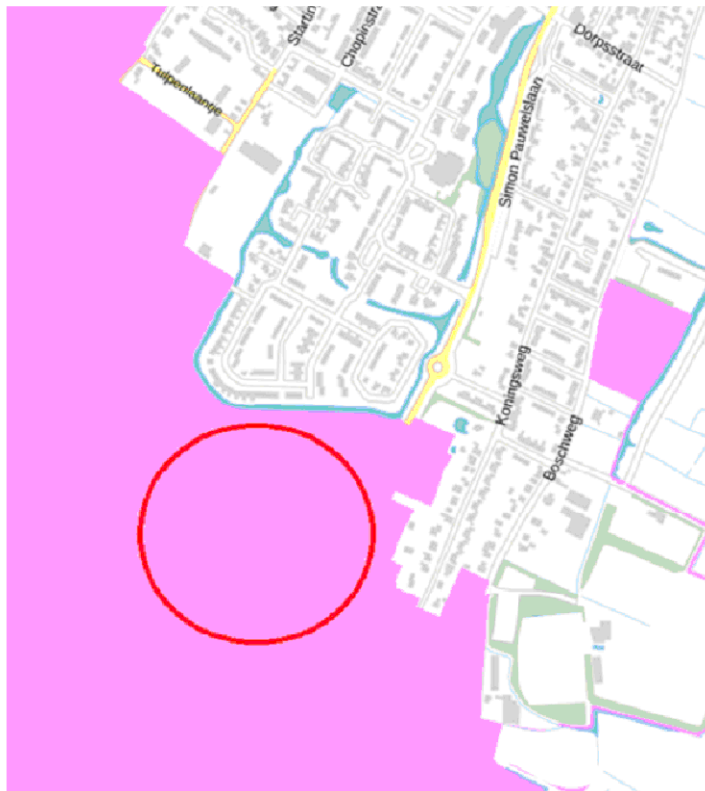
•
GS standpunt

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

Plangebied Zuid III, ligging in LIB-5 contour (lichtgrijs)



Plangebied Zuid III, ligging in BPL (lila)



Regio Gooi en Vechtstreek

8. Nederhorst Noord – Nederhorst den Berg, gemeente Wijdmeren

Projectomschrijving

Woningbouwplan van ca. 175 woningen

Geschilpunten

- **PRV:**
 - strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op nieuwe woningbouw in weidevogelleefgebied bevat
 - strijdigheid met artikel 22 ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen
- **Omgevingsverordening:** strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de kernkwaliteit habitat (kernegebied) voor weidevogels. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd. Het gebied blijft bovendien aangewezen als UNESCO gebied.

• *Geschiedenis tot nu toe*

- Er is bestuurlijk overleg over deze locatie, waarbij de provincie steeds heeft aangegeven dat het plan is in strijd met de PRV.
- De wethouder van de gemeente Wijdmeren heeft op 17 juni 2020 gevraagd of een hertelling van weidevogels mogelijk is met betrekking tot de status van weidevogelleefgebied, in samenwerking met de provincie. De provincie heeft aangegeven hier het belang niet van in te zien. Er bestaan te veel bezwaren om dit project ten uitvoer te brengen.
- In haar zienswijze geeft de gemeente aan dat de ontwikkeling van Nederhorst Noord positief bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Door daar in te investeren blijft het mogelijk om

de voorzieningen te behouden. Deze voorzieningen zijn volgens de gemeente niet alleen noodzakelijk voor haar inwoners, maar juist ook om de recreatieve beleving van de gemeente te ondersteunen.

-
- *Mogelijkheden Omgevingsverordening*
 - Grootschalige woningbouw in BPL is dus alleen mogelijk als onderbouwd kan worden dat er sprake is van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De provincie ziet geen reden om deze ontwikkeling als een ontwikkeling van groot openbaar belang aan te merken.
 - In reactie op de zienswijze van de gemeente wordt bovendien vermeld dat het plangebied is opgenomen in BPL, op basis van de begrenzing van het (voormalige)weidevogelkerngebied, nu omschreven als 'habitat voor weidevogels'.

GS standpunt

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

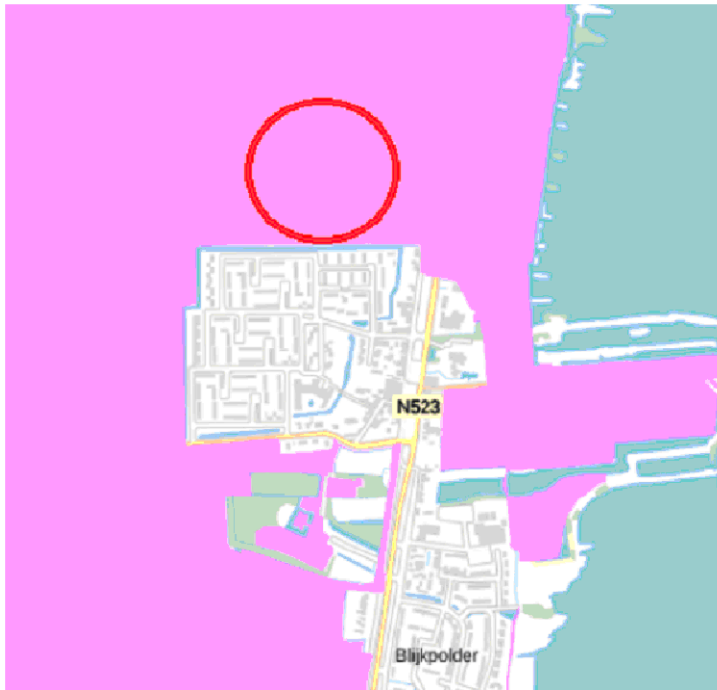
Plangebied Nederhorst Noord – Nederhorst den Berg

•



Nederhorst den berg Noord, ten noorden van Paulus Potterstraat

Plangebied Nederhorst Noord – Nederhorst den Berg, ligging in BPL (lila)



9. Zuidsingel fase 8 in Polder Kortenhoef

Projectomschrijving

Woningbouwontwikkeling in de polder Kortenhoef, bestaande uit 250 woningen. Het gaat hierbij om een woningbouwontwikkeling tegen het stedelijk gebied. In dezelfde polder Kortenhoef gaat ook woningbouwontwikkeling Groenewoud plaatsvinden. Het gaat hierbij om ca. 70 waterwoningen, waarmee geld wordt opgebracht om een vuilstort op te ruimen, de NNN-opgave in het gebied te realiseren en recreatieve verbindingen aan te leggen. Het betreft hiermee een integraal project met diverse partijen, om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Groenewoud zelf maakt geen onderdeel uit van de discussielocatie, maar speelt wel een rol.

Geschiedpunten

- PRV: strijdigheid met artikel 8 aardkundige waarden, artikel 19 Natuurnetwerk Nederland en artikel 22 ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen. De locatie Zuidsingel fase 8 ligt deels in de werkingsgebieden van deze artikelen, zie daarvoor de afbeelding onder het kopje 'Begrenzungen in PRV'. Woningbouw is hierdoor slechts beperkt mogelijk. Het huidige plan (250 woningen) is strijdig met artikel 15 van de PRV (ruimtelijke kwaliteit).
- Omgevingsverordening: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de openheid van het landschap (daarmee is de aanduiding aardkundig waardevol gebied komen te vervallen). Het gebied blijft bovendien aangewezen als NNN en UNESCO gebied. Daarnaast bestaat in het plangebied van **Zuidsingel fase 8** momenteel een nette overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Tevens is de samenwerking met Natuurmonumenten in het kader van plan **Groenewoud** van belang. Indien de provincie akkoord gaat met de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8, dan bestaat de kans dat Natuurmonumenten haar positieve houding m.b.t. plan Groenewoud intrekt. Dit is afhankelijk van het aantal woningen, de ruimtelijke inpassing, en andere kenmerken van een eventueel plan voor Zuidsingel fase 8. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening.
- Voor de projecten Zuidsingel en Groenewoud is verder onderzoek nodig naar de impact van de ontwikkelingen op het UNESCO-werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De locatie is gelegen aan de aanvalszijde van de NHW in het gebied dat in vroeger tijden onder water werd gezet om de vijand te weren ofwel de zogenoemde inundatievelden. Het is een nog open en gaaf gebied. In UNESCO werelderfgoed dienen de kernkwaliteiten behouden te blijven. Een inundatieveld wordt aangemerkt als een dergelijke kernkwaliteit. De vraag is of deze kernkwaliteit door de voorgenomen ontwikkelingen wordt aangetast.

Geschiedenis tot nu toe

- De provincie is al sinds 2006 betrokken bij de planvorming voor **Groenewoud** en heeft altijd belang gehad bij het realiseren van het integrale plan. Ambtelijk wordt nauw samengewerkt met de ketenpartners om de sanering van de stort uit de opbrengsten van de waterwoningen mogelijk te maken en natuurdoelen te realiseren. De provincie heeft geen belang bij de ontwikkeling van **Zuidsingel fase 8**. Over Zuidsingel is de provincie altijd terughoudend geweest richting de gemeente Wijdereen.

Communicatie richting gemeente

- De PARK heeft in 2015 een advies uitgebracht over plan Groenewoud. Dit geeft een indicatie van voorwaarden waar andere ontwikkelingen in de polder, zoals Zuidsingel fase 8, ook aan dienen te voldoen: *Polder Kortenhoef-oost is alles tegelijk. Buffer, EHS, erfgoed en vooral een gevarieerd landschap in een aantrekkelijke rand. Bij initiatieven in zo'n gebied geldt de hoogste graad van waakzaamheid, zorgvuldigheid en kwaliteit. Er moet bij de ontwikkeling van de waterwoningen sprake zijn van een 'landgoed'-achtige dichtheid. De waterwoningen zijn 'te gast' in het landschap.*
- Zuidsingel fase 8 komt aan bod in een Stafnota van 09/10/2017: *Zonder vooruit te kunnen of willen lopen op de nut en noodzaakdiscussie van woningbouw aan de Emmaweg en de Zuidsingel (fase 8) zal mogelijke woningbouw op deze locaties een meerwaarde moeten hebben voor het project Groenewoud en in samenhang hiermee moeten worden ontwikkeld. De hoge kwaliteitseisen, voortkomend uit de unieke ligging van de polder binnen de Nieuwe*

Hollandse Waterlinie, zullen ook voor deze mogelijke andere woningbouwontwikkelingen gelden en integraliteit van de plannen is van essentieel belang.

- In een brief aan de gemeente over Groenewoud op 07/11/2017 wordt het volgende gemeld over Zuidsingel: *Wat betreft mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de polder Kortenhoef willen wij benadrukken dat daarbij de hoge kwaliteit van het wonen niet onder druk mag komen te staan. Zonder vooruit te kunnen of willen lopen op de nut en noodzaakdiscussie van woningbouw aan de Emmaweg en de Zuidsingel zal mogelijke woningbouw op deze locaties een meerwaarde moeten hebben voor het project Groenewoud en in samenhang hiermee moeten worden ontwikkeld. De hoge kwaliteitseisen, voortkomend uit de unieke ligging van de polder binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Artikel 22), zullen ook voor deze mogelijke andere woningbouwontwikkelingen gelden en integraliteit van de plannen is van essentieel belang.*
- In een GS-nota uit 03/09/2018 wordt gedetailleerd ingegaan op de strijdigheden met de PRV en de bezwaren vanuit de provincie. Hierin wordt ook het bezwaar genoemd dat Natuurmonumenten heeft tegen het plan. Allereerst worden overeenstemming met artikel 5 (nut en noodzaak, geen alternatieven binnen BSG en regionale afstemming) en artikel 15 (landschappelijke kwaliteit) van de PRV genoemd als belangrijke voorwaarden. Bovenstaande brief aan de gemeente Wijdmeren wordt opnieuw aangehaald (artikel 22 en nadruk op integraliteit). Over NNN wordt het volgende gezegd over NNN (artikel 19 in de PRV): *NNN (Natuurnetwerk Nederland): De woningbouwlocatie Zuidsingel ligt deels in, deels aangrenzend aan het NNN. Het planologisch beschermingsregime voor het NNN (artikel 19 van de PRV) houdt in dat een bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk mag maken die per saldo de wezenlijke kenmerken en waarden (de WKW), het oppervlak of de samenhang van het NNN aantast. (...) Echter, als een integraal project zich richt op zowel woningbouw als natuurontwikkeling dat per saldo leidt tot verbetering van het NNN, past dat wel binnen het kader van art. 19 PRV. Dat zou bij de Zuidsingel het geval kunnen zijn als – ter vervanging van het noordelijk deel van de NNN dat direct aan de bestaand wijk grenst – de strook ten zuiden ervan, extra wordt begrensd en zodanig wordt ingericht dat de aldaar aanwezige natuurpotenties worden gerealiseerd.*
- In de afspraken n.a.v. een bestuurlijk overleg uit oktober 2018 staat het volgende: *[De provincie Noord-Holland] Biedt hulp bij het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en de NNN bij Zuidsingel, waarbij een eventuele herbegrenzing van de NNN niet wordt uitgesloten.*
- In een stafnota van 4 maart 2019 worden alle bovenstaande bezwaren herhaald. Deze bezwaren worden opnieuw herhaald in een stand van zaken voor Zuidsingel fase 8 in een stafnota van juni 2020. Deze documenten zijn input geweest voor de ambtelijke communicatie met de gemeente Wijdmeren.

Overige ijkpunten in geschiedenis tot nu toe

- Zuidsingel fase 8 wordt met 200 woningen genoemd in de Visie polder Kortenhoef uit 2016, die besproken is met de provincie. Deze had tot doel om de samenhang van de ontwikkelingen in het gebied in kaart te brengen.
- Op donderdag 13 juli 2017 heeft bij de provincie een PRIP plaatsgevonden over Zuidsingel fase 8. De conclusie van het PRIP was in lijn met eerdere communicatie met de gemeente. Hierbij wordt benadrukt dat, naast artikel 5 en 15, het van belang is dat er aan de kwaliteit van plan Groenewoud geen afbreuk wordt gedaan. PNH is met Groenewoud akkoord gegaan vanwege het hoge kwaliteitsniveau. Zuidsingel 8 moet in samenhang met Groenewoud worden ontworpen.
- Voor Zuidsingel geldt dat eind mei 2020 een intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. In juni 2020 is een uitgangspuntennotitie voor de ontwikkeling aangenomen door de gemeenteraad in Wijdmeren. Dit plan bevat nog altijd 250 woningen en voldoet niet aan de aanbevelingen uit het advies van de PARK voor de polder Kortenhoef, of het advies over ruimtelijke samenhang tussen Groenewoud en een eventuele ontwikkeling in Zuidsingel fase 8.
- De gemeente heeft altijd ruimte gezien voor ontwikkeling. De gemeente is het sterk oneens met de begrenzing BPL en heeft dit in de zienswijze aangegeven. De gemeente ziet dit als een onaangekondigde breuk met het voorgaande beleid. Voor de gemeente Wijdmeren is het plan Zuidsingel fase 8 belangrijk omdat deze bijdraagt aan het behouden en vergroten van de leefbaarheid van de kern Kortenhoef (onderdeel bestuursakkoord 2018).

- De gemeente heeft de optie om het woningbouwplan nog onder de huidige PRV in ontwikkeling te brengen, vóór inwerkingtreding van de omgevingsverordening. In dit geval dient de gemeente vóór inwerkingtreding van de omgevingsverordening (naar verwachting 5 oktober) de aanvraag voor een omgevingsvergunning te ontvangen van de initiatiefnemer. In deze situatie (PRV) moet voldaan worden aan artikel 5 en 15, en de provincie heeft zich in een advies aan de gemeente uitgelaten over het belang van ruimtelijke samenhang met plan Groenewoud. Dit komt overeen met de conclusie uit de PRIP.

Mogelijkheden Omgevingsverordening

Voor zover gelegen binnen NNN of UNESCO veranderen de mogelijkheden met de Omgevingsverordening niet. Wel veranderen de mogelijkheden door opname van zowel Groenewoud als Zuidsingel fase 8 in BPL. Hierdoor is grootschalige woningbouw niet mogelijk, zie het kopje Geschilpunten voor verdere informatie.

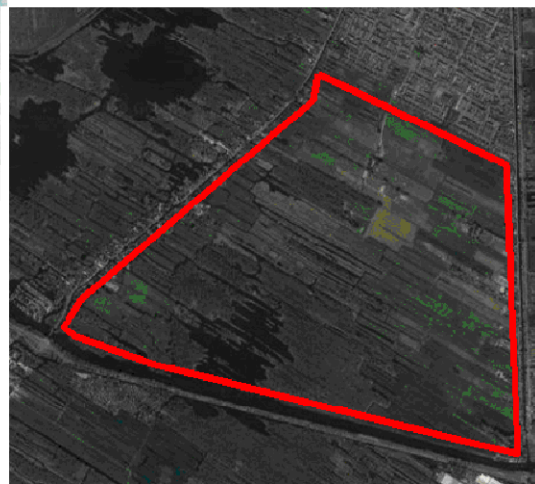
GS standpunt

Zuidsingel fase 8 wordt niet ontgrensd. Het BPL biedt voor de provincie een mogelijkheid om de bijzondere kenmerken te behouden en ontwikkelingen op deze locatie te voorkomen. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, waarin ligt vastgelegd dat de woonopgave in de MRA binnenstedelijk en rond OV-knooppunten wordt gerealiseerd en dat het landschap wordt beschermd. Behoud van de begrenzing BPL maakt de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 grotendeels onmogelijk. Het plan voorziet momenteel in 250 woningen, en voldoet niet aan voorwaarden van de provincie over ruimtelijke kwaliteit en integraliteit met plan Groenewoud. Ook over de verkeersafwikkeling voor een dergelijk aantal woningen bestaan zorgen bij de provincie. De provincie ziet geen groot openbaar belang in de ontwikkeling van een dergelijk omvangrijk plan in BPL op deze locatie.

Plangebied Polder Kortenhoef



Polder Kortenhoef met daarin plangebied Zuidsingel en plangebied Groenewoud, N201-Emmaweg-Kortenhoedsedijk



Plangebied Zuidsingel, noord-oostelijk gedeelte van polder Kortenhoef



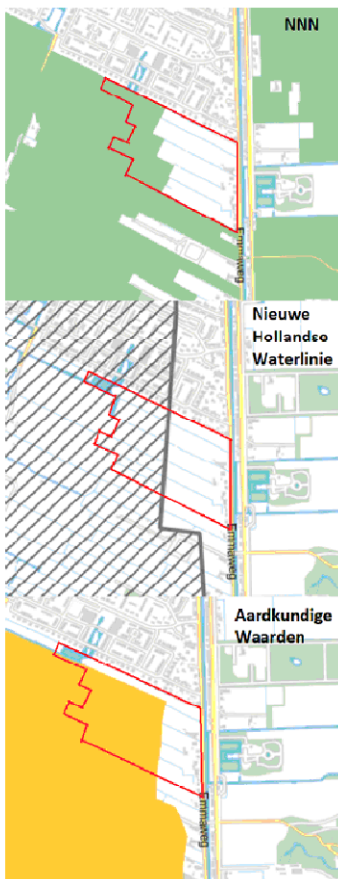
Ligging vuilstort (geel gearceerd; sanering is onderdeel van plan Groenewoud)
 Noordelijk gedeelte van polder Kortenhoef



Polder Kortenhoef, met ligging BPL



Beschermingsregimes in PRV



Regio Zaanstreek–Waterland

10. Middelie, gemeente Edam–Volendam

Projectbeschrijving:

Woningbouwplan van 36 woningen

Geschilpunten

- *PRV*: strijdigheid met artikel 25, dat een verbod op nieuwe woningbouw in weidevogelleefgebied bevat.
- *Omgevingsverordening*: strijdigheid met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap, dat een verbod kent op grootschalige woningbouw (>11 woningen), vanwege de openheid van het landschap. Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van BPL Noord–Kennemerland bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Uitzondering is, als er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd.

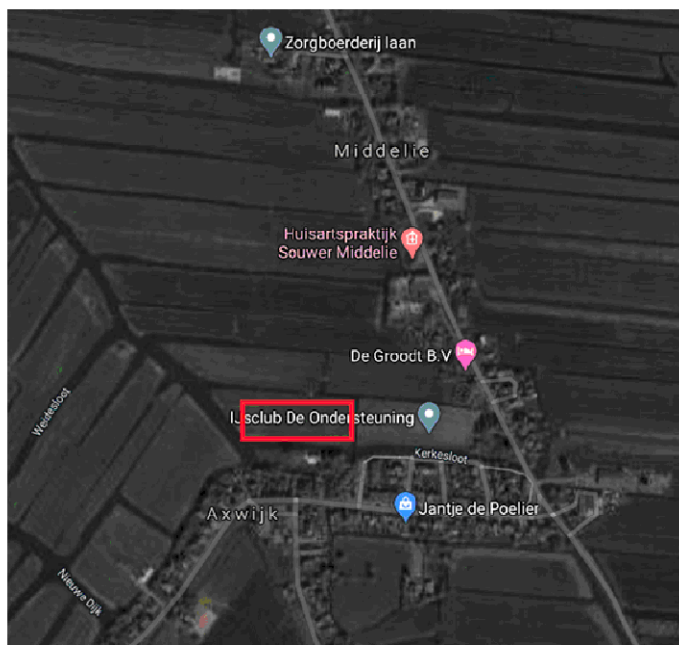
Geschiedenis tot nu toe

- Sinds 2012 zijn verschillende versies van het plan door de gemeente Edam–Volendam en de provincie behandeld.
- Van begin af aan was bij zowel de projectontwikkelaar als de gemeente bekend dat het plan in weidevogelleefgebied ligt. Toch hebben zij veel geïnvesteerd in de planvorming door onder andere een rapport over nut en noodzaak van de ontwikkeling op te stellen en advies bij de ARO aan te vragen.
- Op 13 april 2017 heeft de provincie een zienswijze ingediend tegen het ontwerp–bestemmingsplan vanwege ligging in weidevogelleefgebied.
- Sindsdien is het project on hold gezet.
- De gemeente Edam–Volendam heeft geen zienswijze op de ligging van deze locatie in BPL in gediend. Dat heeft de ontwikkelaar Kloosterhoff wel gedaan. Volgens dit bedrijf had de locatie Middelie niet als BPL had moeten worden aangeduid vanwege het vergevorderde plan voor woningbouw ter plaatse. Voor dit plan is in het verleden een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ook een beeldkwaliteitsplan, volgens de ontwikkelaar nota bene op initiatief, en met ondersteuning van de provincie. Het door de provincie geaccordeerde beeldkwaliteitsplan borgt de inpassing van het woningbouwplan, waardoor er geen sprake zou zijn van aantasting van het landschap.
- *Mogelijkheden Omgevingsverordening*
 - Het gebied maakt onderdeel van BPL mede wegens de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Deze kernkwaliteit (weidevogelgebied) stond ook aan de basis van de door de provincie ingediende zienswijze tegen dit plan op 13 april 2017. Naast weidevogels maken ook de open ruimte, vergezichten en specifieke ruimtelijke dragers onderdeel van het Bijzondere Provinciale Landschap.
 - Grootschalige woningbouw (> 11 woningen) is niet mogelijk tenzij er sprake is van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. Er is geen aanleiding om deze locatie uit BPL te halen; er is volgens de provincie geen sprake van groot openbaar belang.

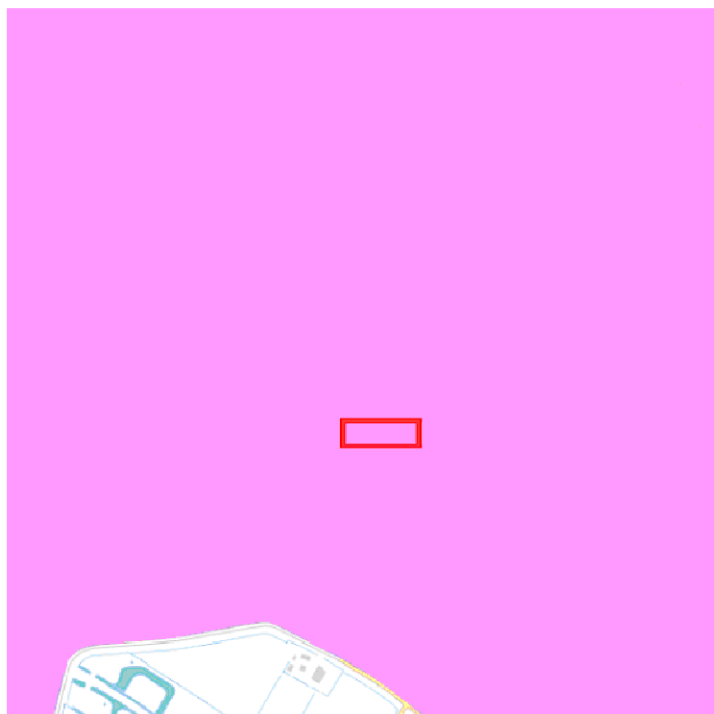
GS standpunt

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

Plangebied Middelie



Plangebied Middelie, ligging in BPL (lila)



11. Noordeinde 65, gemeente Oostzaan

Projectbeschrijving:

Woningbouwplan voor 27 woningen en het deels bestemmen als groengebied waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en verhardingen worden verwijderd.

NB: het grote aantal woningen wordt vooral veroorzaakt door de gemeentelijke eis dat er 40% sociaal moet worden gerealiseerd.

Geschilpunten

- **PRV:**
 - Strijdigheid met artikel 24 bufferzones.
 - Strijdig met artikel 5c kleinschalige ontwikkelingen, omdat er meer dan 1 à 2 woningen kunnen worden gebouwd op een bouwperceel van een bestaand bedrijf.
 - Het plan is niet in overeenstemming met artikel 15 ruimtelijke kwaliteit, omdat het plan niet voldoet aan de vereisten van de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie.
 - Volgens de PRV is een plan met meer dan 2 woningen wel mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de Pilot Waterland. Deze bepaling is vanuit juridisch oogpunt opgenomen vanwege de destijds gemaakte afspraken in het kader van de Pilot Waterland. Daadwerkelijke toepassing is niet waarschijnlijk.
- **Omgevingsverordening:** Het plan met 27 woningen is strijdig met artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap (BPL), lid 3 dat aangeeft dat er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk is (meer dan 11 woningen).
 - Lid 4 geeft aan dat een plan van maximaal 11 woningen wel mogelijk is, mits de kernkwaliteiten van het betreffende BPL niet worden aangetast.
 - Lid 4 is echter voor de MRA niet toepasbaar, vanwege het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkeling van meer dan 2 woningen in de MRA.
 - Lid 9 geeft aan dat het plan binnen de voorwaarden van de Pilot Waterland wel mogelijk is. Voor deze bepaling geldt hetzelfde als bij de PRV. Deze bepaling is er vanuit juridisch oogpunt opgenomen. Daadwerkelijke toepassing is niet waarschijnlijk.

Zie voor de uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten van dit BPL bijlage 6 van de Omgevingsverordening.

Geschiedenis tot nu toe

- Dit plan speelt al een tiental jaren. Vanaf 2010 is de provincie kritisch over het plan vanwege de ontoereikende ruimtelijke kwaliteit. Hierin wist de gemeente geen verbeteringslag te brengen.
- In de periode 2010–2011 is geprobeerd een vergelijkbaar plan via de Pilot Waterland te realiseren. De provincie stond positief tegenover een kwalitatieve verbeterslag. Het gepresenteerde plan werd als te grootschalig beoordeeld. Uiteindelijk is het de gemeente niet gelukt om een plan van voldoende kwaliteit op te stellen.
- In een bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente op 16 december 2011 is besproken dat het plan van onvoldoende kwaliteit was en in die vorm geen doorgang kon vinden binnen de Pilot Waterland.
- De gemeente heeft in 2018 een bestemmingsplan voor Noordeinde 65 in procedure gebracht waarbij ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. Daarin is aangegeven dat het plan niet voldoet aan de PRV.
- Naar aanleiding van de bestemmingsplanprocedure is er op 5 maart 2018 een ambtelijke PRIP sessie geweest over het plan. De ambtelijke conclusie van het PRIP was dat het uitgangspunt van een beoogde kwaliteitsslag wordt onderschreven, maar het plan daar niet aan voldoet. Ook is gesteld dat de begrenzing van de Bufferzone niet wordt aangepast. Er is vanuit de provincie wel een planidee gepresenteerd dat wel tot een passende ruimtelijke verbetering leidt.
- GS hebben een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend op 31 oktober 2018, vanwege de strijdigheid met de bufferzone en het niet voldoen aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit.
- Sinds 2019 heeft er een aantal bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over de unieke ligging van het lint in de bufferzone en de consequenties daarvan voor plannen, waaronder Noordeinde 65.
- Op 24 april 2019 heeft gedeputeerde Geldhof de gemeente laten weten dat binnen het bouwperceel slechts 1–2 woningen gerealiseerd kunnen worden op de bedrijfskavel. Verder gaf de gedeputeerde aan dat de huidige Bufferzonekaart in ieder geval wordt gehandhaafd tot de nieuwe Omgevingsverordening wordt vastgesteld.
- In een bestuurlijk overleg tussen gedeputeerde Loggen en wethouder Dral van Oostzaan, op 27 september 2019, gaf de gedeputeerde aan dat getracht zal worden om nieuwe mogelijkheden tot ontwikkelingen in het kader van de Omgevingsverordening te bezien.

- In een zienswijze op het ontwerp Omgevingsverordening (7 april 2020) heeft de gemeente PS gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan voor Noordeinde 65 uit 2018 door te vertalen in de nieuwe Omgevingsverordening.

• *Mogelijkheden Omgevingsverordening*

- Het lint van Oostzaan maakt deel uit van BPL. Via artikel 6.41 lid 4 is het wel mogelijk om maximaal 11 woningen te realiseren, onder voorwaarde van de vereisten van ruimtelijke kwaliteit. Het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkeling in de MRA geldt hier echter ook. Hiermee is de mogelijkheid tot nieuwbouw beperkt tot 1-2 woningen. *NB: de bedrijfsbestemming maakt de vestiging van een nieuw bedrijf uiteraard wel mogelijk. Het voormalig bedrijf moest verplaatsten, vanwege wettelijke eisen van de Voedselwarenautoriteit.*

GS standpunt

De kaarten voor de begrenzing van BPL en Landelijk Gebied ongewijzigd vaststellen

Plangebied Noordeinde 65



•

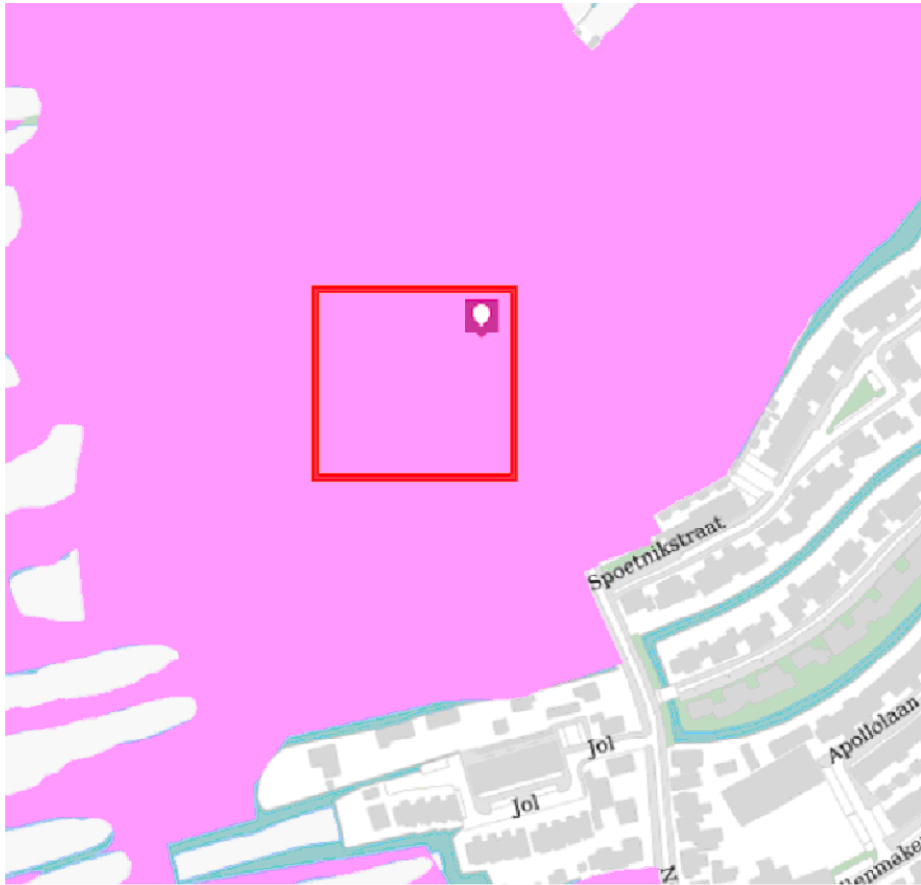


Bouwplan voor 27
woningen: Nieuwe straat dwars
door het bouw perceel

Woningen ver van de weg (het
lint) en niet passend bij de
lintbebouwing



Plangebied Noordeinde 65, ligging in BPL (lila)



To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl];
From: 5.1.2e
Sent: Tue 6/30/2020 3:54:53 PM
Subject: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf
Received: Tue 6/30/2020 3:54:55 PM

Ja, prima. Heb haar dan nu een mail gestuurd met 5.1.2e in de CC, zonder de bijlagen en info dus.
 Als 5.1.2e dan onderstaande mails doorstuurt, dan is dat inderdaad het handigst.

Dank!
 Met vriendelijke groet,
 5.1.2e
 M 5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 17:39
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Ja, op zich kan dat wel. Misschien beter als 5.1.2e haar een mail stuurt met deze info en het aanbod om mee te lezen met het antwoord dat BZK voorbereidt.
 5.1.2e is sowieso contactpersoon
 Met vriendelijke groet,
 5.1.2e

5.1.2e
 Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Ik werk niet op woensdag
www.noord-holland.nl
 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 17:36
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Ok dank.
 Kan ik jullie bericht doorsturen naar 5.1.2e ? En mag zij hierover contact met jullie opnemen om haar reactie voor te bereiden?
 Met vriendelijke groet,
 5.1.2e
 M 5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 15:27
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Klopt, hoor. Ik noemde 2016 omdat Joke Geldhof toen al uitsprak dat er alleen woningen mogelijk zijn via RvR ter plekke van de kassen. @ 5.1.2e heeft het BO tussen de wethouder en Cees Loggen van maart voorbereid. Zie mail. Dat BO was nav van een brief van Uitgeest met verzoek om een BO, zie de andere mail bijgesloten. Hierin zit ook een uitvoerig historisch, maar niet volledig overzicht van de gemeente. Zo wordt de GS-reactie op de ontwerp Omgevingsvisie van Uitgeest niet vermeld. Zie daarom ook ons document discussielocaties: "[\\pds.noord-holland.nl\dfsroot\\$\Directies\BEL\OMB\Omgevingsverordening \(1019718\)\15 Zienswijzen beantwoorden\regiosessies\Notitie discussielocaties versie staf 29 juni.docx](#)";

- **Geschiedenis tot nu:** het plan speelt al jaren. Er is in 2016 bestuurlijk overleg geweest over de Limmerkoog, waarin toenmalig gedeputeerde Joke Geldhof heeft aangegeven dat bekeken kan worden of de Ruimte-voor-Ruimte regeling mogelijk is voor dat deel van de planlocatie waar zich momenteel (door groen overwoekerde) kassen bevinden. Als dit

mogelijk is dan gaat het in ieder geval om aanzienlijk minder woningen dan de oorspronkelijk gewenste 96. De ARC heeft negatief geadviseerd over het plan vanwege de ruimtelijke kwaliteit. In september 2017 heeft de provincie gereageerd op de ontwerp Omgevingsvisie van gemeente Uitgeest. In deze reactie is gewezen op de noodzaak van het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar in verband met ligging in de 20 Ke-contour. Op 18 december 2019 heeft het college van B&W van Uitgeest een brief aan GS geschreven, waarin is opgenomen dat de gemeente enerzijds bestuurlijke afspraken wil maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest en anderzijds wil afstemmen hoe praktisch te komen tot woningbouw in de Limmerkoog, aangezien de gemeente daar graag ca. 75 woningen wil bouwen. Het plan is in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen. Eind maart heeft de gedeputeerde een bestuurlijk overleg over dit plan gehad met de wethouder van Uitgeest. Op basis hiervan overweegt de gemeente om te kijken welke mogelijkheden er zijn voor een bouwplan ter plaatse van de kassen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 14:57

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Ik meen dat het plan in een nog eerdere fase, voor mijn tijd, is gestrand op de onderbouwing van nut en noodzaak (zoals het toen nog heette) waar wij ons niet in konden vinden. Maar ik weet niet of dat nog relevant is voor deze beantwoording.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e @noord-holland.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag



Van: 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>

Verzonden: dinsdag 30 juni 2020 13:45

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Hoi 5.1.2e

Ja, deze locatie is zeker bekend bij ons en al jaren een "discussielocatie". 5.1.2e is aanspreekpunt.

Er speelt overigens veel meer dan alleen "provinciaal landelijk belang" (ik denk dat de brieven schrijver BPL bedoelt). Belangrijkste knelpunt is de ligging in LIB-5 van Schiphol. Hierdoor is woningbouw niet mogelijk. De gemeente weet dit ook, maar heeft lang gehoopt / gedacht dat dit wel opgelost kan worden. Punt is idd dat het eerst regulier landelijk gebied was en nu BPL. Reden ook om voor Uitgeest nu een verkenning te doen naar ruimtelijke opgaven in relatie tot beperkingen vanuit BPL.

5.1.2e, wel goed dat je bij de beantwoording van de brief door BZK ook de gemeente betreft. De gemeente heeft nl. recent BO met Cees Loggen besloten af te zien van de locatie, maar bekijkt nog wel de mogelijkheden voor Ruimte voor Ruimte ter plekke van overwoekerde kassen (is uitzonderingsmogelijkheid op 20 Ke / LIB-5). Maar dan kunnen er veel minder dan 75 woningen gebouwd

worden. Misschien kan je morgen of binnenkort met de gemeente afstemmen over het antwoord van BZK, nl dat gemeente en provincie een gezamenlijk traject doen naar binnen- en buitenstedelijke mogelijkheden. Ook omdat er stemming gemaakt wordt dat we deze locatie niet zouden kennen en pas in 2019 een streep getrokken hebben door het plan, terwijl hier in 2016 al bestuurlijk overleg over geweest is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 29 juni 2020 17:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Hi 5.1.2e,

Bij BZK zijn er burgervragen binnengekomen, waaronder bijgevoegde over een locatie in Uitgeest, 'Limmerkoog'.

Is deze locatie bij jullie bekend? Is hier vanuit de PNH al iemand mee bezig geweest?

Kan iemand BZK helpen bij beantwoording van deze vraag?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@minbzk.nl>

Verzonden: maandag 29 juni 2020 17:12

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: E-mailen - 5.1.2e inz bouwlocatie Limmerkoog.pdf

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

To: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) van[5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e (5.1.2e)[5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e)
Sent: Thur 4/11/2019 11:19:28 AM
Subject: RE: Limmerkoog, gemeente Uitgeest
Received: Thur 4/11/2019 11:19:31 AM

Plus ze moeten zich beseffen dat ze binnen de 20ke buiten BSG niet mogen bouwen in de aantallen die zij graag willen behoudens vvgb van de Minister. Dit is echt een locatie waarvoor ik niet zou willen lopen bij lenW.

5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 11 april 2019 09:43

Aan: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Dank je wel 5.1.2e !

Van: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2019 19:53

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Je ziet dus in de mails dat de woningaantallen steeds wisselden, tot maximaal 300 woningen. Joke Geldhof heeft inderdaad ooit gezegd dat er alleen op de plek van de kassen gebouwd mag worden, als RvR. Maar dan zijn er slechts enkele woningen mogelijk. Het is nu ook niet meer aan ons om te zeggen hoeveel woningen daar mogen komen. De gemeente moet met een goed ruimtelijk plan komen, waarbij het aantal woningen in de regionale planlijst wordt opgenomen. En er moet natuurlijk een goede onderbouwing van bouwen buiten BSG komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
 5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting
 T (023) 514 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Ik werk niet op woensdag
www.noord-holland.nl
 5.1.2e @noord-holland.nl



5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 8 april 2019 20:54

Aan: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e) < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Limmerkoog, gemeente Uitgeest

Beste 5.1.2e,

Even een vraag over de Limmerkoog: weet jij nog wat er in het verleden is toegezegd aan de gemeente? Ik had begrepen dat in de plaats van de kassen woningbouw mocht plaatsvinden, maar alleen op de plaats waar er nu kassen staan. Hebben wij als provincie een uitspraak gedaan over het aantal woningen dat we wilden toestaan op die locatie? Ik stel je deze vraag omdat ik momenteel bezig ben het logboek voor dit plan in te vullen. Binnenkort is ook een overleg met de gemeente hierover en dan is het handig om alle informatie op een plek te hebben. Het logboek heb ik als bijlage bijgesloten. Mochten wij nog relevante informatie missen dan hoor ik dat graag van je.

Alvast bedankt!

Groet, 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e

Provincie Noord-Holland | Beleid | RO | 023-514 5.1.2e | 5.1.2e @noord-holland.nl
 Bereikbaar op: ma di do vr

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
 From: 5.1.2e
 Sent: Thur 2/16/2023 9:15:54 AM
 Subject: woo verzoek Uitgeest
 Received: Thur 2/16/2023 9:15:57 AM

Dag 5.1.2e,

Heb bij ons even intern nagevraagd over Uitgeest. De volgende mail heeft betrekking op de woningbouwopgave in o.a. Uitgeest. Dus die zou bruikbaar kunnen zijn voor je.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 09:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: FW: Woningbouwopgave/OV-ontsluiting i.r.t. de Zaancorridor en Zaan IJ

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e) <5.1.2e@prorail.nl>
Verzonden: donderdag 21 april 2022 10:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ns.nl>
Onderwerp: Woningbouwopgave/OV-ontsluiting i.r.t. de Zaancorridor en Zaan IJ

Dag 5.1.2e, dag 5.1.2e, nog even in vervolg op de OGSM-tabel ...

Betreft: De woningbouwopgave/OV-ontsluiting die je aan de Zaancorridor kan toerekenen. Want ik heb nog altijd moeite met die 40.000 woningen uit de 2^e regel van de OGSM-tabel ...

Onderstaand het beeld o.b.v. de 'fasering Rijk-Regio programmering MRA' (gecomb. DO MRA VS / SBaB 01-04 a.s.) en 'Adaptief Ontwikkelbeeld Zaancorridor' (Prov. NH/gem, nov. '21)
 Dus o.b.v. de toename van het aantal woningen binnen de invloedssfeer van zowel PHS Alkmaar- Amsterdam als HOV Zaan IJ (als dé 2 'backbones', en i.v.m. de onderlinge wisselwerking).
 En gerekend vanaf Heerhugowaard/Hoorn t/m A'dam Centraal en Schiphol/Hoofddorp omdat conform SBaB MTB zeker tot daar frequente rechtstreekse OV-verbindingen worden geboden.
 Met reistijden die gemiddeld genomen de 45 minuten niet zullen overstijgen, goed passend dus bij wat je zou kunnen noemen de daily urban systeem van de Zaancorridor.
 En met - los van A'dam Centraal (PHS), A'dam Zuid (Zuidasdok) en Schiphol (MKS) - daarbij de i.k.v. het LOVT / OV-knooppunten benoemde prioritaire stations (in **geel**).

Kop van Noord-Holland (buiten MRA)

<i>toename</i>	<i>aantal woningen</i>	<i>tot 2030 / totaal</i>	<i>relevante stations</i>
>Uitgeest	264	264	
>Castricum	1.335	1.335	
>Heiloo	1.792	1.792	
>Alkmaar	10.745	17.245	
>Heerhugowaard (excl. Langedijk)	3.777	4.229	Heerhugowaard
>Hoorn	6.400	12.000	Hoorn / Hoorn Kersenboogerd

MRA Noord,

<i>toename</i>	<i>aantal woningen</i>	<i>tot 2030 / totaal</i>	<i>relevante stations</i>
<i>in ontwikkelzones:</i>			

>Amsterdam Noord bruggen West resp. Oost) (incl. Haven-Stad Noord)	19.400 / 26.000	A'dam Centraal (pot. A'dam Sloterdijk en A'dam Muiderpoort via IJ)
>Zaanstad Krommenie-Assendelft	16.000 / 26.700	Zaandam / Zaandam Kogerveld / Zaandijk Zaanse Schans /

MRA West,

<i>toename aantal woningen in ontwikkelzones:</i>	<i>tot 2030 / totaal</i>	<i>relevante stations</i>
---	--------------------------	---------------------------

>Haven-Stad Zuid	20.000 / 53.000	A'dam Sloterdijk / A'dam Centraal
>Amsterdam Nieuw-West	10.000 / 10.000	A'dam Lelylaan / A'dam Sloterdijk

MRA Zuid,

<i>toename aantal woningen in ontwikkelzones:</i>	<i>tot 2030 / totaal</i>	<i>relevante stations</i>
---	--------------------------	---------------------------

>Zuidas/Schinkelkwartier	7.100 / 19.000	A'dam Zuid / A'dam Lelylaan
>Haarlemmermeer	15.000 / 31.000	Hoofddorp / Schiphol Airport

Als je dit bij elkaar optelt, dus incl. de MRA Noordwest en Zuidwest, is de invloedssfeer van de Zaancorridor en HOV Zaan IJ binnen 45 minuten reistijd een stuk groter dan 40.000 woningen. Waaraan dus ook het belang van de Zaancorridor voor dat deel van de MRA is te relateren, wat - dus via het Verstedelijkingsconcept MRA - de Zaancorridor breder onder de aandacht brengt.

Dit beeld helpt ook bij het vaststellen van de kantelpunten op de Zaancorridor (en op Zaan IJ) omdat vanuit de woningbouwopgave afgeleid kan worden wanneer welke productstap nodig is. Bij het bepalen van de zgn. kantelpunten op het OV-netwerk in de MRA o.b.v. de toename van het aantal woningen in de verschillende ontwikkelzones spelen dan altijd 2 discussies: Wanneer treedt het kantelpunt op, maar ook welke oplossing is dan nodig. Bij het bepalen van die oplossing kan gekeken wat nodig is om woningbouw in een bepaalde ontwikkelzone mogelijk te maken, maar ook welke oplossing de meeste meerwaarde heeft voor het OV-netwerk als geheel. I.k.v. 'fasering Rijk-Regio programmering MRA' zijn die kantelpunten inmiddels voor ZWASH en ABA in beeld gebracht, maar nog niet voor de Zaancorridor. Evenwel bepalen die kantelpunten de prioriteit van de Zaancorridor (incl. stations) bij zowel de MRA als het Rijk.

Vriendelijke groeten, 5.1.2e 5.1.2e

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Sent: Wed 4/14/2021 11:21:23 AM
Subject: reactie op woningprogrammering regio Alkmaar wordt beperkt tot bouwplannen in landelijk gebied
Received: Wed 4/14/2021 11:21:00 AM
[Overzicht woningbouwplannen in landelijk gebied Regio Alkmaar.docx](#)

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Gisteren hebben de gemeenten in de ambtelijke werkgroep Woonakkoord Regio Alkmaar aangegeven dat er geen formele reactie nodig is op hun woningbouwprogrammering.

Wél wilden de gemeenten onze ambtelijke reactie op de bouwplannen in het landelijk gebied ontvangen, als input voor de lijst met bouwlocaties die als bijlage in het woonakkoord wordt opgenomen.

De brief zal dus niet worden verstuurd. Het met jullie besproken overzicht van bouwplannen heb ik vanochtend aan de regiogemeenten gestuurd. Zie bijlage.

Bedankt voor jullie-meedenken!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen a.i. – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Postbus 3007 2001 DA Haarlem
 5.1.2e @noord-holland.nl



Op zoek naar cijfers over woningbouw? Zie het [Dashboard Wonen](#)

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 31 maart 2021 11:41

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: vragen over concept-reactie op woningprogrammering regio Alkmaar

Collega's,

Hierbij stuur ik jullie de concept-brief aan de regio Alkmaar over hun woningbouwprogrammering.

Voordat ik dit concept agendeer voor de Staf, heb ik de volgende vragen aan jullie:

@ 5.1.2e: wil jij kijken naar de opmerkingen die 5.1.2e over de diverse bouwlocaties heeft gemaakt? Kun jij haar vragen beantwoorden?

@ 5.1.2e: in het eerste concept dat 5.1.2e had gemaakt, werd de brief niet alleen ondertekend door de provinciesecretaris, maar ook door de voorzitter. In Xential heb ik die optie niet gevonden. Als ook de voorzitter de brief moet ondertekenen, kan ik dat dat zelf toevoegen? Dit is trouwens de brief waarover ik je maandag vertelde. Fijn dat je me binnenkort weer wil helpen met Verseon!

@ 5.1.2e: wil jij dit concept alvast lezen, of wacht je liever totdat je de versie ziet die ik naar de Staf wil sturen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen a.i. – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Postbus 3007 2001 DA Haarlem
 5.1.2e @noord-holland.nl



Op zoek naar cijfers over woningbouw? Zie het [Dashboard Wonen](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 30 maart 2021 15:58
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: graag juridische check op concept-reactie op woningprogrammering regio Alkmaar

Hoi 5.1.2e,

Bijgaand mijn opmerkingen bij de reactie aan de gemeenten. Als je nog vragen hebt, of behoefte hebt aan een overleg, hoor ik het graag.

Groet, 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
 Advocaat – Juridische Zaken
 T (023) 514 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
 5.1.2e@noord-holland.nl



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen."

Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR, Haarlem ingeschreven bij de KvK te Haarlem onder nr. 34362354

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 23 maart 2021 14:10
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: graag juridische check op concept-reactie op woningprogrammering regio Alkmaar

Dag 5.1.2e,

Lukt het jou om op korte termijn een juridische check uit te voeren op onze bijgevoegde reactie aan de gemeenten in de regio Alkmaar?

Ter toelichting:

Tijdens haar zwangerschapsverlof vervang ik 5.1.2e. Daarmee ben ik vanuit Wonen contactpersoon voor deze regio. Begin dit jaar stuurde de regio haar nieuwe woningbouwprogrammering. Zie de bijlage.

Met input van 5.1.2e en 5.1.2e wil ik daarop onze reactie geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen a.i. – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Op zoek naar cijfers over woningbouw? Zie het [Dashboard Wonen](#)

Overzicht diverse woningbouwplannen in landelijk gebied Regio Alkmaar

Op basis van woningbouwprogrammering Regio Alkmaar van januari 2021 zijn in dit overzicht de diverse niet-vestigde plannen in het landelijk gebied vermeld, met per locatie een ambtelijke reactie van de provincie Noord-Holland.

Deze reactie is voor de provincie de basis voor het opstellen van de lijst met plannen in het landelijk gebied, die onderdeel zullen zijn van het Woonakkoord. Elk plan dat wordt vermeld op de lijst bij het Woonakkoord zal moeten voldoen aan provinciaal beleid en regelgeving op het moment dat een plan in procedure gaat.

Gemeente	Plannaam	Reactie Provincie ambtelijk o.b.v. Omgevingsverordening
Alkmaar	Stompeloren- West fase 1	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. *
	Stompeloren- West fase 2	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. *
	Menningweerweg oostzijde	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. *
Langedijk	-	
Heerhugowaard	Amigoplant	Locatie valt nu nog binnen landelijk gebied, maar wordt aangepast conform uitkomsten PRIP.
Bergen	Egmond-Binnen Zuid	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. * Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd. Daarop heeft de provincie een zienswijze ingediend.
	Egmond a/d Hoef Noord	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. * Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd. Daarop heeft de provincie een zienswijze ingediend.
	Egmond a/d Hoef Oost	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. * Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd. Daarop heeft de provincie een zienswijze ingediend.
	Adelbert	Deze locatie is bij ons niet bekend.
	Project Delversduin	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.
	Ecodorp	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.
	Bergerweg 125	De locatie is aangeduid als BPL. Voor dit plan heeft de provincie een zienswijze ingediend.

Uitgeest	Limmerkoog	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. * Op 25 november 2020 heeft de provincie groen licht gegeven in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling (artikel 16 PRV).
Castricum	Startingerweg fase 2.	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.
	Akersloot Zuid III	De locatie is aangeduid als BPL. PS heeft een amendement voor ontgrenzen van deze locatie niet aangenomen. Daarom moet worden voldaan aan artikel 6.46 van de Omgevingsverordening. * Bovendien gelden de LIB-5 contouren. Daarbinnen is woningbouw in landelijk gebied alleen mogelijk als wordt voldaan aan artikel 6.4.6.3 woningen binnen de 20 kE contour van de omgevingsverordening (o.a. VVGB van het ministerie van I&M). De inspectie is uiterst terughoudend in het afgeven van een dergelijke verklaring.
Heiloo	-	

* Daaruit volgt o.a. dat alleen woningbouwontwikkelingen van 11 woningen of minder woningen zijn toegestaan, mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

14 april 2021

5.1.2e

en

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 8 januari 2019 22:12
Aan: 5.1.2e (Companen); 5.1.2e@leygraafmakelaars.nl';
 5.1.2e VBMontwikkeling.nl'; 5.1.2e@woonwaard.nl';
 '5.1.2e@alkmaar.nl'; 5.1. 5.1.2e (gemeente Heerhugowaard'; 5.1.2e
 5.1.2e (gemeente Langedijk'; 5.1.2e (werkorganisatie de
 BUCH'; 5.1.2e (werkorganisatie de BUCH'; 5.1.2e
 (werkorganisatie de BUCH'; 5.1.2e@alkmaar.nl'; '5.1.2e@alkmaar.nl'; 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e Verbruggen; '5.1.2e@castricum.nl'; 5.1.2e (Companen);
 5.1.2e mw. drs. A.H. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Stukken projectgroep Alkmaar 11 januari a.s.

Beste allen,

Voor iedereen de beste wensen voor 2019.

Hierbij zoals in december afgesproken onze ambtelijke reactie op het document 'Woningbouwafspraken en programmering' en 'Concept-uitwerking afspraken Heerhugowaard'. Wij sturen dit nu, omdat er morgen PORA is.

We zien dat er tot nu toe al veel werk is verzet en het proces heeft wat ons betreft al veel meerwaarde opgeleverd.

Sommige zaken zijn nog niet voldoende en we hebben nog vragen over het vervolgtraject om de afspraken, planlijst en kaart vast te stellen. De belangrijkste opmerkingen vinden jullie hieronder. Andere opmerkingen geven we vrijdag in de ambtelijke werkgroep door.

Woningbouwafspraken en programmering

- We lezen dat de afspraken in het PORA van februari ter besluitvorming worden voorgelegd. Maar de planlijst en de kaart zijn dan nog niet klaar. Het is onwenselijk om dit los van elkaar naar de besluitvorming te brengen, de afspraken en planlijst zijn toch niet los van elkaar te zien. Zonder planlijst wordt nog niet voldaan aan de PRV en zijn de afspraken dus nog *niet compleet*.
- In welk PORA wordt de projectenlijst voorgelegd? Wanneer krijgen wij de gelegenheid om hierop te reageren? Dit is voor ons belangrijk, want als de lijst en kaart er straks klaar zijn, is er voor de plannen die erop staan geen overleg met de provincie meer nodig tenzij er beschermingsregimes aan de orde zijn. Maar dit loslaten van het beoordelen van individuele bestemmingsplannen kunnen we alleen doen als we de gelegenheid hebben gehad om het totaal goed te bekijken.
- Wij omarmen het dat de regio ambitie heeft, maar de scenario's zijn nog steeds niet voldoende onderbouwd. Bijvoorbeeld figuur 2.6, hoe is dit berekend?
- Wat betreft het ambitiescenario: totdat hier een goede onderbouwing voor is, is het niet handig is om dit scenario op te nemen in deze stukken.
- Op pagina 6 wordt de krapteindicator beschreven. Hier een verwijzing toevoegen naar de provinciale monitor waaruit blijkt dat er een achterstand in productie is. De krapteindicator is een *aanvullend* gegeven.
- Bij Pagina 10, 3.2 procesafspraken, tabel met de post-its: De provincie ontbreekt hier nog in. Bijvoorbeeld bij het jaarlijks actualiseren van de afspraken: wanneer komt de provincie in beeld?
- We hebben opmerkingen bij onderdelen over de prognose. Dit lichten we vrijdag in de werkgroep toe. De opsteller van de prognose 5.1.2e komt vrijdag mee naar het overleg.
- P. 23 De vraag in welk woonmilieu instromers uit de MRA willen wonen is een vraag voor een regionaal kwalitatief woningbehoefteonderzoek of woonwensenonderzoek dat de regio zelf kan laten uitvoeren. Dit is geen onderdeel van de bevolkingsprognose, die gaat namelijk over demografie en de daaruit vloeiende kwantitatieve woningbehoefte. Dit graag verduidelijken.

Conceptafspraken Heerhugowaard

- Hier zit wederom veel werk in.
- Het overzicht is lastig te beoordelen omdat de (flexibele, regelmatige aan te passen) planlijst en de kaart nog ontbreekt. Komen de plannen t/m 7 jaar bijvoorbeeld op de projectenlijst?
- De totale harde plancapaciteit ontbreekt. Dit moet wel inzichtelijk zijn op de sheet en ook op de planlijst terugkomen.
- Conclusies over Heerhugowaard in de pdf sheet: die kunnen wij niet geheel volgen. Of er bijvoorbeeld reductiepotentieel is, wordt niet alleen bepaald door hoe oud het bestemmingsplan is. Vrijdag in de werkgroep bespreken.

Tot slot: Vanwege het tijdpad hebben we nu ambtelijk per mail gereageerd. Maar het lijkt ons goed om naar aanleiding van deze stukken snel een bestuurlijk overleg te plannen tussen Joke Geldhof, wethouder Verbruggen en wethouder Slettenhaar, zodat het ook besproken kan worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl



Van: 5.1.2e (Companen) <5.1.2e@companen.nl>
Verzonden: vrijdag 4 januari 2019 14:52
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e
 <5.1.2e>; 5.1.2e VBMontwikkeling.nl' <5.1.2e@VBMontwikkeling.nl>;
 '5.1.2e@woonwaard.nl' <5.1.2e@woonwaard.nl>; 5.1.2e@alkmaar.nl' <5.1.2e@alkmaar.nl>;
 5.1.2e gemeente Heerhugowaard' <5.1.2e@heerhugowaard.nl>; 5.1.2e (gemeente
 Langedijk' <5.1.2e@gemeentelangedijk.nl>; 5.1.2e (werkorganisatie de BUCH'
 <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e (werkorganisatie de BUCH'
 <5.1.2e@debuch.nl>; 5.1.2e (werkorganisatie de BUCH' <5.1.2e@debuch.nl>;
 '5.1.2e@alkmaar.nl'; 5.1.2e@alkmaar.nl' <5.1.2e@alkmaar.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@Noord-
 Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@delaar.com>
CC: 5.1.2e Verbruggen <5.1.2e@alkmaar.nl>; 5.1.2e@castricum.nl' <5.1.2e@castricum.nl>;
 5.1.2e (Companen) <5.1.2e@companen.nl>
Onderwerp: Stukken projectgroep Alkmaar 11 januari a.s.

Beste projectgroepleden,

Allereerst natuurlijk de beste wensen voor 2019!

Bijgevoegd ontvangen jullie de aangepaste notitie (afspraken, analyse en afwegingskader zijn samengevoegd in 1 document). Daarnaast hebben wij, in overleg met de gemeente Heerhugowaard, de woningbouwlijst vertaald naar de programmeringsafspraken. De concept resultaten hiervan treffen jullie in de bijlage aan. Daarbij ontbreekt nog de uitwerking van het laatste scenario. Hiervoor wachten we nog op de onderbouwing vanuit Leygraafmakelaars/NVM.

De notitie met woningbouwafspraken is gisteren eveneens toegestuurd aan de deelnemers van het Pora van 9 januari a.s.

Tot volgende week!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Companen BV | Postbus 1174 | 6801 BD Arnhem | 026-3512532 | www.companen.nl

To: [redacted] [redacted] @debuch.nl]; [redacted] @alkmaar.nl]; [redacted] @alkmaar.nl]; [redacted] 5.1.2e
 (gemeente Heerhugowaard' [redacted] @heerhugowaard.nl]; [redacted] 5.1.2e (gemeente
Langedijk' [redacted] @gemeentelangedijk.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @debuch.nl]; [redacted] 5.1.2e
 5.1.2e [redacted] @debuch.nl]; [redacted] 5.1.2e @alkmaar.nl]; [redacted] 5.1.2e @alkmaar.nl]
Cc: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e ([redacted] 5.1.2e) [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl]; [redacted] 5.1.2e
 [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @noord-holland.nl]
From: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e ([redacted] 5.1.2e)
Sent: Mon 3/11/2019 5:19:26 PM
Subject: Eerste reactie op voorlopige planlijst regio Alkmaar
Received: Mon 3/11/2019 5:19:00 PM
[Reactie op plannen buiten BSG v11032019.pdf](#)

Beste allemaal,

Wij hebben naar de planlijst gekeken. Nogmaals complimenten voor het vele werk dat er in zit! En goed dat we nu een concept van de lijst hebben om over in gesprek te gaan.

Hierbij vinden jullie een aantal ambtelijke vragen en opmerkingen. Daarnaast hebben we bij sommige plannen een aparte reactie; zie daarvoor het bijgevoegde overzicht. Voor sommige plannen is het nodig dat we nog even contact hebben met de gemeente. Hiervoor zal onze planadviseur [redacted] 5.1.2e (cc) contact opnemen met haar RO-contactpersoon bij de gemeente, voor sommige gemeenten heeft ze dit al gedaan. Jullie kunnen haar ook rechtstreeks bereiken als het nodig is.

Vragen en opmerkingen:

1. Bij het kijken naar de plannen hebben wij ons vooral gericht op de plannen buiten BSG. Voor plannen binnen BSG gelden alleen de opmerkingen onder punt 2 t/m 4.
2. Op de lijst ontbreken nog kwalitatieve kenmerken. Er ligt natuurlijk wel een kwalitatief onderzoek met een mooi afwegingskader. Is de planvoorraad op kwalitatieve aspecten aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek? Hebben de gemeenten voor hun plannen het afwegingskader doorgelopen? Heeft er daarna nog een selectie plaatsgevonden?
3. Wat betreft de woningbouwaantallen: we bekijken gezamenlijk, met hulp van BZK, welke aanvullende regionale afspraken nodig zijn om de woningbouwprogrammering ladderproof te maken.
4. In de werkgroepoverleggen hebben we besproken dat zachte plannen of planfasen voor de lange termijn (na 2026) nog niet op de planlijst komen te staan die door de colleges wordt vastgesteld. Wel is het voor het totaaloverzicht handig dat de lange termijn plannen ook ergens te zien zijn. Het is belangrijk om hier straks een duidelijk onderscheid in te maken: de regionale afspraak die gemaakt wordt in de colleges, gaat alleen over de plannen en planfasen tot en met 2025.
5. Er staan een paar plannen op de lijst die in een beschermingsregime liggen. We bekijken de plannen in relatie tot de huidige regels. Als op voorhand al blijkt dat plannen geen kans van slagen hebben, dan zullen we dat aangeven en dan kunnen de plannen niet op de lijst komen. Dat is nu bij één plan het geval.
6. Een handige suggestie voor volgende versies van de lijst is om bij plannen van 11 woningen of minder buiten BSG erbij aan te geven of bij het plan gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling of een andere uitzondering uit de PRV. Dan kunnen wij dat meteen zien.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

[redacted] 5.1.2e
 Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Postbus 3007 2001 DA Haarlem
 [redacted] 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)

Overzicht plannen buiten BSG met eerste reactie provincie NH

1. Algemene reactie voor plannen buiten BSG, meer dan 12 woningen

Wij hebben een positieve grondhouding als het plan past binnen de kwantitatieve behoefte (ladder) en als de regio zorgt dat er goed gemonitord wordt of de planvoorraad in kwalitatief opzicht aansluit bij de behoefte. De gemeente motiveert nog de kwalitatieve invulling van het plan, licht toe waarom er binnenstedelijk geen plek is voor de ontwikkeling (Rijksladder voor duurzame verstedelijking) en houdt rekening met ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 PRV). Zie daarvoor de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Landschap_en_cultuurhistorie. Wij worden graag in een vroeg stadium betrokken bij deze plannen.

In het kader van de Omgevingsverordening wordt gewerkt aan het instellen van beschermingsregimes die de huidige zullen vervangen. Het kan zijn dat bepaalde locaties momenteel niet in een beschermingsregime liggen, maar op een later moment wel, en ook andersom. Het blijft dus wel altijd nodig dat de gemeente haar plan voor vaststelling beoordeelt op basis van de dan geldende PRV.

2. Algemene reactie voor kleine plannen buiten BSG, minder dan 12 woningen

Deze plannen kunnen vanwege artikel 5c kleinschalige ontwikkeling niet doorgaan, tenzij er gebruik wordt gemaakt van een regeling in de PRV zoals artikel 13a Nieuwe Landgoederen, artikel 16 Ruimte voor Ruimte, artikel 17 Vrijkomende Agrarische Bebouwing, artikel 17a Agrarisch aanverwante bedrijven en artikel 24 lid 5 Bufferzones. We bespreken de stand van zaken graag in het eerstvolgende GDO. Voor deze plannen is overigens geen regionale afstemming nodig in de zin van artikel 5a.

Ook voor deze plannen geldt dat de gemeente haar plan voor vaststelling beoordeelt op basis van de dan geldende PRV.

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buitBSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
65	Alkmaar	5677	305	Dwarsweg 2		4		0	1A Onherroepelijk	onbekend	Dit plan is vastgesteld en kan als BSG worden aangemerkt op de projectenlijst.
65	Alkmaar	2938	401	Visweg 1 Driehuizen	6			1	3 plan/besluit in voorbereiding	onbekend	Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren. <i>(Het doel van deze ontwikkeling is afname bebouwing en verbetering ruimtelijke kwaliteit. Wat is de stand van zaken van dit plan?)</i>
65	Alkmaar	2936	402	Menningweerweg oostzijde		14		1	3 plan/besluit in voorbereiding	onbekend	Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren. <i>(dit omdat we willen weten: wat is er met het ARO advies gebeurd, wat is de stand van zaken? Hoe verhouden beide ontwikkelingen zich tot elkaar)</i>
65	Alkmaar	10668	402	Menningweerweg westzijde		8		1	3 plan/besluit in voorbereiding	onbekend	Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren. <i>(dit omdat we willen weten: wat is er met het ARO advies gebeurd, wat is de stand van zaken? Hoe</i>

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buibSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
											<i>verhouden beide ontwikkelingen zich tot elkaar)</i>
65	Alkmaar	1519	404	Stompetoren-west 2e fase			150	1	3 plan/besluit in voorbereiding	JA	Dit is een plan voor de lange termijn. Hierover worden nu nog geen regionale afspraken gemaakt. Daarom geven wij nu nog geen reactie, omdat we niet weten hoe de omgevingsverordening er te zijner tijd uitziet.
65	Alkmaar	11820	404	Stompetoren-west 1e fase		100	150	1	3 plan/besluit in voorbereiding	JA	100 woningen in jaar 2022-2025: De uitspraken op pagina 1, punt 1 gelden niet voor dit plan. Zeker gezien de grote impact van deze ontwikkeling op het landschap (400 woningen op een dorp van circa 1.800 inwoners), de vele binnenstedelijke mogelijkheden in de stad Alkmaar en o.a. het aantal verkeersbewegingen zien we nu geen grote slagingskans voor dit plan en vragen we de gemeente ons in een vroeg stadium te betrekken. 150 woningen vanaf 2026: Dit is een plan voor de lange termijn. Hierover worden nu nog geen regionale afspraken gemaakt. Daarom nu nog geen reactie van de provincie, omdat we niet weten hoe de

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buitBSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
											omgevingsverordening er te zijner tijd uitziet.
65	Alkmaar	2940	406	Over de Leij (Schermerhorn)			10	0	1A Onherroepelijk	onbekend	Dit plan is onherroepelijk vastgesteld en kan als BSG worden aangemerkt op de projectenlijst.
65	Alkmaar	11823	409	Noordervaart 93 Stompeloren		36		1	4 potentiële woningbouwlocatie	onbekend	Zie de algemene reactie op pagina 1, punt 1.
65	Alkmaar	14623	413	Vrouwenweg 2 Schermerhorn	1			1	3 plan/besluit in voorbereiding	onbekend	Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren. <i>(dit omdat we willen weten: is dit Ruimte voor Ruimte of wordt gebruikt gemaakt van een andere regeling?)</i>
5.1.2i				VERTROUWELIJK		5.1.2i			4 potentiële woningbouwlocatie	Nog n.v.t.	Vanwege de omvang van de ontwikkeling valt dit onder artikel 5c kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied. Dat artikel geeft aan dat het aantal woningen niet mag toenemen. Vanaf 12 woningen valt de ontwikkeling onder artikel 5a (nieuwe stedelijke ontwikkeling), dan is de ontwikkeling mogelijk als er regionale afspraken zijn. Onze planadviseur heeft

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	status	buitBSG (ja = 1)	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
											hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.
	5.1.2i			VERTROUWELIJK		5.1.2i				4 potentiële woningbouwlocatie	Locatie/begrenzing nog niet bekend. Daarom nu nog geen reactie van de provincie. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente.
53	Bergen	352	13	Project Delversduin		162		1	3 plan/besluit in voorbereiding	ongewijzigd, schuift enkel door in de tijd vanwege ontbreken projectleider	Zie algemene reactie op pagina 1, punt 1. Wij verwijzen naar onze brief over dit plan met nummer 1018768/1037121.
60	Castricum	16089	2	Zuid III Akersloot		200		1	4 potentiële woningbouwlocatie		Dit lijkt BSG te zijn. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.
60	Castricum	16090	3	Kaptein Kaas	55			1	4 potentiële woningbouwlocatie		Dit lijkt BSG te zijn. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.
60	Castricum	453	16	Startingerweg	16			1	2 Vastgesteld plan/besluit	Exploitatie ovk	Dit plan is onherroepelijk vastgesteld en kan als BSG worden aangemerkt op de projectenlijst.
60	Castricum	15976	17	Startingerweg fase 2	50	49		1	4 potentiële woningbouwlocatie		Een van de locaties valt buiten BSG. Zie algemene reactie op pagina 1, punt 1. Verder geen bijzonderheden.

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	butBSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
60	Castricum	15969	26	Zandzoom fase 3	100	100		1	1B onhr + uitwerkingsplicht	Grondexploitatie	Zie algemene reactie op pagina 1, punt 1.
60	Castricum	16094	27	Zandzoom fase 4		171		1	1B onhr + uitwerkingsplicht	Grondexploitatie	Zie algemene reactie op pagina 1, punt 1.
		5.1.2i		VERTROUWELIJK	5.1.2i			1	4 potentiële woningbouwlocatie		Locatie/begrenzing nog niet bekend. Daarom nu nog geen reactie van de provincie. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente.
14	Uitgeest	5744	15	Limmerkoog	58			1	4 potentiële woningbouwlocatie	onbekend	<p>Wij verwijzen naar onze reactie in onze brief over de Omgevingsvisie van Uitgeest met nummer 977946/992882.</p> <p>Over deze locatie hebben we met u afgesproken dat de woningbouw zich concentreert op de plaatsen waar nu kassen staan en dat het aantal woningen in de woningbouwprogrammering wordt opgenomen. De Limmerkoog ligt deels binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor geldt artikel 5e van onze PRV, dat bepaalt dat binnen de 20 Ke-contour enkel binnen BSG nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop is als het Rijk voor woningbouwlocaties (nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de zin</p>

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buitBSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
											van het Bro) een Verklaring van Geen Bewaar (VVGB), ex artikel 8.9 Wet Luchtvaart, afgeeft of in het verleden heeft afgegeven.
14	Uitgeest	10682	19	De Terp			43	1	4 potentiële woningbouwlocatie		<p>Wij verwijzen naar onze reactie in onze brief over de Omgevingsvisie van Uitgeest met nummer 977946/992882.</p> <p>Deze locatie ligt in weidevogelleefgebied en binnen de 20 Ke-contour (zie hierover ook de opmerkingen bij de locatie Limmerkoog). Het klopt dat De Terp binnen het invloedsgebied van het OV-knooppunt ligt. Maar aangezien het buiten BSG en in weidevogelleefgebied ligt, is dit ook vanuit ons beleid voor OV-knooppunten wat ons betreft geen geschikte locatie en kan dus niet op deze lijst blijven staan.</p>
14	Uitgeest	15949	41	Uitgeesterweg 27b		2			4 potentiële woningbouwlocatie		Principeverzoek voor RvR is ingediend bij de gemeente. Was toen nog niet akkoord. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.

GemID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	butBSG (ja = 1)	status	Afsprtyp (afspraken met ontwikkelaars)	Conceptreactie PNH
14	Uitgeest	15950	42	Uitgeesterweg 29		1			4 potentiële woningbouwlocatie		Vraag aan gemeente: is dit Ruimte voor Ruimte of wordt gebruikt gemaakt van een andere regeling? Zo niet, dan is artikel 5c van de PRV aan de orde. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.
14	Uitgeest	16099	2	Westergeest 85a	1				3 plan/besluit in voorbereiding		Dit plan lijkt BSG te zijn. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.
14	Uitgeest	16100	3	Westergeest 57	2				4 potentiële woningbouwlocatie		Dit plan lijkt BSG te zijn maar het is nog niet duidelijk waar de gemeente wil bouwen. Onze planadviseur heeft hierover nog contact met de gemeente voordat we definitief reageren.

Provincie Noord-Holland
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

INGEKOMEN 26 APR. 2019

Geachte college,

Graag bieden wij u namens Regio Alkmaar de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' aan.

De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen. Op het PORA van 6 februari 2019 hebben de portefeuillehouders wonen aangegeven zich te kunnen vinden in de gemaakte woningbouwafspraken en de procesafspraken. De afspraken zijn begin maart vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders in de regio Alkmaar en is ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.

De komende maanden wordt in samenwerking met de Woningmakers de planlijst nader uitgewerkt, waarbij gekeken wordt naar realisatiekracht. Pas als deze planlijst gereed is, in het PORA is besproken en door de colleges in de regio is vastgesteld is ook de regionale woningprogrammering gereed.

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar

Regio Alkmaar heeft in 2017 het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in Regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. Regio Alkmaar wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau.

De notitie 'Woningbouwregie Regio Alkmaar' is op vrijdag 25 januari 2019 op de afrondende bijeenkomst 'Woningbouwregie regio Alkmaar' gepresenteerd door Companen. Met deze notitie zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard / Langedijk en de BUCH gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de lange termijn behoefte.

De regionale woningbouwafspraken hebben, door voortschrijdend inzicht, geleid tot een aanpassing van de afspraken uit het RAP. Regio Alkmaar:

- zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;

- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
- zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte: lokaal wat kan, regionaal wat moet;
- toetst de planvoorraad continu aan de marktvraag en realiteit;
- kiest voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
- werkt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- streeft naar een duurzame woningvoorraad;
- zit dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn als bijlagen in de notitie opgenomen.

Overeenstemming van Egmond

Om de bovenstaande afspraken waar te maken heeft Regio Alkmaar de marktpartijen nodig. Om uitvoering te kunnen geven aan de regionale woningbouwafspraken is een goede en duurzame samenwerking met de Woningmakers van belang. Het goed vormgeven van de samenwerking met de Woningmakers heeft goede borging nodig, zeker vanuit het beeld dat we een strategische alliantie met de Woningmakers aan gaan. Daartoe is de "Overeenstemming van Egmond" onderschreven tijdens de afrondende bijeenkomst 'Woningbouwregie regio Alkmaar' op 25 januari 2019. Hierin verklaren de ondertekenaars ieder vanuit hun eigen rol bij te dragen aan de gezamenlijke doelstelling: voor iedere woningzoeker een passende woning. De focus van alle partijen ligt op het vergroten van de daadwerkelijke realisatie van woningbouw. Daarbij gaat het niet alleen om de aantallen woningen die gebouwd worden, maar ook om het type woonmilieus. De ambitie van de regio is om in de kwantiteit maar ook de kwaliteit van de woningbouw aan te sluiten bij de behoefte van verschillende groepen woningzoekenden.

Om de samenwerking met de Woningmakers de komende jaren te bestendigen zal hiertoe separaat een subsidieaanvraag bij u worden ingediend in het kader van de 'Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016. Zo worden de kosten door alle partijen gezamenlijk gedragen.

Procesafpraak

Op verzoek van de provincie Noord-Holland is ook een tussenstand van de planlijst toe gevoegd. Op basis van deze lijst is de monitor plancapaciteit in januari 2019 bijgewerkt. Via de planmonitor zijn de plannen dan ook zichtbaar op kaart. De lijst blijft een momentopname en zal periodiek worden bijgewerkt.

In samenwerking met de Woningmakers wordt de planlijst verder uitgewerkt (geconcretiseerd voor de komende drie jaar), zodat in het tweede kwartaal in het PORA kan worden besproken en afgestemd een de hand van het dan van toepassing zijnde scenario. Uiteraard wordt de provincie hierin meegenomen.

Tot slot

Graag werken wij samen met u aan de verdere invulling van de versnelling van de woningbouwproductie en het sturen op realisatiekracht om zo van voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren.

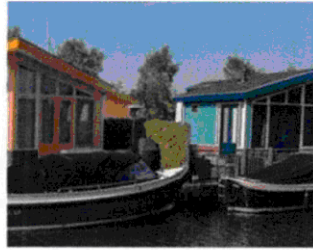
Met vriendelijke groet

5.1.2e

5.1.2e


Paul Verbruggen

Wethouder gemeente Alkmaar



Woningbouwafspraken en programmering

regio Alkmaar

7 februari 2019

Definitief



DATUM 7 februari 2019

TITEL Woningbouwafspraken en programmering

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Samenwerkende gemeenten in de regio Alkmaar

AUTEUR(S)  (Companen)
 (Companen)

IN SAMENWERKING MET De Woningmakers

PROJECTNUMMER 361.111/G

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Ambities en opgaven	4
3	Woningbouwafspraken	9
3.1	Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal covenant wonen	9
3.2	Procesafspraken	10
4	Programmering	14
4.1	Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's	14
4.2	Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen	16
4.3	Reductie oude plannen	17
	Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse	19
	Werkwijze woningmarktanalyse	19
	Woningmarktanalyse	19
	Conclusie 1: de markt is krap	19
	Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave	25
	Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder	29
	Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?	31
	Bijlage 2: afwegingskader	34
	Bijlage 3: begrippenlijst	36
	Bijlage 4: factsheets per gemeente	39

1 Inleiding

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouw-programmering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

Samenstelling begeleidingsgroep voor de totstandkoming van de afspraken:

Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest

Provincie Noord-Holland

Woningmakers: namens corporaties Woonwaard Noord-Kennemerland, namens makelaars Vd Leygraaf, namens bouwbedrijven VBM Ontwikkeling, De Laar Advies

Companen

Daarnaast hebben diverse partijen meegedacht tijdens conferenties over de woningprogrammering.

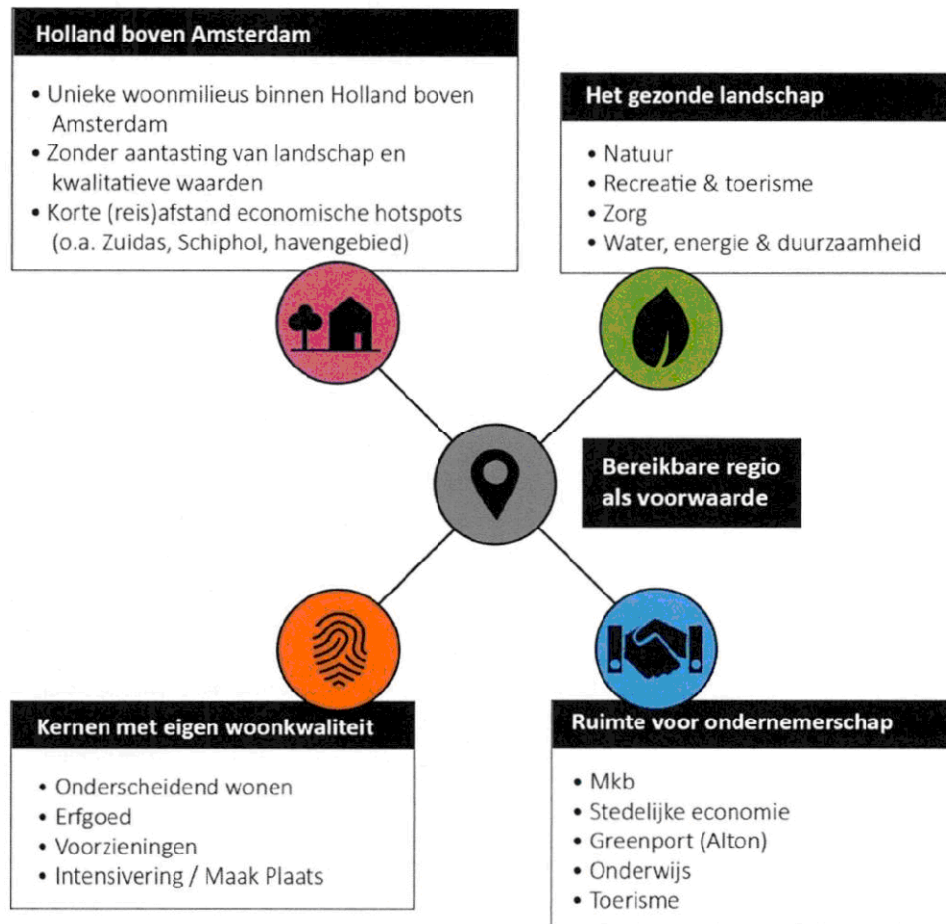
Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouw-afspraken. Het doel van deze notitie is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd. Voor de afweging van de verschillende bouwplannen is het eerder opgenomen afwegingskader uit het RAP geactualiseerd en eveneens als bijlage bij deze notitie gevoegd.

2 Ambities en opgaven

In de regio Alkmaar wonen bijna 300.000 inwoners in 7 gemeenten. De regio biedt een divers palet aan inwoners, woningen en woonmilieus. Inwoners kunnen kiezen voor wonen in het centraal stedelijk gebied van Alkmaar en Heerhugowaard met stedelijke woonmilieus, of voor de meer suburbane gebieden en kleinere kernen in een landelijk omgeving. De regio heeft daarmee een aantrekkelijke mix van historische, stedelijke en landelijke gebieden. Deze unieke combinatie in de Randstad is een belangrijke basiskwaliteit van de regio Alkmaar. Naast aspecten als werkgelegenheid, voorzieningen en infrastructuur is de diversiteit en vitaliteit op woningmarkt een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijke regio.

Gelet op de bereikbaarheid, verhuisdynamiek en economische ontwikkelingen in de regio Alkmaar, kan niet anders worden gesteld dan dat de woningmarkt van de regio functioneel onderdeel is van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De regio neemt dan ook de verantwoordelijkheid om een structurele bijdrage te leveren aan de grote woningmarkttopgave binnen de MRA. De regio biedt daarvoor unieke woonmilieus, met behoud van de kwalitatieve landschappelijke waarden. De BUCH gemeenten bieden woonmilieus van grote voorzieningenkernen met relatieve rust en ruimte op nabije afstand van de metropool. Alkmaar inclusief de meer suburbane gebieden van Langedijk en Heerhugowaard bieden een hoogwaardig stedelijk alternatief voor Amsterdam. Daarbij zet de regio in op het verbeteren van de nu al relatief korte reisafstand tot internationale economische hotspots als de Zuidas, Schiphol en het havengebied.

Figuur 1: ambitie regio Alkmaar (volgens het regionaal omgevingsbeeld, februari 2017, aangevuld door projectgroep, november 2018)



De afgelopen maanden zijn eerste aanzetten gegeven voor intensivering van de samenwerking tussen provincie Noord Holland, gemeenten en woningmarktpartijen als corporaties, makelaars en bouwers. De woningmarktpartijen hebben zich hierbij verenigd in de Woningmakers; in deze samenwerking een belangrijke partner. Doel is om te komen tot een woningprogrammering die aansluit bij de actuele behoefte en bijdraagt aan tijdige realisatie van plannen. Vanuit de verschillende overleggen is uitgesproken toe te werken naar een gezamenlijk afsprakenkader van overheid en woningmakers; een alliantie onder de noemer 'overeenkomst van Egmond'.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werken we naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zien we een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus
4. Voorkomen van verdringing
5. Inspelen op lange termijn behoefte

We lichten de opgaven verder toe.

Opgave 1: bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden

De krapte in de regio is groot en groeit; zowel vanuit regionale woningvragers, als vanuit woningvragers vanuit bijvoorbeeld de Amsterdamse agglomeratie. De krapte-indicator¹ voor de woningmarkt in de regio Alkmaar is in het derde kwartaal van 2018 onder 3 gedaald, waar een 6 staat voor een gezonde woningmarkt. Naast de toenemende krapte heeft de regio te maken met een achterstand in de productie. Het woningtekort loopt hierdoor verder op, en bedraagt in de Kop van Noord-Holland nu rond 2,5% à 3% van de woningvoorraad (bron ABF, november 2018); oftewel circa 2.000 tot 2.600 woningen in de regio Alkmaar. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Dat vraagt nieuwe planologische mechanismen die uitgaan van het borgen van de realisatie van plannen, in plaats van het beheersen van plannen. Traditioneel zijn we met elkaar vooral bezig om grip te krijgen op plannen in de pijplijn en vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. We ervaren dat we door deze benadering achterblijven in realisatie van plannen; omdat deze vorm van planning onvoldoende inspeelt op de veranderlijke markt. De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening blijft. Daarbinnen ontwikkelen we een werkwijze die ruimte biedt aan goede plannen op het juiste moment, zodat we beter kunnen inspelen op de vele vragen die op de regio afkomen.

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt is er vooral noodzaak om het tempo in realisatie te versnellen. Zonder die tempoversnelling neemt de druk op de markt nog verder toe en vallen woningzoekers tussen wal en schip. Zeker huishoudens met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals starters en spoedzoekers raken in de verdrukking.

Ten behoeve van een gezonde woningmarkt in de regio Alkmaar zullen we nieuwe initiatieven die aansluiten bij de actuele vraag ruimte bieden. Soms vraagt dat andere plannen even on hold blijven staan. Doel is in ieder geval het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.

Omvang van de groei is onzeker maar groot

Om richting te geven aan de gewenste groei van de regio, zijn prognoses uitgewerkt. Deze prognoses bieden een puntschatting van de verwachte woningbehoefte voor circa de komende 20 jaar. Tegelijkertijd zitten we in een woningmarkt met veel onzekerheden. De extramuralisering, komst van migranten, economische conjunctuur, wel/geen trek naar de stad, ontwikkelingen in mobiliteit, etc. bepalen in welke mate de woningbehoefte zich ontwikkelt. Een dergelijke puntschatting biedt houvast, maar geen zekerheid. Daarom werken we in het kader van deze woningbouwafspraken met een aantal scenario's. Door continue monitoring moet blijken volgens welk scenario de regio zich ontwikkelt. De scenario's geven daarbij mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Gelet op het huidige economische tij en de achterstanden en de druk op de woningmarkt (mede vanuit de MRA) zitten we momenteel eerder op een hoog scenario dan een laag scenario. We moeten er rekening mee blijven houden dat we op enig moment ook lager kunnen zitten. Dit vraagt dan ook continue monitoring van de marktopnamecapaciteit in de regio.

- Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen).

¹ De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode.

Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar nodig tot 2023.

- Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).
- Een laatste scenario waar we nu nog niet mee gerekend hebben, laat zien dat we nog te maken hebben met tal van maatschappelijke ontwikkelingen die deels onzeker zijn. Zo is de komst van vluchtelingen gebaseerd op een dalende tendens, terwijl er ook studies (VN) zijn die wijzen op een groei op lange termijn. Hetzelfde geldt voor de komst van expats en arbeidsmigranten. Deze trends zijn erg onzeker. De regio wil samen met de provincie in een scenariostudie het effect van dergelijke ontwikkelingen voor de regionale woningmarkt verder verdiepen.

Op basis van de beschrijvingen gaan we als richtinggevend kader voor de korte termijn voorlopig uit van 1.600 tot 2.500 toe te voegen woningen per jaar. Op basis van monitoring van de marktopnamecapaciteit moet blijken of dit te veel of te weinig is.

Opgave 2: flexibiliteit creëren in planvoorraad

Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit betekent dat gewenste planning en differentiatie per jaar kan verschillen. Plannen die nu goed in de markt liggen, kunnen volgend jaar wellicht niet zo nodig zijn, en vice versa. Je moet dan ook continu in kunnen spelen op de veranderende vraag van (toekomstige) inwoners. Daarnaast moet je naast versnellen (wat nu urgent is), ook kunnen remmen als de markt tegen valt. Maar ook andere aspecten als gerechtelijke procedures, milieuopgaven, etc. zorgen voor vertraging in realisatie. Rekening houden met planuitval is een essentieel onderdeel van adaptief programmeren. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.

Opgave 3: inzet op diversiteit aan woonmilieus

Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Bij te weinig nieuwbouw en oplopende schaarste stijgen ook de prijzen in de regio Alkmaar. Om deze prijsdruk een halt toe te roepen zijn toevoegingen gewenst in woonmilieus waar de regio Alkmaar traditioneel goed in is. Daarmee kan de reguliere instroom vanuit andere delen van de MRA goed opgevangen worden.

Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Via adaptieve planning op centrumstedelijke locaties kan deze vraag bediend worden.

Daarbij gaat het om locaties op maximaal 45 minuten van Amsterdam. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.

Opgave 4: voorkomen van verdringing

De druk op de woningmarkt laat zich in enkele segmenten extra pijnlijk voelen. Huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen kunnen door hun inkomen niet naar andere segmenten. Een woningtekort laat zich bij deze groep extra voelen. Maar ook middeninkomens merken dat door prijsopdrijving (als gevolg van de verstedelijkingsdruk en de forse koopkrachtige vraag vanuit de MRA) er steeds minder geschikte woningen beschikbaar zijn. De woningen die voor de middeninkomens nog resterend hebben een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Ter voorkoming van verdringing van de lage en middeninkomens wordt ingezet op een minimale realisatie van:

- Sociale huurwoningen: minimaal 2.000 woningen tot 2028. De nadruk ligt hierbij meer op appartementen voor kleinere huishoudens tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018).
- Daarnaast is de positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is in de sociale huur extra aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.
- Middeldure huurwoningen: middenhuur is een conjunctureel afhankelijk product. Voor de korte termijn (komende 2 à 3 jaar) ligt er beslist een opgave van circa 200 woningen in dit segment (tussen de € 600,- tot € 900,- huur per maand), zowel appartementen als ook grondgebonden woningen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen, rijksbeleid en de effecten daarvan op de woningmarkt wordt de behoefte voor dit segment goed gemonitord.
- Betaalbare koop: door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees: kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen. De regio Alkmaar gaat experimenteren in samenwerking met provincie Noord-Holland en het Rijk om betaalbare koopwoningen ook betaalbaar te houden. Te denken is aan vormen van maatschappelijk gebonden eigendom en het stimuleren van wooncoöperaties.
- Flexibele woonvormen: in de regio Alkmaar is behoefte aan een flexibele schil op de woningmarkt. De regio zet in op flexibele woonconcepten; bijvoorbeeld in de vorm van 'magic mix' dat plaats biedt voor bijvoorbeeld expats (short-stay/mid-stay) als ook voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) die behoefte hebben aan een tijdelijke woonvoorziening.

Opgave 5: inspelen op lange termijn behoefte

Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben. Inzet op de verbinding van zoet (bouwen) en zuur (aanpak bestaande voorraad) zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de regio Alkmaar.

3 Woningbouwafspraken

In de regio Alkmaar beginnen we niet op nul. In het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen) hebben de gemeenten in de regio Alkmaar al een aantal afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk maken we een actualisatie en verdere concretisering van de bestaande woningafspraken. Vervolgens wordt ingegaan op het inhoudelijk afsprakenkader en tenslotte zijn er procesafspraken geformuleerd met als doel de samenwerking tussen de verschillende partijen te bevorderen en tot daadwerkelijke uitvoering van de afspraken te komen.

3.1 Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal convenant wonen

Vanuit het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een aantal afspraken gemaakt. Inmiddels is sprake van voortschrijdend inzicht, wat leidt tot enkele actualisaties van de afspraken. Dit leidt tot de volgende afspraken:

Afspraak 1: we zetten in op een versnelling in realisatie van woningbouw

- *Markt en overheid zetten in op een versnellingstafel. Deze tafel heeft de rol van een “taskforce” en bestaat uit een samenwerking van markt en overheid. De tafel heeft als doel om bij een shortlist van projecten die nog ‘net’ niet gerealiseerd kunnen worden de laatste drempel weg te nemen zodat de stap van doelen naar realisatie ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.*

Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag

- *Bouwen wat voor de behoefte nodig is (inspelen op de vraag die we nu kennen, rekening houdend met lange termijnontwikkelingen).*

Afspraak 3: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben

- *Uitgaande van variatie in gebieden naast inzet op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, bouwen we in het hogere en duurdere segment om de doorstroming te bevorderen waardoor iedereen op de woningmarkt binnen de regio Alkmaar wooncarrière kan maken.*

Afspraak 4: we zetten in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte, daarbij maken we onderscheid tussen

- *Regionaal:* grotere woningbouwplannen die voorzien in een (boven)lokale behoefte stemmen gemeenten onderling af, gericht op het juiste regionale programma naar doelgroepen en woonmilieus.
- *Lokaal:* binnenstedelijke plannen ten behoeve van autonome groei van de afzonderlijke (kleinere) kernen worden niet belemmerd door regionale en bovenregionale plannen (tot 12 woningen).
- *Bovenregionaal:* inspelen op de behoefte van andere delen van de provincie en MRA op basis van de ambities en visie over te realiseren woonmilieus in de regio Alkmaar.

Afspraak 5: De planvoorraad toetsen we continu aan de marktvrage en realiteit

- *De korte termijn planningsmethodiek sluit aan bij een lange termijn ambitie. Om goed zicht te houden op een verantwoorde ruimtelijke ordening gaat het ruimte geven aan juiste plannen samen met het afscheid nemen van andere plannen. Daarbij zorgen we continu voor een actueel beeld van de markt en sturen we op vaste (evaluatie)momenten.*

Afspraak 6: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen

- Inzet op inbreiding, OV-knooppunten, en nabij (toekomstige) voorzieningen. Waarbij we in het bijzonder oog houden voor het behoud van de bestaande kwaliteiten in de regio Alkmaar en waar nodig deze kwaliteiten verbeteren.

Afspraak 7: we werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking

- Daarbij geven we prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen, en binnen BSG, vanuit zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Afspraak 8: we streven naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar

- Duurzaamheid en langer zelfstandig wonen, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad.

Afspraak 9: we zitten als Regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

- We werken met marktpartijen aan een gezamenlijke methodiek van planning en monitoring gericht op voldoende plannen voor de behoefte, aansluitend bij de regionale ambities:
 - Marktpartijen maken hun realiseerbare plannen voor de korte termijn (drie jaar) inzichtelijk en sluiten aan bij de geformuleerde regionale kwalitatieve en kwantitatieve opgaven.
 - Samenwerkende partijen evalueren en evolueren de plannen, waardoor de planningsoverzichten een steeds betere uitdrukking geven aan de planrealisatie en een betere voorspeller zijn.

3.2 Procesafspraken

In het kader van adaptief programmeren stellen de gemeenten in de regio Alkmaar een intensieve samenwerking met de woningmakers voor. In deze samenwerking werken partijen vanuit een gedeelde opvatting over marktopgaven aan een beter functionerende woningmarkt. Daarbij hebben partijen eigen en gedeelde verantwoordelijkheden. De gemeenten hebben hierin de volgende verantwoordelijkheden:

- Zij bepalen lokaal en regionaal beleid voor de woningmarkt en hanteren daarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus: Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk en de Buch gemeenten.
- Zij scherpen belangrijke randvoorwaarden voor realisatie (wet en regelgeving en openbare ruimte), en waar dit onvoldoende tot stand komt faciliteren de gemeenten gewenste planontwikkeling door de instelling van een lokale versnellingstafel.
- Zij werken aan een lange-termijnprogrammering waarmee zij de vinger aan de pols houdt of de woningbouwplanning en -programmering langjarig aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dit is een programmering op hoofdlijnen, waarbij de gemeenten ruimte geven voor tempo in ontwikkeling en voor toevoeging in de juiste segmenten/voorkomen van verdringing (zie vervolg). De woningprogrammering passen de gemeenten jaarlijks aan (voortschrijdend programma). Voor de korte termijn (eerste drie jaar) actualiseren de gemeenten de planmonitor met gebruik van de inventarisatie die de woningmakers aanleveren. Daarmee wordt de programmering zo concreet mogelijk. Partijen werken uiteindelijk toe naar een gezamenlijke planlijst. De programmering biedt de gemeenten een monitoringsinstrument; passend bij de (lange termijn) ambities van de gemeenten. Dat gebeurt op basis van doelen die de gemeenten stellen en waarover uit de programmering signalen naar voren komen: ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (woonmilieus en tegengaan verdringing). Hiertoe formuleren de gemeenten binnen de programmering enkele indicatoren die aangeven of we de doelen halen.

Tot op heden wordt de programmering ingezet als een soort boekhouding voor het maximaal aantal te realiseren plannen in de regio. Daarmee is het instrument voor een defensieve toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: niet meer bouwen dan de behoefte. Als regio zien we de Ladder als waardevol instrument om te komen tot een goede ruimtelijke afweging van plannen. Wij zien echter bezwaren in de toepassing van de Ladder als restrictief ruimtelijk kader waarbinnen de 'planboekhouding' moet blijven. Dit belemmert immers een marktconforme programmering.

Daarom creëren we in de programmering voor de komende tien jaar ruimte om aan te kunnen blijven sluiten bij de veranderende vraag, door inzet van een adaptief instrumentarium en een afwegingskader wat de gemeenten een hulpmiddel biedt voor de afweging van kwalitatief goede plannen..

- Zij werken aan voorzienbaarheid en wegnemen van plannen die onvoldoende aansluiten bij de marktgerichte programmering; op de lange of korte termijn.

Voorzet indicatoren monitoring:

We denken aan marktindicatoren als de krapte-indicator voor koop en huur, mate van doorstroming binnen de regio, toevoeging in segmenten waar potentieel verdringing plaats vindt (sociale huur, middenhuur en goedkope koop), marktopnamecapaciteit nieuwbouw, planvoorraad (korte en lange termijn). Ook worden indicatoren ontwikkeld over o.a. verhuisstromen bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling.

De marktpartijen (vertegenwoordigd via de woningmakers) nemen verantwoordelijkheid voor:

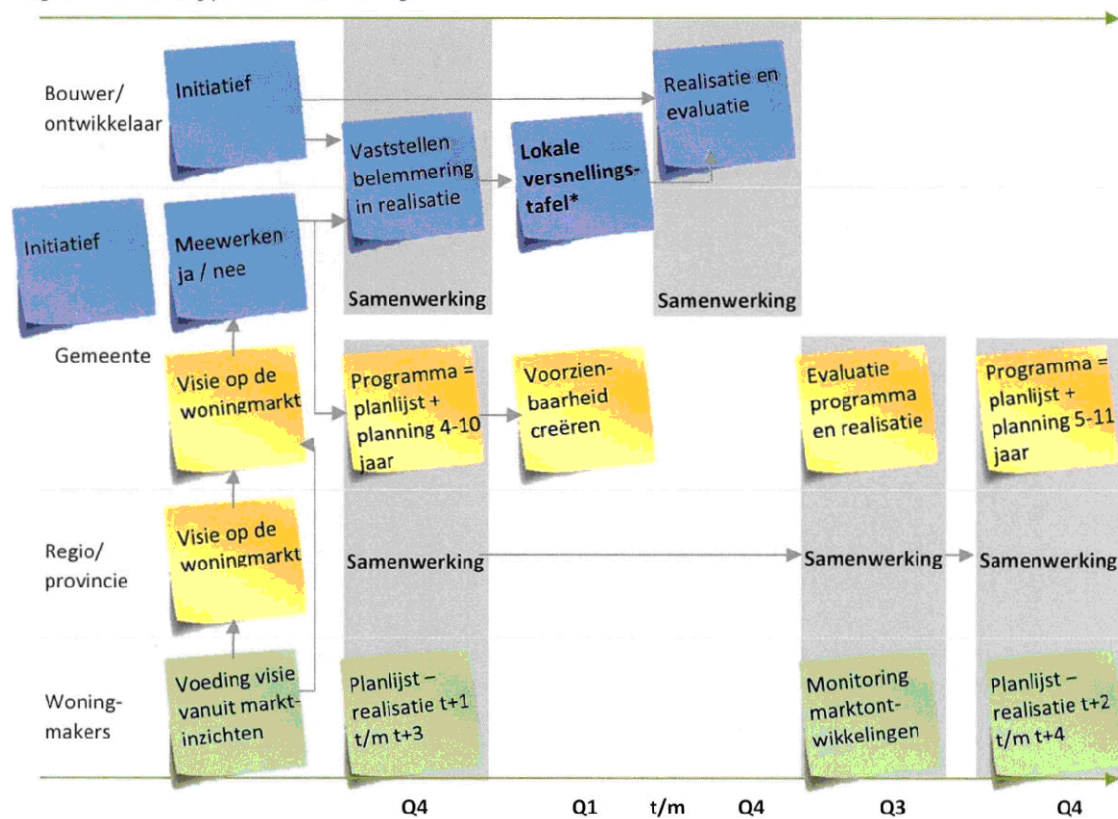
- Jaarlijks opstellen/bijstellen van een projectenlijst, waarbij zij aangeven op welke wijze zij concreet aansluiten bij de kwalitatieve en actuele behoefte, en hoe zij met de projecten aansluiten bij de gemeentelijke visie. Zij overlegt deze lijst aan de gemeenten, zodat zij deze kunnen betrekken bij de langjarige programmering.
- Monitoring van de woningmarkt in aansluiting op indicatoren die voortkomen uit gemeentelijke/regionale beleidsambities. Zij informeert partners over de resultaten van deze monitoring.
- Zij draagt vanuit haar kennis en ervaring bij aan de lokale versnellingstafels (van gemeente en ontwikkelende partijen).

De provincie heeft in het proces een meervoudige functie:

- De provincie heeft een rol als woningmarkregisseur, via haar woonvisie en aanpak om te komen tot RAP's. Daarmee wil zij het doel bereiken van de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste groepen. Dit sluit aan bij deze regionale afspraken.
- Zij stimuleert de regionale samenwerking en noodzakelijke afstemming. Zij participeert daartoe in het regionale overleg. Hierin heeft zij de rol als beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar, en aanjager van woningbouw. Vanuit deze rollen participeert de provincie in de overlegstructuur van de regio Alkmaar.
- Zij levert haar overkoepelende visie op de woningmarkt en draagt bij aan de monitoring van de planvoorraad en prognoses.

In de volgende procesbeschrijving is dit nader uitgewerkt, gericht op het tijdig realiseren van de juiste plannen:

Figuur 2: uitwerking proces samenwerking



Hierin zijn de volgende samenwerkingsmomenten benoemd:

- **Lokale versnellings-tafel woningbouw:** gemeente en bouwer kunnen plannen die moeilijk tot realisatie komen voorleggen aan de lokale versnellings-tafel. In de versnellings-tafel (per gemeente) zijn de gemeente, betreffende bouwer en eventueel enkele experts betrokken. In de versnellings-tafel gaan de partijen na op welke manier de woningbouw stappen verder gebracht kunnen worden. Indien het project op korte termijn niet uitvoerbaar blijkt kunnen andere plannen naar voren worden gehaald.
- **Voorzienbaarheid:** niet alle plannen sluiten aan bij de (actuele en verwachte) woningbehoefte en ambities. Voor die plannen werken gemeenten aan voorzienbaarheid (zie volgende hoofdstuk).
- **Vorbereiden van beleid:** de woningmakers bieden gevraagd en ongevraagd markt-informatie aan aan het Portefeuillehoudersoverleg Regio Alkmaar (PoRA). Het PoRA stelt mede op basis van deze informatie haar beleid vast of bij.
- **Woningbouwplanning:** de gemeente neemt plannen op in de woningbouwplanning. De woningmakers concretiseren de woningbouwplanning voor de eerste drie jaar door samen met ontwikkelende partijen de realiseerbare plannen in beeld te brengen. Dit doen zij in afstemming met de gemeente. De planningslijst wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het PoRA en opgenomen in plancapaciteit.nl.
- **Monitoring:** de woningmakers zorgen voor monitoring van de regionale woningmarkt, de provincie levert hierbij vanuit haar kennisfunctie informatie aan ten aanzien van woningmarktontwikkelingen die zij waarneemt. Daarbij is er onderscheid tussen monitoring 'voortuit' en 'actueel'. Bij de monitoring *voortuit* gaat het om de planningslijst. Bij de monitoring *actueel* gaat het om de indicatoren. In het derde kwartaal organiseren de woningmakers een regionale conferentie om de

resultaten van de monitoring te delen met alle partners. Zij trekken gezamenlijke conclusies ten aanzien van de gewenste bijstelling van de woningproductie dan wel beleidsvoorstellen.

Deze vorm van samenwerking vraagt van alle partijen dat zij open en vanuit vertrouwen samenwerken. Vertrouwen betekent hierbij: afspraak nakomen, stabiliteit in beleid, zonder last van het verleden, ...

Figuur 3: uitkomst samenwerking: workshop Woningmakers



4 Programmering

Eén van de belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses. Een prognose van het veel gebruikte model Primos brengt de toekomstige ontwikkelingen in beeld door bestaande trends door te trekken, rekening houdend met enkele huidige inzichten. Prognoses zijn daarmee in beginsel trendramingen voor de lange termijn. Door de woningbehoefte in lijn te brengen met de trendmatige ramingen die voortkomen uit de prognoses, wordt onvoldoende recht gedaan aan andere factoren die van invloed zijn op de woningbehoefte voor met name de korte termijn. Elementen als conjunctuurveranderingen, recentelijke binnenlandse en buitenlandse migratie en overspannen woningmarkt in nabije regio's kunnen de korte termijn behoefte op de lokale woningmarkt behoorlijk beïnvloeden. De regio Alkmaar wil met haar woningbouw-programmering ruimte hebben om in te spelen op de korte termijn behoefte (met als doel voorkomen van verdringing) en anderzijds demografische trends op lange termijn (inspelen op ontgroening en vergrijzing). Om dit te bereiken:

1. Zetten we in op adaptief programmeren, uitwerking in scenario's.
2. Houden we rekening met vertraging en onzekerheid in de uitwerking van plannen.
3. Nemen we afscheid van oude plannen die niet (meer) voorzien in de huidige en toekomstige vraag.
4. Monitoren we frequent de woningmarkt en de bijbehorende opgaven in samenwerking met de woningmakers.

4.1 Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's

Om in te kunnen spelen op de korte termijn behoefte en invloeden op de woningmarkt is programmeren vanuit scenario's wenselijk. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving kan incidenteel of structureel zijn. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

- Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.
- Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
 - **Scenario 2a:** behoeftegroei, bij structurele (hoge) instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog

niveau aanhoudt (+ circa 400 huishoudens per jaar tot 2022 en afvlakkend naar + 200 huishoudens in 2030).

- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).

Figuur 4: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouw aantallen per tijdperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoefte model Companen.

Figuur 5: richtinggevend variatie in scenario's van mogelijke behoeftegroei naar gemeenten, woningbouwopgave per tijdperiode

	variatie in scenario's 2018-2023	variatie in scenario's 2023-2028	variatie in scenario's 2028-2030
Alkmaar	1.550-2.050	7.00-1.150	300-550
Bergen (NH.)	250-350	100-200	50-100
Castricum	750-1.000	300-550	150-250
Heerhugowaard	1.550-2.050	6.50-1.150	300-550
Heiloo	900-1.200	400-650	200-350
Langedijk	650-850	300-450	100-250
Uitgeest	300-400	100-200	50-100
Totaal	5.950-7.900	2.550-4.350	1.150-2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoefte model Companen.

Verdeling over de gemeenten gebaseerd op de huidige verhoudingen in de woningbehoefteprognose 2017-2040 van de provincie Noord Holland.

Voor het ambitiescenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

4.2 Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen

De regio Alkmaar wil flexibiliteit krijgen in haar plancapaciteit voor nieuwe woningen. Dit wordt in traditionele lineaire planningsmethoden belemmerd door (met name het aandeel harde) plannen op de planningslijsten. Vanuit een vast punt op de planningshorizon (over 10 jaar) worden plannen beoordeeld, waarbij een administratief planoverschot ongewenst is. Deze benadering garandeert dat er niet te veel wordt gebouwd vanuit de behoefte. Maar het risico van 'te weinig' blijkt in de praktijk groot. Deze lineaire methodiek staat namelijk de ontwikkeling van nieuwe plannen in de weg die juist zeer goed aansluiten bij de behoefte en bij ruimtelijke ambities. Dit staat de noodzakelijke versnelling en realisatie in de weg. Vanuit de zorg van de regiogemeenten voor een goede ruimtelijke ordening vindt de regio het belangrijk dat adequaat wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

We zien daarbij dat de behoefte zich niet lineair (in vaste jaarschijven) ontwikkelt. Perioden met overspannen vraag wisselen af met perioden van ruimte op de markt. De praktijk laat daarbij zien dat veel plannen niet volledig binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd. Soms is dat omdat een plan gedateerd is en niet aansluit bij de actuele behoefte, vaker is het omdat in de ontwikkeling een fasering zit en ook de marktopnamecapaciteit voor het betreffende plan zich gefaseerd ontwikkelt.

Werken met een planlijst die je voor tien jaar vult, houdt onvoldoende rekening met deze marktdynamiek. Wij hanteren daartoe twee oplossingsrichtingen:

1. Altijd zorgen voor enige ruimte in de planvoorraad zodat nieuwe bij de markt passende plannen snel tot bestemmingsplan en realisatie kunnen worden gebracht. Keerzijde hiervan is dat dergelijke procedures (zeker ook binnen BSG) tijd vergen, waardoor in deze situatie het risico ontstaat dat te weinig tot ontwikkeling komt. Deze maatregel is daarmee onvoldoende om adequaat op de behoefte in te kunnen spelen.
2. Zorgen dat er voldoende plannen op de plank liggen om daarmee de gewenste fasering in behoefte te kunnen realiseren, rekening houdend met vertragingen bij individuele plannen. Natuurlijk zijn er plannen die meer zekerheid hebben, en plannen waar een dergelijke vertraging waarschijnlijker is. Door te werken met een staffel (zeker binnen BSG) kan met deze realiteit rekening worden gehouden. Dit moet gepaard gaan met het afscheid nemen van oude plannen.

De laatste maatregel passen we als volgt toe: we zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen volgens vaste termijnen zijn ingepland, maar doorgaans gefaseerd tot ontwikkeling komen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte. De zekerheid van realisatie is onder andere afhankelijk van de planstatus, afspraken met ontwikkelaars, beperkingen in uitvoering zoals onverwachte saneringsopgaven of archeologie, financiële haalbaarheid (aandeel sociaal, stijgende bouwkosten, etc.) maar ook tijd speelt een belangrijke factor. Om een realistische inschatting te kunnen maken van de benodigde plannen, om in de behoefte te kunnen voorzien, kan een volgende staffeling worden gehanteerd:

Figuur 6: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

Wij kiezen bewust voor een realisatiestaffel die als 'voorzichtig' kan worden getypeerd. EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de plancapaciteit in de metropoolregio Amsterdam.

Daarin concluderen ze dat binnen de huidige fasering: 62% een hoge realisatiekans, 24% een lage realisatiekans en 31% een beperkte realisatiekans heeft. Bij 45% van de onderzochte plannen verwacht EIB dat deze zonder veel vertraging of kans op uitval kan worden gerealiseerd.

Toelichting op de categorisering:

Planfase 1

- (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd.

Planfase 2

- (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar/investeerder.
- Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder.

Planfase 3

- Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder.
- Potentiële plancapaciteit.

Indien deze werkwijze wordt toegepast op de geanalyseerde plancapaciteit (openbare lijst) mag rekening worden gehouden met de volgende uitkomst:

Figuur 7: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase - uitkomsten regio Alkmaar

Totale plancapaciteit op basis van 100%					Totale plancapaciteit op basis van staffel				
	2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal		2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal
planfase 1	3.503	2.042	913	6.458	planfase 1	3.153	1.634	639	5.425
planfase 2	1.526	1.345	400	3.271	Planfase 2	1.221	942	240	2.402
planfase 3	2.916	4.737	2.959	10.612	planfase 3	1.750	2.842	1.480	6.071
Totaal	7.945	8.124	4.272	20.341	Totaal	6.123	5.417	2.359	13.899

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

NB: getallen worden nog geactualiseerd op basis van nieuwe lijsten gemeenten.

4.3 Reductie oude plannen

Van de bestemmingsplan technische harde plannen (circa 9.100 woningen, planmonitor medio 2018) zijn voor ruim 1.100 woningen aan plannen 9 jaar of ouder (onherroepelijk bestemmingsplan). Daarnaast zijn de plannen voor circa 1.700 woningen inmiddels al 5 tot 8 jaar oud. De regio kan inzetten op het reduceren van oude plannen. Daarbij is het van belang om niet alleen naar de leeftijd van het plan te kijken, maar vooral ook naar de kwalitatieve toegevoegde waarde van het plan. Indien het plan oud en kwalitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte kan planaanpassing of schrappen van het plan overwogen worden. Het afwegingskader in bijlage 2 kan als lokaal hulpmiddel ingezet worden om de plannen kwalitatief te toetsen. Een inschatting van het huidige reductiepotentieel is als volgt:

Figuur 8: inventarisatie leeftijd bestemmingsplannen en reductiepotentieel

Leeftijd (bestemmings)plan	Aantal woningen	Reductiepotentieel	Mogelijke planologische ruimte
9 jaar of ouder	1115	75%	836 woningen
5 tot 8 jaar	1716	33%	566 woningen

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

Door afspraken te maken over oude plannen en structureel in gezamenlijkheid te zetten op reductie van deze plannen ontstaat er:

- Ruimte in de programmering voor nieuwe plannen, waardoor beter ingespeeld kan worden op de actuele behoefte.
- Voorzienbaarheid: indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming.

Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouwprogrammering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouwprogrammering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

In deze notitie geven we de uitwerking van de woningmarktanalyse voor de regio. In deze bijlage presenteren we de belangrijkste onderbouwde conclusies die als onderbouwing dienen voor de gemaakte woningbouwafspraken. In afzonderlijke fact-sheets is dit uitgewerkt naar de gemeenten.

Werkwijze woningmarktanalyse

In de analyse is aandacht besteed aan mechanismen op de regionale woningmarkt. Dit hebben we in beeld gebracht via een analyse van feitelijke verhuizingen op de regionale woningmarkt. Wat zijn de verhuisbewegingen in de regio? Welke functies hebben verschillende delen van de regio voor verschillende groepen op de woningmarkt?

Het functioneren van de verschillende delen in de regionale woningmarkt hebben we in beeld gebracht door statistische gegevens vanuit CBS-microdata: een database waar op persoons- en adresniveau kwalitatief hoogwaardige gegevens beschikbaar zijn.

Naast deze cijfermatige analyse hebben we met de gemeenten en woningmakers (samenwerking van woningmarktpartijen in de regio; corporaties, ontwikkelaars, makelaars) stilgestaan bij de trends en ontwikkelingen die in de regio van belang zijn. Dit heeft geleid tot een nadere inkleuring van de analyse.

Woningmarktanalyse

Het vertrekpunt voor onze analyses is een duiding van de huidige situatie op de woningmarkt. Aan de hand van trends en prognoses vullen we dit aan, waarmee we ook een voorzichtige blik op de toekomst kunnen werpen. Op basis van deze analyses komen we tot een viertal conclusies voor de regionale marktontwikkeling. Dit zijn leidende conclusies bij de verdere uitwerking van de woningbouwafspraken.

Conclusie 1: de markt is krap

Het actuele woningaanbod is kleiner dan de vraag. Dit zien we zowel terug in de huursector als koopsector.

Woningtekort

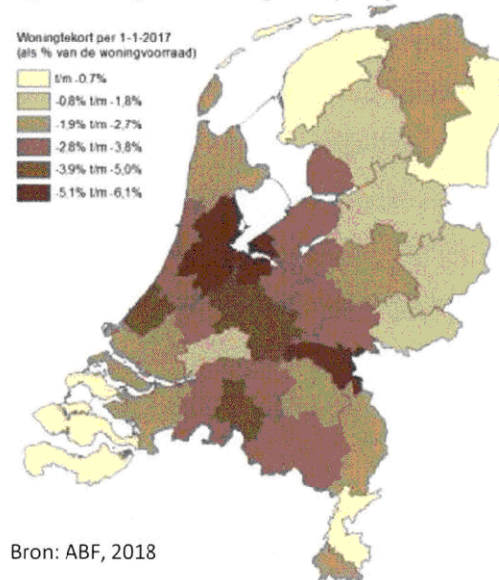
Een gebruikelijke manier om de krapte op de woningmarkt te meten biedt het woningtekort. Bij het woningtekort gaat het om het aantal woningen dat op een bepaald moment er onvoldoende is om te voorzien in de actuele vraag. Dit wordt berekend door huishoudens die niet zelfstandig wonen te confronteren met het beschikbare leegstaande woningaanbod. In november 2018 heeft ABF in opdracht van het ministerie van BZK een nieuwe berekening gemaakt van het regionale woningtekort. Hierin is de regio Alkmaar toegevoegd aan de Noord-Holland-Noord. In Noord-Holland-Noord ligt het woningtekort op 1,9% tot 2,7%. De regio Alkmaar grenst aan de regio Zuid-Kennemerland waar het tekort is bepaald op

2,8% tot 3,7%. In het rijksbeleid is de opzet om dit tekort af te laten nemen tot 1%, ten behoeve van een goede marktwerking en waardebehoud van woningen. Gelet op de grote verschillen binnen de regio Noord-Holland-Noord en de ervaringen in regio Alkmaar zal het tekort in de regio Alkmaar eerder neigen naar het tekort in Zuid-Kennemerland. Uitgaande van een tekort van tussen 2,5% en 3,5%, en inloop tot een tekort van 1%, gaat het dan om 2.000 tot 2.600 woningen actueel tekort; een belangrijke indicatie dus voor druk op de woningmarkt.

Krapte in de huur- en koopsector

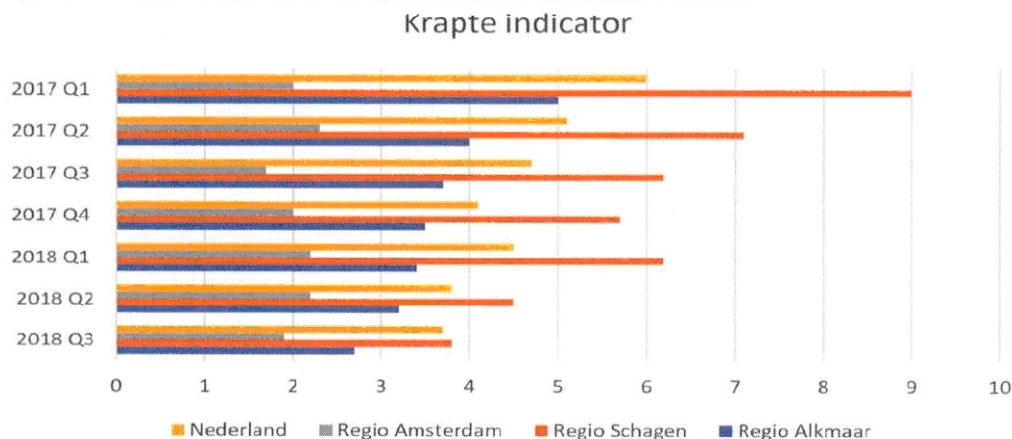
Het (oplopend) tekort blijkt ook vanuit indicatoren rond de huur- en koopwoningmarkt. In de huursector lopen reactiegraad en inschrijfduur bij verhuring op. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning was in 2013 rond de 80, in 2017 lag dit op 120. Voor de koopsector geeft de krapte-indicator aan dat de druk op de woningmarkt in Alkmaar op 2,9 ligt; wat duidt op een gespannen markt. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De afgelopen jaren is deze krapte gegroeid, waar de 'indicator' voor Amsterdam nagenoeg gelijk gebleven is.

Figuur 2.1: regionale woningtekort per 1 januari 2017



Bron: ABF, 2018

Figuur 2.2a: krapte-indicator koopwoningmarkt regio's Noord-Holland 2017-2018



Bron: NVM en Leygraafmakelaars.

Figuur 2.2b krapte-indicator Q4 2018

Figuur boven: De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De krapte indicator voor de regio Alkmaar is sinds begin 2017 van 5 naar 2,8 gezakt (3^e kwartaal 2018). Voor een gezonde woningmarkt is de krapte indicator 6. De krapte indicator van 2,8 houdt in dat het een krappe woningmarkt betreft.

Figuur rechts: De krapteindicator is voor het 4 kwartaal van 2018 uitgesplitst naar gemeenten. We zien een onderscheid tussen de gemeenten met meer stedelijke woonmilieus waar de woningmarkt krapper (Alkmaar) is dan de gemeenten met meer dorpse woonmilieus (Bergen en Langedijk).

* De krapte-indicator van 6,4 voor Bergen wordt veroorzaakt door de relatief grote hoeveelheid dure woningen. De krapte in het goedkope en middensegment is vergelijkbaar met de krapte van de andere BUCH gemeenten.

Gemeente	Krapte-indicator
Alkmaar	2,2
Bergen*	6,4
Uitgeest	2,6
Castricum	2,8
Heiloo	3,2
HHW	2,2
Langedijk	3,9

De krapte op de woningmarkt verschilt per inkomensgroep. We hebben daarvoor de inkomensopbouw van potentiële verhuizers vergeleken met het momenteel beschikbare aanbod (anno medio 2018). Uit hoeveel woningen kunnen mensen op basis van hun inkomen, hypotheekmogelijkheden en toegang tot sectoren (sociale huur) in beginsel kiezen? Mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Hun keuze is daarmee beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf bijvoorbeeld € 80.000) hebben een breder bereik, al zullen zij doorgaans wel kiezen voor een woning die aansluit bij hun portemonnee.

- De vraag in deze benadering is bepaald door de omvang van verschillende inkomensgroepen in de gemeente en hun verhuisgeneigdheid volgens WoON 2015.
- Het aanbod is bepaald door te kijken welke woningen jaarlijks verkocht/verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen de gemeenten.
- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod weer dat voor een bepaalde vragergroep potentieel bereikbaar is. Analoog aan de keuzemogelijkheden bij verkoop (zie figuur 2.2) geeft een keuze-index onder 5 een indicatie van spanning op de markt.

Voor aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,9 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragergroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de regio Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de regio Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Figuur 2.3: keuze-index verhouding aanbod en vraag op basis van inkomen

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Sociale huur tot aft-grens	1060								
Sociale huur va aft-grens	1060								
Part. Huur	1380		Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	510		Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	2350								
Dure koop < € 400.000	1110								
Zeer dure koop > € 400.000	1150								
Totale potentiële keuze		1060	3510	2680	2370	4250	4800	4100	4610
Totale potentiële vraag		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,9	2,9	2,3	4,0	4,4	3,8	4,7

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Toelichting figuur 2.3: potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens hebben een jaarlijkse vraag van 1.570 woningen in de regio. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 1.060 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,7. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt wel weer deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

Naast een toename van de krapte, blijkt de actuele druk op de woningmarkt ook uit de transactiepreizen die gemiddeld boven de vraagprijs liggen, en uit het dalende aanbod van te koop staande woningen.

Instroom in de regio

Een belangrijke oorzaak voor de toegenomen krapte op de woningmarkt is de aantrekkende economie en het herstel van de woningmarkt na de economische crisis. Ook speelt de instroom uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een belangrijke rol. De MRA blijkt minder goed in staat om de regionale vraag op te vangen; door sterk gestegen prijzen en verdringingseffecten. Mensen vertrekken daardoor naar nabijgelegen regio's, zoals de regio Alkmaar, zoals blijkt uit de veranderende instroom van vestigers.

Figuur 2.4: regio Alkmaar, vestiging en vertrek personen per jaar uit verschillende delen van Noord-Holland

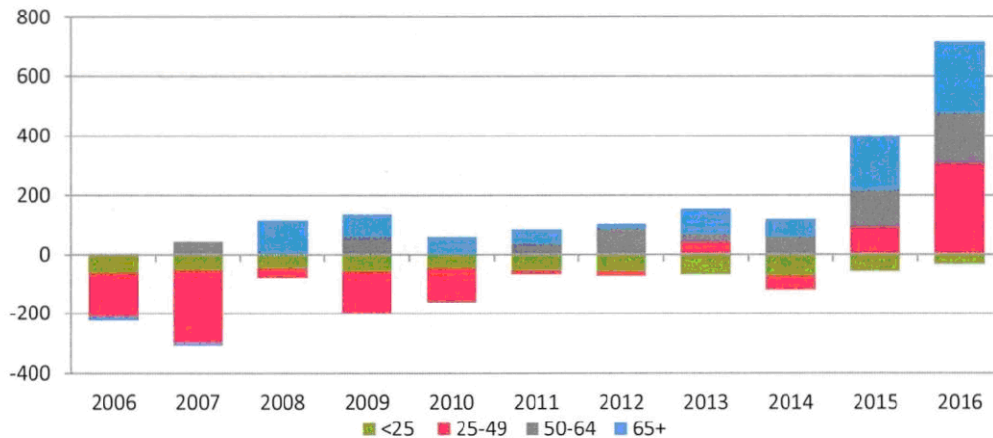


Bron: CBS.

Uit verschillende delen van Noord-Holland neemt de instroom (in aantal personen) sinds 2014/2015 toe. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld Haarlemmermeer, daarmee zijn de relaties beperkt. De regio Alkmaar heeft logischerwijs vooral betekenis voor de noordelijke MRA-gemeenten.

De instroom in de regio blijkt ook uit het vestigingssaldo van huishoudens. Sinds 2015 is dit saldo vestigers fors gestegen in de regio.

Figuur 2.5: saldo vestiging minus vertrek naar leeftijd van huishoudens 2006-2016 regio Alkmaar



Bron: CBS, bewerking Companen

Tot 2015 kende de regio Alkmaar per saldo een vertrek van huishoudens tot 50 jaar. In 2015 en 2016 is dit omgebogen naar per saldo vestiging. Zeker bij 65-plussers is het aantal vestigers fors toegenomen. Deze tendensen in vestiging en vertrek laten zien dat de regio, naast een verhoogde instroom aan stathouders², te maken heeft met een groeiende instroom vanuit de MRA.

Scenario's van behoefteontwikkeling: werken met onzekerheid

De ontwikkeling naar meer instroom is voor nog maar een relatief korte duur van kracht. Het betekent wel dat de concurrentie tussen woningzoekenden fors is toegenomen. Hoe lang dit aanhoudt, is onzeker. Vooral nog is vooral sprake van een duurzaam tekort aan woningen, mede door de groeiende druk vanuit de MRA. Dit is aanleiding voor de gemeenten in Noord-Holland-Noord om een bod neer te leggen om substantieel bij te dragen aan de behoefte vanuit de MRA.

Daarbij blijft het ook zinvol rekening te houden met onzekerheden. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving, om genoemde redenen, lijkt behoorlijk stevig. Adaptief plannen betekent echter ook dat je rekening houdt met veranderende tijden. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's.

De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop

² In 2015 en 2016 hebben gemeenten een toename gehad in de taakstelling voor stathouders. In 2015 lag de instroom ca. 100 huishoudens hoger dan in 2014. In 2016 lag dit verschil op ca. 200 huishoudens ten opzichte van 2014)

zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

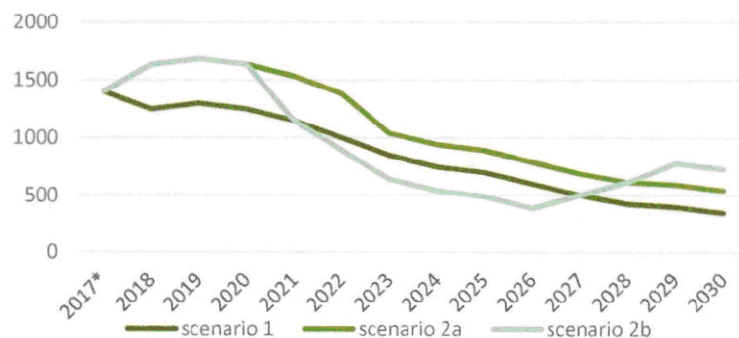
- **Scenario 1:** Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.
- **Scenario 2a:** Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.

De scenario's zijn gebaseerd op aannames van het doorzetten van trends. In het ene geval versneld (bijvoorbeeld meer instroom uit MRA in 2a), in het andere geval meer conjunctureel. Deze trends zijn in grote mate onzeker. Daarmee geven de prognoses een richting, maar geen getalsmatige zekerheid. Om meer grip te krijgen op ontwikkelingen is het belangrijk meer grip te krijgen op de effecten van veranderende ontwikkelingen: Achterstand in woningproductie in de afgelopen jaren (inlopen woningtekort van 2.000 tot 2.600 woningen).

- Instroom van Flexarbeiders (ook meer en meer long stay).
- Meer / minder instroom van vluchtelingen.
- Extramuralisering, langer thuis wonen en uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.
- Uitstroom uit de MRA-regio naar de regio Alkmaar.

De regio wil meer grip krijgen op deze ontwikkelingen en het effect hiervan op de noodzakelijke woningproductie. Daarom vindt zij samenwerking met de provincie bij de toekomstige uitwerking van prognoses noodzakelijk. Dit geldt in het bijzonder voor de uitstroom uit de MRA-regio. Daarnaast kan door middel van een woonwensenonderzoek beter in beeld gebracht worden in welk woonmilieu deze mensen willen wonen?

Figuur 2.6: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar 2017-2030



Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Het is nu niet te zeggen welk scenario realiteit wordt. Elk scenario is in zekere zin voorstelbaar. Bij de scenario's horen wel verschillende aantallen te realiseren woningen.

Figuur 2.7: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouwaantallen per tijdsperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Ambitiescenario "Holland boven Amsterdam": dit scenario betreft een aanbodgestuurd scenario. Het uitgangspunt is dat in de huidige woningkrapte het toevoegen van substantieel aanbod migratiestromen op gang brengt. De regio Noord-Holland Noord heeft een aanbod gedaan om 40.000 woningen te realiseren voor opvang uit de MRA. Circa 20.000 woningen kunnen mogelijk gerealiseerd worden in de regio Alkmaar. In de eerdere scenario's is uitgegaan van een toevoeging van circa 14.000 woningen tot 2030. Daarbij is al rekening gehouden met circa 4.000 extra woningen ten opzichte van het basis scenario. Dit betekent dat er aanvullend nog eens 16.000 woningen worden gerealiseerd. Dit scenario kent haar demografische basis in de druk die we waarnemen in de MRA, maar is ruimtelijk onderbouwd (locatiegericht).

Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Ambitiescenario
Prognose Provincie Noord-Holland 'ontwikkeling woningbehoefte': - Demografische trends - Extramuralisering - Trendmatige taakstelling statushouders	= scenario 1 aangevuld met structurele instroom MRA van afgelopen 2 jaar (circa 400 per jaar extra)	= scenario 2, maar de structurele instroom is conjunctureel afhankelijk en zwakt ook (tijdelijk) weer af	Scenario op basis van de propositie "Holland boven Amsterdam". Daarbij wordt eveneens voorgesorteerd op de economische groei waardoor ook extra huisvesting noodzakelijk is voor expats, arbeidsmigranten, etc.

Behoefte en plancapaciteit

Op korte termijn lijkt er op basis van deze behoefte-raming een behoefte van minimaal 1.200 woningen per jaar en maximaal 1.600 woningen per jaar. Naast deze woningbouwaantallen moet nog rekening gehouden worden met vervangende nieuwbouw bij transformatie. De afgelopen jaren heeft de regio jaarlijks gemiddeld bijna 1.050 woningen gebouwd. Dit aandeel ligt dus fors lager dan de behoefte (ook in de minimumvariant). Daarom is het zaak om hoe dan ook tempo te versnellen.

Voor de komende jaren zijn er wel de nodige plannen om te realiseren. Voor de periode tot en met 2020 gaat het jaarlijks om ruim 2.000 woningen. Na 2020 zakken de aantallen geplande woningen snel weg. Gebrek aan plancapaciteit is derhalve op korte termijn geen knelpunt: wel op de middellange termijn (na 2023). Realisatiekracht is wel een knelpunt. Voor de regio is het daarom van wezenlijk belang, om verdringing te voorkomen, de bouwproductie op te schroeven naar minimaal 1.200 tot maximaal 1.600 woningen per jaar.

Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave

De huidige druk op de woningmarkt is een urgent probleem die leidt tot verdringing van woningzoekenden. Tegelijkertijd zien we dat binnen afzienbare termijn de behoeftegroei aanzienlijk kleiner wordt: in de periode na 2028 nog maximaal 450 woningen per jaar. Het belang van de bestaande

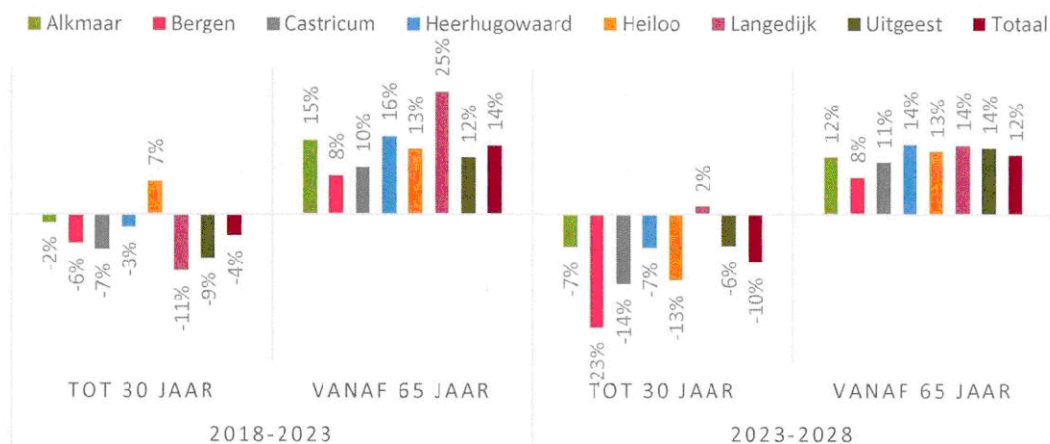
woningvoorraad in de huisvestingsopgave wordt daarmee steeds groter. Nieuwbouw is dan immers nog een minimale aanvulling op het bestaande aanbod.

Gewenste ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad

Die bestaande woningvoorraad voldoet niet op alle fronten aan de toekomstige woningbehoefte. Enkele voorbeelden:

- door ontgroening en vergrijzing (minder jongeren en meer ouderen) verandert de woningbehoefte naar meer gelijkvloerse woningen. In aantallen lijkt deze ontwikkeling echter mee te vallen door de beperkte verhuisbereidheid van de senioren-doelgroep. Er zijn echter steeds meer signalen dat senioren uit de babyboomgeneratie (van net na de Tweede Wereldoorlog) aanzienlijk meer stappen maken in hun wooncarrière. Motief is daarbij vooral het gemak van een nieuwe toegankelijke woning. Daarnaast blijft een (groter) deel in zijn bekende grote gezinswoning wonen. Zij worden oud op de plek waar zij al sinds jaar en dag wonen. Dit vraagt aanpassingen in de toegankelijkheid van hun woningen.
- De ontgroening en vergrijzing verschilt per gemeente naar effect en naar tempo, waardoor ook de verandering in woonvoorkeuren per gemeente verschilt. De richtingen zijn wel overal hetzelfde.

Figuur 2.8: ontgroening en vergrijzing per gemeente



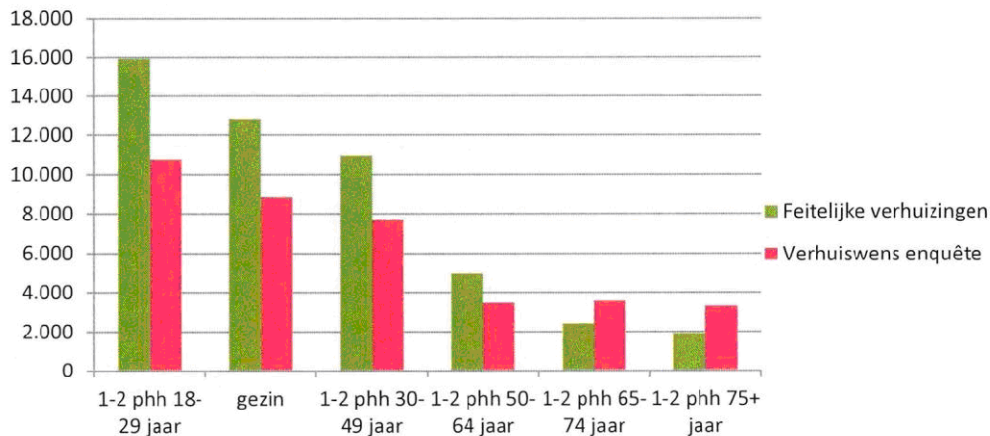
Bron: provincie Noord-Holland.

- Voor jongeren is het lastig een passende hypotheek te krijgen. Zij zijn slechts zeer beperkt in staat voldoende middelen op te brengen om de woning te kopen en te verbouwen. Onder het mom van de energietransitie ligt er bij veel woningen in de bestaande woningvoorraad wel een investeringsopgave. Zolang jongeren die niet gefinancierd krijgen, is een woning in de bestaande voorraad moeilijk te verwerven; zeker woningen waar jarenlang weinig is geïnvesteerd is. Hiermee dreigt een segment in de bestaande woningvoorraad te ontstaan van mindere kwaliteit; met effect voor de woonaantrekkelijkheid van deze delen van de voorraad en bij een afvlakkende behoefteontwikkeling het risico van leegstand. De nieuwbouwopgave kan dan ook niet los staan van de verbeteringen in de bestaande woningvoorraad.

Dynamiek op de woningmarkt

Veelal wordt de druk op de woningmarkt bepaald aan de hand van gewenste verhuisbewegingen. De praktijk laat echter zien dat verhuiscens en verhuisgedrag nog wel verschillen. Zo zien we dat jongeren vaker verhuizen dan ze vooraf aangeven te doen, terwijl dit bij ouderen precies omgekeerd is.

Figuur 2.9: verhuisgedrag en verhuiscens per leeftijdsgroep



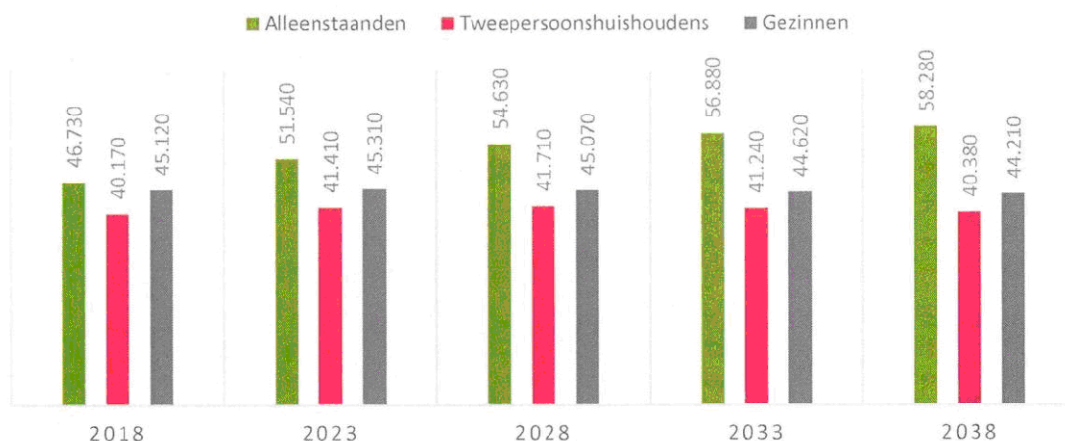
Bron: WoON2015, CBS.

De verhuiscendynamiek laat zien dat de belangrijkste dynamiek op de woningmarkt aan de begin van de wooncarrière zit: tot 30 jaar of als gezin met kinderen. Deze vraag manifesteert zich dan ook het meest op de woningmarkt. De vraag van senioren (65-plus) is in absolute aantallen zeer beperkt.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

De behoefte op de woningmarkt verandert door vergrijzing en ontgroening, maar ook door veranderende samenstelling van huishoudens: meer alleenstaanden.

Figuur 2.10: ontwikkeling huishoudentypen in regio Alkmaar 2018-2038



Bron: provincie Noord-Holland

De groei van de woningbehoefte komt geheel voor rekening van alleenstaanden. Het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen (met kinderen) blijft nagenoeg gelijk. Binnen deze groepen zien

we wel de nodige variatie (op basis van de geanalyseerde verhuisbewegingen (microdata CBS) en de verdiepende gesprekken met marktkenner):

- De groep ouderen (65-plus) wordt steeds groter, maar ook diverser. Een (groot) deel blijft wonen in de huidige woning; steeds vaker een grondgebonden koopwoning. Een deel wil verhuizen. Daarbij is comfort een belangrijke drijfveer. Zij zoeken kwalitatief goede huurappartementen: afhankelijk van het inkomen en bestedingsmogelijkheden ook in de middenhuur.
- Gezinnen en jonge stellen kiezen in hoofdzaak vrij traditioneel: grondgebonden woningen, in de huur rijwoningen, in de koop vooral een tweekapper of vrijstaand. Dat geldt voor gezinnen uit de regio, maar ook voor de instroom vanuit de MRA. De instroom vanuit de MRA kiest de regio vanwege de ruimte die te koop is voor een acceptabele prijs, terwijl Amsterdam zeer dichtbij is.
- Bij starters is de betaalbaarheid van huren en kopen de belangrijkste drijfveer. Zij zijn door hun financieringsmogelijkheden aangewezen op betaalbare (sociale) huurwoningen of koopwoningen. Een deel kiest ook een woning in de middenhuur; omdat de sociale huursector door regelgeving niet bereikbaar is en/of de koopsector nog te duur is. Vaak is dit wel een tussenoplossing.

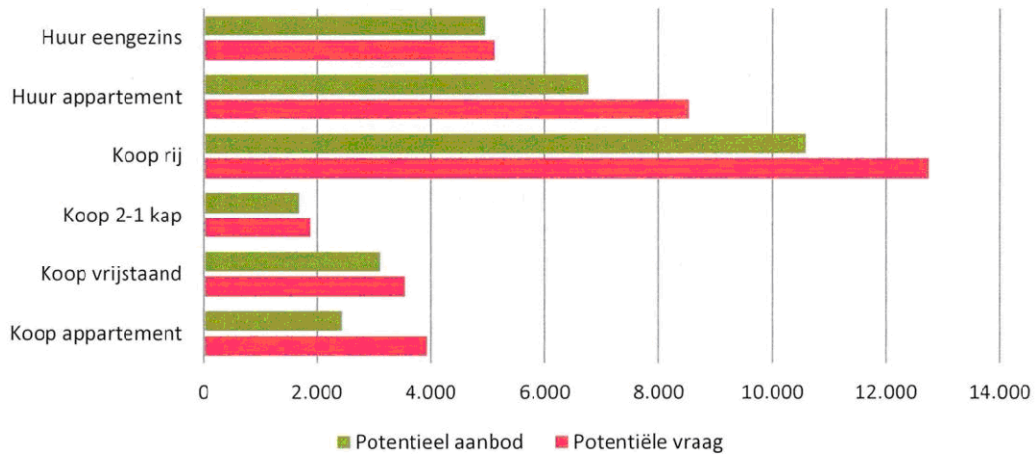
Uit het voorgaande blijkt dat inkomensmogelijkheden bepalend zijn voor de mogelijkheden op de woningmarkt. Daarom hebben we op grond van de inkomensopbouw van huishoudens, die actief op zoek zijn op de woningmarkt, een inschatting gemaakt van welk aanbod op dit moment voor hen beschikbaar is.

- In de regio is er onvoldoende aanbod voor de laagste inkomens tot circa € 40.000 belastbaar per jaar. Voor hen zijn meer sociale huurwoningen en (goedkopere) particuliere huurwoningen gewenst.
- Daarnaast is er ook onvoldoende aanbod dat aansluit op de portemonnee van de hoogste inkomens (vanaf € 75.000). Deze groep heeft echter als voordeel dat zij vaak al een woning hebben en bovenal in staat zijn om hun wensen bij te stellen naar woningen die wel beschikbaar zijn. Daarmee verdringen zij de middeninkomens van de woningmarkt.
- Middeninkomens ervaren in de koopsector de druk van hogere inkomensgroepen met meer financiële mogelijkheden. Daarbij komt dat het bestaande koopaanbod dat voor deze middengroep beschikbaar is, een beperkte kwaliteit heeft: weinig m², of bij elkaar gelegen in enkele wijken binnen de regio (Alkmaar-Noord, Heerhugowaard).



Voor de behoefte op langere termijn kijken we niet alleen naar de financierbaarheid van de woningen, maar ook naar de demografische ontwikkelingen en verhuisgedrag van groepen. Op basis daarvan krijgen we een beeld van de toekomstige behoefte aan verschillende woonvormen. Dit hebben we gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij de demografische veranderingen in huishoudenssamenstelling mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Figuur 2.11: vraag en aanbod op de woningmarkt, op basis van demografische ontwikkeling 2018-2023



Bron: vraag-aanbodmodel Companen.

Met uitzondering van huurwoningen (grondgebonden en appartementen) lijkt er op basis van demografische trends en doortrekken van verhuisgedrag vooral behoefte aan rijwoningen en koopappartementen. In de huursector is het aanbod eengezinswoningen nagenoeg voldoende. Ook is op termijn de groei van de behoefte van luxere koopwoningen beperkt: het actuele tekort voor doorstromers is echter wel degelijk aanwezig.

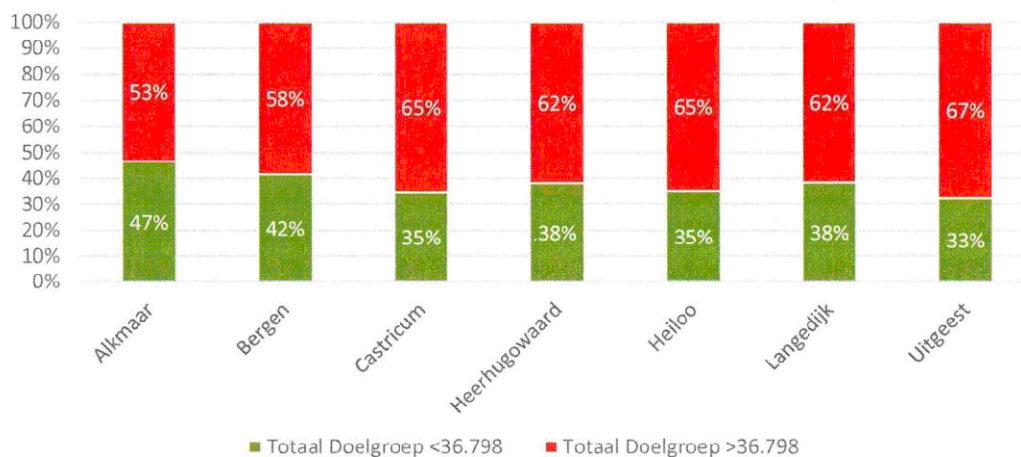
Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder

Specifieke zorg delen de gemeenten met de woningcorporaties voor de laagste inkomens: mensen die niet volledig op eigen kracht in een woning kunnen voorzien. Voor hen is er aanbod van betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huurwoningen nodig.

Woonsituatie doelgroep

In 2018 behoorde rond 40% van de huishoudens in de regio Alkmaar tot de doelgroep van de woningcorporaties.

Figuur 2.12: aandeel doelgroep sociale huur per gemeente 2018



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

Met name Alkmaar telt veel huishoudens die behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Dit is een logisch gevolg van de historische ontwikkeling, waarbij vooral in de steden meer sociale huurwoningen zijn gebouwd. Vraag is of deze trend zich ook naar de toekomst op deze wijze voortzet.

De doelgroep woont niet alleen in sociale huurwoningen. Iets meer dan de helft van deze groep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning. Maar ook in de sociale huursector wonen de nodige huishoudens met een (iets) hoger inkomen dan deze doelgroep. Dit wordt wel aangeduid als 'scheefheid', maar wordt ook vaak gezien als wenselijke situatie vanuit de inkomensvariatie in wijken en vanwege beperkte alternatieven voor deze inkomens buiten de sociale huur. Dit aandeel is het laagst in Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard (18% à 19% scheefheid) en het hoogst in Castricum (25%) en Uitgeest (28%).

Ontwikkeling doelgroep sociale huur

Kijken we naar de nabije toekomst dan is de behoefteontwikkeling vanuit de doelgroep van beleid moeilijk te ramen. Dit is sterk afhankelijk van economische, maatschappelijke en politieke factoren. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- In welke mate is er sprake van een brede welvaartsgroei? Het SCP gaat uit van een kleine groei, net boven 0%, voor de komende decennia. Deze groei fluctueert uiteraard met de conjunctuur.
- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kan worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Dan gaat het dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- En in welke mate wonen nieuwe generaties meer/minder in een sociale huurwoning? Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning.

Vanuit deze onzekerheden is het lastig om richting te geven aan de gewenste ontwikkeling van de omvang van sociale huurwoningen in de regio. Tegelijkertijd zien we dat in een regio onder druk het risico van

verdringing voor deze doelgroepen groot is. Daarom is het waardevol om beleid te ontwikkelen voor deze doelgroep. Ter ondersteuning van dit beleid geven we een inschatting van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen, waarbij we uit zijn gegaan van een trendmatige ontwikkeling van de behoefte (gelijkblijvende scheefheid, gelijke oriëntatie op sociale huur, veranderende demografische opbouw en generatiewisseling).

Op grond van deze benadering zou de doelgroep voor de sociale huur (inkomen tot € 36.798) met 3.700 huishoudens toenemen in de komende tien jaar (tot 2028). Circa de helft van deze groei zou in de sociale huur landen. Daarmee is de gewenste netto-toename in deze periode circa 2.000 sociale huurwoningen.

In het verleden is veel gewerkt met een percentage van het woningbouwprogramma dat in de sociale huur gerealiseerd zou moeten worden. Het is echter niet zo dat met meer nieuwbouw ten behoeve van de MRA de behoefte aan sociale huurwoningen in gelijke mate meegroeit. Het zal wel enige groei met zich meebrengen. Dit blijkt uit het feit dat van de verhuizingen in de sociale huur ruim 75% uit de regio komt. In andere marktsectoren is dat iets lager: 70%.

Effect passend toewijzen

De praktijk laat zien dat een groter deel van de doelgroep in de sociale huur gericht is op de laagste huurprijsklassen. Dit is het gevolg van passend toewijzen die huishoudens met een inkomen tot de grens van de huurtoeslag verplicht om een woning te huren onder de aftoppingsgrenzen (€ 597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 640 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Maar liefst 70% van de woningzoekenden behoort tot deze groep. Ook de meeste huurwoningen komen onder deze prijs beschikbaar. Dat gaat gecombineerd met het hoogste aantal reacties. Dit wijst op een druk op met name de betaalbare huurprijzen (tot de aftoppingsgrenzen). Door regelgeving ligt hier dan ook het accent bij de gewenste toevoegingen. Dit is echter kostbaar gelet op de kwaliteitseisen die aan deze woningen worden gesteld. Dit vraagt dan ook een afweging tussen prijs en kwaliteit van deze woningen; met ook oog voor de toekomstwaarde van deze woningen.

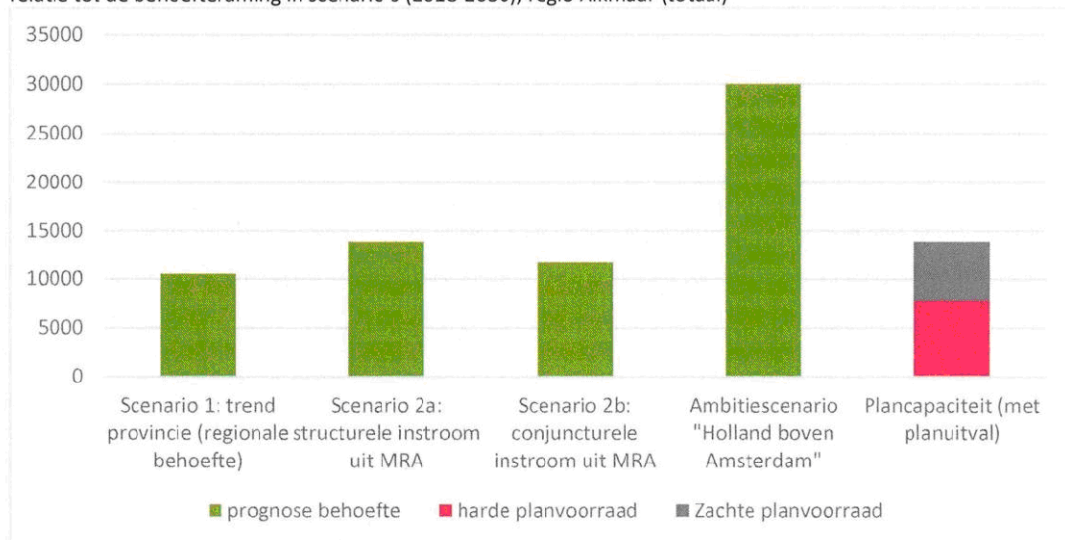
Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?

Tot slot gaan we in op de mogelijkheden om in te spelen op de behoefte. In de regio zijn de nodige woningbouwplannen. Deze plannen overstijgen in veel gemeente de woningbehoefte volgens de trendmatige prognose, waarbij nog geen rekening is gehouden met de opvangtaak vanuit de MRA. Daar staat tegenover dat er wel plannen zijn, maar dat deze lang niet allemaal in de gestelde termijn tot ontwikkeling komen. De realisatie in de laatste jaren ligt namelijk onder het niveau van de prognose.

Veel plannen, deels verouderd

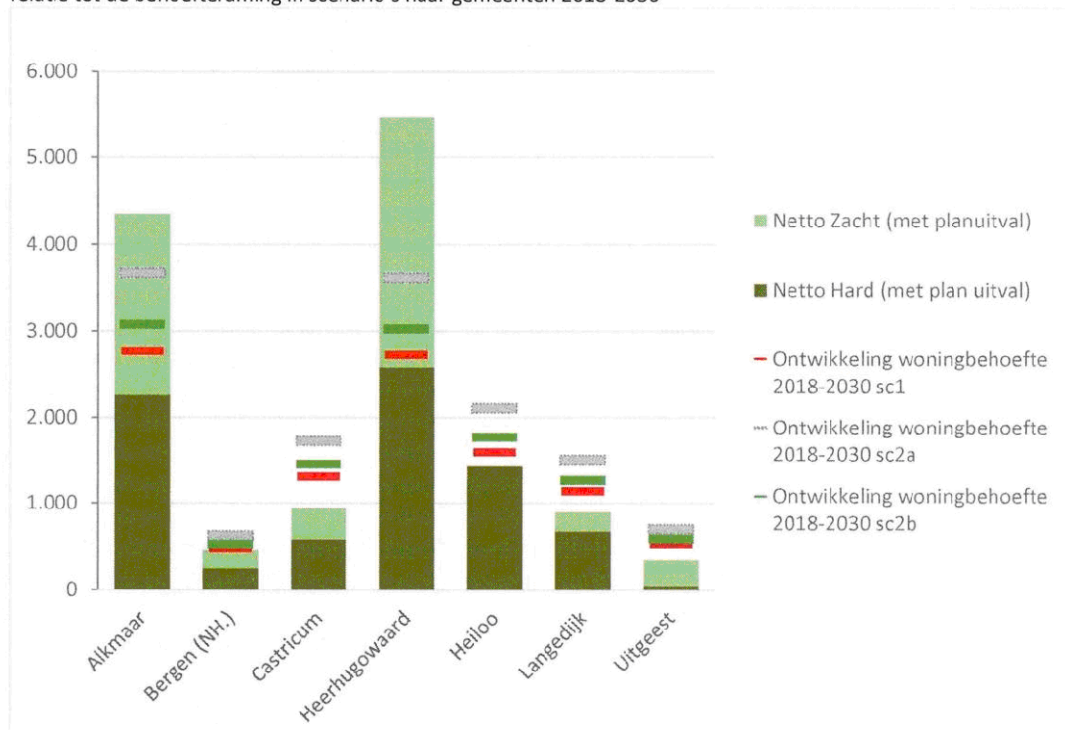
In de regio zijn de bekende woningbouwplannen geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het aantal plannen met een formele status (bestemmingsplan) ongeveer gelijk is aan de behoefte voor de komende tien jaar in de drie basis scenario's. Daarnaast zijn er nog veel potentieel te ontwikkelen plannen. Om het ambitie scenario te kunnen realiseren zijn er op termijn extra plannen nodig.

Figuur 2.13: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit, rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteeraming in scenario's (2018-2030), regio Alkmaar (totaal)



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Figuur 2.14: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteeraming in scenario's naar gemeenten 2018-2030



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Met name in Heerhugowaard en Alkmaar is de plancapaciteit groot in verhouding tot de geraamde behoefte. Daarbij zien we dat ruim 20% van de 'harde' plancapaciteit in de regio al relatief oud is: tegen tien jaar oud. Een deel hiervan zal inmiddels in ontwikkeling zijn. Een ander deel is mogelijk gedateerd.

Het is waardevol om gedateerde plannen uit de planning te kunnen halen. Daarmee ontstaat marktruimte voor nieuwe en goede plannen; eventueel ook op dezelfde locatie.

Voor het ambitie scenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

Kijken naar realisatie van plannen

Vanuit beleidsontwikkeling rond de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt een dergelijk gevulde plancapaciteit als belemmering gezien om nieuwe plannen in ontwikkeling te kunnen nemen. Daar staat tegenover dat een plan nog geen realisatie blijkt. De huidige focus op de maximale planvoorraad voor tien jaar, staat in geen verhouding tot de realisatie op korte termijn. Voor het inspelen op de behoefte is het belangrijk om de aandacht te verplaatsen naar de daadwerkelijke realisatie, in plaats van papieren plancapaciteit. Laat onverlet dat het waardevol is om gedateerde plannen om te zetten en weg te bestemmen.

Bijlage 2: afwegingskader

Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken in de regio Alkmaar is om te werken met een afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio. De basis is het bestaande afwegingskader (RAP regio Alkmaar Bijlage C). Het afwegingskader is tijdens de projectgroep van 13 december 2018 geactualiseerd. Het afwegingskader dient als lokaal hulpmiddel voor de gemeenten om plannen af te wegen. Daarbij kan het gaan om het toetsen van nieuwe plannen, maar ook om bestaande plannen te prioriteren.

Het afwegingskader bestaat uit een viertal filters:

- A. Ruimtelijke aspecten (inbreiding voor uitbreiding, verzorgingsstructuur, versterking van OV knooppunten).
- B. Bebouwingsaspecten (hergebruik/transformatie, herontwikkeling, flexibele concepten, duurzaamheid).
- C. Markttechnische aspecten (kwalitatieve behoefte, gevarieerde wijken, lokaal beleid) (regionaal).
- D. Financieel juridische aspecten (economische uitvoerbaarheid, (plan)schade).

A Criteria ruimtelijke aspecten	Toelichting
1. Inbreiding of uitbreiding?	Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied of daarbuiten
2. Versterken verzorgingsstructuur	Leverd het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een kern of wijk, bijvoorbeeld als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?
3. Versterking van OV-knooppunten in de Zaancorridor	Bevindt het plan zich op een OV-knooppunt in de Zaancorridor?

B Criteria gerelateerd aan gebouwen	Toelichting
4. Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, monumentale gebouwen, zorgvastgoed, detailhandelsvastgoed, kantoren, bedrijfspanden
5. Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Verdunnen: afname aantal woning (tot en met saldo nul) Verdichten: toename van het aantal woningen
6. Herontwikkeling probleemsituaties	Zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid
7. Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren naar een behoefte op termijn?
8. Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het bouwbesluit)?

C Criteria markttechnische aspecten	Toelichting
9. Woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief bijdraagt aan de woningbehoefte in de verschillende segmenten. Daarbij gaat het om volkshuisvestelijke doelen zoals voldoende betaalbare woningen (huur en koop), levensloopgeschiktheid, middenhuur etc.

10. Gevarieerde wijkenopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in kwetsbare wijken)
11. Lokaal beleid	Ruimte voor lokale afwegingen zoals bijvoorbeeld t.a.v. de leefbaarheid van wijken.

D Inventarisatie financieel/juridische gevolgen	Toelichting
12. (Economische) uitvoerbaarheid	Hierbij gaat het enerzijds om de economische uitvoerbaarheid. Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop, resultaten, is er al afgeboekt?) maar anderzijds ook om realisatiekracht, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> - Zijn partijen in staat om het project tot uitvoer te brengen? - Juridische status, bezwaren bestemmingsplan-procedures? - Sanering van gronden - Onteigeningsprocedures
13. Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status
14. Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen
15. Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan er onafgewerkte plannen? Zijn er al kosten voor bouwen woonrijpmaken gemaakt?)

Bijlage 3: begrippenlijst

Adaptief programmeren	Meebewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vast ligt, maar een stap voor stap aanpak hanteren. En daarmee ruimte te creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Het verbinden van korte termijn beslissingen met lange termijn opgaven.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Doelgroep van beleid (sociale huur)	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 38.035 (belastbaar inkomen, prijspeil 2019). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Flexibele woonvormen	Woonvormen (al dan niet tijdelijk) die snel en flexibel inspelen op de vraag van woningzoekenden. Bijvoorbeeld tiny houses, magic mix en short stay/midstay.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Levensloopbestendig / geschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Krapte indicator	<i>De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. Hiermee kan o.a. worden bepaald hoe hoog de druk op de koopwoningmarkt is..</i>

Keuze index	De keuze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal woningzoekenden (naar inkomen) en het aantal beschikbare woningen voor deze inkomensgroep in een betreffende periode.
Maatschappelijke opvang	Kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning/ appartement	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middenhuurwoning	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 720,42 (prijsspeil 2018) tot ca. € 950,-
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 38.035 en de € 70.000 (prijsspeil 2019).
MRA	Metropool Regio Amsterdam
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Plan status	De publiekrechtelijke status van het plan (bestemmingsplan (onherroepelijk), plan is in voorbereiding of het betreft potentieel plan
Plan fase	Een combinatie van de publiekrechtelijke status en de privaatrechtelijke status, daarbij wordt gekeken naar hardheid van (grond)overeenkomsten tussen gemeenten en derden (ontwikkelaars, maar ook particulieren en woningcorporaties)
PORA	Portefeuille Overleg Regio Alkmaar
RAP	Regionaal Actie Programma wonen
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 38.035 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 720,42 (prijsspeil 2019).
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding, maar ook om expats (Buitenlandse werknemers die vanuit Nederland geworven worden vanwege hun specifieke kennis, de zgn. kenniswerkers). Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie

	urgente behoeven, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Voorzienbaarheid	Open en transparant een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan vroegtijdig kenbaar maken. Hierdoor wordt de initiatiefnemer in staat gesteld om hierop te anticiperen.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 720,42 (prijspeil 2018)

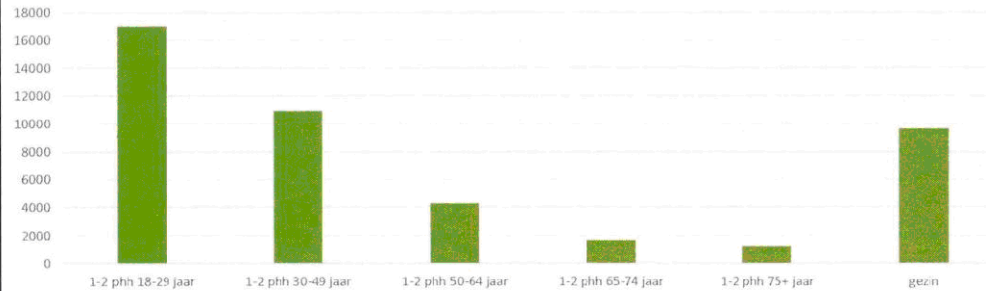
Bijlage 4: factsheets per gemeente

Factsheet gemeente Alkmaar

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Alkmaar



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

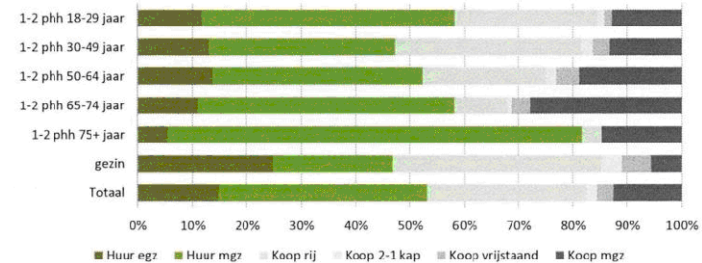
- Starters en jongeren verhuizen het meest. Jaarlijks verhuizen er circa 1.500 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 60% de voorkeur aan een huurwoning (met name appartementen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen juist het minst. Van de 65-plussers verhuizen er in Alkmaar jaarlijks circa 250 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (60% a 80%). De focus bij ouderen ligt met name op een appartement.
- Gezinnen verhuizen in vergelijkbare aantallen als de 30 tot 50 jarige alleenstaanden en stellen. Jaarlijks verhuizen er circa 100 gezinnen naar Alkmaar of binnen Alkmaar. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar Inkomens:

Voor aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt door dat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomens tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

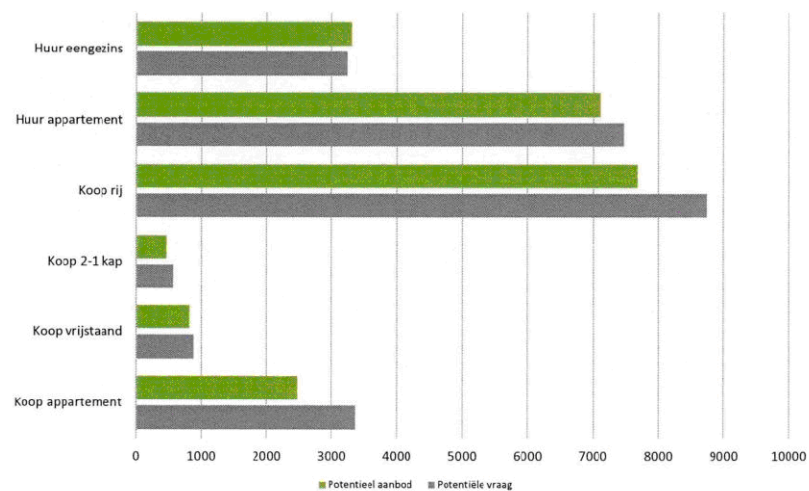
Vraag en aanbod naar inkomens

Alkmaar	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →	↓	770	770	350	390	390	390	350	280
Sociale huur tot aft-grens	520								
Sociale huur va aft-grens	520								
Part. Huur	580			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	380			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	750								
Dure koop < € 400.000	230								
Zeer dure koop > € 400.000	240								
Totale potentiële keuze		520	1630	1360	1170	1700	1710	1130	1220
Totale potentiële vraag		770	770	350	390	390	390	350	280
keuze-index aanbod / vraag		0,7	2,1	3,9	3,0	4,4	4,4	3,2	4,4

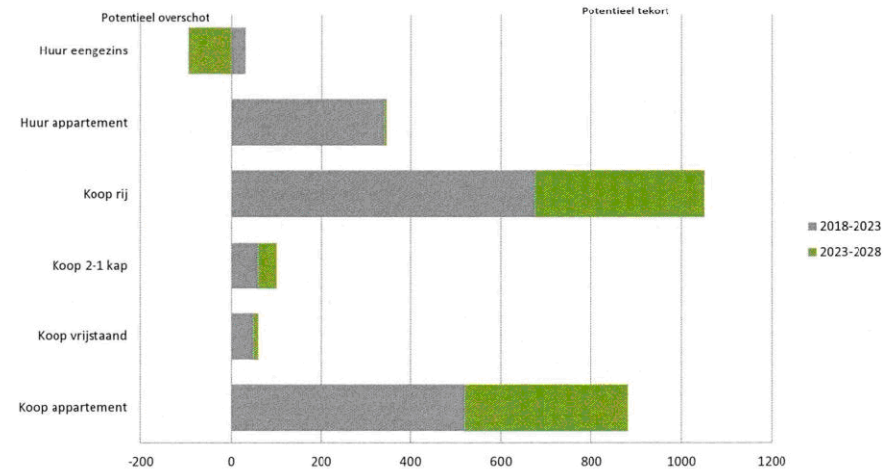
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

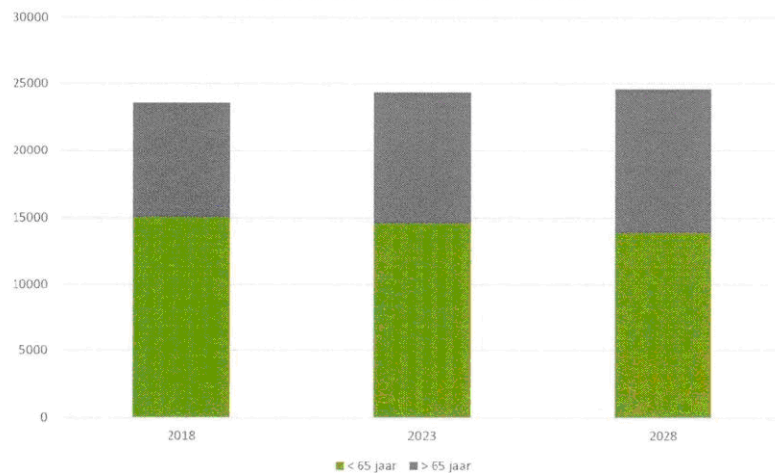
Vraag- en aanbodbalans Alkmaar 2018-2028



Saldo vraag en aanbod Alkmaar 2018-2028



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

De huidige woningvoorraad van Alkmaar bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen en appartementen in de koopsector. Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

Lange termijn:

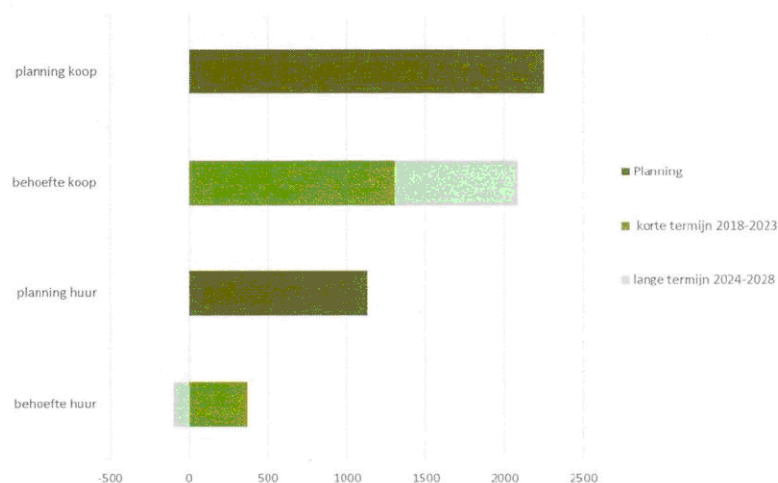
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen en appartementen in de koopsector. Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

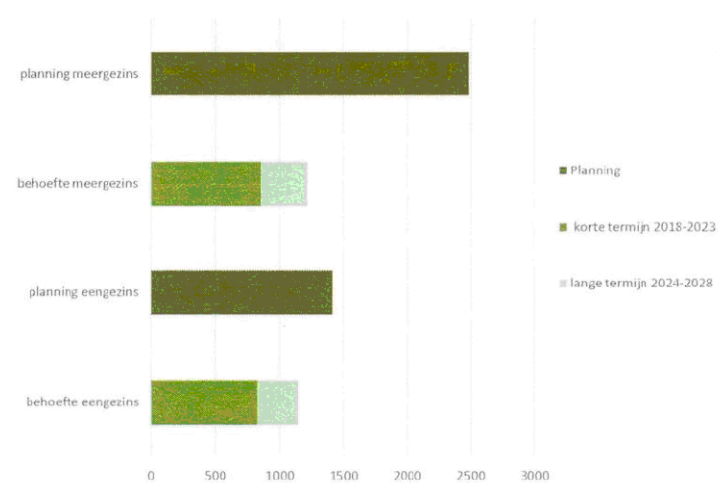
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1.000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidige tekort van circa 250 woningen. De komende 10 jaar zal de sociale huurvoorraad met minimaal 750 woningen moeten groeien om in de vraag in Alkmaar te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

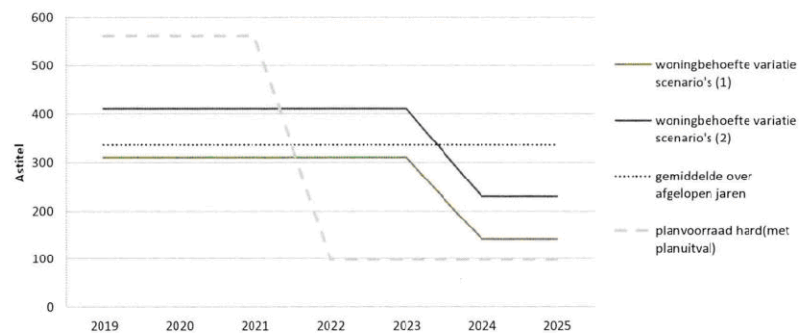
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

Voorlopige Conclusies

- In Alkmaar zijn er jaarlijks circa 300 tot 400 woningen nodig tot 2021. Op de middellange termijn ligt de vraag lager, ca. 140 tot 2030 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Alkmaar voorziet gemiddeld in 560 woningen per jaar tot 2021. Op de middellange termijn ligt het aantal harde bouwplannen onder de behoefte (raming)
- Het bouwprogramma in Alkmaar is in de planning ambitieus, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 350 woningen per jaar in het verleden. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt hoger dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel hoger dan de verwachte vraag naar meergezinswoningen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	1.689	415	19
1B onhr + uitwerkingsplicht			
2 Vastgesteld plan/besluit	34		
2B vastgesteld + wijzigingsbevoegdheid	77		
3 plan/besluit in voorbereiding	922	755	300
4 potentiële woningbouwlocatie	716	1.364	-
Eindtotaal	3.438	2.534	319

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.189	133	
Planfase 2	764	407	319
Planfase 3	1.485	1.994	
totaal	3.438	2.534	319

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.070	106	-
Planfase 2	611	285	191
Planfase 3	891	1.196	-
totaal	2.572	1.588	191

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Alkmaar:

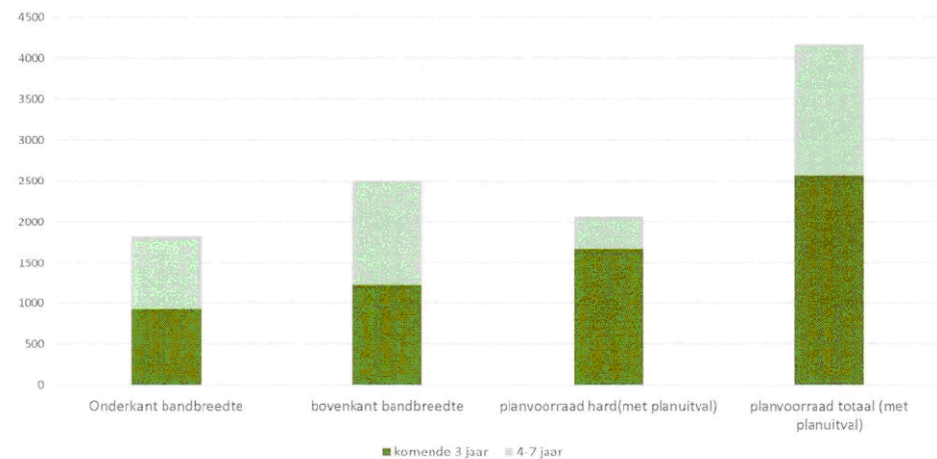
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 1.680 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 1.230 woningen lager.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 440 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Alkmaar bevat voor ruim 540 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Alkmaar	1.550	2.050	700	1.150	300	550
per jaar	310	410	140	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	1.146	560	297	857
2020	310	410	1.146	560	297	857
2021	310	410	1.146	560	297	857
2022	310	410	634	98	299	397
2023	310	410	634	98	299	397
2024	140	230	634	98	299	397
2025	140	230	634	98	299	397

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	3.438	1.681	891	2.572
4-7 jaar	900	1.280	2.534	391	1.196	1.588

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

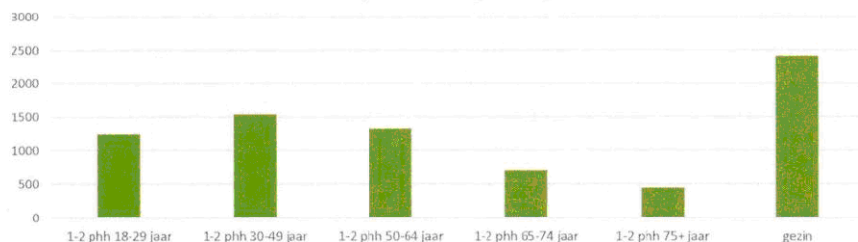


Factsheet gemeente Bergen

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Bergen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusie

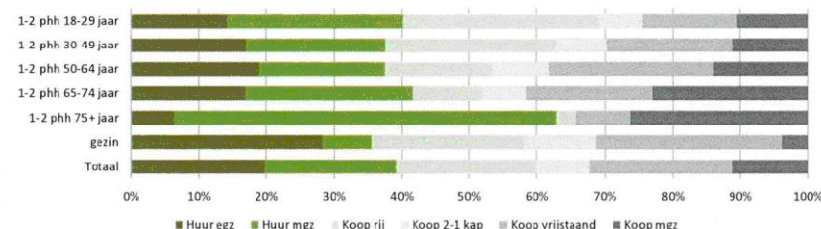
Vraag obv doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen minder dan gezinnen in Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 tot 150 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 40% de voorkeur aan een huurwoning (zowel appartementen als eengezinswoningen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen in Bergen relatief vaak. Van de 65-plussers verhuizen er in Bergen jaarlijks circa 120 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen het meest in de gemeente Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 200 tot 250 gezinnen naar Bergen of binnen Bergen. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning en vrijstaande woning.

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,5 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versteekt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragergroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Bergen een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huis houdens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Bergen namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

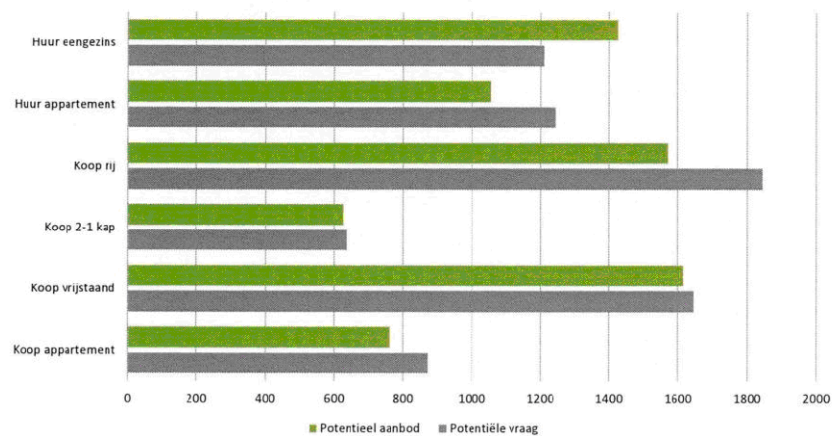
Vraag en aanbod naar inkomen

Akmaar	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →	↓	170	190	100	100	120	120	130	180
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	210								
Goedkope koop < € 135.000	10								
Middenkoop < € 300.000	110								
Dure koop < € 400.000	130								
Zeer dure koop > € 400.000	360								
Totale potentiële keuze		90	400	270	160	330	370	360	600
Totale potentiële vraag		170	190	100	100	120	120	130	180
Keuze-index aanbod / vraag		0,5	2,1	2,7	1,6	2,8	3,1	2,8	3,3

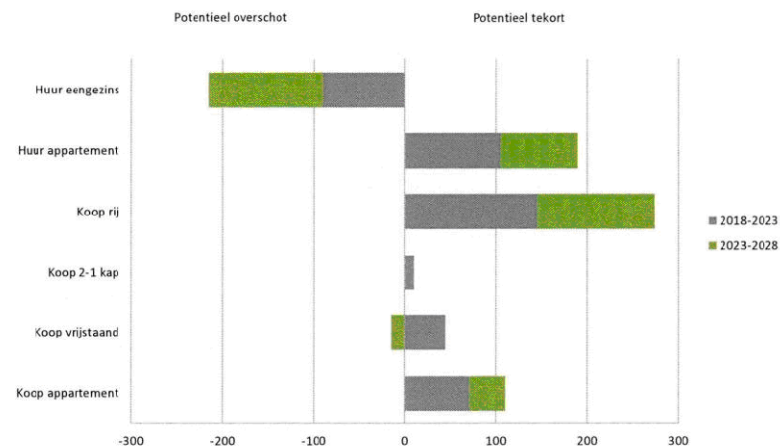
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

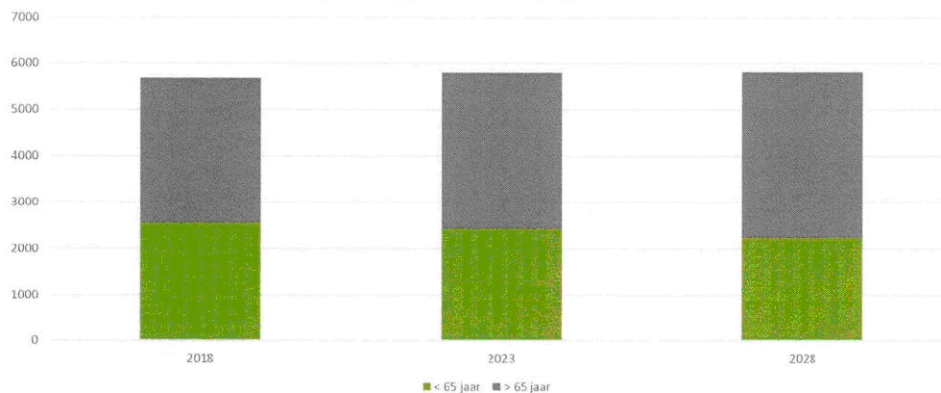
Vraag- en aanbodbalans Bergen



Saldo vraag en aanbod Bergen



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het vrijkomend woningaanbod van Bergen bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (70%) waarvan het merendeel in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

Lange termijn:

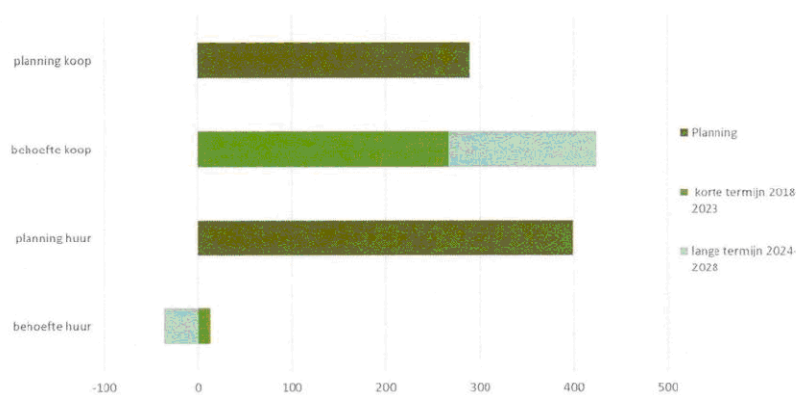
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk (theoretische) overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

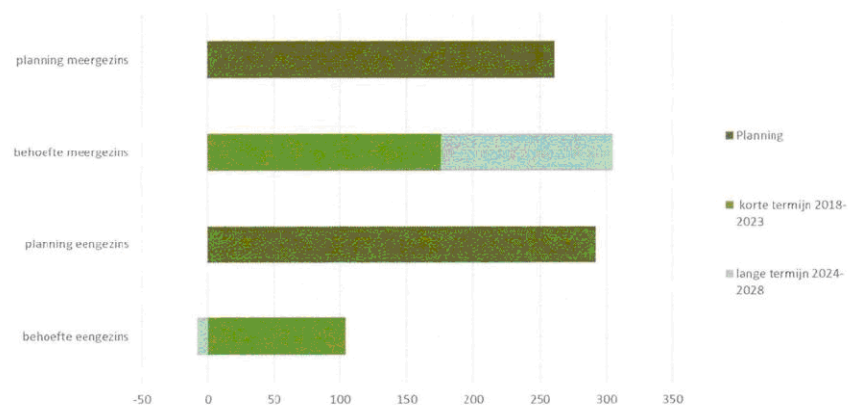
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 400 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 90 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvorraad met circa 290 woningen moeten groeien om in de vraag in Bergen te kunnen voorzien. De vraag concentreert zich met name op appartementen.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

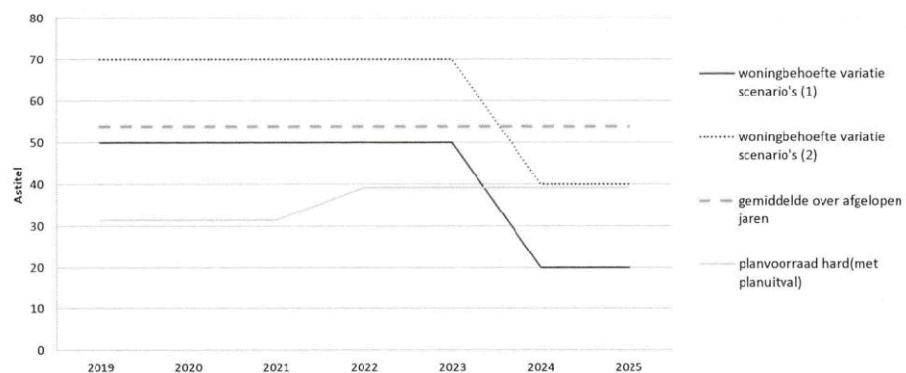
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Campanen

Voorlopige conclusies

- In Bergen zijn er jaarlijks tussen de 50 en de 70 woningen nodig tot 2021. Op de middel lange termijn ligt de vraag lager op gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Bergen voorziet op de korte termijn gemiddeld in 30 woningen per jaar tot 2021. Het bouwprogramma op de lange termijn ligt iets hoger met bijna 40 woningen.
- Het bouwprogramma in Bergen is in de planning voorzichtig voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 55 woningen per jaar in het verleden.
- Kijken we naar de kwalitatieve opgave van harde en zacht plannen dan zien we vooral veel huurwoningen in relatie tot de te verwachten vraag. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- Ook het aanbod aan eengezinswoningen in de planvoorraad ligt hoger dan de vraag.

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	83		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	12	54	
3 plan/besluit in voorbereiding	66	241	
4 potentiële woningbouwlocatie	4	200	
Eindtotaal	165	495	

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	95	54	
Planfase 2	11	162	
Planfase 3	59	279	
totaal	165	495	-

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	86	43	-
Planfase 2	9	113	-
Planfase 3	35	167	-
totaal	130	324	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Bergen:

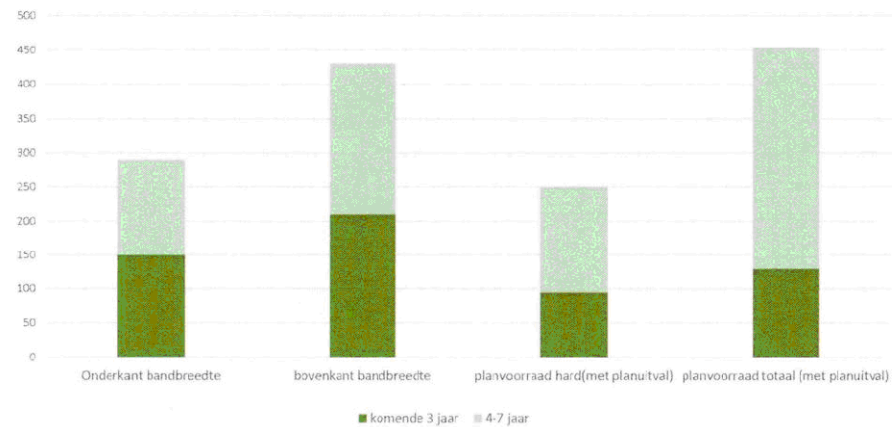
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 94 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 210 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 115 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 60 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/h.
- De planlijst van Bergen bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Bergen	250	350	100	200	50	100
per jaar	50	70	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	50	70	55	31	12	43
2020	50	70	55	31	12	43
2021	50	70	55	31	12	43
2022	50	70	124	39	42	81
2023	50	70	124	39	42	81
2024	20	40	124	39	42	81
2025	20	40	124	39	42	81

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	150	210	165	94	35	130
4-7 jaar	140	220	495	157	167	324

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

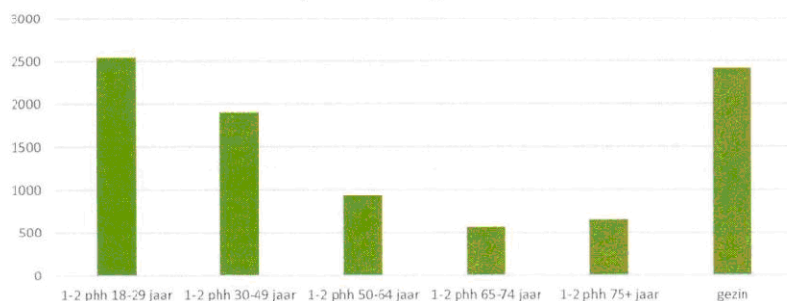


Factsheet gemeente Castricum

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Castricum



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2015)

Conclusie

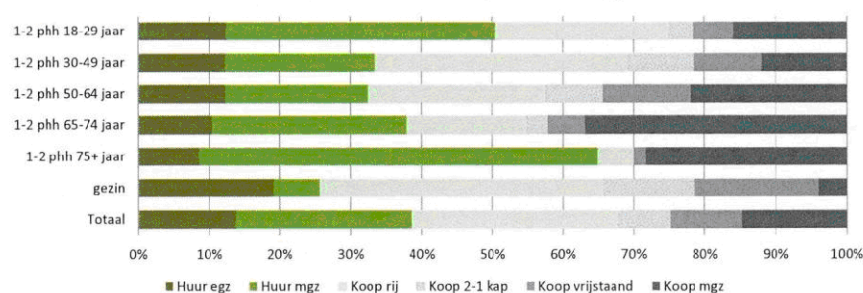
Vraag obv doelgroepen:

- Met name de starters, jongeren en gezinnen verhuizen aanzienlijk in de periode 2006-2016. Jaarlijks komt dit neer op circa 225 verhuizende starters naar Castricum of binnen Castricum. Van de starters in Castricum geeft de helft de voorkeur aan een huurwoning (voornamelijk huurappartementen) en de andere helft geeft de voorkeur aan een koopwoning in de vorm van een rijwoning of een appartement.
- Ouderen verhuizen in Castricum relatief minder. Van de 65-plussers verhuizen er in Castricum jaarlijks circa 110 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen net als starters en jongeren relatief vaak. Jaarlijks verhuizen er circa 200 gezinnen naar Castricum of binnen Castricum. Zij richten zich voor driekwart op de koopsector en dan vooral op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Voorals aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Op het eerste gezicht heeft de gemeente Castricum een passend koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Castricum namelijk

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

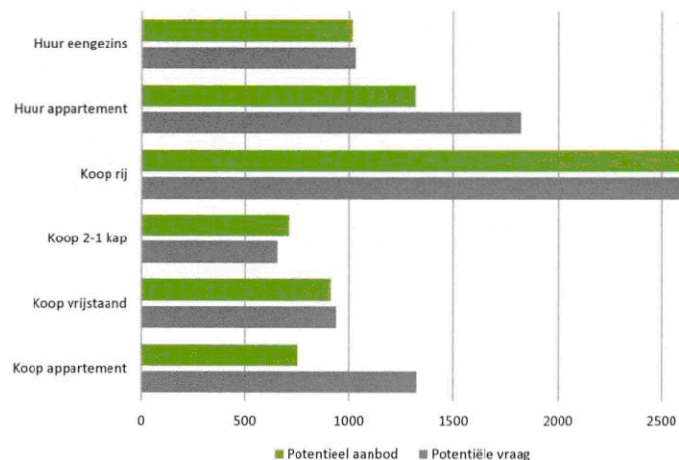
Vraag en aanbod naar inkomen

Castricum	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		130	180	100	120	130	140	160	160
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	150	Veel concurrentie							
Goedkope koop < € 185.000	30	Veel concurrentie							
Middenkoop < € 300.000	260								
Dure koop < € 400.000	110								
Zeer dure koop > € 400.000	170								
Totale potentiële keuze		90	330	240	230	450	490	460	530
Totale potentiële vraag		130	180	100	120	130	140	160	160
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,8	2,4	1,9	3,5	3,5	2,9	3,3

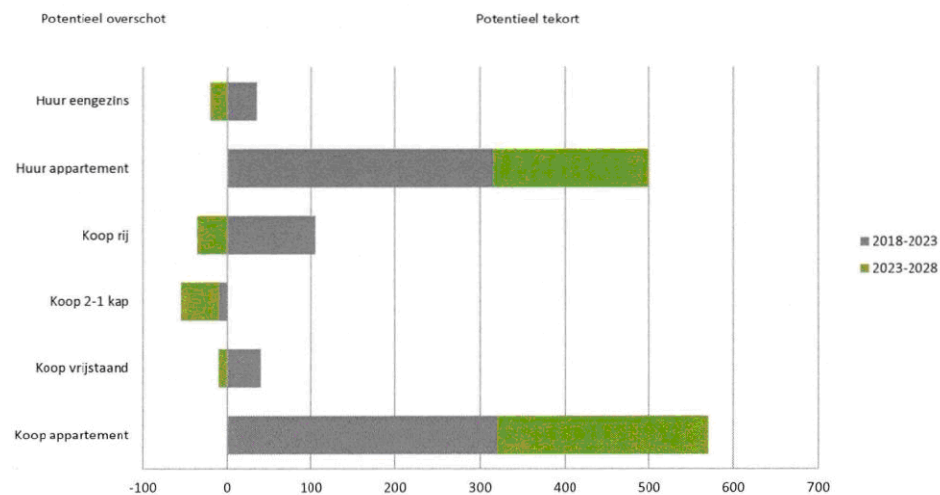
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

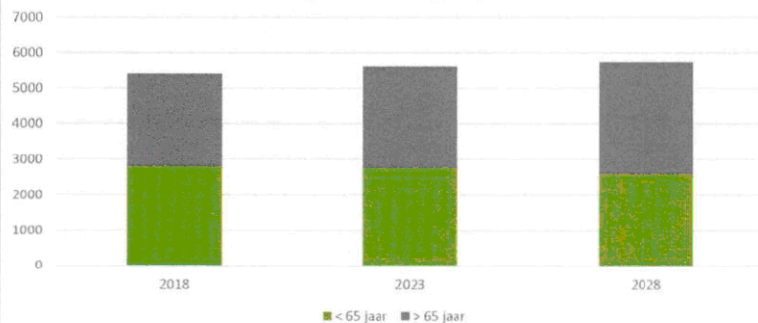
Vraag- en aanbodbalans Castricum



Saldo vraag en aanbod Castricum



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

In Castricum bestaat het vrijkomend aanbod voornamelijk uit rijwoningen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we een tekort aan appartementen zowel in de huur als in de koopsector. Op de korte termijn zien we in de koopsector nog vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen. Op de lange termijn zien we hier echter overschotten ontstaan door het verlaten van woningen door ouderen. De vraag naar appartementen komt voort uit de vraag van starters die voor het eerst een relatief betaalbare woning willen. Daarnaast zien we dat jonge ouderen nog een stap maken naar een levensloop geschikte woning, veelal in de vorm van een appartement. Op de korte termijn zien we de vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector, voornamelijk afkomstig van gezinnen.

Lange termijn:

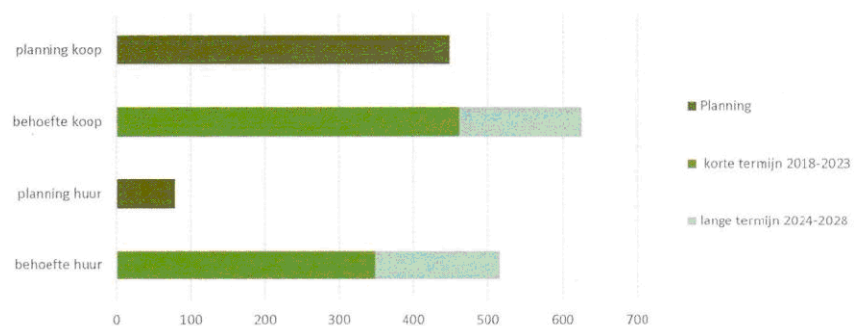
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is. Ditzelfde zien we bij de rijwoningen en tweekappers in de koopsector.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

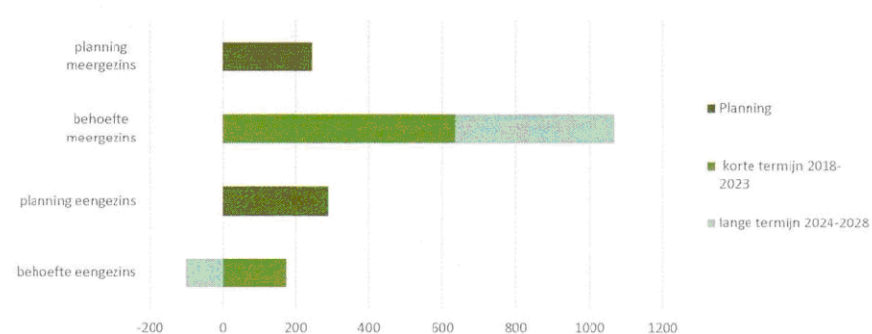
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 300 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 65 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

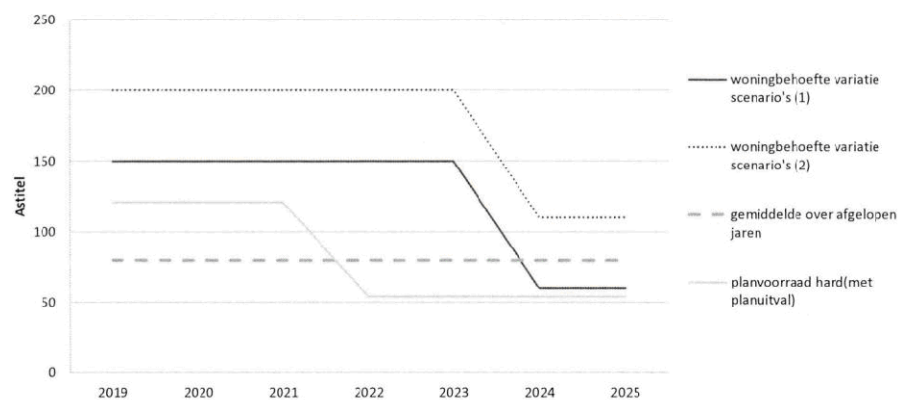
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

Voorlopige conclusies

- In Castricum zijn er jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af, tussen de 60 en 110 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Castricum voorziet gemiddeld in 120 woningen per jaar tot 2021, en zakt op de middellange termijn terug naar ca. 55 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma in Castricum is in de planning reëel voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen per jaar in het verleden, maar blijft achter op de behoefte voor de korte en lange termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	81		
1B onhr + uitwerkingsplicht	100	271	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	141		
3 plan/besluit in voorbereiding	167	75	
4 potentiële woningbouwlocatie	155	299	
Eindtotaal	644	645	

	2019-2021	2022-2025	2025 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2025 ev
Planfase 1	322	271	
Planfase 2	91		
Planfase 3	231	374	
totaal	644	645	-

	2019-2021	2022-2025	2025 ev
Planfase 1	290	217	-
Planfase 2	73	-	-
Planfase 3	139	224	-
totaal	501	441	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Castricum:

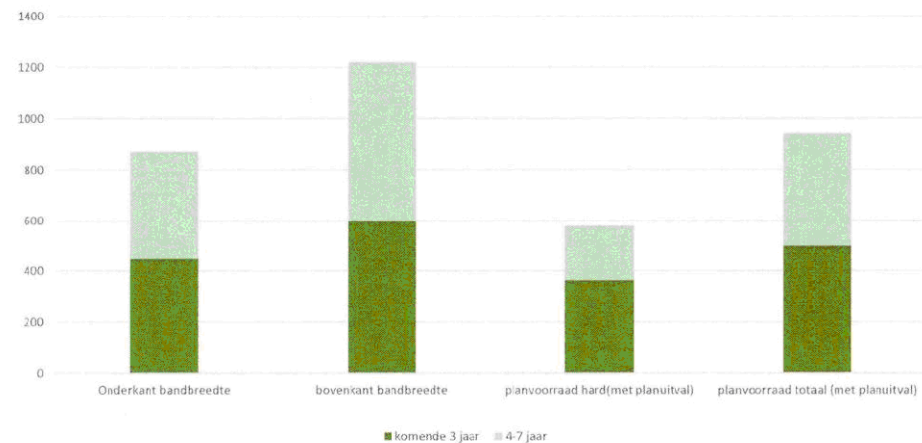
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 363 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 600 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 240 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 400 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Castricum bevat voor slechts enkele woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Castricum	750	1.000	300	550	150	250
per jaar	150	200	60	110	30	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	150	200	215	121	46	167
2020	150	200	215	121	46	167
2021	150	200	215	121	46	167
2022	150	200	161	54	56	110
2023	150	200	161	54	56	110
2024	60	110	161	54	56	110
2025	60	110	161	54	56	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	450	600	644	363	139	501
4-7 jaar	420	620	645	217	224	441

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



Factsheet gemeente Heerhugowaard

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

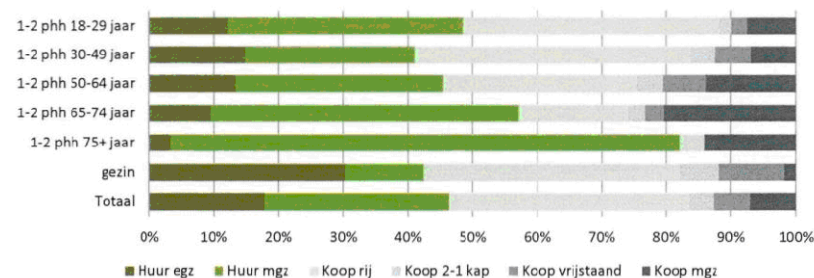
- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Heerhugowaard het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 500 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heerhugowaard geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heerhugowaard verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 125 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 500 naar of binnen Heerhugowaard. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,6 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

De gemeente Heerhugowaard heeft een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Daar ligt de keuze-index tussen de 5 en 11, wat staat voor meer balans op de woningmarkt. er lijkt een kleiner risico van verdringing voor middeninkomens door huishoudens met een grotere portemonnee. Deze groepen hebben in de gemeente Heerhugowaard een ruimere keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden dan in andere delen van de regio.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

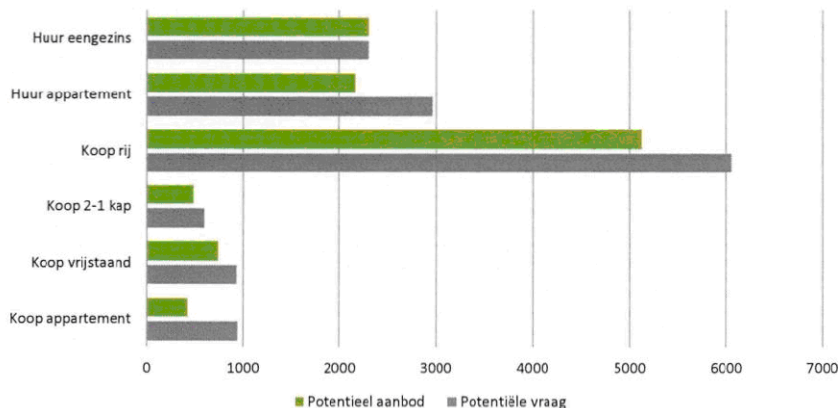
Vraag en aanbod naar inkomen

Heer-hugowaard	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €55.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		250	350	190	190	190	190	180	110
Sociale huur tot aft-grens	170								
Sociale huur va aft-grens	170								
Part. Huur	220			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	40			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	770								
Dure koop < € 400.000	370								
Zeer dure koop > € 400.000	110								
Totale potentiële keuze		170	560	390	470	1030	1310	1240	1250
Totale potentiële vraag		250	350	190	190	190	190	180	110
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,6	2,1	2,5	5,4	6,9	6,9	11,4

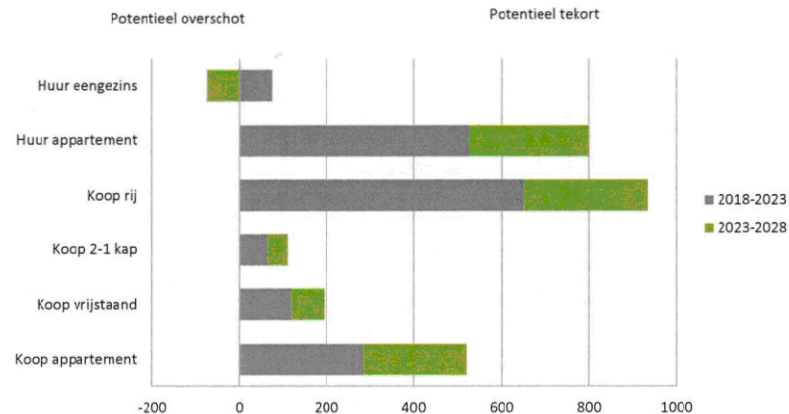
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

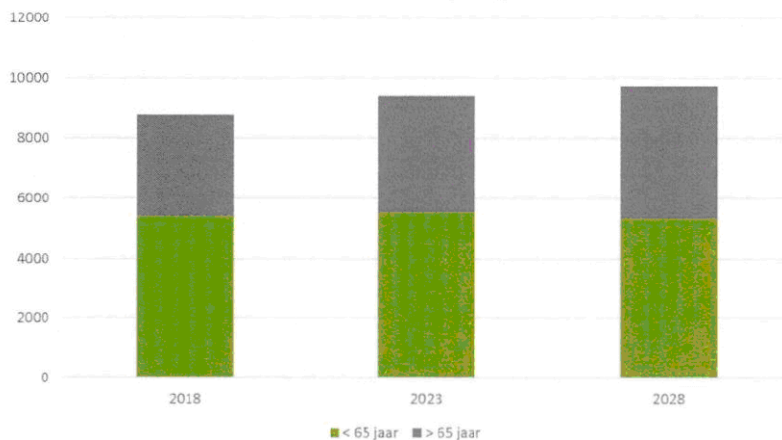
Vraag- en aanbodbalans Heerhugowaard



Saldo vraag en aanbod Heerhugowaard



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel woningen in de gemeente Heerhugowaard betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en meergezinswoningen. Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op huurappartementen en rijwoningen in de koopsector. Daarnaast zien we een aanzienlijke vraag naar appartementen in de koopsector. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

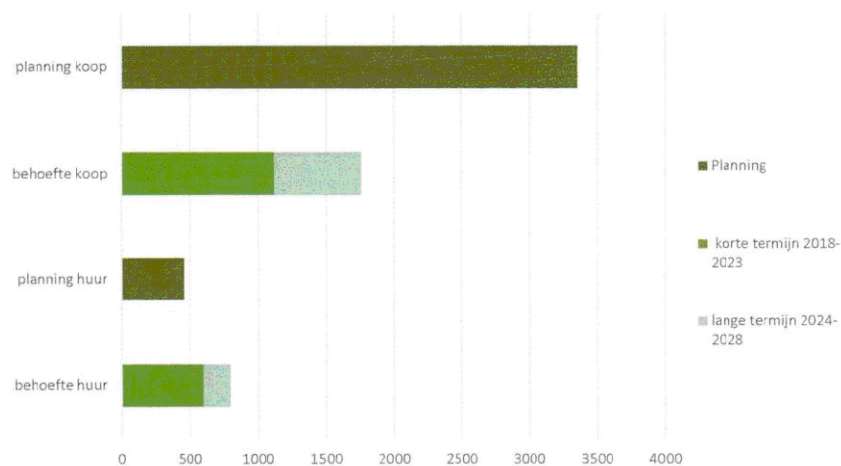
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe aan te geven bij de gemeente. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Dit is afkomstig van het vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen die van oudsher vaker in een huurwoning wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

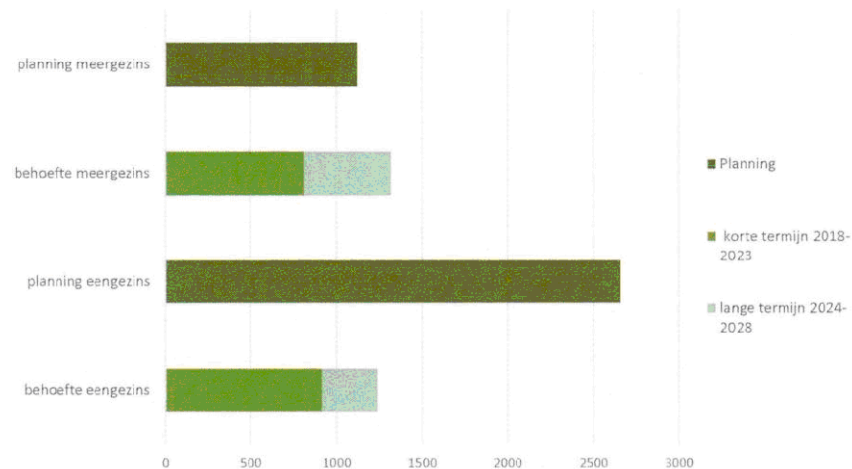
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 120 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 670 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heerhugowaard te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

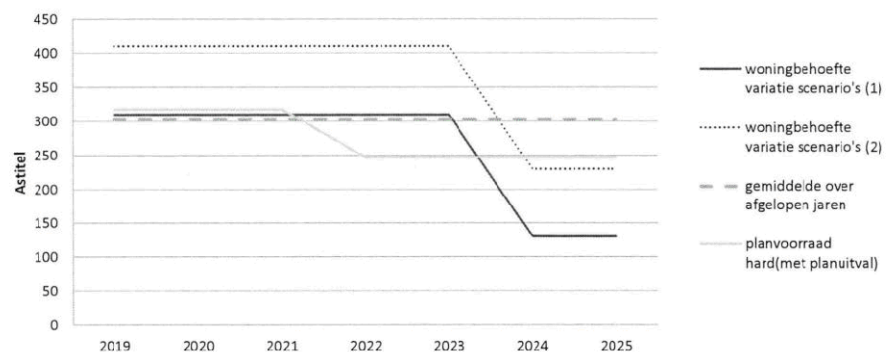
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heerhugowaard zijn er jaarlijks circa 320 tot 410 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks af naar gemiddeld 125 tot 230 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (Harde plannen) van Heerhugowaard voorziet gemiddeld in 320 woningen per jaar tot 2021. Daarna zakt de harde planvoorraad onder de behoefte.
- Het bouwprogramma in Heerhugowaard sluit qua realisatie aan bij de op de kort termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. In de koopsector zien we juist een groot aantal woningen in de planning, waar de behoefte substantieel lager ligt. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor m.n. eengezinswoningen ligt substantieel hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-statline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Campanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	467	239	-
1B onhr + uitwerkingsplicht	496	998	913
2 Vastgesteld plan/besluit	107	-	-
3 plan/besluit in voorbereiding	201	-	-
4 Potentiële woningbouwlocatie	693	1.722	2.646
Eindtotaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	968	1.237	913
Planfase 2	102	-	-
Planfase 3	894	1.722	2.646
totaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	871	990	639
Planfase 2	82	-	-
Planfase 3	536	1.033	1.323
totaal	1.489	2.023	1.962

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Heerhugowaard:

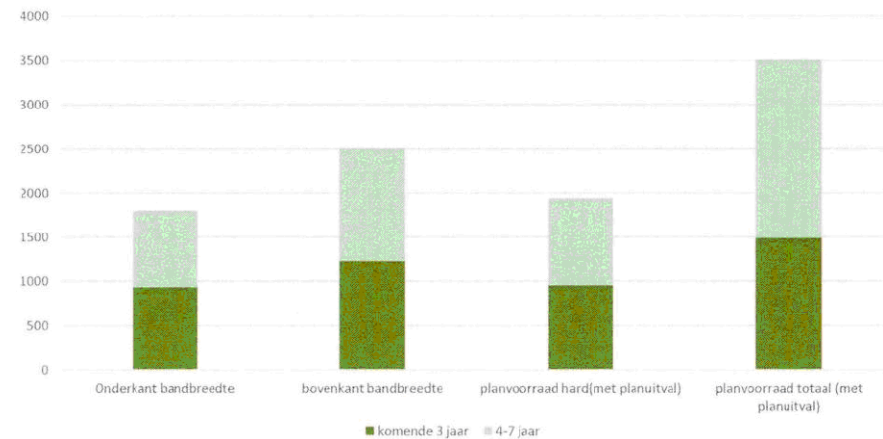
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 950 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 1230 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van minimaal 280 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 290 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Heerhugowaard bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte: 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heerhugowaard	1.550	2.050	650	1.150	300	550
per jaar	310	410	130	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	655	318	179	496
2020	310	410	655	318	179	496
2021	310	410	655	318	179	496
2022	310	410	740	247	258	506
2023	310	410	740	247	258	506
2024	130	230	740	247	258	506
2025	130	230	740	247	258	506

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	1.964	953	536	1.489
4-7 jaar	880	1.280	2.959	990	1.033	2.023

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

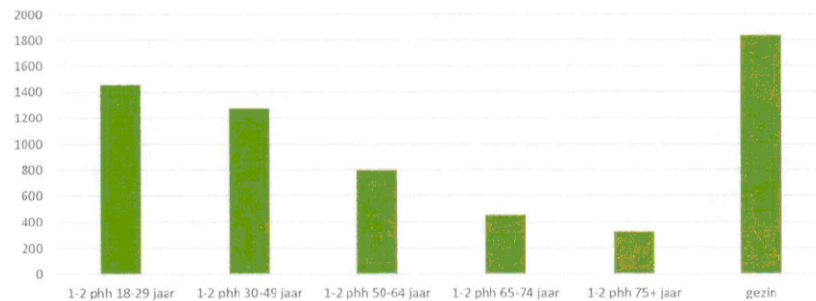


Factsheet gemeente Heiloo

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Heiloo



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

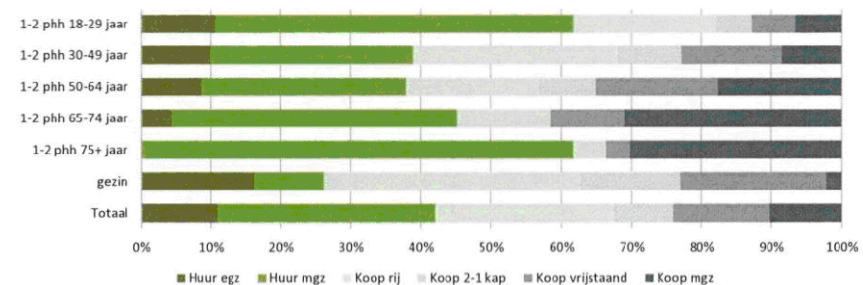
- Ruim 140 Starters en jongeren verhuizen binnen de gemeente Heiloo Jaarlijks in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heiloo geven voor ruim 60% de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heiloo verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 65 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen naar zowel een huurwoning als koopwoning. Deze groep geeft de voorkeur aan appartementen in zowel de huur als koop.
- De meest verhuisgeneigde huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 180 naar of binnen Heiloo. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Voorals aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,8 (huurtoeslaginkomen) of 2,0 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragergroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Heiloo een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Heiloo namelijk beperkte

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

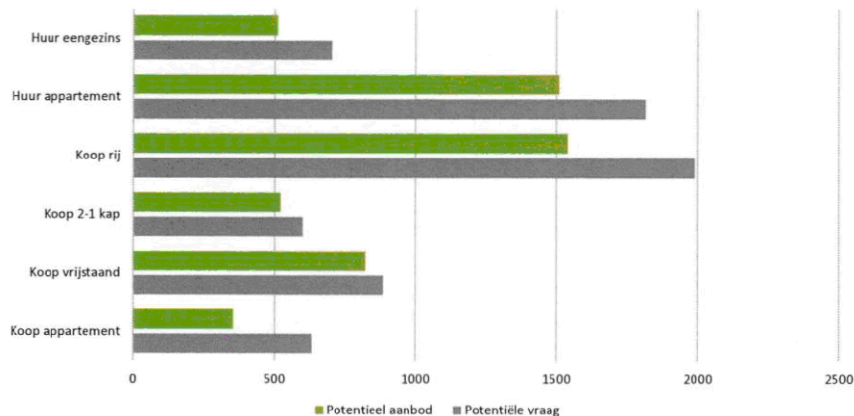
Vraag en aanbod naar inkomen

Heiloo	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		90	120	60	70	90	90	100	120
5-12e grens	70								
Sociale huur va aft-grens	70								
Part. Huur	110								
Goedkope koop < € 185.000	10								
Middenkoop < € 300.000	190								
Dure koop < € 400.000	160								
Zeer dure koop > € 400.000	160								
Totale potentiële keuze		70	240	160	110	300	420	450	510
Totale potentiële vraag		90	120	60	70	90	90	100	120
Keuze-index aanbod / vraag		0,8	2,0	2,7	1,6	3,3	4,7	4,5	4,3

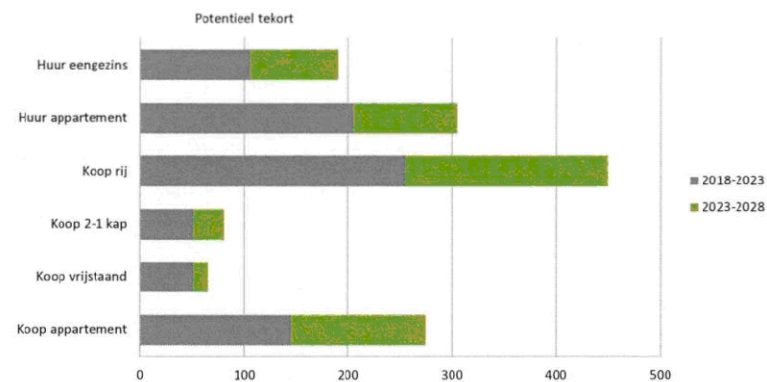
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

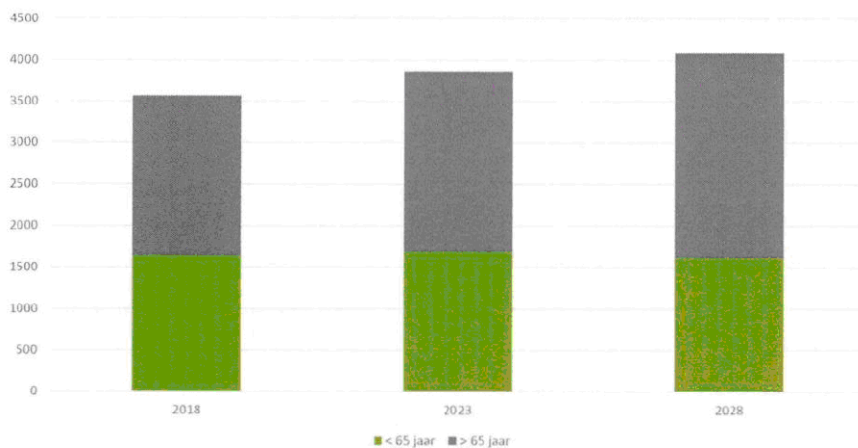
Vraag- en aanbodbalans Heiloo



Saldo vraag en aanbod Heiloo



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Heiloo betreffen rijwoningen in de koopsector en huurappartementen. Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

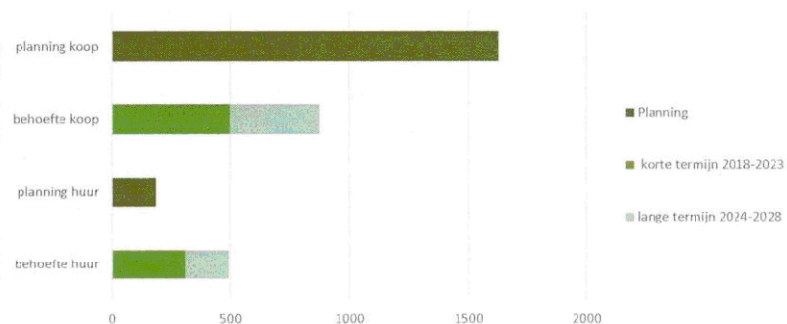
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan duurdere koopwoningen (2*1 kap en vrijstaand). Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

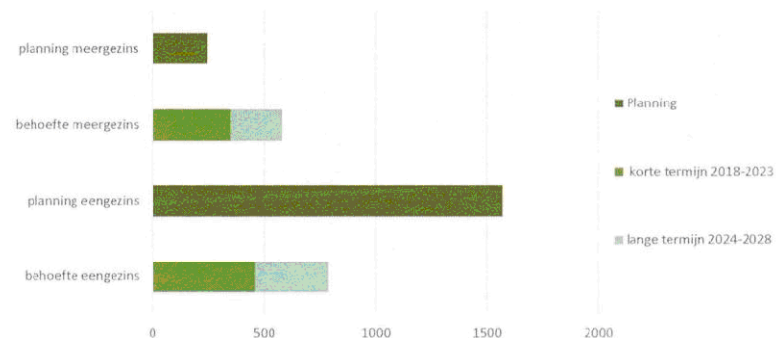
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 600 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 35 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heiloo te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

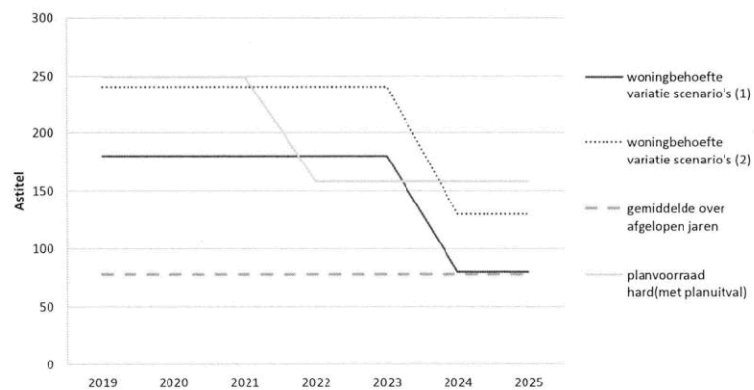
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heiloo zijn er jaarlijks 180 tot 240 woningen nodig tot 2023. Op de middellang termijn neemt de vraag geleidelijk af naar gemiddeld 70 tot 130 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Heiloo voorziet de eerst jaren in ca 250 woningen per jaar. Op de middellange termijn daalt het aantal harde bouwplannen onder de jaarlijkse bouwopgave.
- Het bouwprogramma in Heiloo is qua planning optimistisch als we kijken naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen over de afgelopen jaren. Van veel plannen is de differentiatie nog onbekend. Op dit moment lijkt de behoefte aan huurwoningen in de plannen nog onvoldoende aanwezig.
- De plannen voor eengezinswoningen liggen hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	16		
1B onhr + uitwerkingsplicht	754	888	81
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	95		
3 plan/besluit in voorbereiding	15		
4 potentiële woningbouwlocatie	12		
Eindtotaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	445	112	
Planfase 2	435	776	81
Planfase 3	12	-	
totaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	401	90	-
Planfase 2	348	543	49
Planfase 3	7	-	-
totaal	756	633	49

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Heiloo:

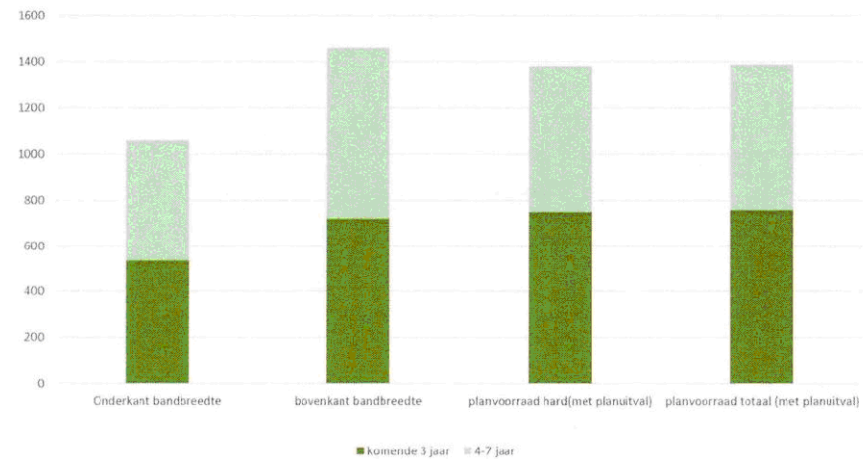
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 749 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 720 woningen op vergelijkbaar niveau.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 100 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Heiloo bevat voor ruim 500 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heiloo	900	1.200	400	650	200	350
per jaar	180	240	80	130	40	70

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	180	240	297	250	2	252
2020	180	240	297	250	2	252
2021	180	240	297	250	2	252
2022	180	240	222	158	-	158
2023	180	240	222	158	-	158
2024	80	130	222	158	-	158
2025	80	130	222	158	-	158

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	540	720	892	749	7	756
4-7 jaar	520	740	888	633	-	633

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

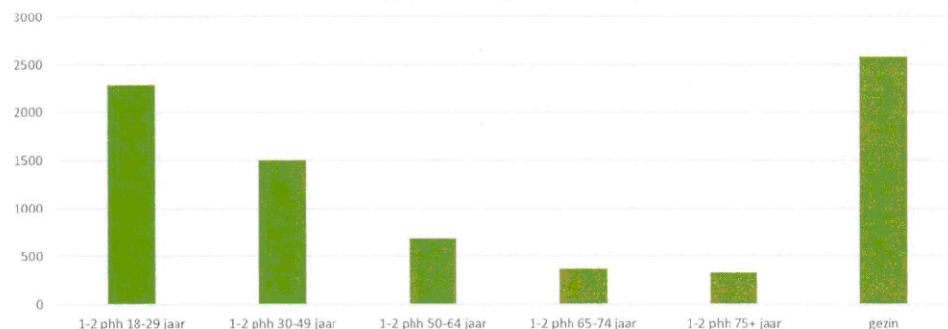


Factsheet gemeente Langedijk

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Langedijk



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

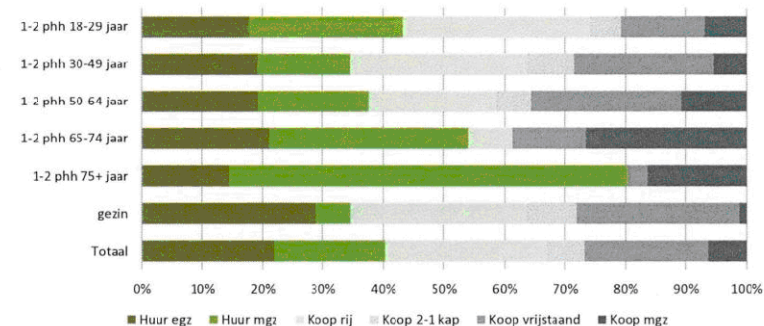
- Jaarlijks verhuizen er ruim 200 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Langedijk geven voor de helft de voorkeur aan een koopwoning (voornamelijk rij). De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen.
- Ouderen in Langedijk verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 75 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%), bij voorkeur een appartement. Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- De meest verhuisgenegde huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 250 huishoudens naar of binnen Langedijk. Zij richten zich voor 65% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,5 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600-vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Langedijk een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 30.000) hebben in de gemeente Langedijk namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

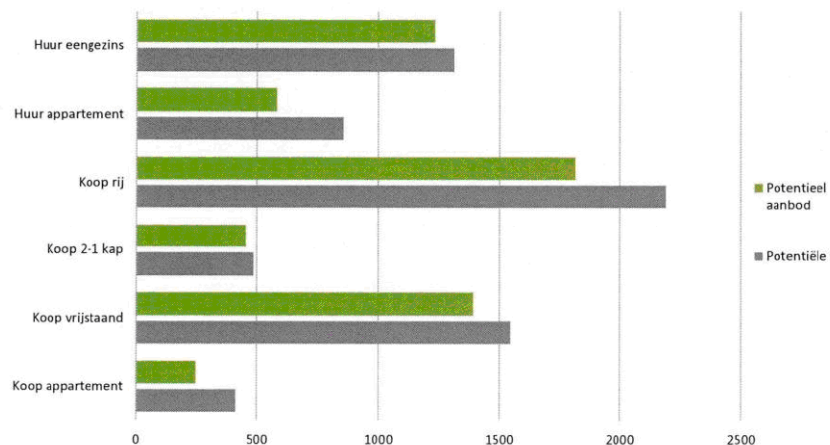
Vraag en aanbod naar inkomen

Langedijk	Aanbod ↓	tot H-T-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		120	160	90	100	100	100	100	80
Sociale huur tot aft-grens	80								
Sociale huur va aft-grens	80								
Part. Huur	80			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	30			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	170								
Dure koop < € 400.000	80								
Zeer dure koop > € 400.000	90								
Totale potentiële keuze		80	240	170	160	290	340	320	350
Totale potentiële vraag		120	160	90	100	100	100	100	80
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,5	1,9	1,6	2,9	3,4	3,2	4,4

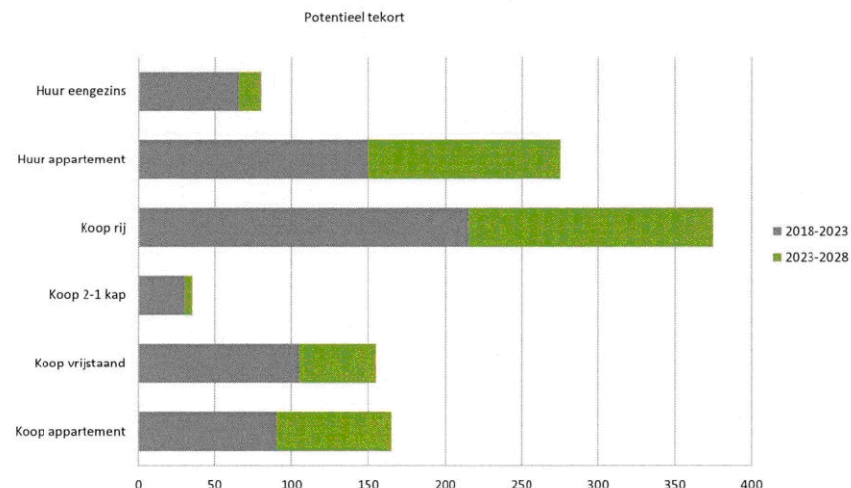
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

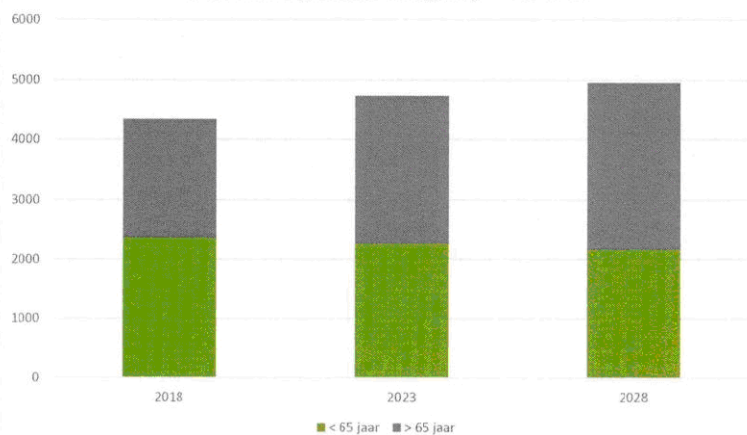
Vraag- en aanbodbalans Langedijk



Saldo vraag en aanbod Langedijk



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Langedijk betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en vrijstaande koopwoningen die naar verwachting vrij zullen komen (door verhuizing of overlijden). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

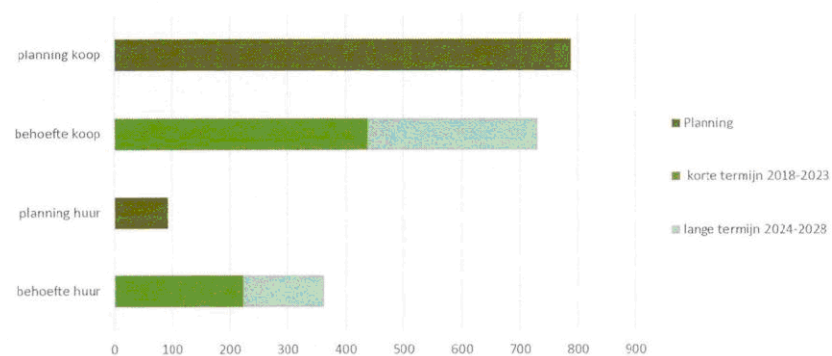
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan 2*1 kap woningen. Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

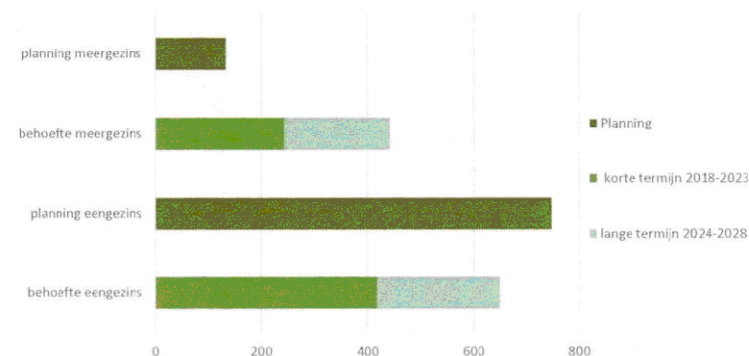
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 500 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 60 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Langedijk te kunnen voorzien.

3. PLANAAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

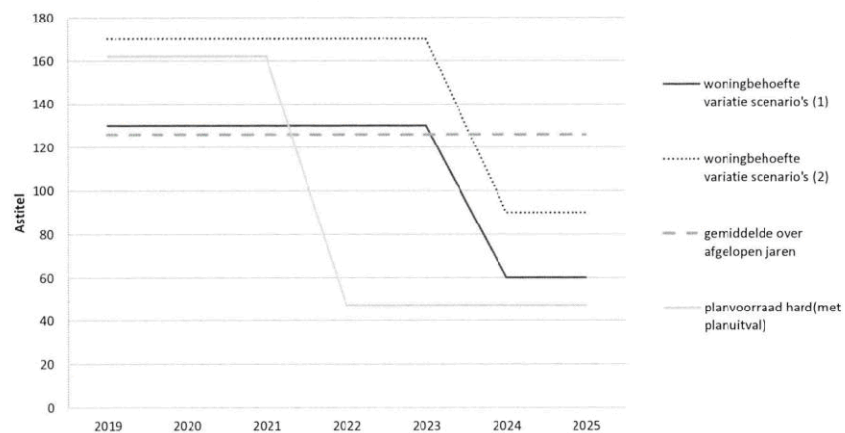
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Langedijk zijn er jaarlijks circa 130 tot 170 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 50 tot 90 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Langedijk voorziet gemiddeld in 160 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma in Langedijk lijkt voor de korte termijn in balans met de vraag, kijkend ook naar de realisatie van gemiddeld 125 woningen per jaar in het verleden.
- Kijkend naar de differentiatie dan zien we vooral de planning van het bouwen van huurwoningen lager ligt dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Eron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	54		
1B onhr + uitwerkingsplicht	250	150	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid	22		
2 Vastgesteld plan/besluit	162	85	
3 plan/besluit in voorbereiding	97		
4 potentiële woningbouwlocatie	75	224	45
Eindtotaal	660	459	45

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	484	235	-
Planfase 2	64	-	-
Planfase 3	112	224	45
totaal	660	459	45

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	436	188	-
Planfase 2	51	-	-
Planfase 3	67	134	23
totaal	554	322	23

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Langedijk:

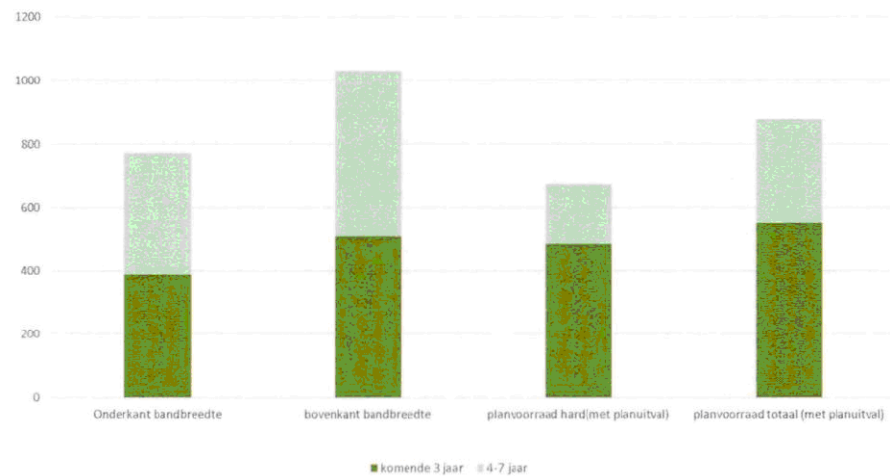
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 487 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 510 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 20 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 330 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Langedijk bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Langendijk	650	850	300	450	100	250
per jaar	130	170	60	90	20	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	130	170	220	162	22	185
2020	130	170	220	162	22	185
2021	130	170	220	162	22	185
2022	130	170	115	47	34	81
2023	130	170	115	47	34	81
2024	60	90	115	47	34	81
2025	60	90	115	47	34	81

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	390	510	660	487	67	554
4-7 jaar	380	520	459	188	134	322

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



Factsheet gemeente Uitgeest

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusie

Vraag op basis van doelgroepen:

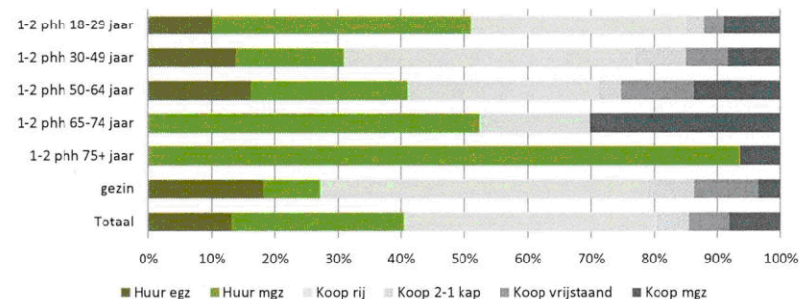
- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Uitgeest het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 130 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Uitgeest geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Uitgeest verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 35 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurappartement (circa 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgerechtigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 naar of binnen Uitgeest. Zij richten zich voor ruim 70% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 1 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Uitgeest een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Uitgeest namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

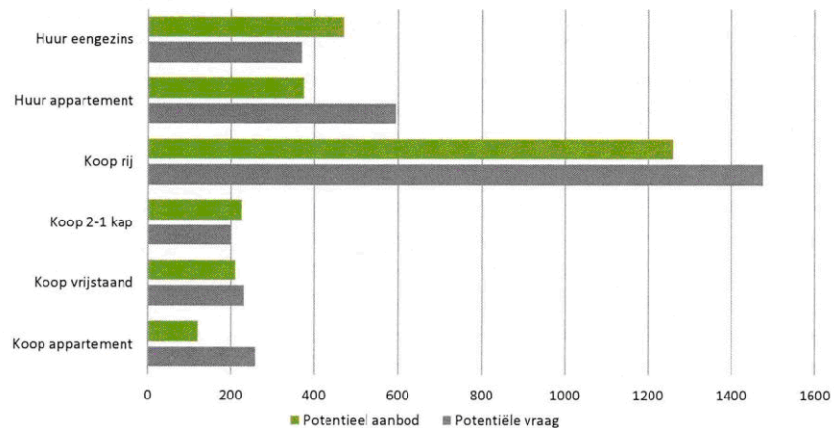
Vraag en aanbod naar inkomen

Uitgeest	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →	↓	40	70	40	50	50	50	50	50
Sociale huur tot aft-grens	40								
Sociale huur va aft-grens	40								
Part. Huur	30			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	20			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	100								
Dure koop < € 400.000	20								
Zeer dure koop > € 400.000	30								
Totale potentiële keuze		40	120	90	70	150	160	140	150
Totale potentiële vraag		40	70	40	50	50	50	50	50
Keuze-index aanbod / vraag		1,0	1,7	2,3	1,4	3,0	3,2	2,8	3,0

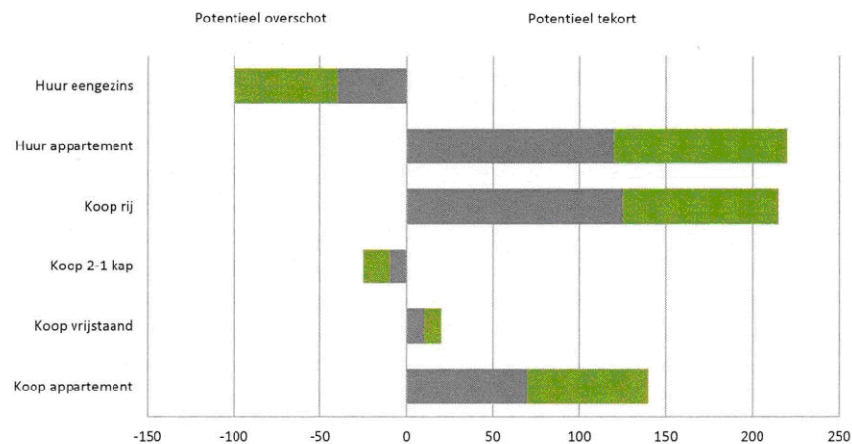
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

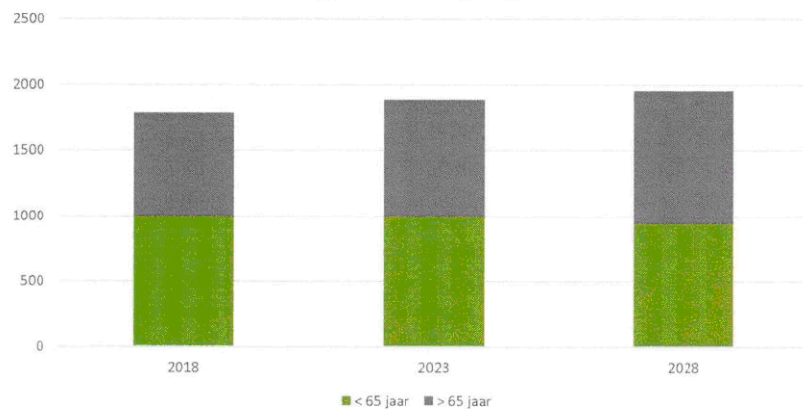
Vraag- en aanbodbalans Uitgeest



Saldo vraag en aanbod Uitgeest



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Uitgeest betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel vrijkomende huurwoningen (zowel eengezins en appartement). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op de rijwoningen en appartementen (huur en koop). De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters en ouderen. We zien dat vraag en aanbod voor met name duurdere koop in balans is.

Lange termijn:

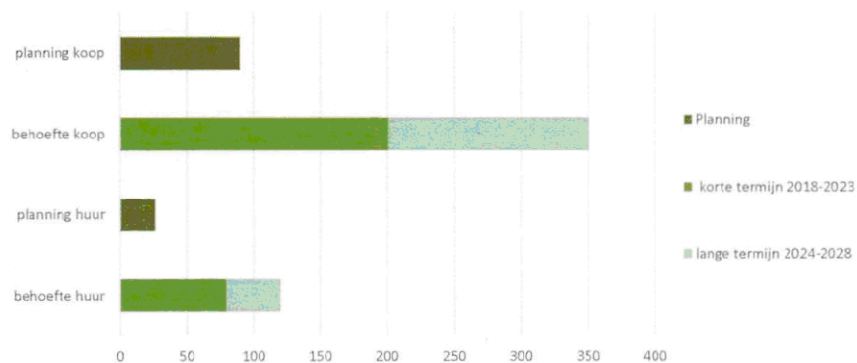
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we mogelijk een teruglopende behoefte aan huureengezinswoningen. Mogelijk is de steeds groter wordende groep ouderen in de sociale sector (wensen een gelijkvloerse woning) hiervoor een verklaring.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

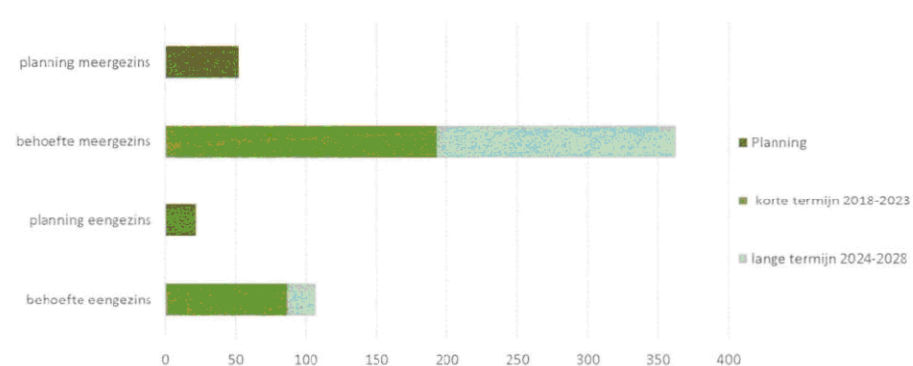
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 200 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien we op dit moment een beperkt tekort aan huurwoningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 100 tot 120 woningen moeten groeien om in de vraag voor Uitgeest te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

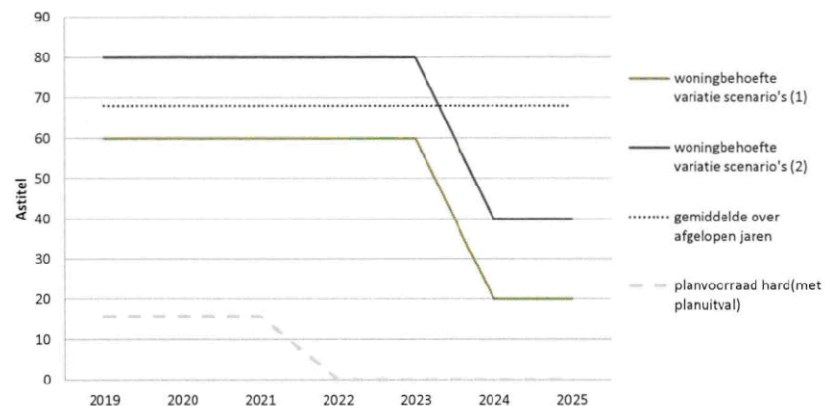
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Uitgeest zijn er jaarlijks circa 60 tot 80 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Uitgeest voorziet gemiddeld in 15 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma van Uitgeest lijkt voor de korte termijn te weinig voor de vraag, ook kijkend naar de realisatie van gemiddeld bijna 70 woningen per jaar in het verleden.
- De gemeente Uitgeest heeft haar planvoorraad onvoldoende uitgesplitst in differentiatie om de te korten en overschotten te bepalen in de huidige plannen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	59		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit			
3 plan/besluit in voorbereiding	2	17	
4 potentiële woningbouwlocatie	60	127	268
Eindtotaal	121	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	59		
Planfase 3	123	144	268
totaal	182	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	47	-	-
Planfase 3	74	86	134
totaal	121	86	134

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B

b) Doorrekening planuitval

c) Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Uitgeest:

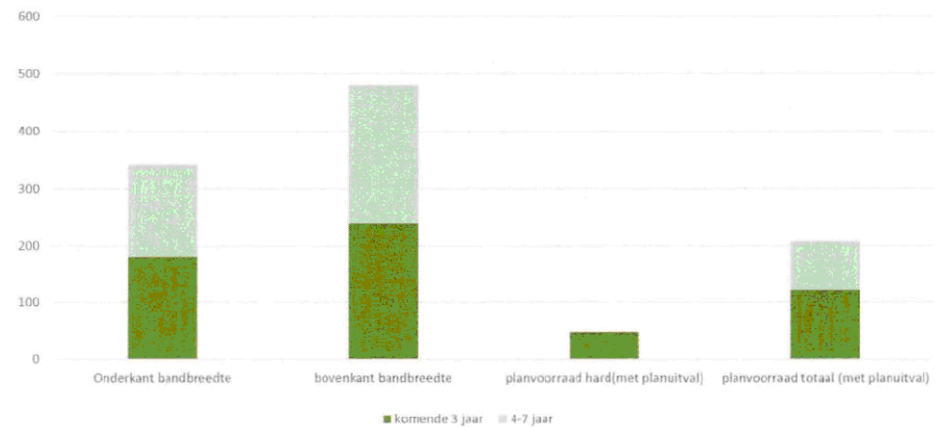
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 47 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 240 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 190 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 240 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Uitgeest bevat geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Uitgeest	300	400	100	200	50	100
per jaar	60	80	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	60	80	40	16	25	40
2020	60	80	40	16	25	40
2021	60	80	40	16	25	40
2022	60	80	36	-	22	22
2023	60	80	36	-	22	22
2024	20	40	36	-	22	22
2025	20	40	36	-	22	22

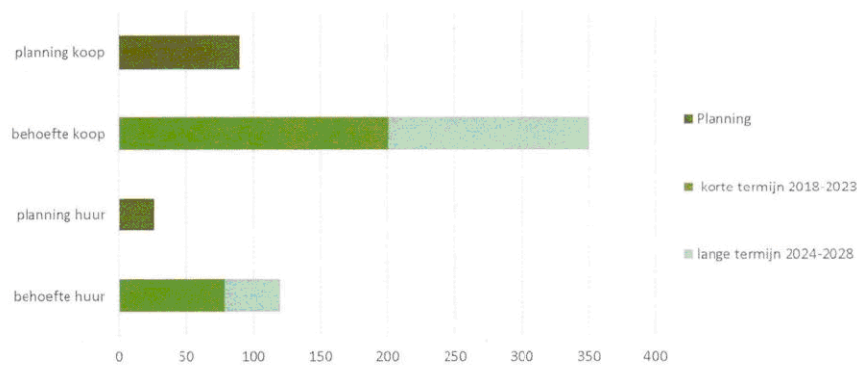
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	180	240	121	47	74	121
4-7 jaar	160	240	144	-	86	86

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

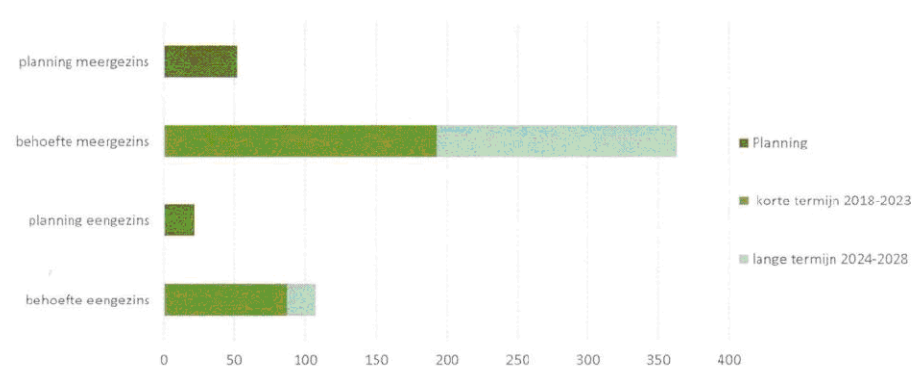


3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

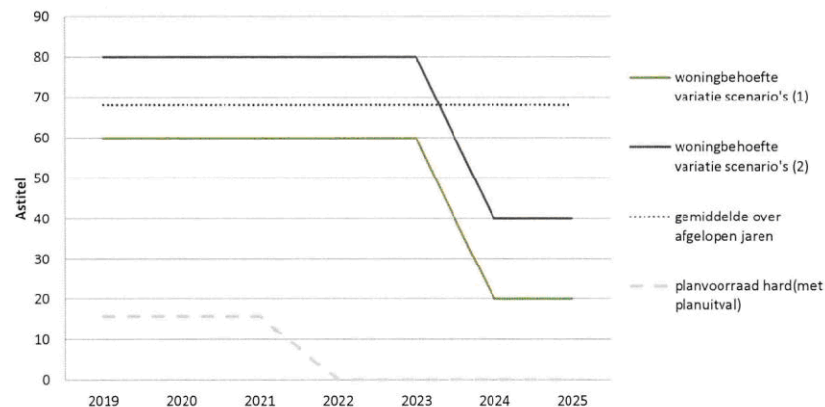
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Uitgeest zijn er jaarlijks circa 60 tot 80 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Uitgeest voorziet gemiddeld in 15 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma van Uitgeest lijkt voor de korte termijn te weinig voor de vraag, ook kijkend naar de realisatie van gemiddeld bijna 70 woningen per jaar in het verleden.
- De gemeente Uitgeest heeft haar planvoorraad onvoldoende uitgesplitst in differentiatie om de te korten en overschotten te bepalen in de huidige plannen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	59		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit			
3 plan/besluit in voorbereiding	2	17	
4 potentiële woningbouwlocatie	60	127	268
Eindtotaal	121	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	59		
Planfase 3	123	144	268
totaal	182	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	47	-	-
Planfase 3	74	86	134
totaal	121	86	134

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Uitgeest:

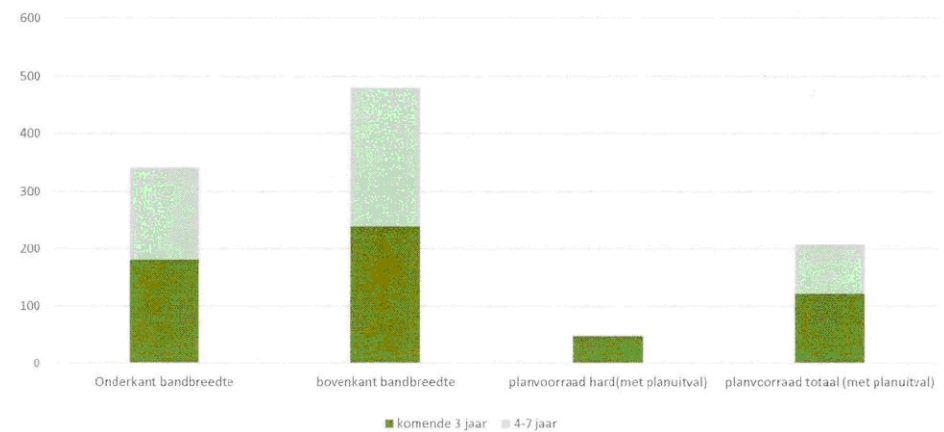
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 47 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 240 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 190 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 240 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Uitgeest bevat geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Uitgeest	300	400	100	200	50	100
per jaar	60	80	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	60	80	40	16	25	40
2020	60	80	40	16	25	40
2021	60	80	40	16	25	40
2022	60	80	36	-	22	22
2023	60	80	36	-	22	22
2024	20	40	36	-	22	22
2025	20	40	36	-	22	22

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	180	240	121	47	74	121
4-7 jaar	160	240	144	-	86	86

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



Gemeente	PlanID	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buitBSG	status	jaarvast	afspijtp
65 Alkmaar	219	4 Vroonermeer-Zuid (De Driehoek)	8	25			0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	14631	7 Vroonermeer Noord fase 1a Wo0d (DAC)	17				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	9408	8 Vroonermeer-Noord fase 2b (project BPD)	18				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	11743	8 Vroonermeer-Noord fase 2a (project Wo0d)	36				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	11744	8 Vroonermeer-Noord fase 2b (project Wo0d)	24				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	11745	8 Vroonermeer-Noord fase 2b (project VBM)	40				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	14620	9 Vroonermeer-Noord fase 3b VBM	44				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	14619	9 Vroonermeer Noord fase 3a Wo0d	42				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	14621	9 Vroonermeer Naard fase 3b BPD	9				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	2588	9 Vroonermeer-Noord fase 3a BPD	50				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	9409	9 Vroonermeer-Noord fase 3b Wo0d	40				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	14618	9 Vroonermeer Noord fase 3a VBM	21				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	2589	10 Vroonermeer-Noord fase 4a	71				0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	9410	10 Vroonermeer-Noord fase 4b		83			0 1A Onherroepelijk	2015	JA
65 Alkmaar	2573	12 Nollen Oost (percelen noord van speelweide)			9		0 1A Onherroepelijk	2013	Anderszins
65 Alkmaar	2627	17 Overstad: Tuyp (naast Ringers-fabriek)			270		0 1A Onherroepelijk	2013	N.V.T.
65 Alkmaar	2601	22 Overstad: Hollandse Tuin	64				0 1A Onherroepelijk	2018	JA
65 Alkmaar	230	26 Overdie: Spiegelstraat Oost	45				0 1A Onherroepelijk	2012	JA
65 Alkmaar	2587	33 Schelphoek: Het Turfschip	77				0 1A Onherroepelijk	2011	JA
65 Alkmaar		38 Horizoncollege Bergerweg	38				0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	190	44 Jaagpad Oost fase 1a	228				0 1A Onherroepelijk	2010	JA
65 Alkmaar	14480	45 Lauwershof	48				0 1A Onherroepelijk		in voorbereiding?
65 Alkmaar	2574	46 Jaagpad Oost fase 1b	183				0 1A Onherroepelijk	2010	JA
65 Alkmaar	2575	47 Jaagpad Oost fase 2		50			0 1A Onherroepelijk	2010	JA
65 Alkmaar	194	48 Overdie: Camphuisenstraat (Geert Groteple	35				0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	233	57 Alexiahof fase 2	2	2			0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	14455	67 Schermereiland (West-Friese Poort)	31				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	14475	77 Sperwerstraat	77				0 2B vastgesteld + wijzigingsbevoegdheid	2016	In voorbereiding
65 Alkmaar	225	79 Overdie: Geert Groteplein fase 2	60				0 3 plan/besluit in voorbereiding		t.z.t
65 Alkmaar	10658	80 De Nieuwe Emma, 2e fase	8				0 1A Onherroepelijk		JA
65 Alkmaar	14482	123 Westerweg 22 t/m 32 fase 2	4				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	10662	126 Picassolaan (vm. Kantoor Ahrend)	145				0 3 plan/besluit in voorbereiding		t.z.t.
65 Alkmaar	11751	132 Molenbuurt 1 (vm. Extase discotheek)	22				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	11753	135 5-12e vd Weydestraat 1 (vm. kantoor Univé	151				0 1A Onherroepelijk		N.V.T.
65 Alkmaar	11811	136 Bloemaertlaan (vm. kantoor Rooker)	21				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	11812	138 Ons Park (Fr. Hendriklaan vm. schoollocatie	41				0 1A Onherroepelijk	2017	JA
65 Alkmaar	11813	140 't Wuiver 2a (Oudorp)	3				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	11814	141 Overstad: Ringers gebouw	70				0 1A Onherroepelijk	2013	N.V.T.
65 Alkmaar	11815	142 Stationsweg (hoek Helderseweg)	79				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	14450	143 100 Steenstraat (vm. Sanquin Bloedbank)	21				0 2 Vastgesteld plan/besluit		JA
65 Alkmaar	14451	144 Cityview (vm. Citybox opslag)	24				0 1A Onherroepelijk		N.V.T.
65 Alkmaar	14459	148 Koningsweg 90-96	8				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	14460	149 De Harmonie (vm. bioscoop) fase 1	13				0 1A Onherroepelijk		JA
65 Alkmaar	14460	149 De Harmonie (vm. bioscoop) fase 2	20				0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	14624	150 Breedstraat 37-41	14				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	14625	151 Breedstraat 33 (vm. Poppodium Victorie)	24				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	14626	152 Dockside (vm. kantoor Kwakelhuis)	138				0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar	14627	153 Verdronkenoord 12 (vm. Filmhuis Provadja)	13				0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	14628	154 Kanaalkade 26 (vm. Dekamarkt)	13				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	14630	156 L. de Collignystraat (vm Trefpuntkerk)	24				0 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar		157 Helderseweg 12-14	38				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		158 Vondelplein Overdie	30				0 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar		159 Kooimeerlaan 17 (vm. Dintra)	17				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		160 Heul/Koorstraat	30				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		161 Kooimeer (verzorgingshuis)		123			0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		162 Josephkerk	7				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		163 Spiegelstraat 4b (Snackbar 't Spiegeltje)	13				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		164 Koelmalaan Overdie (Schuurman)	130				0 4 potentiële woningbouwlocatie		onbekend
65 Alkmaar		165 Overkrocht 10 (Flebologisch Centrum)	5				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	636	302 De Pauw, fase 3 en 4	76				0 1A Onherroepelijk	2017	N.V.T.
65 Alkmaar	11755	302 De Pauw, fase 2	35				0 1A Onherroepelijk	2017	N.V.T.
65 Alkmaar	5677	305 Dwarsweg 2		4			1 1A Onherroepelijk	2018	onbekend
65 Alkmaar	643	308 Schermerpad (achter café Oudejans)		2			0 4 potentiële woningbouwlocatie		onbekend
65 Alkmaar	9403	314 Schoollocaties : De Baanbreker		22			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar	9404	315 Schoollocaties: De Tweemaster	15				0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	JA
65 Alkmaar	9405	316 Schoollocaties: Sint Jozefschool		13			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar	9406	317 Bibliotheek De Rijp	2				0 1A Onherroepelijk		JA
65 Alkmaar	10667	320 Sloep 7 (vm. gemeentehuis GDR)	13				0 2 Vastgesteld plan/besluit		JA
65 Alkmaar	11819	324 Zuideinde (De Rijp)	1				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	2938	401 Visweg 1 Driehuizen	6				1 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	2936	402 Menningweerweg oostzijde		14			1 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	10668	402 Menningweerweg westzijde		8			1 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	1519	404 Stomporetoren-west 2e fase			150		1 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	11820	404 Stomporetoren-west 1e fase		100	150		1 3 plan/besluit in voorbereiding		JA
65 Alkmaar	2939	405 Stomporetoren-centrum (Dorpshart en Schern	56				0 1A Onherroepelijk		JA
65 Alkmaar	2940	406 Over de Leij (Schermerhorn)			10		1 1A Onherroepelijk		onbekend
65 Alkmaar	2941	407 Westmijzerdijk Schermerhorn	4				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar	4753	408 Stomporetoren-noord fase 2b en 3	26				0 1A Onherroepelijk	2012	JA

Gemeente	PlanID	Naamplan	opleveringskomende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	status	jaarvast	atstyp
65 Alkmaar	11823	409 Noordvaart 93 Stompetoren		36		1 4 potentiële woningbouwlocatie		onbekend
65 Alkmaar	14622	412 Oterlekerweg 12 en 22	10			0 1A Onherroepelijk	2018	onbekend
65 Alkmaar	14623	413 Vrouwenweg 2 Schermerhorn	1			1 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		11		1 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	14			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		400		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	6			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	19			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	28			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	55			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	52			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	76			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	48			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	84			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		450		0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		150		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		450		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		96		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		50		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		44		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		50		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		50		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	19			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	5			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar			?	0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		6		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	?			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	15			0 4 potentiële woningbouwlocatie		N.V.T.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		6		0 1A Onherroepelijk		N.V.T.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	9			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	7			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	10			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	60			0 3 plan/besluit in voorbereiding		In voorbereiding
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	50			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	8			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	29			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	10			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	20			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	?			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	26			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	17			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		19		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	36			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar		?		0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	56			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
65 Alkmaar		Project (nog) niet-openbaar	?			0 4 potentiële woningbouwlocatie		Nog n.v.t.
37 Langedijk	2240	1 Broekerplein (Winkelcentrum Broekerveiling)	50			0 1A Onherroepelijk	2013	samenwerkingsovere
37 Langedijk	2239	2 vm. Mavo-veld/LSVV	44			0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019	samenwerkingsovere
37 Langedijk	1310	5 Wijman		20		0 4 potentiële woningbouwlocatie	2020	onbekend
37 Langedijk	1311	6 Veilingterrein	150	85		0 2 Vastgesteld plan/besluit	2016	Ontwikkelovereenkoi
37 Langedijk	1289	12 Westerdel (voorheen Mayersloot West)	250	150		0 1B onhr + uitwerkingsplicht	2017	samenwerkingsovere
37 Langedijk	5681	13 Bibliotheeklocatie	12			0 2 Vastgesteld plan/besluit	2017	Overeenkomst
37 Langedijk	5682	14 De Ark	6			0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019	Overeenkomst
37 Langedijk		15 Vertrouwelijk		31		0 4 potentiële woningbouwlocatie		nvt
37 Langedijk	10753	16 Overbrugging	26			0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019	afspraken in de maak
37 Langedijk	11756	18 IKC Sint Pancras	11			0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	nvt
37 Langedijk	11757	19 Westrand Sint Pancras	10	35	45	0 4 potentiële woningbouwlocatie	2019	intentieovereenkoms
37 Langedijk	11758	20 Afronding plan Sint Maarten	4			0 1A Onherroepelijk	2012	nvt
37 Langedijk	14447	21 Centrumplan Sint Pancras	22			0 1C onhr + wijzigingsbevoegdheid	2019	Overeenkomst
37 Langedijk	14448	22 Bijvoet	10			0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019	Overeenkomst
37 Langedijk	14449	23 Verzamelcategorie	15	10		0 4 potentiële woningbouwlocatie	onb	nvt
37 Langedijk		24 Vertrouwelijk	50			0 4 potentiële woningbouwlocatie	2019	nvt
37 Langedijk		25 Vertrouwelijk		66		0 4 potentiële woningbouwlocatie		nvt
37 Langedijk		26 Vertrouwelijk		62		0 4 potentiële woningbouwlocatie		nvt

Gemeente	PlanID	Naamplan	Plannr	oplevering e 3 jaar 2019-2021	oplevering 2022-2025	oplevering 4-7 jaar 2026	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	buitBSG	status	jaarvast	afspijp
53 Bergen	5706	1 Agnesplein				18			0 4 potentiële woningbouwlocatie		ligt stil. Is geen projec
53 Bergen	5707	2 Voorweg/Idenslaan		8					0 1A Onherroepelijk	2018=v	AOK
53 Bergen	366	3 Bregtdorp II		6					0 1A Onherroepelijk	voor 2C al afgerond	
53 Bergen		4 VERTROUWELIJK			35				4 potentiële woningbouwlocatie		
53 Bergen	5708	5 T&O locatie		22					0 3 plan/besluit in voorbereiding		
53 Bergen	377	10 Zuidlaan 59-59s		4					0 4 potentiële woningbouwlocatie		
53 Bergen	352	13 Project Delversduin			162				0 3 plan/besluit in voorbereiding		ongewijzigd, schuift e
53 Bergen	2205	17 De zeven dorpelingen			20				0 2 Vastgesteld plan/besluit	2017	AOK
53 Bergen	2131	19 Verspeijckweg		12					0 2 Vastgesteld plan/besluit	2018	AOK
53 Bergen	371	21 Landgoed Merici		33					0 1A Onherroepelijk	2014 en	AOK
53 Bergen	2132	22 Rabobanklocatie Schoorl			20				0 3 plan/besluit in voorbereiding		
53 Bergen	2133	23 Watertoren			34				0 2 Vastgesteld plan/besluit	2018	AOK
53 Bergen	2518	24 Dorpsplein			34				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend bij
53 Bergen	2519	25 Bedrijfsverplaatsing Min		17					0 1A Onherroepelijk	2015	AOK
53 Bergen	10768	29 molenweg 9			14				0 4 potentiële woningbouwlocatie	2018	intentie
53 Bergen	2520	33 Bedrijfsverplaatsing Tambach		4					0 1A Onherroepelijk	2015	AOK
53 Bergen	2522	36 BSV complex			133				0 4 potentiële woningbouwlocatie		qua detail onbekend
53 Bergen	9431	37 Dorpshart Schoorl							0 4 potentiële woningbouwlocatie		
53 Bergen	10570	39 Petrus en Pauluslocatie		11					0 3 plan/besluit in voorbereiding		AOK
53 Bergen	11943	40 Joost Ivanghlaan		15					0 1A Onherroepelijk	2018	AOK
53 Bergen	11944	41 Oosterkimschool		15					0 3 plan/besluit in voorbereiding		
53 Bergen	11946	43 Elkshove fase 3		18					0 3 plan/besluit in voorbereiding		
53 Bergen	14445	44 Ecodorp			25				0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	project omvorming n
60 Castricum	5105	1 VERTROUWELIJK		50	50				0 4 potentiële woningbouwlocatie		
60 Castricum		2 Zuid III Akersloot			200				1 4 potentiële woningbouwlocatie		
60 Castricum		3 Kaptein Kaas		55					1 4 potentiële woningbouwlocatie		
60 Castricum	457	9 Uitgeesterweg 14-16		1					0 1A Onherroepelijk	2009	Leges
60 Castricum	447	10 Brakersweg		1					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019?	Intentie ovk
60 Castricum	478	12 Hogeweg / Pagelaan		1					0 1A Onherroepelijk	2010	Exploitatie ovk
60 Castricum	481	13 Nieuw Geesterhage		19					0 1A Onherroepelijk	2014	Exploitatie ovk
60 Castricum	453	16 Startingerweg		16					1 2 Vastgesteld plan/besluit	2014	Exploitatie ovk
60 Castricum		17 Startingerweg fase 2		50	49				1 4 potentiële woningbouwlocatie		
60 Castricum	2477	18 Zandzoom top 8		1					0 1A Onherroepelijk	2011	Grondexploitatie
60 Castricum	3827	22 Hooggeest 28A (terrein kwekerij Baars)		3					0 1A Onherroepelijk	2015	Exploitatie ovk
60 Castricum	5104	24 Zanderij/Plan Duynkant		1					0 1A Onherroepelijk	2014	Exploitatie ovk
60 Castricum	5663	25 Zandzoom fase II e.v.		125					0 2 Vastgesteld plan/besluit	2018	Grondexploitatie
60 Castricum		26 Zandzoom fase 3		100	100				1B onhr + uitwerkingsplicht	2012	Grondexploitatie
60 Castricum		27 Zandzoom fase 4			171				1B onhr + uitwerkingsplicht	2012	Grondexploitatie
60 Castricum	11927	31 Duin en ^{5.1.20} fase 4 e.v.		41					0 1A Onherroepelijk	2012	Exploitatie ovk
60 Castricum	11928	32 Juliana van Stolberg		14					0 1A Onherroepelijk	2014	Exploitatie ovk
60 Castricum	11929	33 Ruigewaard		16					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	Exploitatie ovk
60 Castricum	11933	37 Eerste Groenelaan		15					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	Exploitatie ovk
60 Castricum	14446	38 Puikman 1			75				0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019?	Geen (wordt exploita
60 Castricum	14452	39 Duin en ^{5.1.20} Marelsdal		12					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	Exploitatie ovk
60 Castricum	14453	40 Duin en ^{5.1.20} Kennemer Wonen		48					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019?	Exploitatie ovk
60 Castricum	14454	41 VML TNT locatie		51					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2019?	Intentie ovk
60 Castricum		42 Raadhuisplein		24					3 plan/besluit in voorbereiding		
43 Heiloo	1086	1 Maalwater (HSV)		16					0 1A Onherroepelijk	2010	koopovereenkomst
43 Heiloo	1096	2 Varne Buiten		73					0 1B onhr + uitwerkingsplicht	2014	AOK
43 Heiloo		3 VERTROUWELIJK		12					1 4 potentiële woningbouwlocatie		
43 Heiloo	1087	10 Rehoboth		8					0 2 Vastgesteld plan/besluit	2010	
43 Heiloo	1093	16 Zuiderloo		274	112				0 1B onhr + uitwerkingsplicht	2015	Divers: SOK, AOK
43 Heiloo	1094	17 Zandzoom		407	776	81			0 1B onhr + uitwerkingsplicht	2005	AOK's in voorbereidir
43 Heiloo	5671	20 Melco		82					0 2 Vastgesteld plan/besluit	2010	POK
43 Heiloo	11557	21 Noordergeestkerk		15					0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	SOK
43 Heiloo	14444	23 Voormalige Wegenaar locatie		5					0 2 Vastgesteld plan/besluit	2018	
14 Uitgeest	2531	7 Waldijk Smallekampiaan		52					0 1A Onherroepelijk	2012	onbekend
14 Uitgeest	5730	9 Lagendijk 21 - 23		1					0 1A Onherroepelijk		onbekend
14 Uitgeest	5732	11 Langebuurt 1		1					0 1A Onherroepelijk	2018	nee
14 Uitgeest	5741	13 Lagendijk 4		1					0 1A Onherroepelijk	2015	onbekend
14 Uitgeest	5744	15 Limmerkoog		58					1 4 potentiële woningbouwlocatie		onbekend
14 Uitgeest	5743	14 Hogeweg 124-126			7				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
14 Uitgeest	10685	21 Langebuurt 69-71		1					0 1A Onherroepelijk		nee
14 Uitgeest	14595	22 Westergeest 61-63			3				0 3 plan/besluit in voorbereiding	2018	nee
14 Uitgeest	14596	23 Kleis 29-31		1					0 3 plan/besluit in voorbereiding		nee
14 Uitgeest		17 Centrumplan			80				0 4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		19 De Terp							0 4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		48 Stationsgebied					43		0 4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		49 Benesserlaan 35			7				0 3 plan/besluit in voorbereiding		onbekend
14 Uitgeest		47 Vrijkomende schoollocaties			25	25			4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		40 Achtererven de Kleis			15				4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		16 Vertrouwelijk			4				4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		41 Uitgeesterweg 27b			2				4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		42 Uitgeesterweg 29			1				4 potentiële woningbouwlocatie		
14 Uitgeest		1 Bonkenburg			3				1A Onherroepelijk		
14 Uitgeest		2 Westergeest 85a			1				3 plan/besluit in voorbereiding		
14 Uitgeest		3 Westergeest 57			2				4 potentiële woningbouwlocatie		

GenID	Gemeente	PlanID	Plannr	Naamplan	opleveringskomende 3 Jaar 2019-2021	oplevering 4-7 Jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026	butSSG	status	jaarvast	alsprty/p
59	Heerhugo1d	11566	1	Van Foreeststraat	47	0	0	0	2 Vastgesteld plan/besluit	2018	onbekend
59	Heerhugo1d	988	2	De Draai	388	609	913	0	1B onhr + uitwerkingsplicht	2014	ja
59	Heerhugo1d	989	3	Broekhorn	130	124	0	0	1A Onherroepelijk	2014	ja
59	Heerhugo1d	990	4	Gerard Douplantsoen	24	0	0	0	1B onhr + uitwerkingsplicht	2016	ja
59	Heerhugo1d	2441	6	Acacialaan	44	0	0	0	1A Onherroepelijk	2014	ja
59	Heerhugo1d	5678	7	Van Duivenvoordestraat	14	0	0	0	2 Vastgesteld plan/besluit	2018	onbekend
59	Heerhugo1d	5595	9	Stadshart - Tangentlocatie	0	180	0	0	1B onhr + uitwerkingsplicht	2013	ja
59	Heerhugo1d	5596	10	Stadshart - Koraallocatie	84	0	0	0	1B onhr + uitwerkingsplicht	2013	ja
59	Heerhugo1d	11952	11	Reijnderseland	55	0	0	0	3 plan/besluit in voorbereiding	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d	5597	13	Stadshart - Reservelocatie	0	209	0	0	1B onhr + uitwerkingsplicht	2013	ja
59	Heerhugo1d	5598	14	Middenweg 30	1	0	0	0	3 plan/besluit in voorbereiding	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d	5599	15	't Cranenbosch	6	0	0	0	1A Onherroepelijk	2017	ja
59	Heerhugo1d	5601	16	Glijnisweg 12	5	0	0	0	2 Vastgesteld plan/besluit	2015	onbekend
59	Heerhugo1d	14504	17	De Genestetlaan	9	0	0	0	2 Vastgesteld plan/besluit	2018	ja
59	Heerhugo1d	986	18	Stad van de Zon plandeel 4	185	0	0	0	1A Onherroepelijk	2018	ja
59	Heerhugo1d	987	19	Stad van de Zon plandeel 3	98	115	0	0	1A Onherroepelijk	2018	onbekend
59	Heerhugo1d	11563	21	Glijnisweg 18B	4	0	0	0	3 plan/besluit in voorbereiding	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d			De Horst	4	0	0	0	1A Onherroepelijk	2011	
59	Heerhugo1d	11568	22	Stationsweg 114/114A	60	0	0	0	3 plan/besluit in voorbereiding	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d			Stationsweg 1	32	0	0	0	2 Vastgesteld plan/besluit	2018	
59	Heerhugo1d			Amigoplant	0	40	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d			Stationsweg 101	81	0	0	0	3 plan/besluit in voorbereiding	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d			De Vaandel-zuid	110	0	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d			Lindenlaan - Renses	0	31	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	
59	Heerhugo1d				0	17	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				0	0	150	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				215	154	200	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				0	120	260	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				0	556	625	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				0	550	550	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				20	0	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	
59	Heerhugo1d				20	0	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	
59	Heerhugo1d				0	250	250	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugo1d				348	0	500	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	onbekend
59	Heerhugowaard			Gerard Dou fase 3	0	0	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	ja
59	Heerhugowaard			Gerard Dou Hugo Oord	0	32	0	0	4 Potentiële woningbouwlocatie	nvt	ja

INGEKOMEN - 5 JAN. 2021

Provincie Noord-Holland
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Geachte college,

In juni 2019 hebben de colleges in Regio Alkmaar de notitie "Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar" vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de regionale woningprogrammering periodiek wordt geactualiseerd. Bijgaand treft u de regionale woningprogrammering van oktober 2020. De programmering is flexibel en adaptief en wordt meerdere keren per jaar opgesteld.

Een punt van aandacht is de bandbreedte van de woningbehoefte. De huidige bandbreedte houdt geen rekening met de te lage woningproductie van 2019 en 2020 (inhaalvraag). Daarnaast is de druk op de woningmarkt fors toegenomen en hebben we, naast de reguliere woningzoekenden, te maken met een substantiële toename van de taakstelling voor vergunninghouders voor het jaar 2021 en een extra taakstellingen en opgaven voor jeugdige daklozen, arbeidsmigranten en wonen- en zorg. In het nog op te stellen Woonakkoord zullen er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden over te hanteren bandbreedte.

Toelichting woningprogrammering naar realisatiecapaciteit

De basis van de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is de monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl). Een export van de monitor wordt omgezet naar een programmering naar realisatiecapaciteit overeenkomstig de in de woningbouwafspraken opgenomen realisatiestaffel planvoorraad naar planfase (zie tabel hieronder).

Er worden alleen plannen vanaf 12 woningen in de programmering opgenomen. Hierbij worden drie planfasen gehanteerd. Afhankelijk van de planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) en de tijdsfasering (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan) telt een plan voor een bepaald percentage mee in de programmering. De planstatus en de programmering in de tijd bepalen de mate waarin een plan meetelt in de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit. Zo wordt een realistischer beeld verkregen van de programmering.

Realisatiestaffel planvoorraad naar planfase	2020-2022	2023-2025	> 2026
planfase 1			
• (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd	90%	80%	70%
planfase 2			
• (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar / investeerder	80%	70%	60%

<ul style="list-style-type: none"> Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder 			
planfase 3 <ul style="list-style-type: none"> Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar / investeerder Potentiële plancapaciteit 	60%	60%	50%

Naast de regionale programmering is ook de programmering per woonmilieu (Stedelijk, Kleinstedelijk en Centrum Dorps) en per gemeente weergegeven.

Toelichting legenda

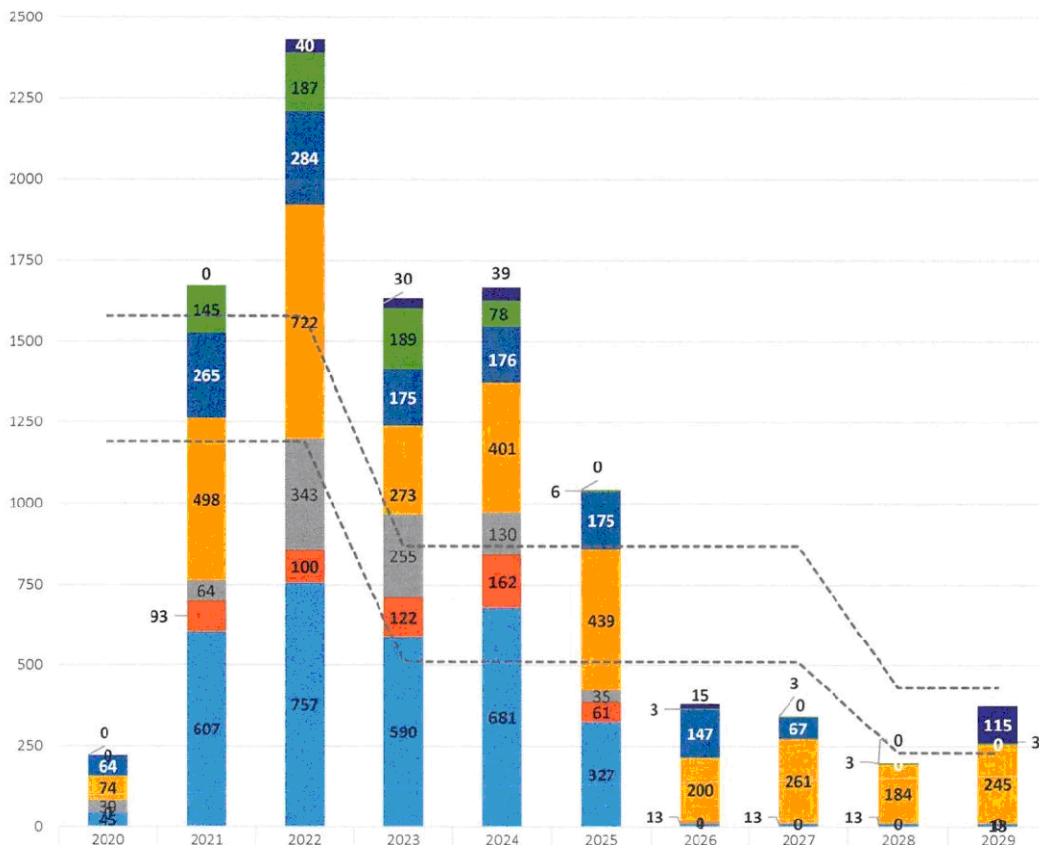
- Het eerste getal voor de plannaam is het plannummer. Deze correspondeert met www.plan capaciteit.nl).
- Het getal tussen haakjes (xxx) geeft het totaal aantal nog te realiseren woningen van het project weer, zoals opgenomen op plan capaciteit.
- Plannen waar een * achter staat zijn (deels) Buiten Bestaand stedelijk Gebied (BBG).
- Plannen waar een # achter staan tellen nog niet mee in de programmering (vallen buiten de planperiode of zijn potentiële locaties)
- De grijze lijnen geven de bandbreedte voor de woningbehoefte weer (scenario 1 en 2, zoals opgenomen in de regionale woningbouwafspraken).

Met vriendelijke groet,

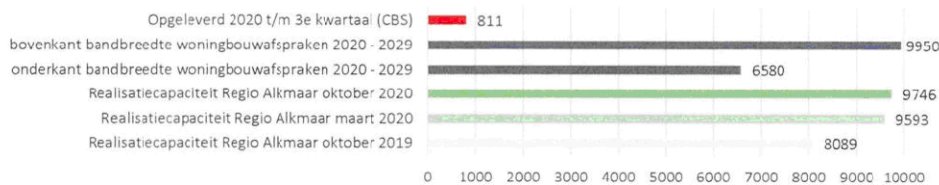
5.1.2e

5.1.2e

Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar Oktober 2020



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Regio Alkmaar	222	1672	2433	1633	1666	1043	382	344	200	376
Uitgeest	0	0	40	30	39	0	15	0	0	115
Langedijk	0	145	187	189	78	6	3	3	3	3
Heiloo	64	265	284	175	176	175	147	67	0	0
Heerhugowaard	74	498	722	273	401	439	200	261	184	245
Castricum	39	64	343	255	130	35	0	0	0	0
Bergen	0	93	100	122	162	61	4	0	0	0
Alkmaar	45	607	757	590	681	327	13	13	13	13
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	1190	1190	1190	510	510	510	510	510	230	230
----- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	1580	1580	1580	870	870	870	870	870	430	430

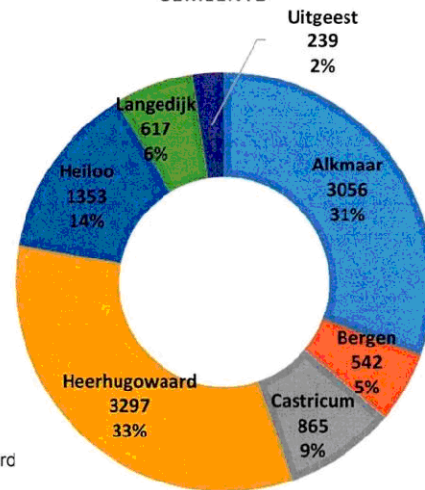


	2020-2022	2023-2025	> 2026
planfase 1	90%	80%	70%
planfase 2	80%	70%	60%
planfase 3	60%	60%	50%

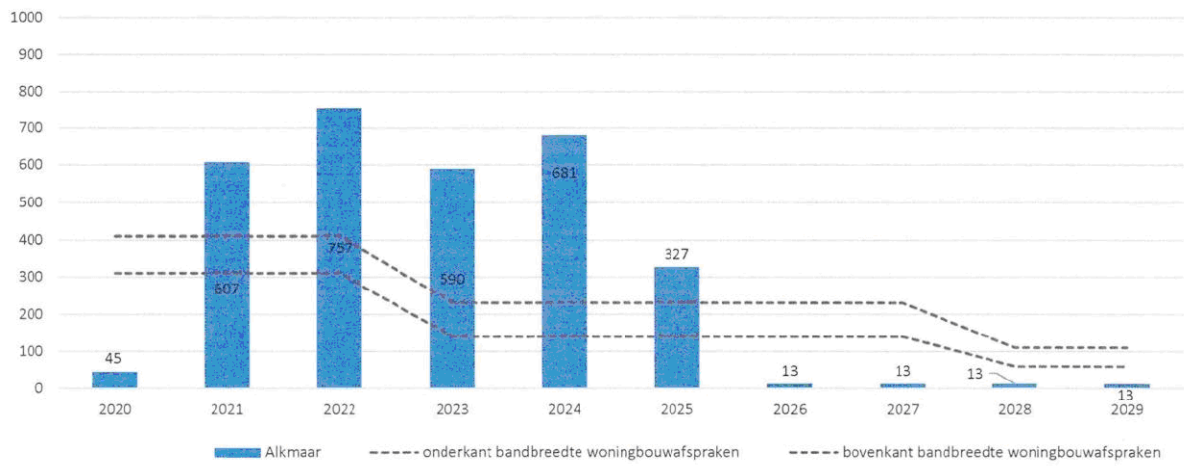
- planfase 1**
(Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd
- planfase 2**
(Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar/investeerder
Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerd
- planfase 3**
Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder
Potentiële plancapaciteit

* plan (deels) Buiten Bestaand stedelijk Gebied (BBG)
 (xxx) totaal aantal nog te bouwen woningen per project (exclusief realisatiecapaciteit)
 # Plan telt niet mee in de programmering (valt buiten de planperiode of is een potentiële locatie)

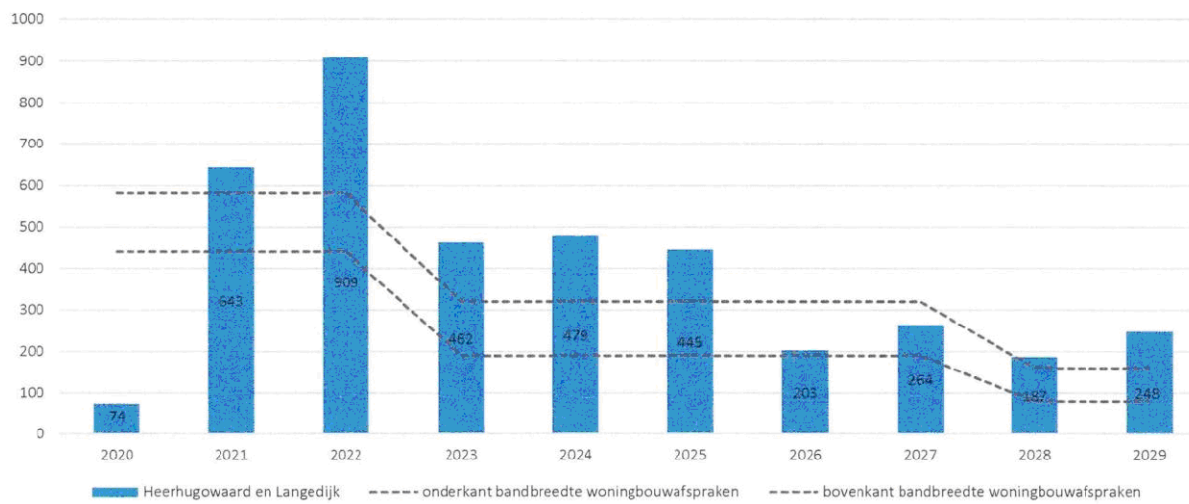
REALISATIECAPACITEIT PER GEMEENTE



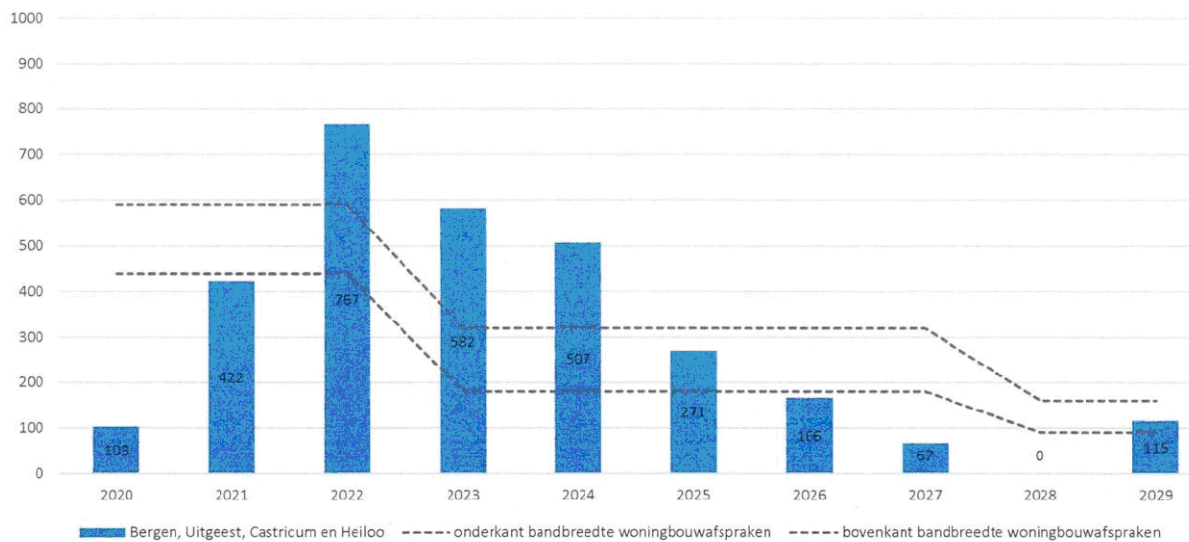
Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Stedelijk (Alkmaar)



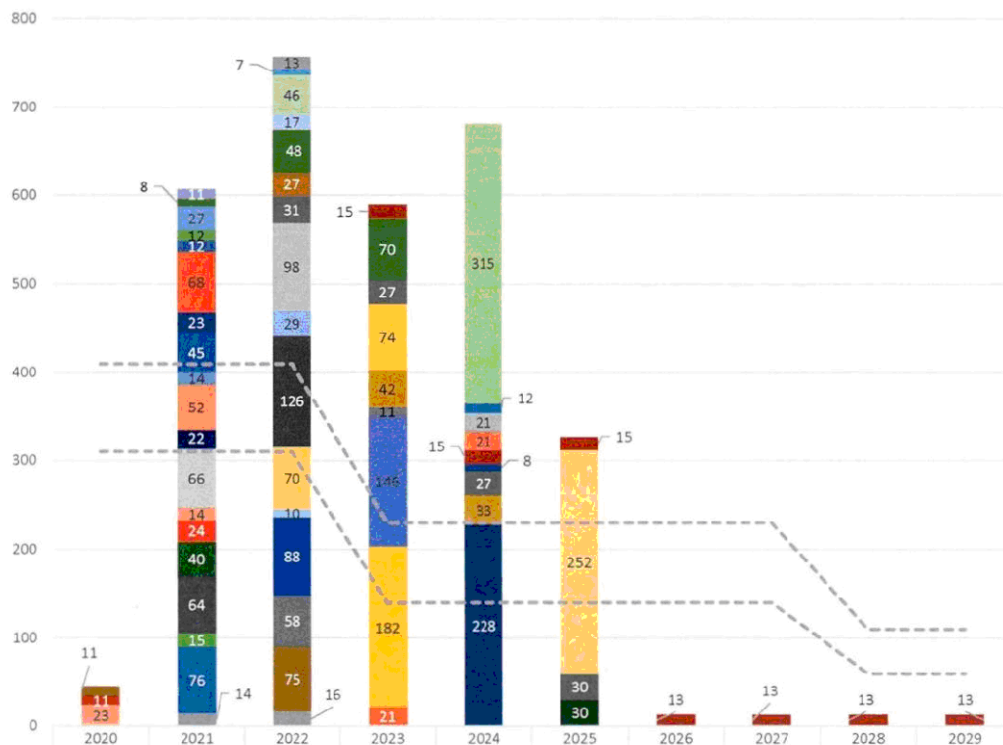
Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Kleinstedelijk (Heerhugowaard / Langedijk)



Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Centrum dorps (BUCH)



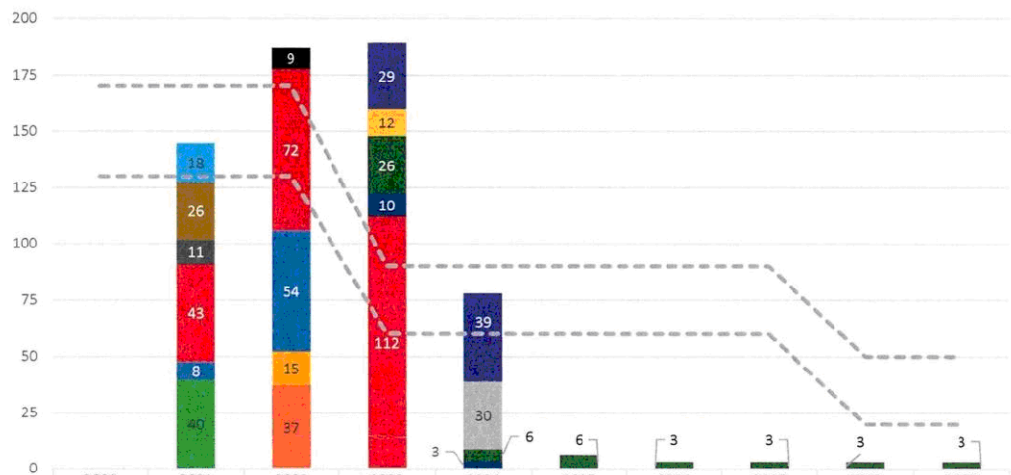
Realisatiecapaciteit Alkmaar



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	45	607	757	590	681	327	13	13	13	13
1005 (950) Kanaalzone: Overdie#										
1004 (2300) Kanaalzone: Dudorp#										
1003 (2500) Kanaalzone: Overstad#										
1002 (1600) Kanaalzone: RWZI#										
1001 (5400) Kanaalzone: Viaanse Molen#										
188 (450) Viaanse Molen: PEN dorp / Alliander					315					
185 (14) Kwakelkade 14		11								
184 (14) Kennemerstraatweg 21		8								
181 (20) Maasstraat Oudorp (garages tussen flats)					12					
176 (35) Arcadialaan 40 (NHV Verzekeringen)					21					
43 (35) Arcadialaan					21					
175 (30) Huiswaarderplein		27								
405 (12) Stompetoren-centrum	11									
404 (150) Stompetoren-west 2e fase* [vanaf 2032]										
404 (250) Stompetoren-west 1e fase*				15	15	15	13	13	13	13
402 (14) Menningweerweg oostzijde*					8					
320 (13) Sloep 7 (vm. gemeentehuis GDR)		12								
316 (13) Schoollocaties: Sint Jozefschool		12								
314 (22) Schoollocaties : De Baanbreker			13							
302 (76) De Pauw, fase 3 en 4		68								
180 (12) Coornhertkade 105 (vm. Matthiasschool)			7							
179 (52) Ruijsdaelkade (vm. Nissan garage)			46							
177 (360) Post NL distributiecentrum						252				
174 (19) Tames Visserstraat 1 Schermerhorn			17							
173 (150) RWS (RijksWaterStaat) terrein			48	70						
172 (38) Het Bronzen Paard (vm. UWV)		23								
171 (45) Dockside oost (Kwakelkade)			27							
170 (180) Bloemwijk			31	27	27	30				
169 (12) J. van Efferstraat	11									
168 (50) Muiderwaard 430-436		45								
166 (15) Koningsweg 67-71		14								
164 (130) Koelmalaan (vm. Schuurman)				74						
161 (123) Kooimeer (verzorgingshuis)			98							
159 (58) Zuidzicht (vm Dintra)		52								
158 (30) Overdie Vondelplein			29							
157 (47) Helderseweg 14						30				
156 (24) L. de Colignystraat (vm Trefpuntkerk)		22								
152 (140) Dockside (vm. Kwakelhuis)			126							
142 (83) Cascade Stationsweg			70							
141 (70) Overstad: Ringers gebouw		66								
138 (42) Ons Park	23	14								
136 (16) Bloemaertlaan (vm. kantoor Rooker)			10							
126 (145) Picassolaan (vm. Kantoor Ahrend)			88							
70 (127) Overdie: Coast Station fase 2				42	22					

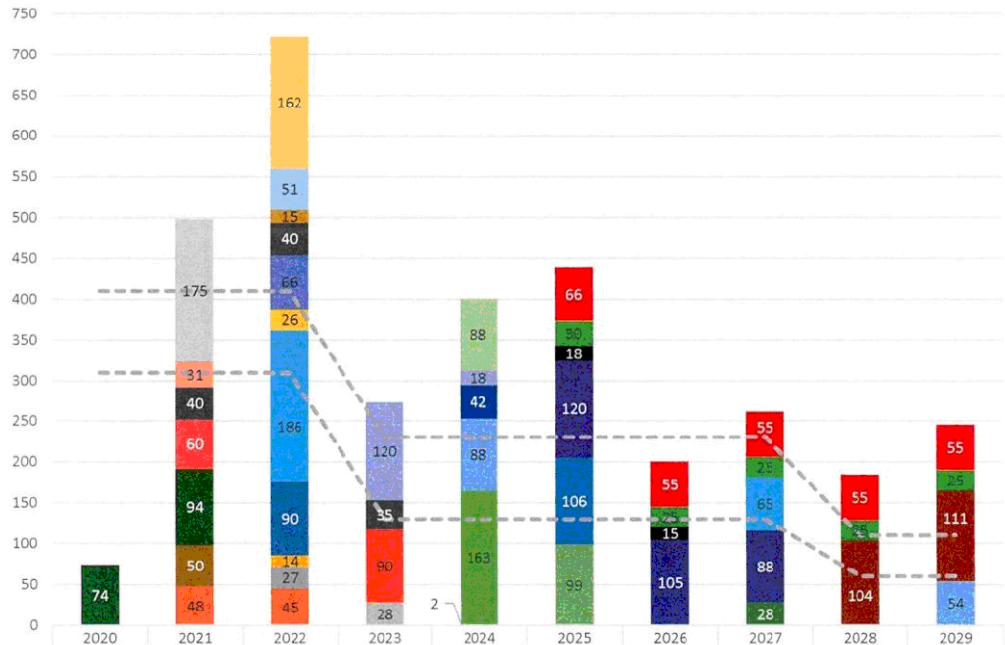
79 (107) Overdie: Geert Groteplein fase 2				42	35					
77 (78) Sperwerstraat			58	11						
67 (30) Westfriese Poort (Schermer-eiland)		24								
47 (50) Jaagpad Oost fase 2										
46 (183) Jaagpad Oost fase 1b				146						
44 (228) Jaagpad Oost fase 1a				182						
26 (44) Overdie: Spiegelstraat Oost		40								
17 (272) Overstad: Ringerskwartier					228					
10 (83) Vroonermeer-Noord fase 4b			75							
10 (71) Vroonermeer-Noord fase 4a		64								
9 (17) Vroonermeer-Noord fase 3c		15								
(93) Vroonermeer-Noord fase 3b		76								
(30) Vroonermeer-Noord fase 1a		14	15							
4 (35) Vroonermeer Driehoek					21					
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	310	310	310	140	140	140	140	140	60	60
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	410	410	410	230	230	230	230	230	110	110

Realisatiecapaciteit Langedijk



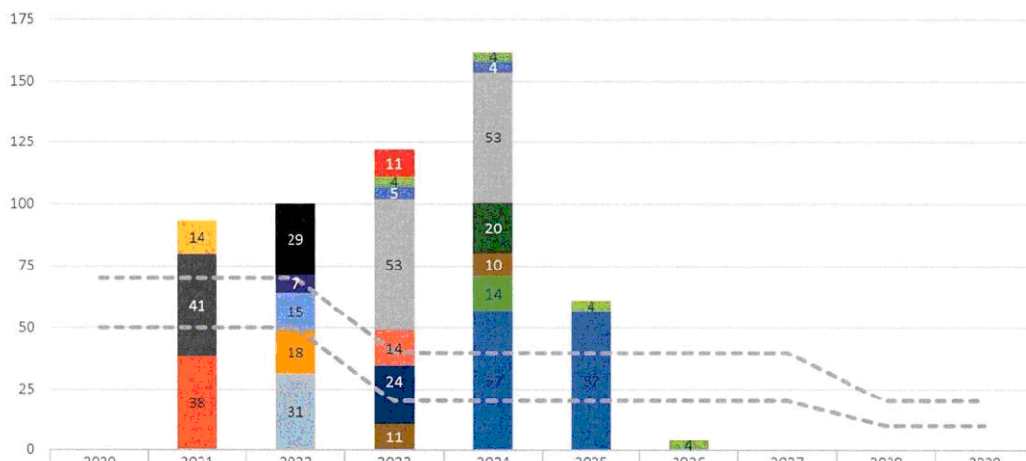
Totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
25 (84) Rodeo terrein										
42 (15) Concordia			9							
40 (20) L. Bogtmanstraat/ Voorburggracht				12						
24 (50) Tuincentrum Sint Pancras					30					
21 (22) Centrumplan Sint Pancras		18								
19 (86) Westrand Sint Pancras				26	6	6	3	3	3	3
18 (22) IKC Sint Pancras				10	3					
16 (32) Overbrugging		26								
13 (12) Bibliotheeklocatie		11								
12 (268) Westerdel (voorheen Mayersloot West)		43	72	112						
6 (77) Veilingterrein		8	54							
5 (25) Spoorstraat (Timpaan) (Voorheen Wijman)			15							
2 (44) vm. Mavo-veld/LSVV		40								
1 (62) Broekerplein (Winkelcentrum Broekerveiling)			37							
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	130	130	130	60	60	60	60	60	20	20
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	170	170	170	90	90	90	90	90	50	50

Realisatiecapaciteit Heerhugowaard



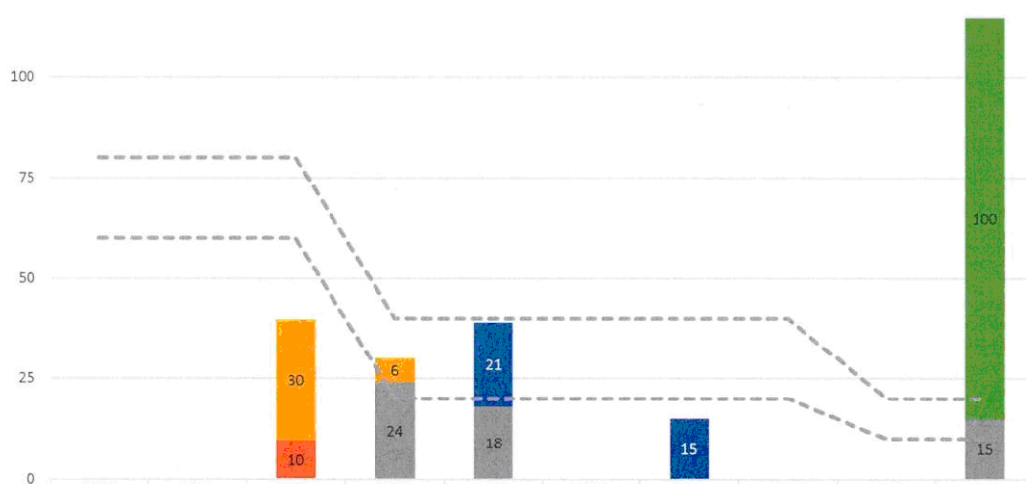
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	74	498	722	273	401	439	200	261	184	245
28 (1100) Westpoort						66	55	55	55	55
29 (500) De Scheg						30	25	25	25	25
74 (130) Zandhorst 1, Industriestraat 9-9a-11 en Handelsstraat 2 (Babbels)								65		
67 (50) Rest Vaandel-Zuid (velden 3A en 3B)						18	15			
55 (614) De Draai fase 5									104	111
64 (425) De Draai fase 4						120	105	88		
63 (110) De Draai fase 3 (restant)					88					
62 (173) De Draai fase 3 (deel 3)				120	18					
56 t/m 61 (180) De Draai fase 3 (deel 2)			162							
49 t/m 55 (194) De Draai fase 3 (deel 1)		175								
48 (34) De Draai fase 1 en 2 (restant)		31								
47 (64) Stationsweg (zorgdeel Komen)			51							
46 (55) W.M. Dudokweg 45								28		
45 (60) Hugo Oord					42					
34 (17) Lindebloesem (Renses)			15							
33 (150) Waaranders		40	40	35						
30 (150) Urban Connection				90						
27 (177) 'Feenstra'						106				
26 (165) 'Breed/Kocken/De Geus' (Stationskwadrant)						99				
21 (82) Deimoslaan 1-3-5			66							
20 (33) Hectorlaan 17-19			26							
15 (40) Jan Glijnisweg 89D, 'Amigoplant'				28						
14 (67) Stationsweg 114/114A		60								
13 (170) Stad van de Zon plandeel 3					88					54
12 (186) Stad van de Zon plandeel 4	74	94								
9 (207) Stadshart - Reservelocatie (Lap's Lazui)			186							
7 (55) Reinderseiland		50								
6 (204) Stadshart - Tangentlocatie (W2)					163					
5 (113) Stationsweg 101			90							
4 (15) Van Duivenvoordestraat			14							
2 (30) Gerard Douplantsoen			27							
1 (105) Broekhorn - Windsingels		48	45		2					
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	310	310	310	130	130	130	130	130	60	60
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	410	410	410	230	230	230	230	230	110	110

Realisatiecapaciteit Bergen



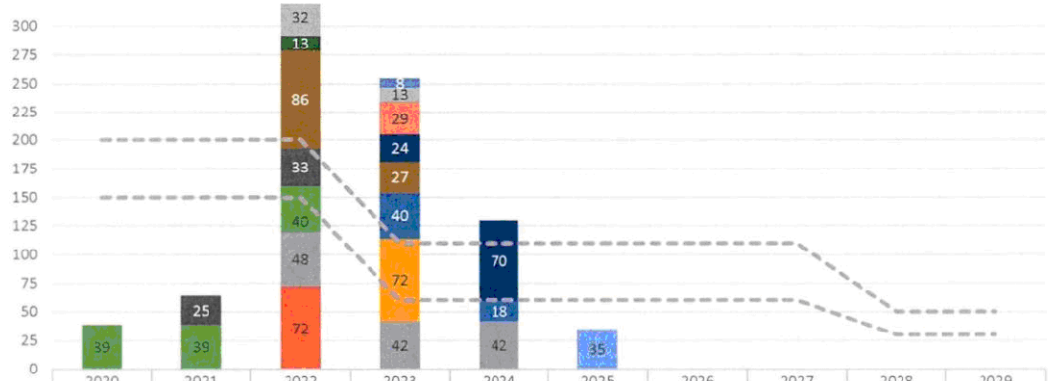
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	0	93	100	122	162	61	4	0	0	0
(150) Egmond-Binnen Zuid#										
(150) Adelbert#										
(50) Egmond a/d Hoef Noord#										
(150) Egmond a/d Hoef Oost#										
(36) Bergerweg 125			29							
(18) Landje van de molen				11						
44 (25) Ecodorp				4	4	4	4			
43 (12) Elkshove fase 3			7							
41 (15) Oosterkimschool				5	4					
40 (15) Joost vvanghlaan		14								
36 (152) BSV complex				53	53					
29 (24) molenweg				14						
25 (17) Bedrijfsverplaatsing Min			15							
24 (29) Dorpsplein					20					
23 (34) Watertoren				24						
22 (34) Rabobanklocatie Schoorl				11	10					
21 (46) Landgoed Merici		41								
17 (20) De zeven dorpingen					14					
13 (162) Project Delversduin*					57	57				
5 (22) T&O locatie			18							
1 (48) Julianastraat		38								
4 (52) St. Adelbertuskerk			31							
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	50	50	50	20	20	20	20	20	10	10
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	70	70	70	40	40	40	40	40	20	20

Realisatiecapaciteit Uitgeest



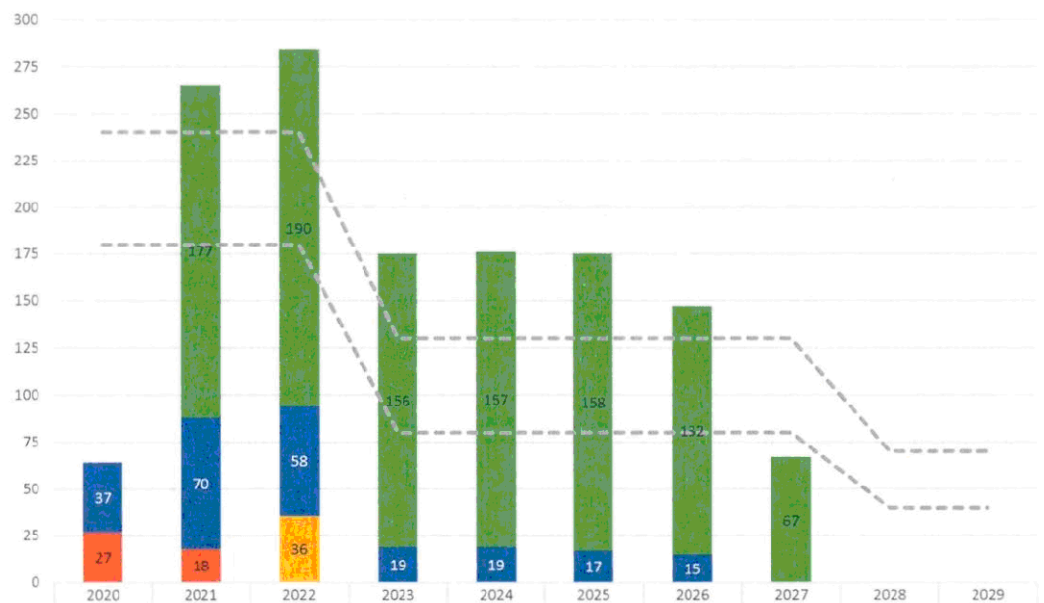
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	0	0	40	30	39	0	15	0	0	115
48 (200) Stationsgebied										100
47 (65) vrijkomende schoollocaties					21		15			
40 (60) Achtererven de Kleis			30	6						
17 (100) Centrum plan				24	18					15
15 (12) Limmerkoog*			10							
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	60	60	60	20	20	20	20	20	10	10
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	80	80	80	40	40	40	40	40	20	20

Realisatiecapaciteit Castricum



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	39	64	343	255	130	35	0	0	0	0
6 (13) Brakersweg 19/21				8						
42 (24) Raadhuisplein			19							
41 (51) VML TNT locatie			32	13						
40 (48) Duin en Bosch, Kennemer Wonen				29						
38 (50) Puikman 1*						35				
33 (14) Ruijgewaard			13							
28 (134) Zandzoom fase 5				24	70					
27 (130) Zandzoom fase 4			86	27						
26 (65) Zandzoom fase 3		25	33							
25 (130) Zandzoom fase II (abc)	39	39	40							
17 (75) Startingerweg fase 2*				40	18					
3 (103) Kaptein Kaas en omgeving*				72						
2 (180) Zuid III Akersloot*			48	42	42					
1 (90) Jachthaven Laamens Akersloot			72							
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	150	150	150	60	60	60	60	60	30	30
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	200	200	200	110	110	110	110	110	50	50

Realisatiecapaciteit Heiloo



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	64	265	284	175	176	175	147	67	0	0
17 (1280) Zandzoom		177	190	156	157	158	132	67		
16 (273) Zuiderloot	37	70	58	19	19	17	15			
5 (45) GP Groot			36							
2 (50) Varne Buiten	27	18								
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	180	180	180	80	80	80	80	80	40	40
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	240	240	240	130	130	130	130	130	70	70



TOOLKIT

Monitoring

Woningbouw

Regio Alkmaar

5.1.2e

NAAM PROJECT EN PLAATS:

DATUM INDIENING:

BEHANDELEND MEDEWERKER:

1. Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking
2. Concrete afspraken, RAP, status programmering, gegevens Woningmakers
3. Mogelijkheid tot oprekken termijn Ladder voor Duurzame Verstedelijking
4. Realistische invulling'
5. Mogelijkheid tot deprogrammering
6. Planning en fasering (inclusief data)
7. Marge
8. Communicatie met ontwikkelaar en omwonenden

TOELICHTING

In het kader van het Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar (RAP 2019) is het belangrijk dat iedere ontwikkeling goed wordt onderbouwd in het kader van de monitoring van de woningbouwbehoefte in Regio Alkmaar, inclusief planning en fasering. In Regio Alkmaar is de basis hiervoor gelegd door in het kwalitatieve RAP 2019 gezamenlijk een verhaal op te schrijven: één pakket aan regionale afspraken maken waarnaar je bij individuele ladderonderbouwingen kunt verwijzen. Voor een deel ligt er al een verhaal (Companenrapport, 2019). Daarop zijn nog aanvullingen nodig: concrete afspraken, om de programmering ladderproof te maken. De tip is om een combinatie van verschillende argumenten te gebruiken om te motiveren waarom de planvoorraad is zoals hij is. De algemene lijn van de Raad van State is: goed onderbouwen. Mocht de ontwikkeling door de Raad van State worden getoetst, dan kan deze onderbouwing gebruikt worden als onderdeel van de motivering. Hieronder is per onderdeel van de onderbouwing een toelichting opgenomen.

Ad 1: Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Is er behoefte aan de ontwikkeling? Wat is de motivering dat niet binnenstedelijk in deze ontwikkeling kan worden voorzien? Onderbouwingen waarom sommige plannen niet binnenstedelijk kunnen, kunnen zijn: locaties moeten beschikbaar, geschikt, tijdig, en betaalbaar zijn. Tijdig kan ook te maken hebben met de vraag of er voldoende draagvlak is. Het is ook een valide argument dat een gemeente niet alle stedelijk groen en sportvelden wil opofferen. Niet elk woonmilieu is binnenstedelijk mogelijk (voorbeeld van een geschiktheids criterium).

Ad 2: Concrete afspraken, RAP, status programmering, gegevens De Woningmakers

Wat is de status van de ontwikkeling in het RAP, wat is de status van de ontwikkeling in de programmering, wat zeggen de monitorgegevens van De Woningmakers met betrekking tot het plan?

Ad 3: Oprekken

de ladder kijkt normaal gesproken 10 jaar vooruit. Maar onderbouwd kun je deze termijn oprekken, bijvoorbeeld naar 2040. uitgaan van langere planperiode in bestemmingsplan (10 jaar is losgelaten, dit helpt met eventuele fasering, temporisering bestemmingsplan en exploitatieplan). Deze onderbouwing kan helpen wanneer er veel harde plancapaciteit is die wordt uitgefaseerd.

Ad 4: Realistische invulling

Er wordt bij een ontwikkeling meestal naar de maximale mogelijkheden gekeken. Maar er is een uitspraak dat je kan kijken naar de representatieve invulling (realistische mogelijkheden). Dit moet goed worden onderbouwd. Dus per plan gaan kijken hoe realistisch het is. Uitgaan van 'representatieve' invulling van een bouwvlak in een bestemmingsplan in plaats van het maximale programma.

Ad 5: Mogelijkheid tot deprogrammeren

Heeft de regio harde plannen die nooit meer gerealiseerd gaan worden? Je kunt een rem zetten op harde plannen. Je kunt er een voorbereidingsbesluit op leggen en voorzienbaarheid creëren dat het plan wordt gewijzigd. Dit voorkomt planschade. Mogelijk wordt er dan ineens gebouwd, maar het is ook mogelijk om een jaar later een nieuw bestemmingsplan te hebben. Heel concrete afspraak maken: We halen de woningen die niet gerealiseerd worden uit de plannen op deze manier, op moment X. 'We zijn het van plan' is niet voldoende. Het is goed de voorzienbaarheid als gemeente te onderbouwen, wat er gebeurt als een omgevingsvergunning niet wordt uitgevoerd. onhaalbare plannen, bijv. op basis van milieueisen uit de lijst filteren.

Ad 6: Planning en fasering (Inclusief data)

Als harde plannen niet uitgevoerd worden (en daarmee drukken op de programmering), zou je ervoor kunnen kiezen om een voorbereidingsbesluit op het gebied te leggen. Deze plannen komen nu, die plannen komen later. Ook vastleggen met marktpartijen. In het bestemmingsplan of in een exploitatieplan kun je faseringsregelingen opnemen. Dit kan met partiële herzieningen. Bepaalde locaties worden niet voor datum x gerealiseerd. Beschrijf de beleidscyclus: Veel zachte plannen, de vraag is wanneer je ze hard maakt. En wanneer sta je dan op de rem? Wat als de markt inzakt? Denk anticyclisch. In het kader van de flexibiliteit van onze scenario's, ook nadenken om een bouwplicht 'aan de voorkant' te regelen in bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Ad 7: Marge

Dubbel zoveel plannen hebben als de behoefte kan niet. Enige marge aanhouden kan wel, mits je dit motiveert bijvoorbeeld met ervaringsgegevens of specifieke lokale omstandigheden. Is in dit geval sprake van aanvaardbare overprogrammering?

Ad 8: Communicatie met de ontwikkelaar

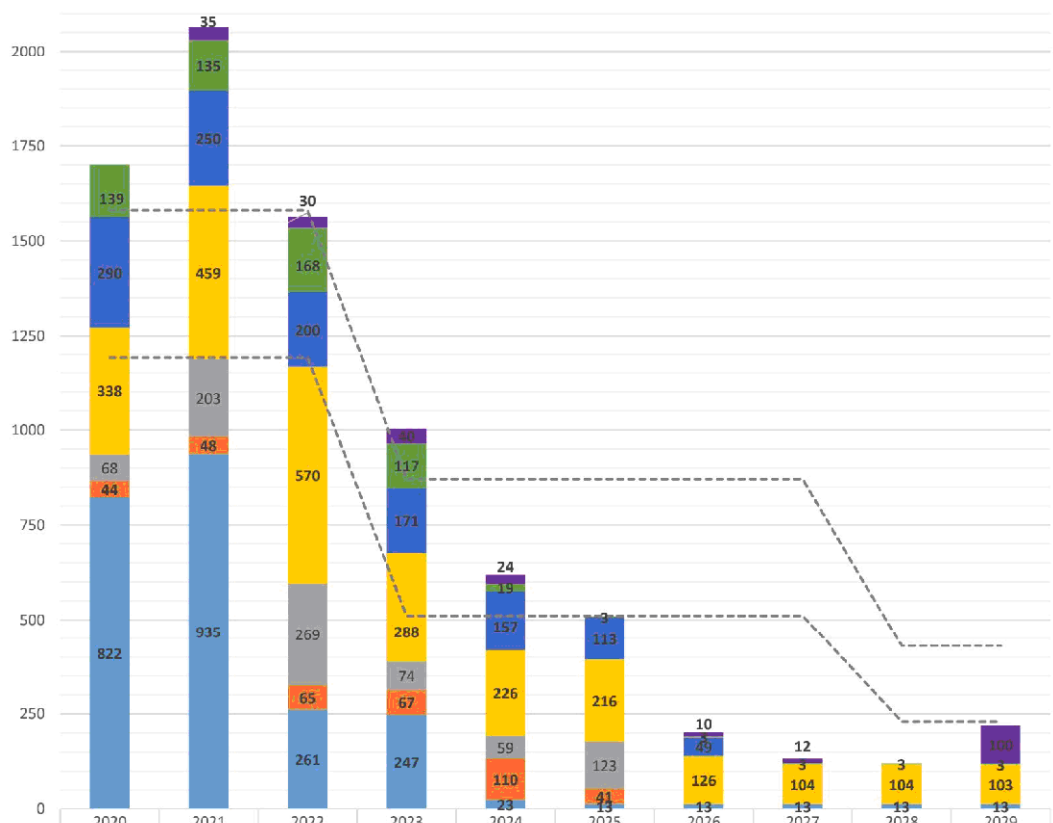
Aangeven dat je als gemeente in gesprek gaat met de ontwikkelaar. Wanneer gaan ze bouwen? Nabellen werkt erg goed. Wel zullen faseringsafspraken moeten worden vastgelegd, indien je daarvan gebruik wilt maken. Duidelijke en transparante communicatie hierover naar marktpartijen en provincie hierover is belangrijk.

Overige Informatie

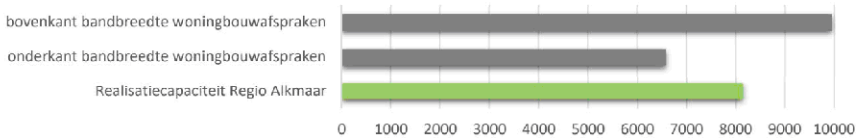
Link naar de beleidsaanpak van de gemeente Schagen, waarbij gebruik is gemaakt van voorzienbaarheid: http://www.schagen.nl/bestuur-organisatie/beleid_44118/item/beleidsplan-aanpak-realiseren-woningbouwopgave_37627.html. De gemeente heeft dit meermaals toegepast. Ze werken met concrete afspraken qua termijnen e.d. in hun overeenkomsten. Ze zijn heel positief over deze aanpak, omdat het over het algemeen ervoor zorgt dat ontwikkelaars volop aan de gang gaan. Ook interessant: de beleidsnotitie "beperking realisatieduur woningbouw private partijen" van de gemeente Apeldoorn, waarin staat hoe de gemeente Apeldoorn omgaat met woningbouwplannen die niet gerealiseerd worden (zie bijlage)

Een goede onderbouwing van de behoefte is altijd noodzakelijk, ook zonder Ladder. Bovenstaande argumenten helpen daarbij, maar bieden geen garanties vooraf dat een plan 'ladderproof' is. Het gaat altijd om een goede onderbouwing; de ladder is een motiveringverseiste. Bijvoorbeeld 'een bepaalde mate van overprogrammering is noodzakelijk vanwege de aantoonbare praktijkervaring dat vaak slechts 80% van die programmering gerealiseerd wordt'. Vaak worden minder woningen en later gerealiseerd.

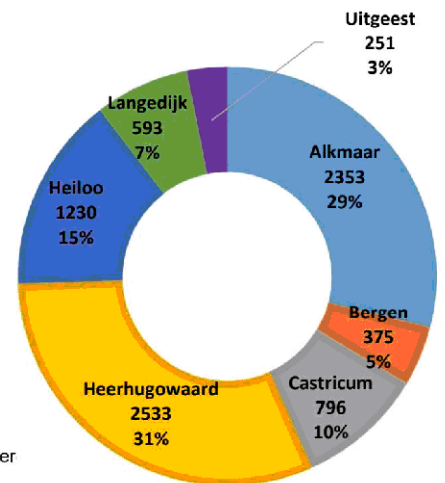
Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar oktober 2019



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Regio Alkmaar	1701	2065	1563	1004	618	509	201	132	120	219
Uitgeest		35	30	40	24		10	12		100
Langedijk	139	135	168	117	19	3	3	3	3	3
Heiloo	290	250	200	171	157	113	49			
Heerhugowaard	338	459	570	288	226	216	126	104	104	103
Castricum	68	203	269	74	59	123				
Bergen	44	48	65	67	110	41				
Alkmaar	822	935	261	247	23	13	13	13	13	13
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	1190	1190	1190	510	510	510	510	510	230	230
----- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	1580	1580	1580	870	870	870	870	870	430	430



REALISATIECAPACITEIT PER GEMEENTE



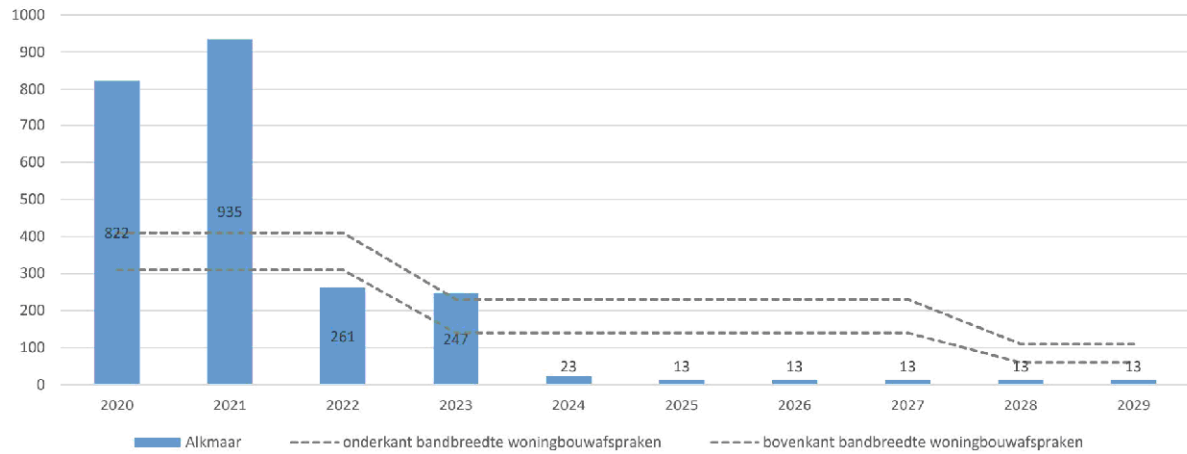
	2019-2021	2022-2024	> 2025
planfase 1	90%	80%	70%
planfase 2	80%	70%	60%
planfase 3	60%	60%	50%

planfase 1
(Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd

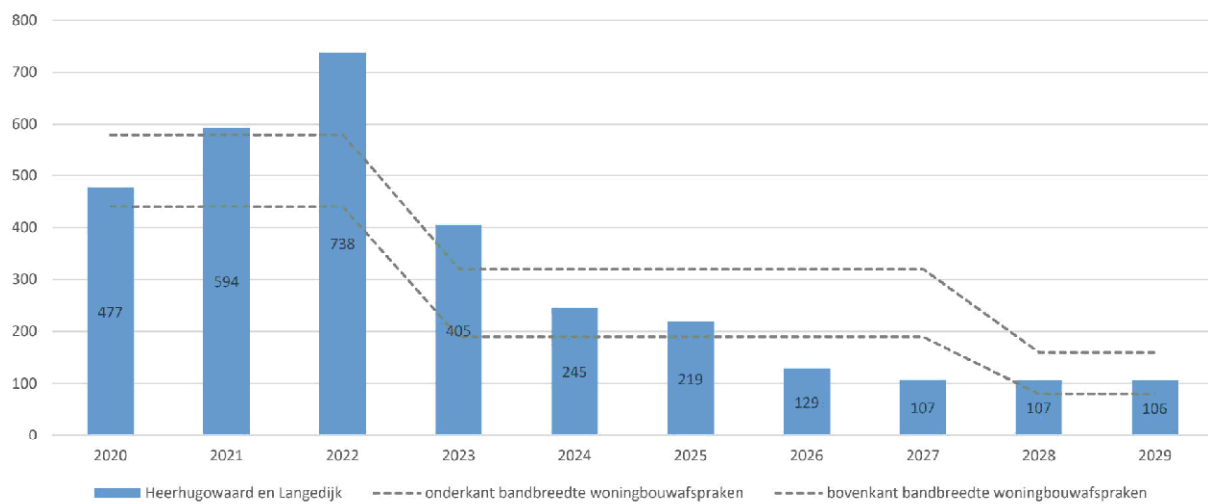
planfase 2
(Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar/investeerder
Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder

planfase 3
Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder
Potentiële plancapaciteit

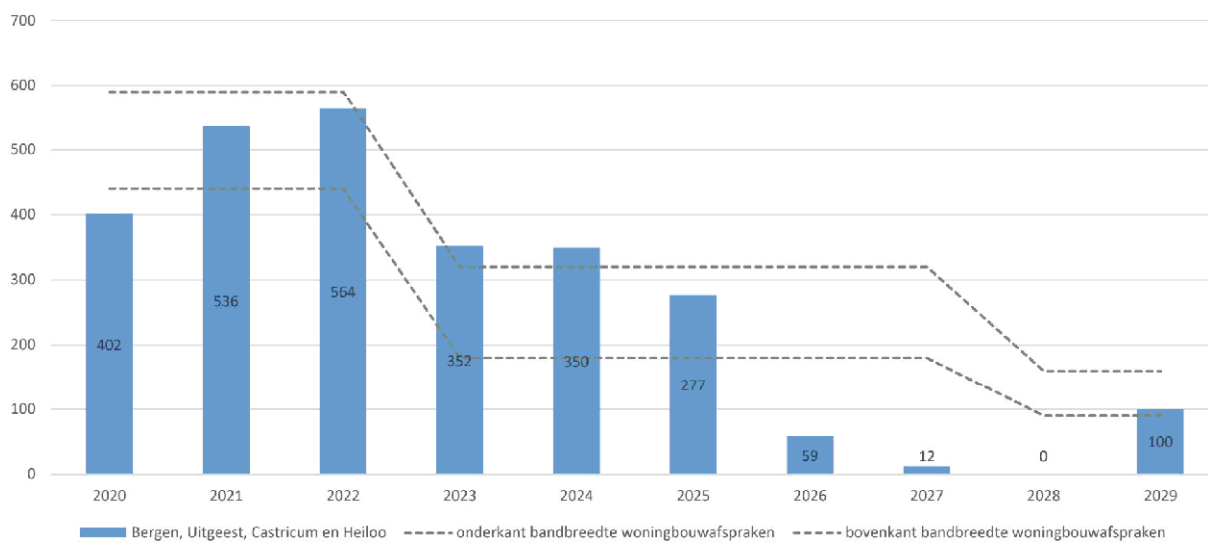
Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Stedelijk (Alkmaar)



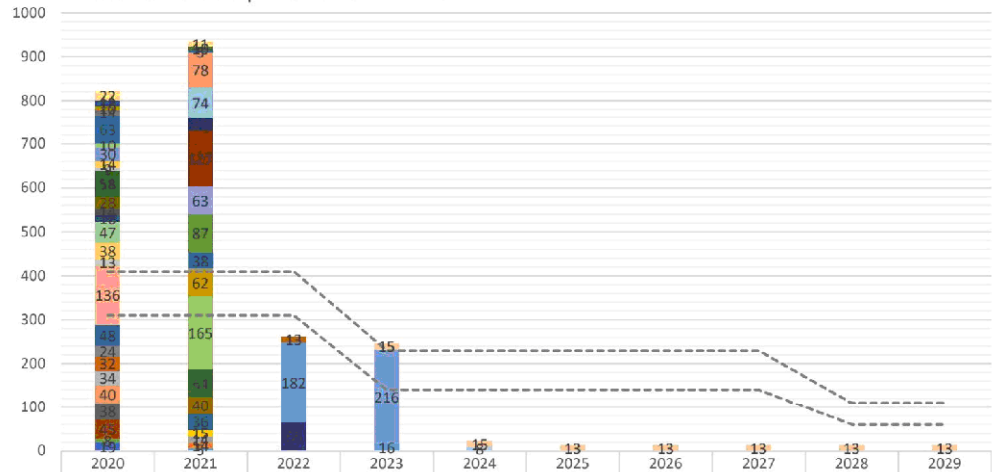
Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Kleinstedelijk (Heerhugowaard / Langedijk)



Realisatiecapaciteit naar woonmilieu Centrum dorps (BUCH)

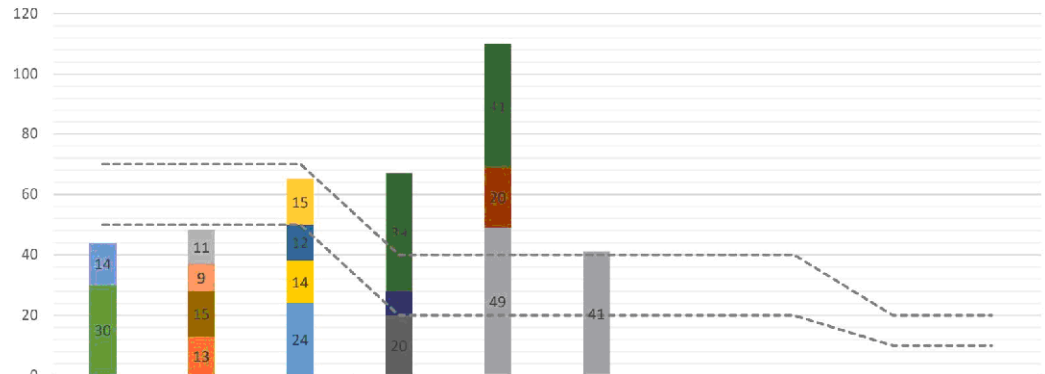


Realisatiecapaciteit Alkmaar



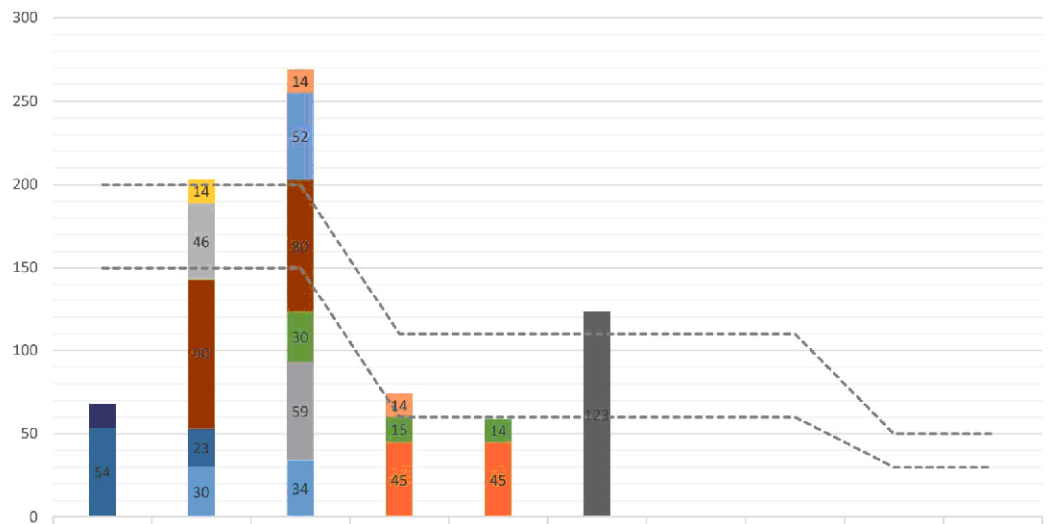
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	822	935	261	247	23	13	13	13	13	13
405 Stompetoren-centrum (Dorpshart en Schermer Wapen)	22	11								
404 Stompetoren-west 2e fase										
404 Stompetoren-west 1e fase				15		13	13	13	13	13
402 Menningweerweg oostzijde					8					
401 Visweg 1 Driehuizen		10								
320 Sloep 7 (vm. gemeentehuis GDR)	12									
316 Schoollocaties: Sint Jozefschool	10									
315 Schoollocaties: De Tweemaster	14									
314 Schoollocaties : De Baanbreker			13							
302 De Pauw, fase 3 en 4	63	5								
169 J. van Effenstraat	10									
168 Muiderwaard 430-436	30									
167 Langestraat 20 (Intertoys)	14									
166 Koningsweg 67-71	9									
164 Koelmalaan (vm. Schuurman)		78								
161 Kooimeer (verzorgingshuis)		74								
159 Zuidzicht (vm Dintra)	58									
158 Overdie Vondelplein		27								
157 Helderseweg 14	28									
156 L. de Colignystraat (vm Trefpuntkerk)	14									
152 Dockside (Noorderkade vm. kantoor Kwakelhuis)		127								
149 De Harmonie (vm bioscoop) fase 2	16									
142 Stationsweg (hoek Helderseweg)	47									
141 Overstad: Ringers gebouw		63								
138 Ons Park	38									
136 Bloemaertlaan (vm. kantoor Rooker)	13									
135 Rogier vd Weydestraat 1 (vm. kantoor Univé)	136									
126 Picassolaan (vm. Kantoor Ahrend)		87								
79 Overdie: Geert Groteplein fase 2	48	38								
77 Sperwerstraat		62								
67 Westfriese Poort (Schermereiland)	24									
48 Overdie: Camphuisenstraat (Geert Groteplein Noord fase 1b)	32									
46 Jaagpad Oost fase 1b		165								
44 Jaagpad Oost fase 1a			182							
38 Horizoncollege Bergerweg	34									
26 Overdie: Spiegelstraat Oost	40									
17 Overstad: Ringerskwartier				216						
10 Vroonmeer-Noord fase 4a		64								
10 Vroonmeer-Noord fase 4b			66							
9 Vroonmeer-Noord fase 3b VBM		40								
9 Vroonmeer Noord fase 3a Woonwaard	38									
9 Vroonmeer-Noord fase 3a BPD	45									
9 Vroonmeer-Noord fase 3b Woonwaard		36								
9 Vroonmeer Noord fase 3b BPD	8									
9 Vroonmeer Noord fase 3a VBM	19									
9 Vroonmeer-Noord fase 3c VBM		15								
7 Vroonmeer Noord fase 1a Woonwaard (Catshoek)		14								
7 Vroonmeer-Noord fase 1a project Kennemer Wonen		14								
4 Vroonmeer Driehoek		5		16						
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	310	310	310	140	140	140	140	140	60	60
----- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	410	410	410	230	230	230	230	230	110	110

Realisatiecapaciteit Bergen



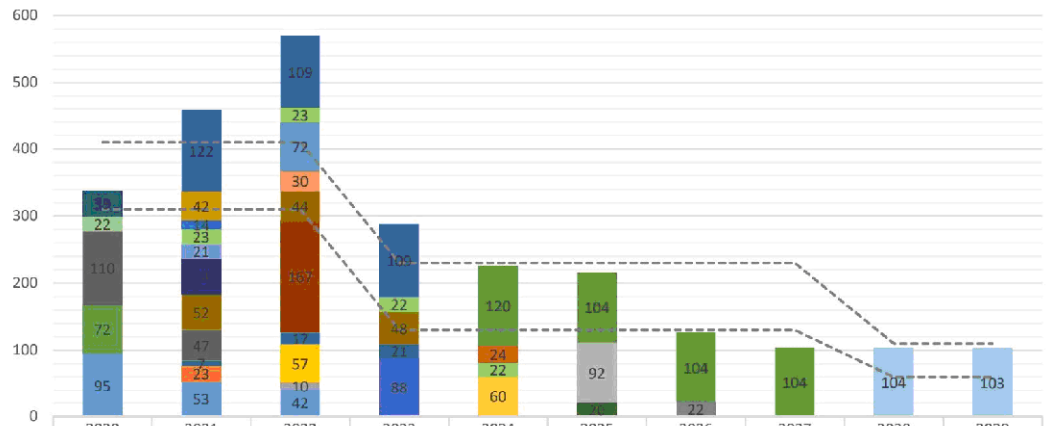
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	44	48	65	67	110	41	0	0	0	0
44 Ecodorp			15							
43 Elkshove fase 3		11								
41 Oosterkimschool		9								
40 Joost Ivanghlaan	14									
36 BSV complex				39	41					
29 molenweg				8						
25 Bedrijfsverplaatsing Min		15								
24 Dorpsplein				20						
23 Watertoren					20					
22 Rabobanklocatie Schoorl			12							
21 Landgoed Merici	30									
17 De zeven dorpingen			14							
13 Project Delversduin					49	41				
5 T&O locatie		13								
4 St. Adelbertuskerk			24							
oorkant bandbreedte woningbouwafspraken	50	50	50	20	20	20	20	20	10	10
bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	70	70	70	40	40	40	40	40	20	20

Realisatiecapaciteit Castricum



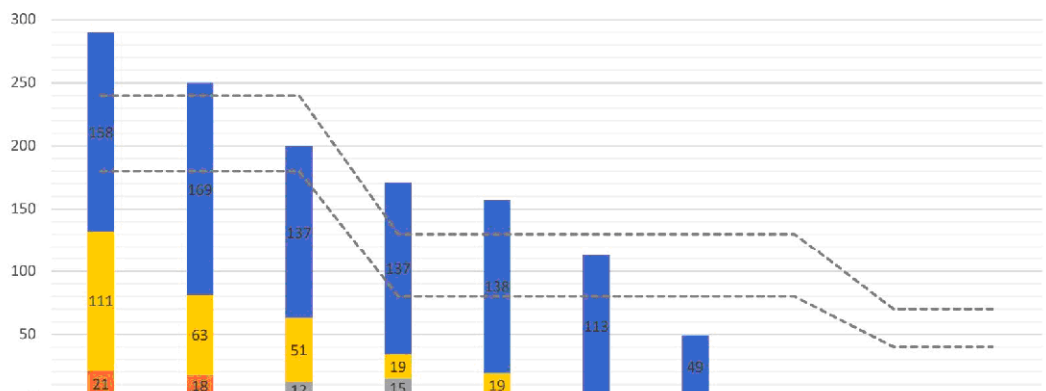
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	68	203	269	74	59	123	0	0	0	0
42 Raadhuisplein		14								
41 VML TNT locatie		46								
40 Duin en Bosch, Kennemer Wonen			14	14						
38 Puikman 1			52							
33 Ruigewaard	14									
27 Zandzoom fase 4						123				
26 Zandzoom fase 3		90	80							
25 Zandzoom fase II e.v.	54	23								
17 Startingerweg fase 2			30	15	14					
3 Kaptein Kaas en omgeving			59							
2 Zuid III Akersloot				45	45					
1 Jachthaven Laamens Akersloot		30	34							
oorkant bandbreedte woningbouwafspraken	150	150	150	60	60	60	60	60	30	30
bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	200	200	200	110	110	110	110	110	50	50

Realisatiecapaciteit Heerhugowaard



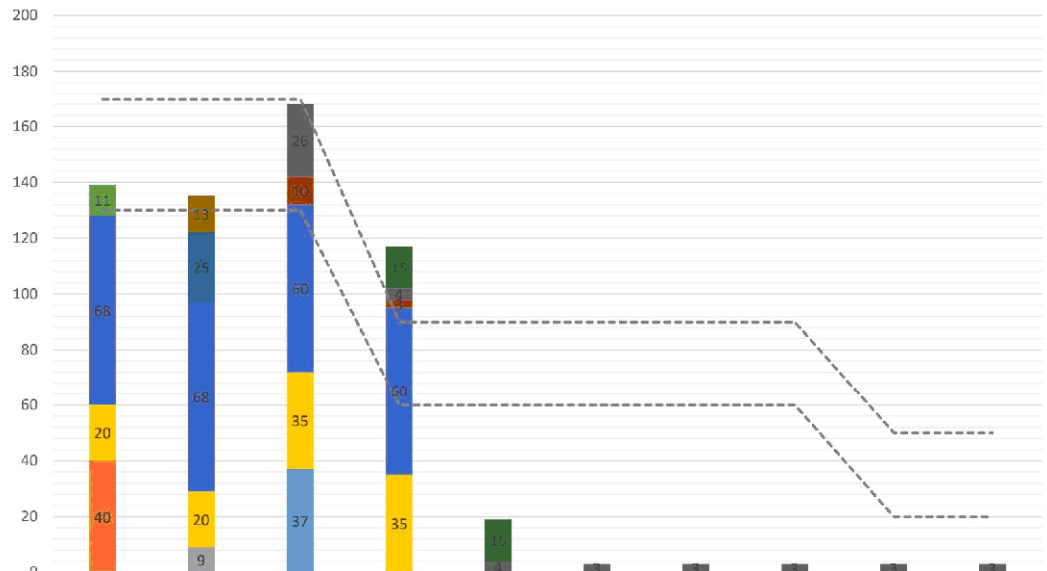
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	338	459	570	288	226	216	126	104	104	103
63 De Draai fase 2	39									
62 De Draai fase 1	22									
61 De Draai fase 5									104	103
60 De Draai fase 4					120	104	104	104		
59 De Draai fase 3		122	109	109						
58 Stationsweg (zorgdeel Komen)		42								
57 W.M. Dudokweg 45							22			
56 Hugo Oord					24					
42 'Renses'		14								
41 Waaranders		23	23	22	22					
38 Urban Connection			72							
35 'Feenstra'					60					
34 'Breed/Kocken/De Geus' (Stationskwadrant)						92				
28 Deimoslaan 1-5			30							
27 Hectorlaan 17-19		21								
22 'Amigoplant'						20				
21 Stationsweg 114/114A		54								
18 Stad van de Zon plandeel 3		52	44	48						
17 Stad van de Zon plandeel 4	110	47								
12 Stadshart - Reservelocatie (Lapis Lazuli)			167							
10 Reinderseiland		7	17	21						
9 Stadshart - Koraallocatie	72									
8 Stadshart - Tangentlocatie (W2)				88						
7 Stationsweg 101			57							
6 Van Duivenvoordestraat			10							
3 Gerard Douplantsoen		23								
2 Broekhorn - Windsingels	95	53	42							
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	310	310	310	130	130	130	130	130	60	60
----- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	410	410	410	230	230	230	230	230	110	110

Realisatiecapaciteit Heiloo



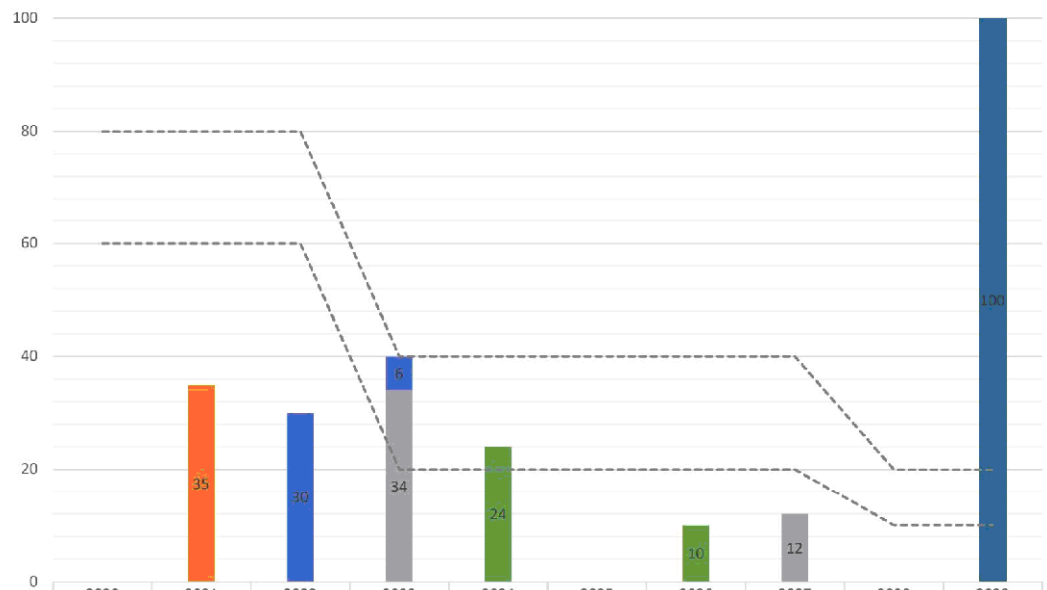
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
totaal	290	250	200	171	157	113	49	0	0	0
17 Zandzoom	158	169	137	137	138	113	49			
16 Zuiderloo	111	63	51	19	19					
4 Herontwikkeling Hogeweg			12	15						
2 Varne Buiten	21	18								
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	180	180	180	80	80	80	80	80	40	40
----- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	240	240	240	130	130	130	130	130	70	70

Realisatiecapaciteit Langedijk



totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
24 Tuincentrum Sint Pancras				15	15					
21 Centrumplan Sint Pancras		13								
19 Westrand Sint Pancras			26	4	4	3	3	3	3	3
18 IKC Sint Pancras			10	3						
16 Overbrugging	68	68	60	60						
13 Bibliotheeklocatie	11									
12 Westerdel (voorheen Mayersloot West)										
6 Veilingterrein	20	20	35	35						
5 Wijman		9								
2 vm. Mavo-veld/LSVV	40									
1 Broekerplein (Winkelcentrum Broekerweiling)			37							
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	130	130	130	60	60	60	60	60	20	20
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	170	170	170	90	90	90	90	90	50	50

Realisatiecapaciteit Uitgeest



totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
48 Stationsgebied				6						100
47 vrijkomende schoollocaties					24		10			
40 Achtererven de Kleis			30							
17 Centrum plan				34				12		
15 Limmerkoog		35								
--- onderkant bandbreedte woningbouwafspraken	60	60	60	20	20	20	20	20	10	10
--- bovenkant bandbreedte woningbouwafspraken	80	80	80	40	40	40	40	40	20	20

Provincie Noord-Holland
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

INGEKOMEN 18 FEB. 2020

05 februari 2020

Geacht college,

In juni 2019 heeft Regio Alkmaar de door de colleges vastgestelde "Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar" aan u aangeboden. In de aanbiedingsbrief is aangegeven dat in samenwerking met de Woningmakers de planlijst verder zou worden uitgewerkt.

Bijgaand treft u de Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar en de Toolkit Monitoring Woningbouw. De Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is in alle colleges in Regio Alkmaar vastgesteld. De programmering is flexibel en adaptief en zal drie keer per jaar worden opgesteld. Te weten maart, juli en november. De programmering naar realisatiecapaciteit wordt dan in gezamenlijke sessies met de portefeuillehouders wonen, ambtelijke vertegenwoordiging (provincie en gemeenten) en de Woningmakers besproken. Om een totaalbeeld van de harde en zachte programmering te houden levert de provincie jaarlijks een tabel met harde/zachte capaciteit aan. Dit wordt ter informatie bij de programmering gevoegd. De Woningmakers kijken naar de programmering op de kortere termijn. Het doel hierbij is om knelpunten vroegtijdig te signaleren om zo nodig projecten te kunnen versnellen. Daarnaast leveren de Woningmakers actuele marktinformatie (huur en koop).

Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit

De basis van de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is de monitor plancapaciteit (www.plan Capaciteit.nl). Een export van de monitor is omgezet naar een programmering naar realisatiecapaciteit overeenkomstig de in de woningbouwafspraken opgenomen realisatiestaffel planvoorraad naar planfase. Er worden alleen plannen vanaf 12 woningen in de programmering opgenomen. Hierbij worden drie planfasen gehanteerd. Afhankelijk van de planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) en de tijdsfasering (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan) telt een plan voor een bepaald percentage mee in de programmering. Dit levert de onderstaande realisatiestaffel op:

Realisatiestaffel planvoorraad naar planfase	2019-2021	2022-2025	> 2025
planfase 1			
<ul style="list-style-type: none"> (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd 	90%	80%	70%
planfase 2			
<ul style="list-style-type: none"> (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar / investeerder Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder 	80%	70%	60%

planfase 3

<ul style="list-style-type: none"> • Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar / investeerder • Potentiële plancapaciteit 	60%	60%	50%
--	-----	-----	-----

De planstatus en de programmering in de tijd bepalen dus de mate waarin een plan meetelt in de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit. Zo wordt een realistischer beeld verkregen van de programmering. De praktijk leert immers dat plannen niet altijd volgens planning worden opgeleverd of soms ook helemaal niet of deels van de grond komen. Op deze wijze wordt inzichtelijk hoeveel ruimte er is om nieuwe plannen toe te voegen.

In de programmering is ook per gemeente de programmering (op projectniveau) weergegeven en een totaaloverzicht van de programmering naar woonmilieu:

- Stedelijk (Alkmaar)
- Kleinstedelijk (Heerhugowaard en Langedijk)
- Centrum Dorps (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo)

Kleine plannen (tot 11 woningen) zijn niet ladderplichtig en niet opgenomen in de programmering. Wanneer deze woningen opgeleverd worden, worden ze door het CBS geregistreerd en daardoor uiteindelijk meegenomen in de bevolkingsprognose. Kleinschalige ontwikkelingen moeten passen binnen de PRV. Gemeenten waar dat van toepassing is onderzoeken welke kleinere plannen buiten BSG gelegen zijn en toetsen deze aan de bepalingen in de PRV met betrekking tot de "kleinschalige stedelijke ontwikkelingen".

Plannen buiten BSG worden apart afgestemd met de provincie. De provincie beoordeelt voor deze locaties de bijbehorende onderbouwing en of de locaties in een beschermingsregime liggen. Voor deze plannen buiten BSG geldt dus de reguliere planologische procedure. Ze moeten voldoen aan de PRV (straks omgevingsverordening), waaronder artikel 15 over ruimtelijke kwaliteitsaspecten buiten BSG. Het betreft aspecten als landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie.

Bandbreedte op basis van scenario's

In de regionale woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is ook de bandbreedte voor de woningbehoefte aangegeven (scenario 1 en 2, zoals opgenomen in de regionale woningbouwafspraken). Met de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om te programmeren aan de hand van scenario's. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's fungeren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen.

Het eerste scenario (trend provincie) gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen).

Een tweede scenario (structurele instroom uit MRA) biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is.

- Scenario 2a: behoeftegroei, bij structurele (hoge) instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog niveau aanhoudt.

- Scenario 2b: behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau. Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.

Deze monitoring vindt drie keer per jaar plaats, samen met de Woningmakers. Hierbij wordt adaptief geprogrammeerd op basis van de marktontwikkelingen, inclusief de migratie vanuit de MRA of instroom van expats. Aan de hand van recente cijfers blijkt het migratiesaldo in de regio Alkmaar wederom hoger dan is voorspeld. Leygraaf Makelaars heeft voor de regio Alkmaar gekeken naar de verhuisbewegingen. De instroom vanuit Amsterdam blijft toenemen. Ten opzichte van 2017 is dit een verdubbeling.

Toolkit Monitoring Woningbouw

In uw brief van 18 juni 2019, kenmerk 1198529-1204196, geeft u aan naast kwantiteit en tijdsfasering ook kwaliteit van plannen belangrijk vindt. Om de kwaliteit te waarborgen en inzichtelijk te maken gaan de gemeenten in Regio Alkmaar bij nieuwe plannen voortaan werken met een eenduidige "Toolkit Monitoring Woningbouw Regio Alkmaar". Deze toolkit is tot stand gekomen in samenwerking met de provincie en het ministerie van BZK. Door deze toolkit te hanteren bij nieuwe woningbouwplannen wordt gemotiveerd waarom het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoet, hoe het plan in de (regionale) programmering past en wordt de kwalitatieve invulling van het plan onderbouwd aan de hand van (markt)onderzoeken en marktgegevens.

Bij de provincie is ambtelijk reeds het verzoek neergelegd om te bekijken of het mogelijk is om de ingevulde toolkit aan de monitor plancapaciteit te koppelen door de mogelijkheid te bieden de toolkit als bijlage aan het desbetreffende plan te koppelen.

In de notitie "Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar" is een Afwegingskader opgenomen om potentiële woningbouwplannen te beoordelen. Het afwegingskader is optioneel. Inmiddels maken een aantal gemeenten gebruik van dit afwegingskader.

Tot slot

Wij werken graag samen met u aan de versnelling van de woningbouwproductie en het sturen op realisatiekracht om zo van voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Verbrugger

5.1.2e

Wethouder gemeente Alkmaar

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Wethouder gemeente Castricum

Locatie / kamer BEL/RO	Directie / sector Sector Ruimtelijke Ontwikkeling	GS-portefeuille	Zaaknummer/Documentnummer 1212293/ 1396894																		
Ambtenaar 1.2e 5.1.2e	Toestel +31235145.1.2e	Datum 27 maart 2020	Verseonnummers bijgevoegde brief/brieven:																		
Onderwerp: Brief met reactie op woningbouwprogrammering regio Alkmaar			Overige Verseonnummers																		
Het college van GS besluit: bijgevoegde brief te verzenden.			<table border="1"> <tr> <td>Voorbereid met Akkoord</td> <td>Ja</td> <td>Nee</td> </tr> <tr> <td>nvt</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Voorbereid met Akkoord	Ja	Nee	nvt														
Voorbereid met Akkoord	Ja	Nee																			
nvt																					
Financiële, juridische, Europese, veiligheids, personele, maatschappelijke en communicatieve consequenties:			<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>Paraaf</td> </tr> <tr> <td>Medewerker</td> <td>23/3</td> <td>TD</td> </tr> <tr> <td>Projectleider</td> <td>nvt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unitmanager</td> <td>nvt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sectormanager</td> <td>24/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Directeur</td> <td>25/3</td> <td>mail</td> </tr> </table>		Datum	Paraaf	Medewerker	23/3	TD	Projectleider	nvt		Unitmanager	nvt		Sectormanager	24/3		Directeur	25/3	mail
	Datum	Paraaf																			
Medewerker	23/3	TD																			
Projectleider	nvt																				
Unitmanager	nvt																				
Sectormanager	24/3																				
Directeur	25/3	mail																			
Begrotingsnummer:	WBS-code:		Aanwijzing voor afhandeling alle colleges in de regio Alkmaar, zie 1398637																		
Toelichting: Deze brief is een formele positieve reactie op de regionale woningbouwprogrammering die de colleges in de regio Alkmaar hebben vastgesteld. Wij zijn ambtelijk intensief betrokken geweest bij het proces en tevreden met het resultaat. Ook de samenwerking met de marktpartijen in deze regio is positief.			Uiterste verzenddatum																		
Aantekening portefeuillehouder/vervanger - dir Beleid - ged. Loggen - ged. 1/2 Hoek			Aantal te verzenden bijlagen bij uitgaande brief/brieven 0																		
Akkoord voor uitvoering Provinciesecretaris			Afschrift: beh.ambt/archief NB. Afschrift FIN verplicht indien er financiële gevolgen (kunnen) zijn.																		
Datum 27-3-20			Overig nvt																		
Aantal te tekenen brieven:	7	A.Th.H. van Dijk	GS-portefeuille voor: Wonen																		
Portefeuillehouder C.J. Loggen			De gedeputeerden																		
J.Chr. van der Hoek			Datum																		
Werkelijke verzenddatum			Paraaf																		

31 MAART 2020

Bergkamp

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de colleges in de regio Alkmaar

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

5.1.2e 5.1.2e

BEL/RO

Telefoonnummer +3123514 5.1.2e

5.1.2e noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Woningbouwprogrammering regio Alkmaar

Verzenddatum

31 MAART 2020

Kenmerk

1212293/1396894

Uw kenmerk

Geacht college,

Bedankt voor het toesturen van de woningbouwprogrammering voor de regio Alkmaar. Met de woningbouwprogrammering die u heeft toegestuurd zijn de regionale afspraken over woningbouw compleet. Ik complimenteer u met het resultaat. De afspraken die u heeft gemaakt voldoen aan artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Uitvoeringsregeling Regionale Afspraken Nieuwe Stedelijke Ontwikkelingen.

Wij zijn ervan overtuigd dat de woningbouw en de regio als geheel erbij gebaat zijn als gemeenten binnen een regio van elkaar weten wat er wanneer en waar gebouwd wordt, zodat onderlinge afstemming mogelijk is. De regio staat voor grote uitdagingen, versnelling van de woningbouw is hard nodig.

In het voorjaar van 2019 heeft u al afspraken over de werkwijze met elkaar vastgelegd en aangeboden aan de provincie. Wij hebben u daarmee gecompliceerd in de brief van juni 2019 (1198529/1204196). Uw inzet op realisatiecapaciteit en de samenwerking met de markt draagt bij aan versnelling van de woningbouw. Wat betreft onze aandachtspunten heeft u in uw brief aangegeven welke keuzes u hierover heeft gemaakt.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Dreef 3
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Wij blijven graag samen met u en met de Woningmakers werken aan voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Wij kijken ernaar uit om met u deze uitdagingen aan te pakken en een woonakkoord te sluiten voor de regio Alkmaar.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

5.1.2e

provinciesecretaris

R.M. Bergkamp

5.1.2e

5.1.2e

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

Deze beslissing is namens Gedeputeerde Staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 26 maart 2020 10:59
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Vraag: blauwe minute brief regio Alkmaar woningbouwprogrammering
Bijlagen: Brief reg Alkmaar woningbouwprogrammering.docx

Hoi 5.1.2e

In de bijlage vind je een brief om in blauw de deur uit te sturen. Ik heb begrepen dat jij hiervoor kunt zorgen, klopt dat?

Ik heb akkoord van Cees Loggen, Herman Schartman en mijn manager 5.1.2e
 Heb ik ook nog akkoord van de vervanger van Cees Loggen nodig?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
 Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl



Van: Cees Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 26 maart 2020 09:42
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: Re: Voor digitaal akkoord: blauwe minute brief regio Alkmaar woningbouwprogrammering

Akkoord

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 25 mrt. 2020 om 15:13 heeft 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl> het volgende geschreven:

Beste Cees,

In de bijlage vind je een brief om te verzenden aan alle colleges van B&W in de regio Alkmaar, als reactie op de regionale woningbouwprogrammering die de colleges hebben vastgesteld. De aanbiedingsbrief en de woningbouwprogrammering stuur ik mee in pdf.

Wij zijn ambtelijk tevreden met dit resultaat en met het feit dat we intensief betrokken zijn geweest bij het proces. Ook vinden we de samenwerking met de marktpartijen in deze regio positief.

Ben je akkoord met deze brief?

Overigens zijn 5.1.2e en Herman Schartman akkoord, zie de mails hieronder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl

<image001.jpg>

Van: Herman Schartman <5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 13:23

Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Voor digitaal akkoord: blauwe minute brief regio Alkmaar woningbouwprogrammering

Hallo 5.1.2e

Akkoord!

Groet Herman

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 09:06

Aan: Herman Schartman <5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Voor digitaal akkoord: blauwe minute brief regio Alkmaar woningbouwprogrammering

Beste Herman,

In de bijlage vind je een brief om in blauw te verzenden aan de colleges in de regio Alkmaar als reactie op de woningbouwprogrammering die zij hebben vastgesteld. Hun aanbiedingsbrief en de woningbouwprogrammering vind je in de pdf's die ik mee stuur.

Het is een lang traject geweest om tot deze programmering te komen. Wij zijn hier intensief bij betrokken geweest en zijn tevreden met het resultaat.

Ben je akkoord om deze brief te verzenden?

Dan verstuur ik de conceptbrief aan gedeputeerde Loggen voor akkoord.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e 5.1.2e@noord-holland.nl

<image001.jpg>

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 17:34

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Digitaal akkoord voor blauwe minute regio Alkmaar woningbouwprogrammering

Ik ben akkoord met de brief, als je de gele kruisjes nog even verandert in een nummer. Dan gaat dat straks niet mis bij de verzending.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Waarnemend sectormanager – sector Ruimtelijke Ontwikkeling

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e@noord-holland.nl

<image002.jpg>

Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 15:59

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Digitaal akkoord voor blauwe minute regio Alkmaar woningbouwprogrammering

Hoi 5.1.2e

Zie in de bijlage een brief om in blauw te verzenden aan de colleges in de regio Alkmaar als reactie op de woningbouwprogrammering.

Jij hebt een eerdere versie van de brief gezien. Ik heb toen nog een positieve opmerking over de inzet op realisatiecapaciteit toegevoegd. Ik heb de brief voor de volledigheid nog ambtelijk aan de regio voorgelegd en zij zijn er blij mee.

Ben je akkoord om deze brief te verzenden?

Dan ga ik de brief de routing in doen op de onderstaande manier - ivm Coronamaatregelen dus een wat andere procedure dan normaal:

- Mail met digitaal akkoord van Herman en sectormanager
- Dan versturen (met akkoordmails) naar betrokken gedeputeerden
- Als zij akkoord gegeven hebben per mail, alles doorsturen naar 5.1.2e
- Zij print uit en laat Renee en Arthur tekenen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e@noord-holland.nl

<image001.jpg>

<Aanbiedingsbrief regio.pdf>

<Woningprogrammering regio Alkmaar oktober 2019 definitief.pdf>

<Brief reg Alkmaar woningbouwprogrammering.docx>

5.1.2e

Van: Jack van der Hoek
Verzonden: donderdag 26 maart 2020 11:38
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Voor digitaal akkoord: blauwe minute brief regio Alkmaar woningbouwprogrammering
Bijlagen: image001.jpg; ATT00001.htm; Brief reg Alkmaar woningbouwprogrammering.docx; ATT00002.htm; Aanbiedingsbrief regio.pdf; ATT00003.htm; Woningprogrammering regio Alkmaar oktober 2019 definitief.pdf; ATT00004.htm

Akkoord.

Groet,

Jack Chr. van der Hoek, MBA.

*Gedeputeerde provincie Noord-Holland
Economie, Landbouw, Europa en Bestuur*

Op 26 mrt. 2020 om 11:21 heeft 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer van der Hoek, beste Jack,

In de bijlage stuur ik voor akkoord een conceptbrief (blauwe minute) uit de portefeuille van Cees Loggen. De brief is voor alle colleges van B&W in de regio Alkmaar. Het is een positieve reactie op de regionale woningbouwprogrammering die de colleges hebben vastgesteld. De aanbiedingsbrief en de woningbouwprogrammering van de regio stuur ik als achtergrondinformatie mee in pdf.

Cees Loggen is akkoord, zie de mail hieronder.

Met vriendelijke groet,

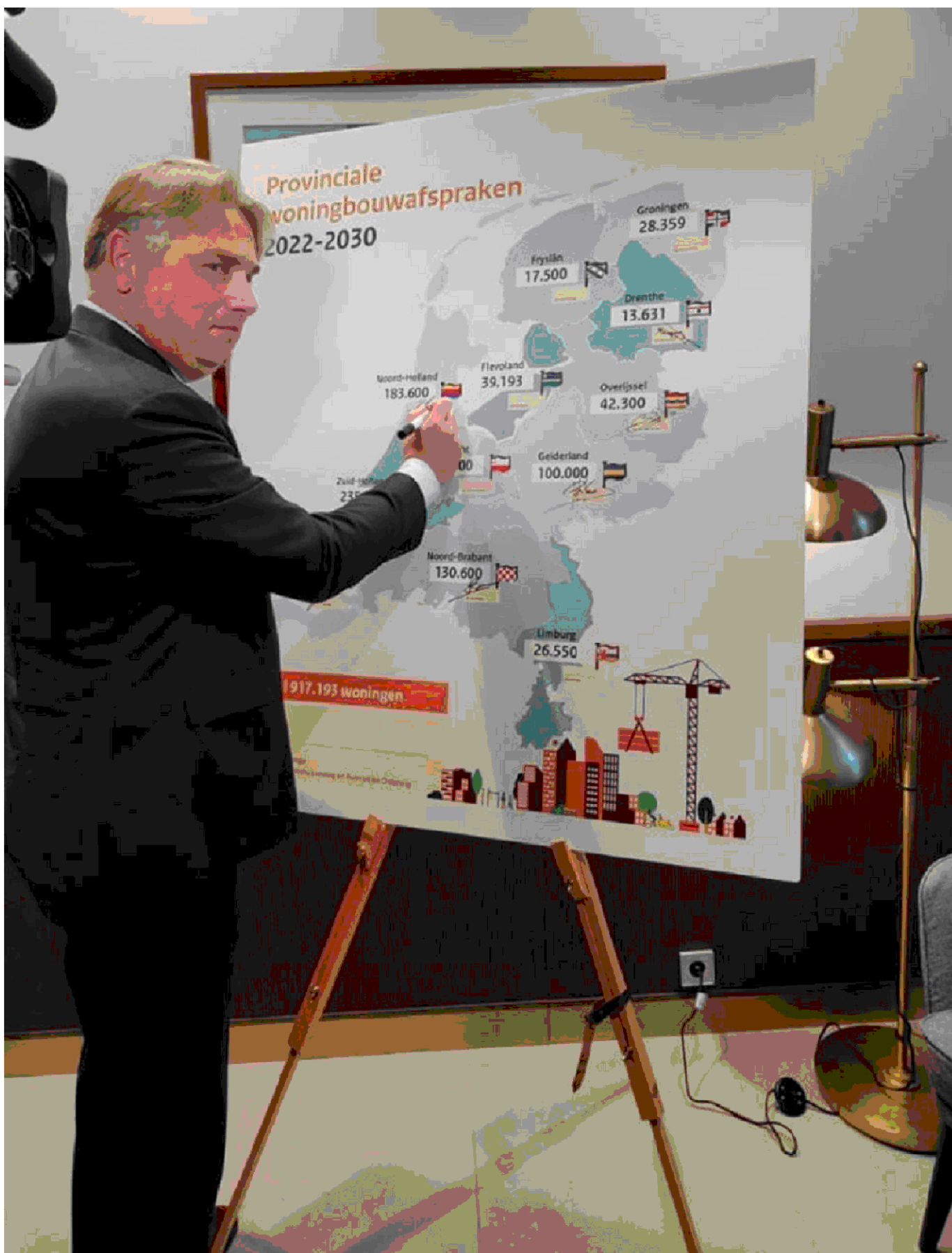
5.1.2e

Beleidsadviseur wonen – Ruimtelijke Ontwikkeling

5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem
Postbus 3007 2001 DA Haarlem

5.1.2e [noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Randvoorwaardelijk woningbouw bod van de provincie Noord-Holland

Kern van het bod samengevat:

Noord-Holland zet zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 183.000 in onze provincie te realiseren, zodat de woningvoorraad – na aftrek van sloop – met minimaal 162.000 woningen toeneemt. Een dergelijke hoge productie is uitsluitend mogelijk wanneer het Rijk helpt om tijdig in de juiste randvoorwaarden te voorzien en knelpunten weg te nemen. Het gaat daarbij onder andere over oplossingen voor stikstof, energiecongestie, geluidscumulatie, mobiliteit en betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.

Met dit randvoorwaardelijk bod wil de provincie ruim twintig procent van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen realiseren. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt in het programma ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties. Dit vraagt daarnaast ook nauwe samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars, waterschappen, nutsbedrijven en vertegenwoordigers van huurders.

Inzet van de provincie is om met hulp van het Rijk en de andere betrokken partijen het woningtekort terug te dringen en de betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland te verbeteren.

1. Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland en zeker ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Mede hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel Noord-Hollanders steeds moeilijker om betaalbaar te wonen, of om überhaupt een woning te vinden. De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en vraagt om ingrijpen. Om deze reden zetten wij als provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Het Rijk neemt ook verantwoordelijkheid in deze opgave, met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de daaraan verbonden programma's. De NWBA en onderliggende programma's laten de breedte, urgentie en samenhang van de verschillende opgaven zien. Zo kunnen de problemen met de betaalbaarheid van het wonen niet alleen door woningbouw worden opgelost, maar vraagt dit ook aanvullende maatregelen in beleid en aanpassing van wet- en regelgeving door het Rijk. Via de NWBA wordt hier een zeer gewenste impuls aan gegeven. Wij dragen via dit randvoorwaardelijk bod graag bij aan de woningbouw en betaalbaarheidsopgave die hier uit voortkomt.

Woningbouw is onderdeel van een integrale en kwalitatieve opgave

Het randvoorwaardelijke woningbouw bod is onderdeel van en kan niet los worden gezien van deze integrale opgave. We bouwen niet alleen woningen, we bouwen samenlevingen. De ruimte in Noord-Holland is schaars, doordat er meer ruimtelijke ontwikkelingen spelen en een plek moeten krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de grote uitdagingen van de energietransitie. En daarnaast kunnen we geen woningen bouwen zonder antwoord te geven op vraagstukken als stikstof, vliegtuiggeluid, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, leefbaarheid, toenemende druk op recreatiegebieden, landschap en natuur. Allemaal randvoorwaarden voor voldoende, toekomstbestendige en betaalbare woningbouw. Dit vraagt ook om een gebalanceerde afstemming van wonen, werken, recreëren - en verplaatsen daartussen.

We willen mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben woningcorporaties meer mogelijkheden om hier een grote bijdrage aan te leveren, door woningen te bouwen, betaalbaar te houden én te verduurzamen. Naast het versnellen van de woningbouw vinden we het ook belangrijk dat bouwmaterialen worden hergebruikt of herbruikbaar zijn en dat er bij de bouwplannen rekening wordt gehouden met water, bodem en het veranderende klimaat.

Niet alle ambities kunnen overal tegelijk worden gerealiseerd, maar het is belangrijk dat we met elkaar de juiste afwegingen maken en blijven nadenken over wat er mogelijk is en wáár. In dit kader werken we samen met het Rijk al aan de NOVEX-gebieden: Metropoolregio Amsterdam, Noordzeekanaalgebied, Schiphol en het Groene Hart. De komende jaren wordt de integrale opgave verder uitgewerkt, onder andere door het sluiten van een provinciaal arrangement. Dit is een doorlopend proces. Ook de woningbouwopgave uit dit randvoorwaardelijk bod moet een plek krijgen in de afwegingen die worden gemaakt in het ruimtelijk, provinciaal arrangement.

Realiteitszin in de opgave

Vanuit deze integraliteit van de opgave en daaruit voorkomende knelpunten hadden wij in ons indicatieve bod al toegelicht dat de woningbouwopgave alleen mogelijk is indien er oplossingen komen voor conflicterende doelstellingen en knelpunten, zoals stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid. Bij het oplossen van deze zaken is een belangrijke, randvoorwaardelijke rol voor het Rijk weggelegd. Afgelopen maanden hebben wij op verzoek van het Rijk een 'reality check' uitgevoerd op het indicatieve bod dat wij in juni aan het Rijk hebben voorgelegd.

Op basis van de reality check kwam naar voren dat alle betrokken partijen zich grote zorgen maken of de randvoorwaarden wel tijdig kunnen worden ingevuld om tot voldoende woningbouw te komen. Aan de vraag ligt het niet, zowel in het noorden als in het zuiden van de provincies zien de partijen grote druk op de woningmarkt en behoefte aan veel extra woningen. Maar vooral bouwers, ontwikkelaars en corporaties maken zich, behalve over de randvoorwaarden, grote zorgen over de conjunctuur. Afgelopen jaren was er voor bouwers juist meewind op de woningmarkt, waardoor het eenvoudiger was om de juiste randvoorwaarden te creëren. Momenteel steekt er economisch gezien een tegenwind de kop op. Mensen hebben minder te besteden voor wonen door inflatie en stijgende hypotheekrente, terwijl ook de bouwkosten stijgen door inflatie, toenemende prijzen voor bouwmaterialen en personeelskosten, terwijl er ook nog eens gebrek is aan personeel. Daarnaast speelt mee dat beleggers momenteel in onzekerheid verkeren over regulering van middenhuur en bouwers en gemeenten over de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet.

In de reality check komt de bruto productie iets lager uit dan in het indicatieve bod. De netto productie, uiteindelijk het belangrijkste, komt juist iets hoger uit. Gezien het feit dat de historische sloopcijfers en de verwachting van sloop hoger zijn dan wat gemeenten nu hebben opgegeven, terwijl we wel minimaal 162.000 woningen willen toevoegen, lijkt het noodzakelijk om vast te houden aan de bruto bouw van 183.600 woningen.

Een nog hogere doelstelling, zoals het Rijk naar aanleiding van het indicatieve bod aan ons vroeg, is op basis van de reality check niet realistisch.

Een uitgebreide toelichting op het proces en de uitkomsten van deze reality check is als bijlage aan dit randvoorwaardelijk bod toegevoegd. Daarnaast zijn de resultaten en aandachtspunten die voortkwamen uit de reality check waar mogelijk verwerkt in de (toelichting op de) randvoorwaarden.

Indicatief bod wordt definitief, randvoorwaardelijk bod

We realiseren ons dat de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 onder de huidige omstandigheden, randvoorwaarden en knelpunten niet of nauwelijks haalbaar is. Gezien de grote urgentie op de woningmarkt willen we ons hier echter niet zonder meer bij neerleggen, maar ons samen met Rijk en andere betrokken partijen ervoor inspannen dat de productie niet lager uitvalt dan wat nodig is, maar juist zo dicht mogelijk bij die doelstelling van 162.000 extra woningen komt. En dat kan alleen door de lat hoog te leggen.

Ons indicatieve bod van 183.600 woningen bruto blijft daarom, ondanks de terechte zorgen van ontwikkelaars en woningcorporaties, staan. Onder voorbehoud en afhankelijk van de randvoorwaarden. De zeer ruime plancapaciteit geeft ruimte om vertraging en uitval van plannen op te vangen. De productie in jaarschijven loopt langzaam op, in de hoop en verwachting dat aan het eind van de periode de randvoorwaarden zijn ingevuld. Wij doen een beroep op het Rijk om ons te helpen door op de in dit bod genoemde randvoorwaarden te leveren, zodat wij er samen met de andere stakeholders voor kunnen zorgen dat wij vervolgens voldoende woningen kunnen leveren. De vele Noord-Hollandse woningzoekenden rekenen op ons.

2. Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen <i>Onder voorbehoud woondeal</i>	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	<i>Uitwerking in de woondeals,</i>
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

Toelichting bij de cijfers uit bovenstaande tabel

Jaarschijven

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar - ook voor de korte termijn – sprake is van een zogenaamde 'boegolf' van plannen waar aan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom **indicatief**. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen in op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn deze aantallen niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Via de *governance* afspraken wordt dit gevolgd en waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument primavera. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, is voor het randvoorwaardelijk bod in bovenstaande tabel van de plancapaciteit uitgegaan.

Vrijwel alle regio's hebben via de reality check laten weten dat de sociale huurwoningen allemaal of grotendeels door woningcorporaties worden gebouwd. Amsterdam en Haarlem hebben via de reality check doorgegeven dat een deel (tot 25%) mogelijk door andere partijen wordt gerealiseerd. De corporaties hebben laten weten dat financieel gezien de benodigde opgave per deelregio aan te kunnen. Daadwerkelijke realisatie hangt ervan af of zij voldoende positie c.q. locaties krijgen en is tevens afhankelijk van de in het bod genoemde andere randvoorwaarden voor het bouwen van woningen. Op basis van deze informatie van gemeenten en corporaties gaan we er in de tabel van uit van dat het aandeel sociaal voor 90% door woningcorporaties gerealiseerd wordt. Dit wordt bij de uitwerking van de woondeal door gemeenten en corporaties gezamenlijk verder uitgewerkt. De tabel wordt hierop na vaststelling van de woondeals geactualiseerd.

Harde plancapaciteit

In bovenstaande tabel wordt met 'harde' plancapaciteit bedoeld op de planologische status, in lijn met de uitgangspunten van de monitor plancapaciteit.

Middenhuur door corporaties

Het aandeel middenhuurwoningen dat door corporaties wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Door gemeenten is in het kader van de reality check wel aangegeven dat er met corporaties afspraken zijn over toevoegen van woningen in het middensegment (soms overigens vanuit de voorraad, in plaats van door nieuwbouw), maar dit is nog onvoldoende uitgewerkt om in de tabel op te nemen. Dit wordt in het traject van de woondeals verder uitgewerkt.

Aandeel betaalbaar

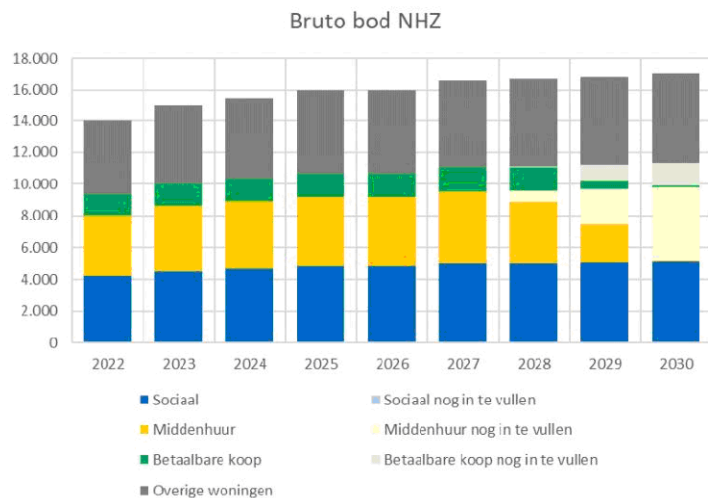
In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (30% sociaal en 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Dit wordt hieronder per woondeal regio nader toegelicht.

Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Zuid (NHZ)

In NHZ bevat de plancapaciteit ruim voldoende plannen (circa 130%) om in de nieuwbouwdoelstelling van 30% sociale huurwoningen te voorzien. Deze sociale huurwoningen zijn vooral in de eerste jaren (tot en met 2026) geprogrammeerd. Hierdoor ontstaat ook hier een soort 'boeggolf', een theoretisch 'overschot' aan sociale huurwoningen ten opzichte van de jaarlijkse doelstelling en de reële jaarproductie, terwijl er in de latere jaren juist een tekort aan plannen voor sociale huur is. Doordat in de praktijk de zogenaamde 'boeggolf' altijd afvlakt en verder doorschuift, is het realistischer dat ook een deel van de in de beginjaren geplande sociale huurwoningen in werkelijkheid pas later in de periode 2022 t/m 2030 wordt gebouwd. Dit is in de jaarschijven verwerkt: de productie is gelijkmatiger over de jaren verdeeld.

Voor de woningen in het middensegment geldt in NHZ eveneens dat deze vooral in de eerste jaren zijn geprogrammeerd. In het middensegment is het totaal aan plannen minder dan wat er in totaal nodig is tot en met 2030. Voor middenhuur zijn er circa 7.500 woningen tekort in de plancapaciteit, voor betaalbare koop circa 2.500. Daardoor ontstaat vanaf 2028 een tekort ten opzichte van de doelstelling van 36% voor dit segment. De plancapaciteit biedt echter voldoende ruimte om dit aan te vullen, aangezien bij een groot deel (circa 23% tot 2030) van de plancapaciteit nog niet is bepaald in welk segment de woningen worden geprogrammeerd. Dit geldt vooral voor de plannen na 2025.

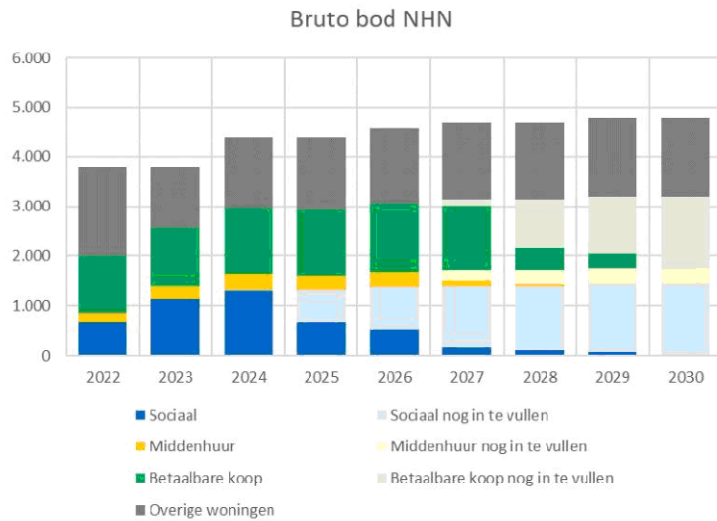
Voor zowel sociale huur als voor het middensegment geldt dat deze 23% onbekend tevens kan worden benut om het aandeel betaalbaar in de productie tot en met 2030 waar nodig te verhogen. Bijvoorbeeld om vertraging of uitval van projecten op te vangen, maar ook om vanuit de 'fair share' doelstelling toe te groeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal MRA (waar NHZ onderdeel van is) aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Noord (NHN)

In NHN bevat de plancapaciteit nog (ruim) onvoldoende sociale huurwoningen om in de nieuwbouwdoelelstelling van 30% sociaal te voorzien (circa 7.300 tekort). Ook voor het middensegment, zowel betaalbare koop (circa 4.400 tekort) als middenhuur (circa 900 tekort), zijn er te weinig plannen. Aangezien er voor de korte termijn niet aan al gemaakte afspraken over het programma wordt getornd (tenzij dit mogelijk is zonder vertraging van het project te veroorzaken), betekent dit dat NHN pas op termijn, vanaf 2025, aan de doelstelling van twee derde betaalbaarheid kan voldoen.

In NHN is bij 65% procent van de plancapaciteit (tot 2030) nog niet bekend in welk segment dit wordt gerealiseerd. Dit biedt ruimte om toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in het woningbouwprogramma en een 'fair share' aandeel sociaal in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal NHN aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Flexwoningen

De ambitie om bruto 184.000 woningen toe te bouwen en er zo netto 162.000 toe te voegen is gebaseerd op de woningbehoefte in Noord-Holland. Flexwoningen kunnen daar tijdelijk in voorzien én de ergste druk op onze overspannen woningmarkt verlichten, maar aangezien de behoefte ook na 2030 doorgroeit, rekenen wij deze niet mee bij de beoogde toename met 162.000 woningen. In de plancapaciteit van gemeenten zijn flexwoningen zeer beperkt meegenomen (circa 1.500).

Vanuit de bestuurlijke afspraken over flexwoningen, tussen Rijk en betreffende gemeenten, worden er in Noord-Holland bovenop de opgave van bruto 184.000 en netto 162.000 woningen met hulp van het Rijk – op basis van de huidige inventarisatie – 1.800 flexwoningen gerealiseerd in de periode 2022 t/m 2024. Via de uitvoering van de beide woondeals wordt komende jaren verder gezocht naar meer locaties, op basis van behoefte. Indien de reguliere productie achterblijft, wordt er op ingezet dit op te vangen door meer flexwoningen toe te voegen. Bijvoorbeeld op locaties van vertraagde woningbouwprojecten.

3. Toelichting op randvoorwaarden voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave

Het provinciaal bod is alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Voorliggend bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave.

Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot - ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden. Bij de randvoorwaarden is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren.

Overzicht randvoorwaarden:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

3A. Randvoorwaarde: stikstof

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is voldoende stikstofruimte nodig. Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave in Noord-Holland. Gemeenten en de provincie zetten zich samen in om het bouwprogramma zoveel mogelijk te optimaliseren, zodat woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden.

Wat doen wij al?

De afgelopen drie jaar hebben wij vele stappen gezet om uit de stikstofimpasse te komen. Deze stappen zijn vastgelegd in de Strategie Noord-Hollandse aanpak stikstofproblematiek 2021-2022. Een belangrijk uitgangspunt van deze strategie is dat alle sectoren evenredig hun stikstofuitstoot moeten verminderen. De vraag naar stikstofruimte reduceren we door prioriteit te geven aan woningbouw in bestaand stedelijk gebied bij OV-knooppunten en stimuleren van fietsen en lopen als onderdeel van de ketenreis, smart-mobility en circulaire, (industriële) bio-based bouwconcepten. Daarnaast stimuleren gemeenten het emissieloos bouwen met elektriciteit in plaats van dieselgeneratoren en bouwhubs zodat de stikstofuitstoot tijdens de bouw tot een minimum beperkt wordt.

De provincie helpt gemeenten met kennis en informatie over stikstof bij woningbouwplannen. Verder heeft de provincie een stikstofbank voor de woningbouw ingesteld. Deze heeft echter nog geen vulling, omdat er eerst ruimte voor de natuur moet komen. Daarnaast is stikstofreductie in de haven- en industriesector afhankelijk van elektrificatie, dat weer afhankelijk is van de energie-infrastructuur en netcongestie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

- Een landelijke stikstofaanpak van het Rijk, met een robuust bronmaatregelenpakket dat ruimte biedt voor woningbouw, rekening houdt met het sterke verband met de netcongestie én de ligging van Noord-Holland aan zee, is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de Noord-Hollandse woningbouwopgave. Deze aanpak is ook nodig voor de energietransitie, Schiphol en het herstellen van de biodiversiteit.
- Dit vraagt inzet van het Rijk voor het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via (financiering van) gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt.

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. geven wij aan dat de Rijkstoezegging van 7,6 mol (landelijk), nog onvoldoende is ingevuld.

- Wij roepen het Rijk op om de industrie ook nadrukkelijk mee te nemen en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor Tata Steel en Schiphol via de NOVEX-gebieden.
- Inzetten op een ADC-toets voor de regionale woningbouwopgave.
- Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave. Door de 'meetcorrectie' van 17% is er nog meer stikstofreductie nodig om de nodige stikstofruimte te verkrijgen. Dit vraagt om een doorrekening zonder de meetcorrectie en een andere wijze van meten. Spoedige duidelijkheid over de meetcorrectie is behalve voor de woningbouwopgave ook nodig om in 2023 een gebiedsprogramma landelijk gebied te kunnen vaststellen.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

In opdracht van de provincie is voor ruim 150 grotere woningbouwplannen, waarmee tot 2030 in totaal 144.000 van de 184.000 woningen in Noord-Holland worden gerealiseerd, onderzocht of deze locaties in potentie een stikstof probleem hebben. Dit blijkt het geval bij 96 van de 151 projecten, waarmee ruim 91% van de woningen in deze grote projecten wordt gerealiseerd. Zie de tabel hieronder. In de 51 projecten waar stikstof geen potentieel probleem is, wordt 8,4% van de woningen gerealiseerd.

Categorie	Aantal woningbouwplannen	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal woningen
Groen	51	12.142	8,4 %
Oranje	18	9.064	6,3 %
Rood	78	122.621	85,1 %
geen resultaat	4	276	0,2 %
Totaal	151	144.103	100,0 %

Bij deze woningbouwplannen leidt de mobiliteit in de gebruiksfase tot meer stikstofneerslag zonder extra maatregelen. De bouwfase is niet in beschouwing genomen, omdat deze tot nu toe is vrijgesteld van vergunningplicht. Daarnaast is in de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke oplossingen zoals intern- en extern salderen. Juist bij de grotere projecten, waar het vanwege versnelling en efficiency wenselijk is om de uitvoering op te focussen, kan het lastiger zijn om projectgebonden stikstofmaatregelen te treffen. Dit komt doordat het effect van grotere projecten verder reikt: meer depositie en op grotere afstand, vanwege de verkeerseffecten.

Legenda

Categorie groen: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is kleiner dan 0,005 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie is bij deze woningbouwplannen geen issue.

Categorie oranje: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur ligt tussen de 0,005 mol/ha/jaar en 0,01 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie zal voor deze plannen wellicht een issue zijn, hetgeen in een nader planspecifiek onderzoek vastgesteld zal moeten worden.

Categorie rood: de maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is hoger dan 0,01 mol/ha/jaar. Het eindoordeel is dat stikstofdepositie voor deze plannen hoogstwaarschijnlijk een issue zal zijn, en dat nader planspecifiek onderzoek nodig is.

3B. Randvoorwaarde Energie-infrastructuur

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwdoelstellingen te kunnen realiseren. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland. Door congestie op het regionale energienetwerk is levering van elektriciteit aan grootgebruikers in vrijwel geheel Noord-Holland niet mogelijk. Op woningbouwlocaties kunnen daarom geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst.

Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rond komen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Het is op dit moment onduidelijk of de congestie ook consequenties heeft voor bijvoorbeeld liften en andere voorzieningen in appartementencomplexen en zorgcentra.

De vergroting van de netcapaciteit is een enorme opgave. Er is geen beleid voor innovatieve oplossingen voor het opvangen van piekbelasting, bijvoorbeeld met buurtbatterijen. We staan nog aan het begin van het nadenken over een nieuwe vorm van energie-infrastructuur.

Wat doen wij al?

Onder de vlag van de taskforce Energie-infrastructuur Noord-Holland, werken Provincie, gemeenten en netbeheerders aan drie sporen om netcongestie te verminderen

- Versnellen aanleg netinfrastructuur;
- Ontwerp van een toekomstig energienetwerk en programmering van dit toekomstig systeem;
- Stimuleren van (tijdelijke) slimme oplossingen voor netcongestie.

(https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Klimaat_Energie/Energienetwerk):

Wat hebben we nodig van het Rijk

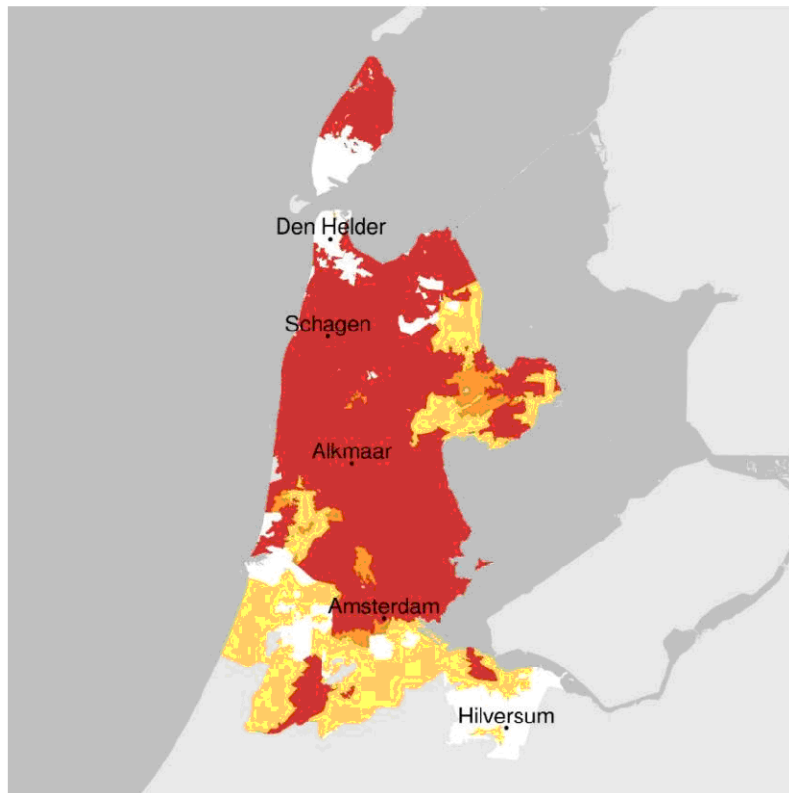
Het Rijk draagt bij aan bovengenoemde sporen, door hier uitvoering aan te geven:

- De benodigde uitbreidingen van het TenneT netwerk worden tijdig gerealiseerd om vóór 2030 tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit betekent: de uitbreidingen van het netwerk uiterlijk realiseren volgens het Investeringsplan 2022 van TenneT en zo mogelijk eerder.
- Het Rijk implementeert samen met regionale netbeheerders, TenneT en medeoverheden op korte termijn een maatregelenpakket dat versnelling realiseert.
- Daar waar het Ministerie van EZK bevoegd gezag is voor projecten maakt het Rijk werk van versnelling van planvorming en procedures. Daar waar gemeente of provincie het bevoegd gezag is, draagt het Rijk bij door de randvoorwaarden voor versnelling in planvorming en procedures te regelen. Denk daarbij aan het zorgen voor voldoende capaciteit bij de Raad van State voor elektriciteitsprojecten, als aandeelhouder van TenneT zorgdragen voor het tijdig vrijmaken van capaciteit binnen TenneT, en duidelijke landelijke milieunormen instellen (bijvoorbeeld voor electromagnetische velden). Deze randvoorwaarden dragen ook bij aan versnelling van regionale elektriciteitsprojecten.
- Het Rijk neemt een belangrijke rol in de realisatie van slimme oplossingen bij netcongestie. Deze oplossingen kunnen voor woningbouwlocaties een belangrijke bijdrage leveren aan snelle realisatie. Wij denken hierbij aan financiële prikkels en flexibel beprijzen van energie, het financieel ondersteunen van slimme oplossingen middels subsidies, het stimuleren van Smart energy Hubs en de mogelijkheden om het delen van data te vergroten.
- In de energiewet moeten meer mogelijkheden komen om netcongestie te verminderen. Het Rijk neemt hiertoe in de nieuwe wet meer experimenteertruimte op, maakt flexibele contractvormen mogelijk en implementeert zo snel mogelijk "use it or lose it". Voor woonwijken denken wij in het bijzonder aan het stimuleren van buurtbatterijen waardoor in nieuwe woonwijken piekbelasting van het net wordt voorkomen.
- Ook helpen verscherpte (B)ENG eisen voor nieuwe woningbouw (minder energieverbruik veroorzaakt minder vraag, minder druk op het net).

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. hebben wij tien aanbevelingen voor slimme netoplossingen gedaan. In de bijlage van die reactie zijn deze aanbevelingen toegelicht.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

De bouw van ruim 60.000 woningen van de beschikbare plancapaciteit tot 2030 is voorzien in transformatiegebieden. Indien bedrijven, winkels, kantoren of (maatschappelijke) instellingen geen zekerheid hebben dat zij op de beoogde nieuwe locatie worden aangesloten, kan dit betekenen dat zij niet verplaatsen, waardoor de locaties voor (een deel van) deze 60.000 woningen niet vrij komen voor woningbouw. Daarnaast worden in grote delen van Noord-Holland de commerciële en maatschappelijke functies in rood (en oranje) geraakt (zie onderstaande kaart). Dat brengt de ontwikkeling (exploitatiebegroting) en woongenot onder druk, juist bij grotere gebiedsontwikkelingen waar behalve veel woningen ook voorzieningen worden gerealiseerd.



- geen transportcapaciteit beschikbaar
- geen transportcapaciteit beschikbaar: congestie managementonderzoek wordt uitgevoerd
- beperkt transportcapaciteit beschikbaar
- transportcapaciteit beschikbaar

Bron: <https://www.liander.nl/grootzakelijk/transportschaarste/beschikbaarheid-capaciteit/noord-holland?cmp=kaartnoordholland>

(deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt)

3C. Randvoorwaarde geluidscumulatie

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)

In het zuidelijk deel van Noord-Holland staat de bouw van 70.000 woningen onder druk als gevolg van de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid in de Omgevingswet. Deze cumulatierregel verplicht om ver buiten de beperkingengebieden van Schiphol (die zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit, LIB) luchtvaartgeluid mee te wegen in de cumulatie. Voorheen gold deze cumulatieverplichting alleen binnen de contouren van het LIB. Daarnaast is er een generieke verzwaring van 10 dB voor luchtvaartgeluid in de formule opgenomen. Dit terwijl er in de lucht niets verandert.

Voor woningbouwontwikkelingen betekent dit een verzwaring van de motiveringslast voor woningbouw en daarmee extra juridische risico's en kosten. Kwalificeren van de geluidssituatie in deze woningbouwgebieden als "tamelijk slecht" tot "zeer slecht" draagt niet bij aan bescherming van de omgeving, maar heeft - op z'n minst - een vertragend effect op een aanzienlijk deel van de geplande nieuwbouw in Noord-Holland dat buiten de wettelijke beperkingengebieden ligt.

Het is bovendien niet wenselijk dat de wet luchtvaart en de Omgevingswet niet op elkaar aansluiten:

Wat doen wij al?

We werken samen met het Rijk aan een gebiedsagenda (in het kader van NOVEX Schiphol) om de leefomgevingskwaliteit van de Schipholregio te verbeteren, met een goede balans tussen de verschillende integrale opgaven.

Wat hebben nodig van het Rijk

Voor de bouwopgave van Noord-Holland is het essentieel dat het Rijk bovenstaande problematiek oplost door ervoor te zorgen dat:

1. de Omgevingswet en de Wet Luchtvaart op elkaar aansluiten.
2. de regelgeving voor alle geluidsbronnen eenduidig wordt vastgesteld in de Omgevingswet.
3. de verzwaarde cumulatierregel wordt geschrapt.

Op hoeveel woningen heeft dit betrekking?

Op basis van de 'Impactanalyse cumulatie luchtvaargeluid fase 1' blijkt dat 70.000 geplande woningen in Noord-Holland last hebben van de nieuwe rekenregels en de generieke verzwaaring.

3D. Randvoorwaarden: betaalbaarheid**Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)**

De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een lager- en middeninkomen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij deze grote behoefte moet in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda landelijk twee derde van de nieuwe woningen (600.000) tot en met 2030 betaalbaar zijn. Met betaalbaar wordt bedoeld: het sociale huursegment (tot € 764, prijspeil 2022) samen met het middensegment: middenhuurwoningen € 1.000 per maand, prijspeil 2022) plus koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022).

Woningcorporaties hebben via het traject van de reality check laten weten in principe voldoende middelen te hebben om het benodigde aandeel sociale huurwoningen, 30% van de nieuwbouw, te bouwen. De opgave voor middenhuurwoningen moet bij de uitwerking woondeals nog verder worden uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat er tijdig voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat corporaties voldoende positie hebben of krijgen om deze woningen te kunnen realiseren.

Uitgangspunt vanuit het Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen is dat bestaande afspraken (anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Corporaties wijzen erop dat juist in projecten die al ver in het ontwikkelproces zijn, kan worden geborgd dat er tot en met 2030 voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Van deze projecten is het vrij zeker dat zij tijdig tot realisatie komen, terwijl veel projecten waarvan het programma nog niet van vastligt – en daardoor een aandeel betaalbaar kan worden gerealiseerd - pas na 2025 zijn gepland en daardoor onzeker zijn.

Wat doen wij al?

Tot nu toe lag er geen duidelijke taak, of instrumentarium, voor de provincie om te sturen op een specifiek aandeel sociaal en/of betaalbaar in de woningvoorraad van gemeenten of regio's. In de woonakkoorden hebben wij met de (deel)regio's wel afspraken gemaakt over het aandeel sociaal in de woningbouwopgave, maar het uitgangspunt daarbij was dat dit 'in lijn met de lokale en/of regionale behoefte' door de gemeenten zelf werd onderbouwd en bepaald.

Om de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te kunnen realiseren, neemt het Rijk regie op de volkshuisvesting. Nationale doelen zijn bepalend voor provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. De provincie erkent de noodzaak om hierop steviger te gaan sturen. Dit vraagt aanvullend instrumentarium.

Omdat het in onze provincie voor koopstarters vanwege de hoge prijzen steeds lastiger is om een eerste stap op de koopmarkt te zetten, worden als onderdeel van het Masterplan Wonen van de provincie de mogelijkheden van een Fonds Betaalbare koop onderzocht. Via het fonds kunnen de woningen langdurig en meermaals in het betaalbare koopsegment worden aangeboden. Belangrijke voorwaarde - uitdaging - hierbij is voorkomen van verdringing en/of prijsopdrijving. Dit kan door het fonds alleen in te zetten voor nieuwbouw. Andere provincies werken deze mogelijkheid ook uit, of doen hier pilots voor. Hulp van provincies en Rijk bij het opzetten en financieren van een dergelijk fonds helpt gemeenten om de doelstelling voor het aandeel betaalbare koop in het nieuwbouwprogramma te kunnen realiseren.

Wat gaan wij doen?

Het college van Gedeputeerde Staten draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten gericht op 30% sociale huurwoningen in de voorraad, regionaal en per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van Gedeputeerde Staten doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.

Dit doen wij door in de uitwerking van het bod in woondeals en woonzorgvisies afspraken te maken om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van tweederde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente. Om hiernaar toe te groeien, is het uitgangspunt dat gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, in de nieuwbouwprogrammering méér dan 30% sociale huur opnemen of op een andere wijze hun bijdrage leveren. De nieuwbouwoelstelling voor sociale huur zal hierdoor lokaal en per deel- en woondealregio kunnen verschillen.

In de woondeal worden, samen met de gemeenten en corporaties en met consultatie van huurdersorganisaties, afspraken gemaakt over welk deel van de middenhuurwoningen in Noord-Holland door woningcorporaties wordt gerealiseerd. In het voorliggende bod en in de programmering van gemeenten zijn hier nu nog niet voldoende plannen voor, maar in de plancapaciteit is ruimte om hierop bij te sturen. Zoals bij de aantallen van het randvoorwaardelijk bod al is toegelicht, is bij circa 32% van de in de plancapaciteit opgenomen woningen het prijssegment nog niet bepaald.

Wat hebben we nodig van het Rijk

Om, ten opzichte van de huidige programmering, het aandeel sociaal en betaalbaar in Noord-Holland op het gewenste niveau te brengen én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat hiervoor vanuit het Rijk subsidie en instrumentarium beschikbaar komt.

Subsidie:

- Draag via de Woningbouwimpuls bij aan een hoger aandeel sociaal in projecten. In de Woningbouwimpuls-voorwaarden wordt nu nog uitgegaan van 50% betaalbaar, dit aandeel dient gelijk te worden getrokken met de opgave van het nationale beleidsprogramma 'betaalbaar wonen'.
- Via objectsubsidie. Een vast bedrag per gerealiseerde woning in het sociale of middensegment (zoals de oude BLS regeling) is een goede stimulans om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een dergelijke regeling geeft zekerheid en voorspelbaarheid voor gemeenten en ontwikkelende partijen. De verdeling van de middelen zou daarbij afhankelijk moeten zijn van de uitgangspunten en afspraken uit de regionale woondeal, met een ruime mate van zeggenschap van provincie en regio voor de wijze waarop de middelen worden ingezet.
- Maak het met behulp van subsidie financieel mogelijk én aantrekkelijk om ook bestaande afspraken en grondexploitaties open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou moeten zijn dat het binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat het om substantiële aantallen gaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.

- o Deelname en bijdrage van het Rijk aan provincies en gemeenten die een 'Fonds betaalbare koop' opzetten om koopwoningen in het middensegment langdurig en meermaals betaalbaar te maken en te houden.

Instrumentarium:

De Minister voor VRO zal in de wet 'Versterking regie op de Volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk om te sturen op 'fair share' in de woningvoorraad. Vanuit Noord-Holland gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- o Het Rijk brengt woningcorporaties in positie door provincies en gemeenten te voorzien van juridisch instrumentarium en een duidelijke, niet ter discussie staande opdracht om afdwingbare afspraken te maken over het aandeel sociale woningbouw door toegelaten instellingen of andere partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Het Rijk maakt duidelijk dat dit geldt voor alle gemeenten en – afhankelijk van de betaalbare voorraad en het aandeel fair share van de betreffende gemeente - in alle (grotere) bouwplannen.
- o Juridisch instrumentarium voor gemeenten en landelijke regulering (zodat huurders middeldure huur ook naar een huurcommissies kunnen stappen), om te zorgen voor het betaalbaar houden van woningen in het betaalbare segment:
 - zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad,
 - zowel voor sociale als huurwoningen tot een huurprijs van €1.250.
- o Juridisch instrumentarium om in de afspraken over nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwalitatieve eisen ten aanzien van toewijzing, oppervlaktes en/of andere kwaliteitseisen en doelgroepen op te kunnen nemen, zodat er ook betaalbare woningen voor meerpersoonshuishoudens en specifieke doelgroepen worden gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de doorstroming.

3E. Randvoorwaarde: Mobiliteit

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om het mobiliteitssysteem in de provincie Noord-Holland draaiende te houden, gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid, moet de nadruk binnen (investeringen in) de mobiliteit liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. De mobiliteitstransitie wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag en verstedelijking in de nabijheid van knooppunten. Deze mobiliteitstransitie staat niet op zichzelf, maar er is sprake van integraliteit en samenhang tussen verschillende andere transitie- en opgaven. Naast het wonen gaat het daarbij ook om werken, stikstof, een gezonde leefomgeving, klimaat & energie.

De door de NS voorgenomen afschaling van de treindienstregeling voor 2023 zorgt voor Noord-Holland Noord voor zodanig lage frequenties dat de trein nauwelijks meer een aantrekkelijke vervoerwijze is. Praktisch gezien valt NHN daardoor buiten het daily urban system van de MRA. Daarmee kan NHN veel minder goed een overloopfunctie voor woningbouw vervullen voor de MRA. Het zo snel mogelijk herstellen van de (kwartiers)frequenties is cruciaal voor de aanvullende woningbouwopgave in NHN en ook voor delen van de woningbouwopgave in de MRA zelf.

Wat doen wij al?

Met betrekking tot woningbouw- en gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op 'gezonde mobiliteit': stimuleren van lopen, fietsen en OV en het goed benutten van de netwerken, door onder andere het realiseren van HUB's, focus op het bouwen rond OV-knooppunten (nabijheid) en beperken van groei van automobilititeit ter ontlasting van onder andere het hoofdwegennet in de provincie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

Wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over investeringen in mobiliteit die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwopgave, via het BO MIRT:

- Toekenning van verschillende Rijksbudgetten voor de woningbouwopgave en rijksbijdragen aan mobiliteitspakketten die in lijn is met de omvang en urgentie van de provinciale woningbouwopgave. Het gaat hierbij zowel om investeringen op schaalprongniveau (Zuidasdok, Noord-Zuidlijn, Kleine Ring) als om intergemeentelijke

investerings (fiets en OV) en versnellingsprojecten binnen gemeenten, waarvoor in lijn met Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040 en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN), inclusief addendum, afspraken worden voorbereid.

- We willen over woningbouwgerelateerde mobiliteitsinvesteringen afspraken maken op basis van adaptief programmeren, waarbij we gezamenlijk het proces inrichten en afwegingen maken, vanuit gezamenlijke financiering en verantwoordelijkheid. En waarbij het mogelijk wordt om middelen flexibel in te zetten en daarmee de effectiviteit te vergroten.
- Samenwerking en subsidieverstrekking vanuit eigenaarschap en programmasturing en programmafinanciering: 'Regie voeren en samen uitwerken'. Regie voeren door Rijk: welke grootschalige woningbouwlocaties verdienen steun vanuit het Rijk. De uitwerking doen we samen, waarbij ieder bijdraagt aan de voortgang vanuit de eigen verantwoordelijkheid ("huis van Thorbecke"). Hierbij staat uitvoering en uitvoerbaarheid centraal. Laat de afweging of iets moet gebeuren zoveel mogelijk ook op de plek waar het gedaan moet worden.
- Het Rijk neemt maatregelen om de voorgenomen afschaling van de trein-dienstregeling zo snel mogelijk te herstellen. Het weer opschalen van de dienstregeling is randvoorwaardelijk voor de extra woningbouw in NHN.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Toevoegen van 184.000 woningen in Noord-Holland kan alleen als er wordt geïnvesteerd in schaalpronginvesteringen en in de grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten. Dit betreft zowel de zeven Noord-Hollandse Bereikbare Steden als diverse ontwikkelgebieden in Amsterdam, waar samen circa 125.000 van de 184.000 woningen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn cruciaal voor het behalen van de woningbouwdoelstelling tot en met 2030. Om vertraging en planuitval te voorkomen is voortvarende besluitvorming over en een bij de omvang van de opgave passende financiële bijdrage uit de middelen voor versnelling en de drie van de zeventien in de MRA gelegen 'grootschalige woningbouwgebieden' randvoorwaardelijk. Toekenning neemt niet weg dat ook woningbouwprojecten buiten deze drie gebieden, zowel in MRA als NHN, komende jaren mobiliteitsoplossingen en investeringen vragen, ook van het Rijk.

In het 'addendum Woondeal Noord-Holland Noord' is inzichtelijk gemaakt welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om in de periode tot en met 2030 40.000 woningen te realiseren. Hierin zit deels overlap met Bereikbare steden Hoorn en Alkmaar. De regio Noord-Holland Noord kan hiermee een hogere woningbouwopgave realiseren dan voor de eigen behoefte nodig is. Daarmee worden binnen het Daily urban system van de MRA extra woningen gerealiseerd en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van heel Noord-Holland. De mate waarin dit lukt, is onder andere afhankelijk van het vinden van dekking voor de in het addendum beschreven mobiliteitsmaatregelen. Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van minimaal 367 miljoen euro, waarvoor binnen de regio geen dekking is, in aanvulling op de investeringen van de regio en provincie zelf.

3F. Randvoorwaarde: Toekomstbestendig bouwen (klimaat, duurzaamheid, circulair bouwen, water & bodem sturend)

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit – zoveel als mogelijk - klimaatadaptief gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Het is daarom belangrijk dat de middelen van het klimaatfonds ook kunnen worden ingezet voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties.

Wat doen we al

De provincies Noord-Holland en Utrecht hebben samen met de MRA een convenant duurzaam en toekomstbestendig bouwen opgesteld, wat ook Noord-Holland Noord wil gaan toepassen. Ook andere provincies zeggen toe mee te werken aan een verdere ontwikkeling (dat kan zowel individueel als collectief) en gebruik van dit convenant waarmee gemeenten en marktpartijen hun duurzame ambities kunnen preciseren en transparant kunnen maken. Via dit convenant wordt

stapeling en versnippering van beleid voorkomen. Een meer eenduidige aanpak zorgt voor efficiency in het bouwproces. Als bouwers aan de voorkant weten waar zij aan toe zijn kunnen zij dit vroegtijdig in het ontwerp meenemen, wat tijd en geld bespaart.

We werken samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen aan de uitwerking van de intentie-overeenkomst Klimaatadaptief bouwen MRA. Ook zijn we bezig met het ontwikkelen van een zogenaamde Signaalkaart Klimaatadaptatie waarbij we niet alleen voor de woningbouwopgaven maar voor alle opgaven in de provincie beter inzichtelijk willen hebben wat dat betekent voor de klimaatadaptieve opgave.

Als onderdeel van de ruimtelijke, provinciaal arrangement, het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (als onderdeel van het Nationaal Programma Landelijk gebied) en vooruitlopend op de verdere uitwerking van 'water en bodem sturend' werken we komend jaar samen met de waterschappen uit hoe wij klimaatadaptatie en waterkwaliteit als randvoorwaarde mee kunnen nemen bij de ontwikkelingen, niet alleen op de kortere termijn maar ook richting 2100. Dit betekent onder meer ruimte reserveren voor waterbergingen van de toekomst, terughoudend te zijn met bouwen op gronden die daarvoor niet geschikt zijn en het borgen van de afspraken van de 'intentieovereenkomst klimaatadaptief bouwen MRA basisveiligheid nieuwbouw' in de woondeal MRA.

Hoe deze randvoorwaarden en uitgangspunten daadwerkelijk kunnen worden vertaald in 'water en bodem sturend' in relatie tot de woningopgaven zal per regio en gebied waarschijnlijk anders zijn. Elk gebied is qua bodem en watersysteem en gerelateerde klimaatopgaven verschillend, maar ook andere eigenschappen, waarden en transities in het gebied zijn sturend in deze. De provincie is het proces en inhoud rondom 'water en bodem sturend' op dit moment aan het voorbereiden. Hierin wordt ook de uitwerking voor de genoemde woningopgaven meegenomen. In hoeverre en hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten van water en klimaatadaptatie voor de woningbouwopgaven per gebied in de afweging het beste kan worden meegenomen zal zich dus nog moeten uitkristalliseren in samenspel met alle stakeholders.

De provincie stimuleert circulair bouwen. We zetten daarbij in op circulaire strategieën als minimaliseer materiaalgebruik, benut beschikbare materialen en producten, gebruik hernieuwbare grondstoffen als biobased materialen, creëer voorwaarden voor een lange cyclus: flexibel, losmaakbaar en voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar en minimaliseer de milieu-impact.

Om de transitie naar een circulaire bouw te versnellen, voert de provincie diverse acties uit, onder andere:

- inzet van een circulair bouwexpert en ketenaanjager voor de bouw, gericht op respectievelijk ondersteuning aan gemeenten bij de uitvoering van plannen en het smeden van ketens in de bouw.
- Delen van kennis via de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en een circulair bouwprogramma van C-creators.
- Stimuleren van houtbouw via het Convenant Houtbouw.

Wat hebben we nodig van het Rijk

- Afspraken met het Rijk over de financiering van basisveiligheidsniveaus klimaatadaptieve nieuwbouw, met aandacht voor het lange termijnperspectief: kijken naar situatie in 2100 en verder, om latere hoge maatschappelijke kosten te voorkomen.
- Invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op o.a. de intentieverklaring klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland.
- Het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken, bijvoorbeeld door het convenant duurzaam en toekomstbestendig bouwen te integreren in Rijks wet & regelgeving.
- We stimuleren partijen zoveel mogelijk hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen toe te passen en het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. Het Rijk ontwikkelt stimulerende programma's en condities waarmee toegewerkt kan worden naar het door het Rijk vastgelegde circulaire doel van 50% vermindering van abiotische grondstoffen per 2030.
- De huidige MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO2-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG

- een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de data en berekeningssystematiek van de MPG maar die louter stuurt op de GWP-waarde van module A uit de EPB's van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO₂-opslag daaraan.
- Het Rijk neemt een stimulerende rol in de opschaling van industrieel bouwen. We zien hier net als het Rijk potentie in, dit biedt een kans om het aandeel hout en biobased materialen te vergroten omdat juist die materialen zich daarvoor lenen en de doorontwikkeling van een aantal biobased materialen daarop gericht kan worden. Zo kan worden versneld in aantallen woningen met als bijkomen gevolg: kortere bouwtijd op locatie, minder en lichter transport, lichter bouwmaterieel en minder tot geen stikstof op de bouwplaats. Daarnaast maakt industrieel biobased ook mogelijk goed 'losmaakbaar' te bouwen, hierdoor kunnen bouwelementen in de toekomst hergebruikt worden.
 - Scherp de BENG-norm aan, zodat nieuwbouwwoningen in de toekomst energieneutraal kunnen worden.
 - Neem toekomstbestendig bouwen op in de criteria voor WBI subsidie.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Dit betreft een generieke randvoorwaarde, die betrekking heeft op alle woningen alsook de ruimtelijke afweging voor en inrichting van nieuwbouwingebieden.

3G. Randvoorwaarde: Focus op uitvoering!

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Uit de reality check komt naar voren dat samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling noodzakelijk zijn om tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. Zowel het Rijk als marktpartijen en corporaties kijken nadrukkelijk naar de provincie om hier, via de woondeals, steviger dan nu op te sturen. Dit vraagt versterking van het juridisch instrumentarium van provincies. Daarnaast worden hieronder op basis van de reality check diverse aandachtspunten voor samenwerking *tussen* en de rollen *van* partijen toegelicht.

Specifiek aandachtspunt: participatie en planologische procedures

Vergunningverlening Participatie is nu erg gejuridiseerd en dit leidt vaak tot vertraging in de planvoorbereiding en vergunningverlening. Uit de reality check komt naar voren dat vrijwel alle stakeholders zich hier zorgen over maken, terwijl tegelijkertijd het belang van goede participatie wordt erkend. Als mogelijke oplossing wordt meegegeven dat bouwende partijen, de gemeente, huidige én toekomstige bewoners vroegtijdig met elkaar om de tafel moeten om het participatieproces te versnellen.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt ook op duidelijkheid en versterking van participatie ingezet. In de gesprekken die in het kader van de reality check binnen de provincie Noord-Holland zijn gevoerd blijkt echter dat er onder partners grote zorgen zijn over de invoering van de Omgevingswet, zowel over het moment van invoeren als over het functioneren. Algemeen wordt verwacht dat dit, zeker rond de invoering, tot veel vertraging van woningbouw zal leiden. Enerzijds door het implementeren van en wennen aan nieuwe regels. Maar ook door onzekerheid over het functioneren van het nieuwe Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waarbij de nodige ICT-problemen worden verwacht. Daar komt bij dat door gebrek aan capaciteit zowel de publieke diensten die het moeten uitvoeren (vergunningverleners en plantoetsers) als de rechtspraak al onder druk staan.

Wat doen wij zelf al of gaan wij op basis van de reality check versterken?

Via bestaande (juridische) instrumentarium en de kaders van de eigen Omgevingsvisie en het Masterplan Wonen zet de provincie zich in voor versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Op basis van de reality check zien wij de volgende aandachtspunten om de focus op de uitvoering te leggen.

Zorgen voor voldoende harde plancapaciteit

Voldoende (harde) plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. Het college van Gedeputeerde Staten zorgt er met de gemeenten in regionaal verband voor dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale opgave.

Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Onder andere door afspraken in de regionale woonakkoorden en de woondeal en door inzet van de flexibele schil voor bijvoorbeeld extra planjuristen.

Daarbij is het belangrijk dat adaptief programmeren mogelijk blijft, zodat er kan worden geanticipeerd op wijzigingen in de vraag. Zodra plannen door vaststelling van het bestemmingplan van 'zacht' naar 'hard' gaan, worden de flexibiliteit en mogelijkheden tot bijsturing op het programma door gemeenten aanzienlijk beperkt. Het is daarom belangrijk dat vooral reële plannen, die op korte termijn (binnen vijf jaar) gerealiseerd kunnen worden, hard worden gemaakt door deze in bestemmingsplannen vast te leggen. Voor plannen, of deelgebieden, die later gepland zijn kan het vanwege adaptief programmeren juist verstandig zijn dat deze niet op voorhand al hard worden gemaakt. Deze uitgangspunten worden meegenomen in de uitwerking in woondeals.

'Hard' of 'zeker'?

Met 'harde' plancapaciteit wordt door overheden bedoeld op de planologische status. Elk project dat gerealiseerd wordt, moet op enig moment planologisch 'hard' zijn en uit de reality check komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect hebben op de productie (zie hieronder). Daarom is dit zeker een belangrijke indicator.

Tegelijkertijd komt in de reality check ook naar voren dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk al tot realisatie kunnen en zullen komen. Diverse gemeenten – en vrijwel alle marktpartijen en corporaties – wijzen er terecht op dat je beter van een hard plan kunt spreken wanneer het investeringsbesluit is genomen en er afspraken zijn tussen gemeente en opdrachtgever, omdat dit meer zegt dan (alleen) planologische status. In de projectenlijst versnellingsmogelijkheden en Primavera wordt dit om diezelfde reden ook als indicator meegenomen. In de *governance* afspraken over het volgen van de voortgang van projecten werken we dit in de woondeal nader uit.

Focus

Als onderdeel van het Masterplan Wonen is door de provincie in beeld gebracht welke grote projecten cruciaal zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 te kunnen realiseren, vanuit de 80/20 regel: met 20 procent van de projecten wordt gemiddeld genomen 80% van de productie gerealiseerd. De provincie zet zich via het Masterplan Wonen, de bouwambassadeur en de kernteams versnelling (MRA en NHN) om gemeenten te helpen om te borgen dat de focus in eerste instantie op deze cruciale projecten ligt, dat hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit wordt ingezet en knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgepakt, zodat deze projecten tijdig tot realisatie komen. De bouwambassadeur is gestart om op basis van deze projectenlijst regelmatige voortgangsgesprekken met gemeenten en/of regio's te voeren. Dit biedt waardevolle informatie voor de gesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

De afstemming die in het kader van de reality check plaatsvond tussen overheden, waterschappen, ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders levert waardevolle informatie op en is goed voor het verbeteren van de samenwerking. Om die reden wordt via de woondeals een werkwijze uitgewerkt om via bouwtafels de voortgang, haalbaarheid en betaalbaarheid van het programma te bespreken, om waar nodig tijdig bij te kunnen sturen. Door het versterken van afstemming tussen marktpartijen en overheden en focus op dezelfde projecten, kunnen we beter sturen op een continue bouwstroom.

De resultaten hiervan zijn tevens belangrijke input voor de voortgangsgesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

Tekort aan ambtelijke capaciteit

Gemeenten hebben, meer dan ontwikkelaars en corporaties blijkt uit de reality check, te kampen met tekort aan personele capaciteit. Afgelopen en komende jaren is, met cofinanciering van Rijk en provincie, via de flexibele schil in Noord-Holland extra capaciteit en expertise ingezet om woningbouwprojecten te versnellen. Dit heeft tot versnelling geleid en voor gemeenten is het uiterst belangrijk dat deze hulp van Rijk en provincie ook de komende jaren beschikbaar blijft.

Tegelijkertijd zijn de tekorten zo groot dat inzet van de flexibele schil niet altijd uitsluitend biedt. De personele tekorten bij gemeenten zorgen ook voor vertraging in de planologische procedures. Daarom hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden om gemeenten te helpen bij participatie en planologische procedures, bijvoorbeeld door omgevingsplannen op te (laten) stellen. Dit vraagt vertrouwen, duidelijke kaders en goede afspraken aan de voorkant, om te voorkomen dat de controle achteraf de tijdswinst weer teniet doet. Via de Klankbordgroep Marktpartijen van de provincie hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden hier een gezamenlijk voorstel voor uit te werken. Provincie, gemeenten en marktpartijen zullen aan de hand van dit voorstel bekijken of en zo ja, hoe wij dit kunnen toepassen in Noord-Holland. Hierbij geldt dat alle partijen erbij gebaat zijn dat het overnemen van publieke taken door marktpartijen zorgvuldig gebeurt en tot goede resultaten - en daarmee versnelling van de woningbouw - leidt.

Wat hebben wij nodig van het Rijk

- Stabiliteit in Rijksbeleid, wet- en regelgeving. De beleidsnota's volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onduidelijkheden en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid bij marktpartijen en vertraagt daardoor de bouw.
- Inspanning om de doorlooptijd van planologische procedures te versnellen, met behoud van democratische rechten van burgers.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
- Het juiste schaalniveau en goede werkafspraken over het volgen van en sturen op realisatie van de woningbouwopgave, namelijk:
 - o Ons randvoorwaardelijk woningbouw bod is gebaseerd op een (zeer ruime) plancapaciteit. Niet alle locaties zullen tijdig ontwikkeld (kunnen) worden en dat is ook niet nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Vanuit het 'ruimtelijke, provinciaal arrangement' en de integrale, ruimtelijke keuzes die daarbij gemaakt worden, zullen mogelijk ook woningbouwlocaties af vallen. Daar is gezien de overmaat aan beschikbare locaties en plancapaciteit - tot op zekere hoogte - ook voldoende ruimte voor.
 - o Het bod is niet statisch, de inhoud en voortgang van is onderwerp van gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio. We voeren dit gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio over - en sturen op - het totaal van het programma en de voortgang van de productie.
 - o Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (via de WBI, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins).
 - o Om, ondanks het dynamische karakter van de afspraken, te voorkomen dat de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten het zo druk heeft met voortdurend monitoren, herijken en voorbereiden van voortgangsgesprekken dat zij niet aan de woningbouwprojecten zelf kunnen werken, spreken we af voor het volgen van de voortgang gebruik te maken van bestaande instrumenten van de provincie:
 - de monitor plancapaciteit,
 - de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
 - voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
 - het sturingsinstrument primavera,
 - de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.
- Wederkerige afspraken in de woondeals tussen Rijk, regio en provincie, die recht doen aan de randvoorwaarden van dit bod. Afspraken tussen Rijk en provincie over ons randvoorwaardelijk bod en de te leveren bijdrage aan de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk zijn van de woondeals afhankelijk. Aandachtspunt vanuit de reality check hierbij om er als Rijk en provincie voor te zorgen dat ook kleine gemeenten zich willen verbinden aan de woondeal als er voor hen geen of geen meerwaarde in zit, omdat zij in de praktijk geen aanspraak maken op Woningbouwimpuls of (MIRT) investeringen in mobiliteit.

CONCEPT

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk – provincie Noord-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijk provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze bestuurlijke afspraken (zie bijlage 1):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke en urgente opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het randvoorwaardelijk provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het randvoorwaardelijk provinciaal bod en in onderstaande tabel. ¹

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals,
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de - door Rijk en provincie gedeelde - ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (waarbij

¹De in deze tabel opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod.

is uitgegaan van bijna 30% sociaal en circa 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Het programma van de woondealregio's is deels nog niet bepaald, wat ruimte biedt om dit nader in te vullen. Dit is daarmee onderdeel van de verdere uitwerking in regionale woondeals, evenals het aandeel middenhuurwoningen dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Bij deze verdere uitwerking wordt rekening gehouden met berekeningen van het Rijk, gebaseerd op zowel de behoefte-raming in Socrates als de Nationale prestatieafspraken over corporatiewoningen, die uitkomen op een indicatief aantal van 7600 middenhuur corporatie-woningen in Noord-Holland.

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave zoals beschreven in het randvoorwaardelijk bod.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het tijdig omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Om wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Plancapaciteit voor vijf jaar en verder blijft deels zacht om dit adaptief programmeren mogelijk te maken.

2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van plannen - en tijdig hard maken daarvan - is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Voor dit volgen van de voortgang wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de provincie en regio's:

- de monitor plancapaciteit,
- de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
- voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
- het sturingsinstrument primavera,
- de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen

in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit kan ook de doorstroming helpen en daarmee eengezinswoningen vrijspelen.

Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. In de plancapaciteit van Noord-Holland zijn tot en met 2030 momenteel ruim 113.000 appartementen voorzien, dit zijn normaal gesproken grotendeels nultreden-woningen.

- 4.1 Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van het provinciale bod, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Noord-Holland geldt dat dit in 2023 nader wordt uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-)regionale woonzorgvisies, waarna dit onderdeel wordt van de twee regionale woondeals.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- 5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. In de regionale woondeal MRA geldt dat – in lijn met de Verstedelijkingsstrategie van de Rijk en MRA - ook Flevoland partij is.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. Indien nodig worden hier op onderdelen procesafspraken over gemaakt, die in 2023 nader worden ingevuld. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave afspraken over de uitvoering van de woningbouw, op het niveau van plancapaciteit. Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de (deel)regionale of provinciale opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins). De focus ligt op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend (proces)afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, studentenhuusvesting en de verdere uitwerking en doorvertaling van de woon- zorgvisies in relatie tot de regionale woondeals. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, in lijn met 'fair share'.
- 5.3 Onderstaande kritische succesfactoren, ofwel de randvoorwaarden uit het bod van de provincie (zie paragraaf 6 en het randvoorwaardelijk bod van de provincie, bijlage 1) worden bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken

zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage en inzet als de bijdrage en inzet vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, door het Rijk de kritische succesfactoren genoemd en in het bod van de provincie als randvoorwaarden voor de woningbouwaantallen opgenomen.

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- 6.2 De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Het Rijk participeert daarom actief gedurende de gehele looptijd van de woondeals (tot en met 2030) in de twee regionale woondeals in Noord-Holland namens het gehele kabinet en speelt een actieve rol in het oplossen van knelpunten waar het Rijk een bijdrage aan kan leveren dan wel voor aan de lat staat.
- 6.3 Het randvoorwaardelijk bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave. Het randvoorwaardelijk bod is daarom integraal onderdeel van voorliggende bestuurlijke afspraken.

Overzicht van deze randvoorwaarden voor woningbouw in Noord-Holland:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

In het randvoorwaardelijk provinciaal bod is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot – door beide partijen ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden.

- 6.4 Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren. Hierover worden in de regionale woondeals wederkerige afspraken gemaakt.

7. Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang

via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen om bij te sturen als de voortgang stopt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening² vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar 30% sociaal evident niet logisch of haalbaar is, zoals gemeenten in krimpregio's of gemeenten met een grote herstructureringsopgave. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

² Specifiek voor de inzet op wonen is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt en toegelicht in de provinciale Woonagenda en het Masterplan Wonen van de provincie.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Noord-Holland loopt voorop met de al bestaande monitor plancapaciteit, waarin de plancapaciteit, segmenten en planning al – grotendeels openbaar – beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de recent gemaakte interbestuurlijke afspraken over uitgangspunten van de landelijke monitoring plancapaciteit.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt, via de regionale woondeals, nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave, waaronder de MRA, geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. In het geval van de MRA zijn twee provincies bij dit overleg betrokken. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande monitoring van de provincie, zoals genoemd bij onderdeel 2.3. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op"

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten via de (deel)regionale bouwtafels agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

Bijlage 1 **Randvoorwaardelijk provinciaal bod provincie Noord-Holland**
(integraal onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw tussen Rijk en Provincie Noord-Holland)

energiecongestie, water & bodem sturend, toekomstbestendig bouwen, mobiliteit én betaalbaarheid van de nieuwbouw en de woningvoorraad.

Resultaten *reality check*

Uit de reality check komt naar voren dat de partijen die deze woningen daadwerkelijk moeten gaan bouwen, de woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, terechte zorgen hebben over de haalbaarheid van deze opgave. Deze zorgen komen voort uit de door ons geformuleerde en met hulp van het Rijk in te vullen randvoorwaarden. Deze worden door hen herkend en zijn op basis van hun inbreng aangescherpt. Daar bovenop komen nog de huidige economische omstandigheden met stijgende bouwkosten enerzijds en hogere hypotheekrente anderzijds. Hierdoor lijkt na een periode van meewind, nu een periode van tegenwind aan te breken voor bouwers, met alle onzekerheden van dien.

Tegelijkertijd erkennen alle partijen de noodzaak en de wenselijkheid van het realiseren van deze grote aantallen (betaalbare) woningen in Noord-Holland, gezien de grote, toenemende vraag, het bestaande woningtekort en de (on)betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland.

De gemeenten hebben meer dan voldoende plancapaciteit en locaties beschikbaar om in de woningbouwaantallen uit het randvoorwaardelijk bod te voorzien, mits met hulp van het Rijk de juiste randvoorwaarden, zoals geformuleerd in ons bod, worden gecreëerd. Het is daarom belangrijk dat de focus niet ligt op het toevoegen van nog meer plannen, maar op de uitvoering, het creëren van de noodzakelijke randvoorwaarden en financiële ondersteuning vanuit het Rijk daarbij. Wij constateren met tevredenheid dat u hierover wederkerige afspraken met ons wilt maken.

Indien het Rijk hierop vanuit deze wederkerige afspraken (tijdig) levert, zien provincie en gemeenten de opgave uit het indicatieve bod als haalbaar. Gezien de reality check is het niet reëel om, zoals u ons heeft gevraagd te onderzoeken, nóg meer woningen te realiseren. Om deze reden is ons definitieve, randvoorwaardelijke bod gelijk aan ons eerdere, indicatieve bod.

Samenwerken aan de opgave

Wij gaan als provincie met regio's en gemeenten aan de slag om dit randvoorwaardelijk bod te vertalen naar regionale woondeals, één voor Noord-Holland Noord en één voor de MRA, samen met de provincie Flevoland (voor Almere en Lelystad).

Goede resultaten met onder andere de Woningbouwimpuls, flexpools en maatregelen die voortkomen uit de bestaande Woondeal MRA, geven ons het vertrouwen dat u ons helpt met het creëren van de juiste randvoorwaarden. Zodat wij vervolgens vanuit een goede samenwerking tussen Rijk, regio's en provincie, samen met de bouwers, een grote bijdrage kunnen leveren aan het inlopen van het nationale woningtekort en dat van Noord-Holland in het bijzonder. Iedere partij vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheden.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

5.1.2e

provinciesecretaris

R.M. Bergkamp

5.1.2e

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

3 bijlage(n)

- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk – provincie Noord-Holland
- Randvoorwaardelijk woningbouw bod provincie Noord-Holland
- Verslag uitgevoerde reality check

randvoorwaarden wordt voorzien. Die randvoorwaarden zijn veelomvattend.

Vooraf marktpartijen en corporaties twijfelen er vanwege de vele randvoorwaarden aan of de aantallen haalbaar zijn en of het Rijk hierop (tijdig) gaat leveren. Zij maakten zich dusdanig zorgen, dat zij adviseerden om niet van 'Ja, mits' maar 'Nee, tenzij' uit te gaan. In feite is dit slechts een nuance verschil met hoe het bod is ingestoken. Per randvoorwaarde is immers – waar mogelijk - aangegeven op welk deel van ons woningbouw bod het betrekking heeft en welk deel niet doorgaat – of pas veel later – indien niet tijdig in deze randvoorwaarde wordt voorzien. De randvoorwaarden zijn daarmee te zien als disclaimer op ons woningbouw bod. Zij gaan over stikstof, geluidscumulatie, energie-infra, mobiliteit, toekomstbestendig bouwen (inclusief water, klimaat en duurzaamheid), betaalbaarheid en focus op de uitvoering.

Tegelijkertijd is de insteek niet om excuses te hebben voor het achterblijven van de productie, maar is onze inzet erop gericht om met behulp van de randvoorwaardelijke hulp van het Rijk zo dicht mogelijk bij de woningbouwdoelstelling te kunnen komen. We hebben de aantallen uit het bod namelijk hard nodig om in de grote vraag naar woningen te kunnen voorzien, het woningtekort in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Bovendien is het hebben van bestuurlijk afspraken en de bijbehorende woondeals noodzakelijk om aanspraak te kunnen maken op de woningbouwimpuls van het Rijk.

Om deze redenen hebben wij besloten om onder 'ja, mits' voorwaarden deze bestuurlijke afspraken over woningbouw met het Rijk aan te gaan.

Vervolg: uitwerking in regionale woondeals

De bestuurlijke afspraken met het Rijk worden tot einde 2022 uitgewerkt in twee woondeals, één voor NHN en – samen met Flevoland – één voor de MRA. Bij deze uitwerking worden, in lijn met de richtlijnen van het Rijk, ook de woningcorporaties en huurdersorganisaties betrokken.

Deze woondeals zijn een uitwerking van de provinciale woningbouwafspraken, waaronder een nadere detaillering van het aandeel betaalbare woningen per gemeente en de randvoorwaarden die nodig zijn voor de uitvoering. Daarnaast wordt in deze woondeals de wederkerigheid ten aanzien van de randvoorwaarden nader uitgewerkt en geconcretiseerd. Ook afspraken over het oplossen van specifieke knelpunten van grotere gebiedsontwikkelingen kunnen in de Woondeal een plek krijgen.

De minister voor VRO wil dat de woondeals uiterlijk januari 2023 in het hele land zijn gesloten. Voor onderdelen van de woondeal waarvoor nadere uitwerking nodig is, bijvoorbeeld als onderdeel van het opstellen van de woonzorgvisies als uitwerking van het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023, worden procesafspraken gemaakt. De woondeals zijn niet statisch, met het Rijk worden afspraken gemaakt over het volgen en waar nodig bijstellen van de woondeals.

Wij verzoeken u om, na uw eerder geleverde inzet voor de reality check, ook voor de verdere uitwerking in de woondeals voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen. Het opstellen verloopt in nauwe samenwerking met de regio's NHN en MRA, waarbij wij vanuit de provincie ook ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen en gezien de

korte termijnen ook een bureau hebben ingehuurd om dit verder te begeleiden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en rekenen op uw medewerking in de verdere uitwerking in de regionale woondeals.

Voor vragen of meer informatie over dit proces kunt u contact opnemen met [5.1.2e] (Noord-Holland Noord), via [5.1.2e] of [5.1.2e]@noord-holland.nl of [5.1.2e] (MRA/Noord-Holland Zuid), via [5.1.2e] of [5.1.2e]@noord-holland.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

4 bijlage(n)

- Brief aan de Minister
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk – provincie Noord-Holland
- Randvoorwaardelijk woningbouw bod Noord-Holland aan het Rijk
- Verslag Reality check

DATUM	26 september 2022
TITEL	Realitycheck Provincie Noord-Holland
OPDRACHTGEVER	De Provincie Noord-Holland
AUTEUR(S)	5.1.2e 5.1.2e
PROJECTNUMMER	4100.118
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivollaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
5.1.2e@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4		
1.1	Gespreksformat	4		
1.2	Leeswijzer	4		
2	De Hoofdpunten	5		
2.1	Woningbouwopgave	5		
2.2	Aanvullende randvoorwaarden	5		
2.3	Prioritering	5		
3	Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek	7		
3.1	Kernpunten regio Amsterdam	7		
3.2	Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek	8		
3.3	Kernpunten regio Amstelland Meerlanden	9		
3.4	Aanwezigen	10		
4	Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond	11		
4.1	Deelregio Zuid-Kennemerland	11		
4.2	Deelregio IJmond	12		
4.3	Aanwezigen	13		
5	Bijeenkomst Zaanstreek Waterland	14		
5.1	Kernpunten	14		
5.2	Deelregio Zaanstreek	15		
5.3	Deelregio Waterland	15		
5.4	Aanwezigen	15		
6	Regio Noord-Holland Noord	17		
6.1	Kernpunten	17		
6.2	Aanwezigen	18		
7	Provinciale bijeenkomst	19		
7.1	Kernpunten	19		
7.2	Deelnemers	20		

1 Inleiding

In 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Als onderdeel van deze agenda heeft de provincie Noord-Holland een indicatief woningbouwbod uitgewerkt op basis van de huidige plancapaciteit. In dit concept bod geeft de provincie aan hoeveel woningen zij denkt dat de verschillende regio's in Noord-Holland bij kunnen dragen aan de doelen van de woon- en bouwagenda en onder welke randvoorwaarden. Ook is het aandeel betaalbare woningen (koop tot de NHG grens, middenhuur en sociale huur) uitgewerkt.

Gedurende de zomer (1 juni tot 1 september) hebben alle gemeenten in regio verband een eerste check uitgevoerd op dit concept woningbouwbod en aanscherpingen aangedragen evenals aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden benoemd. Vervolgens zijn tussen 1 september en 1 oktober op regioniveau sessies georganiseerd met corporaties, waterschappen en marktpartijen om het concept-bod en de regio's reactie te bespreken en verder aan te scherpen. De volgende gesprekken hebben plaatsgevonden:

- **7 en 14 september:** Regio Noord-Holland Noord (7 en 14 september)
- **9 september:** Regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek
- **13 september:** Regio Zuid-Kennemerland IJmond
- **14 september:** Regio Zaanstreek Waterland
- **21 september:** Provinciale bijeenkomst marktpartijen en corporaties

Dit verslag geeft een overzicht van de belangrijkste punten die zijn ingebracht gedurende deze bijeenkomsten en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor de realitycheck en het definitieve bod dat de provincie Noord-Holland opstelt.

1.1 Gespreksformat

De regionale gesprekken vonden ongeveer in hetzelfde format plaats:

- Opening
 - Toelichting van de provincie op het concept bod
 - Toelichting van de regio op hun reactie op het concept bod
- Groepsgesprekken op regio of deelregio niveau
 - Gesprek rond de kaart met daarop de grootste gebiedsontwikkelingen van 1.000 tot 2.000 woningen.
- Terugkoppeling van de groepsgesprekken
- Afsluiting

Tijdens de Provinciale bijeenkomst is besproken wat er in de regionale bijeenkomsten is opgehaald en hoe dit is verwerkt in het definitieve bod.

1.2 Leeswijzer

Dit verslag is als volgt opgebouwd:

- Een algemene samenvatting van de hoofdpunten uit de gesprekken
- Individuele gespreksverslagen van de bijeenkomsten op regioniveau.

In elk onderdeel beantwoorden we de volgende vragen:

- Woningbouwopgave
 - Hoe staat dit bod in verhouding met de behoefte?
 - Hoe realistisch achten de deelnemers het woningbouwbod?
- Randvoorwaarden
 - Herkennen de partijen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de provincie en aangevuld door de regio?
 - Zijn er aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden die meegenomen moeten worden in het definitieve bod?

2 De Hoofdpunten

2.1 Woningbouwopgave

- Corporaties en marktpartijen herkennen de opgave uit het bod en denken over het algemeen dat dit op basis van de plancapaciteit haalbaar is, maar maken zij daarbij een stevig voorbehoud vanwege de randvoorwaarden.
- De aard, omvang en het grote aantal (nog niet ingevulde) randvoorwaarden maakt dat marktpartijen en corporaties zeer grote vraagtekens hebben of dit bod in de praktijk ook echt haalbaar is. Met name als gekeken wordt naar de complexiteit van enkele randvoorwaarden zoals stikstof en netcapaciteit die vrijwel op alle plannen van invloed zijn en een langjarige oplossing vergen. Dit gevoel leeft wat sterker in de ene regio (bijvoorbeeld Zaandam) dan in de ander (denk aan Amstelland Meerlanden).

2.2 Aanvullende randvoorwaarden

- De algemene randvoorwaarden uit het concept en herziene bod worden in brede zin herkend door alle partijen. Ook zijn er een aantal aanvullende randvoorwaarden die in de gesprekken naar voren zijn gekomen. Dit zijn:
 - Impact van conjunctuur op de woningmarkt (stijging van kosten zoals bouwmaterialen, capaciteit bij bouwers, de hogere rentestand, koopkracht en de daaruitvolgende vraag naar woningen)
 - Samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties.

- Duidelijkheid in de wettelijke kaders (Omgevingswet, regels rondom middenhuur etc.)
- Het aanbrengen van focus op grote projecten en het mogelijk uitruilen van ambtelijke capaciteit om sleutelprojecten los te trekken.
- Werken met een hogere plancapaciteit in een regio's met veel grote binnenstedelijke plannen zodat adaptief geprogrammeerd kan worden. De "reserveplannen" moeten wel op goed uitvoerbare plekken liggen.
- Stapelingen van eisen moet worden voorkomen (denk aan flexibel omgaan met parkeernormen om/nabij OV locaties. Dit vraagt keuzes van bestuurders. Niet alles kan.
- Een goede governancestructuur is van belang zodat duidelijk is wie wat doet en wie verantwoordelijk is.
- "Bodem en water worden leidend" is niet benoemd in het indicatieve bod en zou wel een plek moeten krijgen.
- Participatie is niet altijd verdragend. Indien goed ingestoken en in een vroeg stadium uitgevoerd, kan het ook versnellend werken.
- Het definitieve bod moet niet alleen maar weergeven wat we van het Rijk vragen. Ook moet terugkomen wat we zelf kunnen doen. Hier liggen met name kansen bij de randvoorwaarde "focus op de uitvoering".

2.3 Prioritering

- Marktpartijen en corporaties zien stikstof als de randvoorwaarde met de hoogste prioriteit. Dit wordt met afstand gevolgd door energieinfrastructuur en mobiliteit.

- Geluidscumulatie wordt gezien als de randvoorwaarde met de laagste prioriteit. Hier zouden we ook naar andere normen kunnen kijken. Dit vraagt prioritering.

3 Bijeenkomst regio's Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 9 september 2022 voor de realitycheck van de regio's Amsterdam Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek.

3.1 Kernpunten regio Amsterdam

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het concept bod voor Amsterdam van 75.000 woningen en de totale planvoorraad van 82.000 woningen merken partijen op dat er weinig marge is. Er kan niet veel fout gaan. Met name het gebrek aan harde plannen baart zorgen. Er moet gezocht worden naar manieren om te versnellen en te schakelen.
- Partijen denken dat gezien het slagingspercentage van binnenstedelijke plannen het lastig wordt om 7.500 woningen per jaar te realiseren. Wel is er veel strategische ruimte in de capaciteit om te schakelen tussen plannen om toch de doelstelling te behalen, maar ambtelijke capaciteit is een probleem.
- Ook de gemeentelijke eis van 40-40-20 rondom betaalbaarheid wordt als knellend ervaren, met name op locaties waar geen heel grote aantallen gerealiseerd worden. De consequente implementering van hogere betaalbaarheidseisen betekent wel dat het doel van 30-35-35 haalbaar moet zijn in de regio Amsterdam. Wel is er een gebrek aan ruimte voor studentenwoningen in de plannen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (2.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Wel geven partijen aan dat binnenstedelijk met een hoger percentage planuitval gewerkt moet worden dan nu vaak het geval is.
- Er worden enkele kansen aangedragen om te versnellen:
 - In de voorfase kan tijd gewonnen worden. Plannen gaan over teveel schijven en participatie kan slimmer worden vormgegeven (uit het juridische bezwaar, naar meepraten maar daarna beslissingen nemen).
 - Marktpartijen kunnen een bijdrage leveren bij het opstellen van bestemmingsplannen en het doorlopen van het planproces.
 - Niet overal dezelfde (te) hoge ambities neerleggen.
 - Indien op sommige grote locaties grond in grotere badges wordt vrijgegeven dan kan dit sneller ontwikkeld worden.

Aanvullende randvoorwaarden: algemeen en regiospecifiek

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Daarnaast zijn een aantal aanvullende (regiospecifieke) randvoorwaarden aangegeven:
 - Onduidelijkheid rondom enkele wettelijk kaders zorgt ervoor dat ontwikkelaars terugdeinzen, met name in het middeldure segment. Hier moet het rijk snel duidelijkheid scheppen. Dit zit met name in:
 - De omgevingswet en de invoering daarvan.
 - Regulering rondom middeldure woningen (puntensysteem, toewijzing etc.).

- Er moet focus komen bij de gemeente maar ook bij de corporaties en marktpartijen op die projecten waar op korte termijn gerealiseerd kan worden. Daar gezamenlijk vol op inzetten.
- Meer samenwerking tussen partijen in het planproces. Gemeenten kunnen daar meer vragen van de marktpartijen zoals het opstellen van bestemmingsplannen etc.
- Stapelingen van eisen zoveel mogelijk voorkomen. Als het niet allemaal lukt moeten er keuzes worden gemaakt.
- Amsterdam heeft eigenlijk enkel binnenstedelijke locaties. Participatie moet hier uit het juridisch veld getrokken worden. Bouwende partijen, de gemeente, toekomstige bewoners en huidige bewoners moeten met elkaar om tafel.

3.2 Kernpunten regio Gooi en Vechtstreek

Woningbouwopgave

- Kijkend naar het aantal woningen in het concept bod (6.800 woningen) en de totale plancapaciteit (+/- 8.000) achten ontwikkelaars dit niet onhaalbaar mits aan de randvoorwaarden kan worden voldaan. .
- De realiteit zit met name in het feit dat er enkele grote locaties zijn die al langer bekend zijn en waar hard aan wordt gewerkt(denk aan Crailo).
- Wel waarschuwen enkele partijen om een “excel-realiteit”, want we moeten aan alle randvoorwaarden voldoen willen we dit gaan halen. Deze problematiek wordt door het Rijk schromelijk onderschat
- Er is veel zorg rond het aandeel betaalbaar. Hier snijdt het zwaard aan twee kanten. Doordat veel gronden duur zijn aangekocht is er relatief weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. De percentages voor sociale huur en de ambitie uit het regionale woonakkoord (die lager liggen dan de ambities uit de woon- en bouwagenda) zullen waarschijnlijk niet worden gehaald.

- Er worden enkele zaken aangedragen die zouden kunnen helpen om het aandeel betaalbaar omhoog te krijgen:
 - Actieve grondpolitiek voeren en waar nodig het voorkeursrecht inzetten om strategisch gronden te verwerven zodat naar de toekomst toe meer op betaalbaarheid gestuurd kan worden.
 - Er is kantoorruimte die getransformeerd kan worden, hier liggen kansen om betaalbare woningen te realiseren. Dit vraagt echter wel een keuze om wellicht wat werkgelegenheid in de regio op te geven.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Er zijn geen directe sleutellocaties (1.000 woningen) aangewezen waar realisatie echt niet haalbaar wordt geacht als aan de randvoorwaarden wordt voldaan.
- Als mogelijke kans wordt het vliegveld Hilversum aangewezen als een locatie waar wellicht flex woningen gerealiseerd kunnen worden maar Provincie houdt dit momenteel tegen.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Partijen geven aan dat regio specifiek het invullen participatie een zeer belangrijke randvoorwaarde is. Met name omdat kapitaalkrachtige inwoners veel (financiële) mogelijkheden hebben, evenals het benodigde netwerk, om tegen plannen te procederen. Dit vraagt bijvoorbeeld om duidelijkheid van het Rijk rondom de Omgevingswet.
- Een andere randvoorwaarde die werd genoemd is het wegnemen van wantrouwen en het creëren van vertrouwen. Nu begint een tender vaak met 30 kantjes aan voorwaarden. Door op minder traditionele manieren samenwerking te zoeken kan er versneld worden.

- Nu drijft het aandeel betaalbaarheid in de regio teveel op Hilversum. Dit is een risico. Er is dwang van bovenaf (het Rijk) nodig om gemeenten die niet willen te forceren het aandeel betaalbaar in hun woningbouwproductie te verhogen.

3.3 Kernpunten regio Amstelland Meerlanden

Totale opgave

- Gezien de grote hoeveelheid plannen (40.000 tot 2030) in vergelijking met de opgave en het feit dat aan een groot deel van deze plannen ook echt in voorbereiding zijn geven partijen aan dat het mogelijk is om de opgave van 23.200 woningen t/m 2030 te halen in Amstelland Meerlanden.
- Ook wordt aangegeven dat dit een kansgebied is met veel grote locaties waar relatief snel grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit luistert echter zeer nauw met randvoorwaarden rondom geluidscumulatie (Schiphol) en mobiliteit.
- Deelnemers zijn sceptischer dan de regio dat een hogere productie mogelijk moet zijn dan beschreven in het concept bod. Ze werken liever met een grotere boeggolf. Dit heeft ook te maken met het aantal grotere plannen in de plancapaciteit die een relatief grote impact hebben als ze niet doorgaan. Het voorbeeld van Kronenburg werd enkele malen gegeven waar de bouw van ongeveer 2.500 studentenwoningen en 1.500 woningen voor arbeidsmigranten niet door kon gaan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State.
- Ook zien deelnemers weinig ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Dit ligt momenteel lager dan de doelen uit de Woon- en Bouwagenda en de analyse van de regio dat er weinig ruimte is om hier nog op te schalen wordt gedeeld. Dit komt met name doordat in veel lopende projecten de percentages betaalbaar al zijn vastgelegd. Naar de

toekomst toe ziet de regio en partijen meer kansen om te sturen op betaalbare woningen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Locaties rondom Schiphol zijn het meest risicovol.
- Grote locaties aan de westkant van de regio in Nieuw-Vennep en Nieuw-Vennep West evenals bij het Cruquius zijn het meest kansrijk mits de randvoorwaarden rond mobiliteit ingevuld worden.
- Ook de locaties rondom Diemen (Nieuwe Kern, Entrada en Holland Park) zijn kansrijk. Zeker met het oog op de Noord-Zuidlijn.

Randvoorwaarden

- De algemene en regiospecifieke randvoorwaarden zoals aangegeven door de provincie en de gemeente worden herkend door de partijen.
- Regiospecifiek geven de partijen aan dat geluidscumulatie als gevolg van Schiphol zeer sterk speelt in deze regio. "Meer vluchten = minder woningen".
- Ook geven enkele ontwikkelaars aan dat waar geluidscumulatie niet speelt, grote mobiliteitsinvesteringen nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan de ontsluiting van Cruquius en Nieuw Vennep. Ook hier heeft het Rijk een rol te vervullen.
- Aan de Zuidkant van de regio spelen natuurvraagstukken weer meer. Daar zou wellicht wat uitgeruild kunnen worden tussen gebieden. Dit vraagt iets van de provincie. Strategisch invulling geven aan waar we groen willen behouden en waar we wat groen opgeven ten behoeve van de woningbouw.
- Gezien de grote locaties en de randvoorwaarden rondom geluid en mobiliteit is in dit gebied focus een aanvullende randvoorwaarde. Partijen

geven aan: richt je op de locaties waar je grote aantallen kan realiseren tegen de minste risico's.

- Om de aandelen betaalbaar in het middensegment te realiseren geven marktpartijen aan dat kaders vanuit het Rijk een belangrijke randvoorwaarde zijn. Onduidelijkheid over de regulering en sturing op prijsregulering in de middenhuur, de Omgevingswet etc. zorgen ervoor dat investeerders zich terugtrekken. Hier ligt echt een taak voor het Rijk om rust en duidelijkheid te scheppen.

3.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
5.1.2e van Uden	Gen. Amstelveen
Martine van Bergen	Gen. Haarlemmermeer
Dries Drogendijk	Gen. Amsterdam
Arnoud Beens	Gen. Hilversum
Ivo Hamelynck	Gen. Amsterdam
Rineke Jansen	Gen. Amstelveen
Inge Huiskers	Regio GV
5.1.2e Agricola	Regio GV
5.1.2e	Prov. Noord-Holland
Esther Agricola	BPD
John van den Heuvel	BPD
Margreet Kaemingk	Dudok Wonen
Ronald Tol	Wilma Wonen
Steffan Kunst	AM
Ruben van der Spek	Ymere
Coen van Rooyen	WoningbouwersNL
5.1.2e de Jager	CBRE
Anne-Jo 5.1.2e	AFWC
Frederique Westenberg	Woonbond
John Noordeloos	Timpaan

Koen Westhoff	De Alliantie
Nicole de Vrij	Eigen Haard
5.1.2e Companje	Roosdom Tijhuis
5.1.2e	Bouwend Nederland
5.1.2e Mikkers	Bouwbedrijf 5.1.2e en Zn.
Gijsbert Mul	DUWO
Pepijn Bakker	Rochdale

4 Bijeenkomst regio Zuid-Kennemerland IJmond

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 13 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zuid-Kennemerland IJmond.

4.1 Deelregio Zuid-Kennemerland

Bouwopgave

- De regio geeft in haar realitycheck aan dat het concept-bod van de provincie voor de regio (14.600) woningen haalbaar lijkt op basis van een analyse van de plancapaciteit, de regio gaat ervan uit dat zij netto 17.000 woningen kunnen toevoegen. Dit aantal is hoger dan in het huidige Woonakkoord en is nog niet bestuurlijk vastgelegd. Corporaties en ontwikkelaars geven ook aan dat dit in theorie haalbaar is. Hier zit wel een aantal grote mitsen en maren aan. Deze zitten met name op de randvoorwaarden.
- Corporaties geven aan dat de locaties op de kaart in Zuid-Kennemerland haalbaar zijn maar dat het met name spannend is rondom de stijgende bouwkosten en de afnemende koopkracht.
- Ontwikkelaars zien meer risico's. Dit komt met name door de onzekerheid die nu in de economie zit. Gestegen bouwkosten en teruglopende koopkracht als gevolg van inflatie gaan steeds meer hun tol eisen zeker in combinatie met hogere eisen aan betaalbaarheid leidt dit tot terughoudendheid. "Als we het met meewind al net hebben gered, hoe gaan we 't dan voor elkaar krijgen nu we een periode van tegenwind tegemoet gaan?"

- Met het oog op betaalbaarheid zien de partijen de grootste obstakels rondom de haalbaarheid van de percentages in het middensegment. Corporaties geven aan investeringsruimte te hebben, maar particuliere partijen en ontwikkelaars laten weten meer terughoudend te zijn door de conjuncturele onrust maar ook door onduidelijkheid in regelgeving met name rondom regulering van middenhuur en haalbaarheid van realiseren betaalbare koop.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Enkele partijen stippen aan dat de grootste locaties in het gebied binnenstedelijk zijn. Dit zijn van nature lastigere locaties die meer risico met zich meebrengen.
- Er is weinig capaciteit achter de hand op minder complexe locaties terwijl ontwikkelaars aangeven dat die er wel zijn. "Locaties liggen te verrenten".
- Ook liggen er een aantal locaties in het noorden van de regio (in IJmond) die in een tegenvallende markt minder aantrekkelijk zijn voor een ontwikkelaar. Daar zullen ontwikkelaars zich eerder terugtrekken bij een terugvallende vraag. Hier ligt ook een kans. Druk maakt dingen vloeibaar. Voorbeeld is Project Little C in Rotterdam wat in crisistijd is aangelegd.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale reactie te herkennen.
- Regiospecifiek wordt aangegeven dat het invullen van samenwerking belangrijk is. Dit begint al bij het hanteren van eenduidige definities van harde en zachte plannen in alle gemeenten in de regio zodat er een éénduidig overzicht is van de snelst realiseerbare locaties.
- Daarnaast zijn op veel locaties zijn veel verschillende partijen actief. Dit vraagt wel investering aan de voorkant om vertrouwen op te bouwen. De overheid kan hier een rol spelen door middelen beschikbaar te stellen voor

procesondersteuning. Corporaties en marktpartijen zullen meer open kaart moeten spelen om gebiedsexploitaties rond te krijgen en wellicht het programma sociaal en betaalbaar tussen locaties uit te ruilen.

- Ook wordt durf of lef aangestipt bij overheid, corporaties en marktpartijen om toch te investeren in locaties waar het lastig is of tegenzit (zie voorbeeld Project Little C (Rotterdam)).
- Met name vanuit de marktpartijen wordt duidelijkheid rondom regulering van het middeldure segment aangegeven als randvoorwaarde die van belang is in dit gebied.
- Tot slot wordt door alle partijen beaamd dat het van belang is dat iedereen zijn **eigen** rol pakt en niet die van een ander. Ontwikkelaars, bouwers en corporaties moeten woningen realiseren. De gemeenten en in samenwerking de regio moet sturen op realisatie en het overzicht bewaren. De provincie en het Rijk zijn met name ondersteunend bij het oplossen van gebiedsoverstijgende problematiek zoals stikstof, mobiliteit etc.

4.2 Deelregio IJmond

Bouwopgave

- De partijen geven aan dat in theorie de nieuwe bouwopgave haalbaar is, maar dat de realisatie van nieuwbouwwoningen nog achter blijft bij de ambitie.
- De haalbaarheid van de opgave zit met name in het oplossen van de randvoorwaarden.
- De partijen zien de opgave betaalbaar als onhaalbaar en die zal zorgen voor vertraging. Ook wijzen ze er op dat er al veel betaalbare woningen zijn in dit gebied en dat het de vraag is of op deze plek 30% sociale huur realiseren wel nodig is. Maatwerk en flexibiliteit kan hier nodig helpen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen geven aan dat er met name rondom de spoorzone risico's zijn. Hier staan 3.500 woningen in de planning maar er liggen ook plannen om de locatie in te zetten voor de energietransitie. Er zijn niet direct locaties in IJmond die dit op zouden kunnen vangen.

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Aanvullend wordt regiospecifiek de parkeernorm benoemd als een belemmering. Om binnenstedelijke locaties los te trekken zit hier in IJmond echt een bottleneck. Met parkeernormen zou flexibel moeten worden omgegaan. Gemeenten kunnen hier een belangrijke rol pakken.
- Een ander regiospecifiek knelpunt is ambtelijke capaciteit. We moeten meer doen met onvoldoende menskracht. Dit vraagt focus. Hier ligt ook een rol voor de provincie Denk aan ondersteuning in procedures, snelheid, inzet van personeel en deskundigheid.
- Bedrijfsverplaatsingen zijn met name in Beverwijk een knelpunt. Vooral op de binnenstedelijke locaties. Gemeenten zouden daar duidelijkheid moeten scheppen waar wanneer gebouwd gaat worden zodat ontwikkelaars positie in kunnen nemen.
- Tot slot geven partijen aan dat als we binnenstedelijk willen bouwen en de opgave willen halen het van belang is dat we procedures versnellen en participatie aan de voorkant goed invullen. Hier kan de gemeente een rol spelen door te zorgen dat vanaf het begin de juiste personen aan tafel zitten die ook een beslissing kunnen maken. Het Rijk en de provincie kunnen hier ook geld en andere middelen beschikbaar voor stellen zodat projecten ook financieel rond kunnen komen.

4.3 Aanwezigen

Naam	Organisatie
	Gem. Haarlem
	Gem. Haarlem
	Gem. Haarlem
5.1.2e	Gem. Beverwijk
	Gem. Beverwijk
	Gem. Heemstede
	Gem. Heemstede
	Gem. Velsen
	Gem. Velsen
	Gem. Velsen
	Rigo
5.1.2e	Prov. Noord-Holland
	Prov. Noord-Holland
	Pré Wonen
5.1.2e	Wibout
	Vorm
5.1.2e	AM
	Hoorne Vastgoed
	HBB
	HBB
	BPD
	BPD
	Syntrus
	Egeria Group
	EFY Group
	AM
	Ontwikkelaadviseur
5.1.2e	Noordkroon
	Scholz Group
	Ymere

	Ymere
	Pré Wonen
5.1.2e	Brederode Wonen
5.1.2e	Velison Wonen
	Woningbedrijf Velsen
	WOONopMAAT

5 Bijeenkomst Zaanstreek Waterland

Dit is een verslag van de bijeenkomst op 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Zaanstreek Waterland.

5.1 Kernpunten

Bouwopgave

- De provincie en regio concluderen op basis van de totale plancapaciteit (30.000 woningen) en de harde plancapaciteit (12.000 woningen) dat de opgave van 15.000 woningen tot en met 2030 haalbaar moet zijn en wellicht zelfs iets meer.
- Deelnemers aan de bijeenkomst hebben hier grote vraagtekens bij en geven aan dat er veel complexe locaties op binnenstedelijke plekken zitten. Daar is een grotere planuitval te verwachten.
- De partijen geven aan dat het concept bod (15.000 woningen) in theorie wel haalbaar is maar dat veel lichten op oranje staan. Het bod leunt zwaar op randvoorwaarden die zeer moeilijk op korte termijn op te lossen zijn (stikstof, netcapaciteit etc.).
- Daarnaast stippen marktpartijen aan dat de definitie van een hard plan verschilt tussen de deelregio's en individuele gemeenten. Dit maakt het extra moeilijk om de daadwerkelijke realisatiecapaciteit goed in te schatten.
- Omdat voor veel plannen al afspraken met marktpartijen zijn gemaakt zit er vooral in de zachte plancapaciteit nog ruimte om het aandeel betaalbaar te verhogen. Corporaties geven aan wel investeringscapaciteit en bereidheid te hebben om in de nieuwbouw van sociale- en middenhuur

woningen te investeren. Marktpartijen geven juist aan wat huiverig te zijn met het oog op de schommelingen in de economie en onduidelijkheid in wet- en regelgeving met name voor de middenhuur (puntensysteem etc.)

Randvoorwaarden

- De partijen geven aan de randvoorwaarden uit het provinciale bod en de regionale aanvullingen te herkennen.
- Specifiek voor de regio wordt aangegeven dat er een randvoorwaarde is om voldoende reservecapaciteit op enkele grote makkelijk realiseerbare locaties aan te wijzen die ingezet kunnen worden als de productie op binnenstedelijke locaties niet, of niet voldoende opgang komt.
- Daarnaast is samenwerking (met name in het vroege stadium van gebiedsontwikkeling) in combinatie met focus van belang. Dit vergt vertrouwen in elkaar. Dan kun je in gezamenlijkheid bepalen welke projecten het meest kansrijk zijn en waar we voor gaan (voorbeeld Leidsche Rijn). Dan kun je focus aan gaan leggen.
- Duidelijke wet en regelgeving rondom regulering van het middensegment is ook een belangrijke voorwaarde om beleggers de rust te geven die zij nodig hebben om te blijven investeren.
- Tot slot is het van belang dat het investeringsklimaat gunstiger wordt. Stijgende kosten en dalende koopkracht zorgt voor onzekerheid die kan leiden tot vraaguitval. Corporaties geven aan wel door te willen blijven investeren, en dit ook financieel te kunnen, maar ook zij zijn afhankelijk van grotere exploitatiegebieden waarbij zonder marktpartijen het hele project niet van de grond komt. Deze randvoorwaarde heeft dus ook invloed op het halen van de doelen voor sociale huur.

5.2 Deelregio Zaanstreek

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Deelnemers zien risico's rondom realisatie voor 2031 bij projecten als de Bunge, Vlaar, en Kleurenbuurt.
- Wellicht zijn er enkele mogelijkheden op/rondom de sportvelden bij het station in Wormerveer. Ook is er gesproken om de Achtersluispolder als consortium op te pakken zodat de gemeente niet de enige trekker is.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Bedrijfsverplaatsing is een belangrijke randvoorwaarde in het gebied Zaandam Zuid. Of daar ruimte voor is hangt ook samen met voldoende netcapaciteit voor nieuwe grootverbruikaansluitingen.
- Daarnaast is een oplossing nodig rondom hoge parkeernormen. Met name in binnenstedelijk gebied.
- Er bestaat het risico dat de gemeente teveel stapelt met verschillende eisen. We moeten keuzes maken en focus aanbrengen. Hier kan de gemeente zelf een rol inpakken.

5.3 Deelregio Waterland

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Partijen zien de grootste risico's rondom de binnenstedelijke locaties in het stationsgebied van Purmerend. De planuitval en risico's worden hier hoger ingeschat en er zouden plannen moeten zijn die uitgeruild kunnen worden om eventuele vertraging op te vangen.
- Daarnaast zijn er een aantal uitleglocaties waar wellicht versneld kan worden aan de Oostflank van Purmerend, Galgeriet en nabij Volendam de Lange Weeren. Dit zijn echter wel ontwikkelingen die erg van de

binnenstedelijke locaties verschillen als gekeken wordt naar type woningen en doelgroep. De weiland locaties kunnen dus niet zomaar versneld en uitgeruild worden met binnenstedelijke locaties wanneer die mogelijk vertraging oplopen en daardoor (deels) pas na 2030 worden gerealiseerd.

Regio specifieke randvoorwaarden

- Enkele belangrijke randvoorwaarden voor woningbouw in dit gebied zijn mobiliteit, met name bij de ontwikkelingen in de Oostflank.
- We moeten gezamenlijk focus aanbrengen. Welke projecten gaan we realiseren en wat doen we gezamenlijk als het niet lukt. Sturen op realisatiecapaciteit.
- Water speelt een belangrijke rol in dit gebied, zeker in de veenpolders, maar bijvoorbeeld ook bij het project Oostflank van Purmerend, wat geen veen, maar wel een erg diepe polder is.

5.4 Aanwezigen

Naam	Organisatie
5.1.2e	Gem. Zaanstad
	Gem. Zaanstad
	Gem. Zaanstad
	Gem. Purmerend
5.1.2e	Gem. Purmerend
	Prov. Noord-Holland
5.1.2e	Wormer Wonen
	Parteon
	ZVH
	ZVH
	Rochdale
	Rochdale

5.1.2e		Wooncompagnie
		Intermaris
5.1.2e		Synchroon
		BPD
5.1.2e	5.1.2e	BPD
		Heijmans
		HSB
		Bouwinvest
5.1.2e		AM
		HHNK Zaanstreek
		HHNK Waterland

6 Regio Noord-Holland Noord

Dit is een verslag van de bijeenkomsten op 7 en 14 september 2022 voor de realitycheck van de regio Noord-Holland Noord

6.1 Kernpunten

Bouwopgave

- Marktpartijen en corporaties onderkennen de opgave die er ligt om 40.000 woningen toe te voegen tot en met 2030 en geven aan dat hier ook vraag naar is.
- Marktpartijen en corporaties geven aan dat 40.000 woningen bouwen in theorie mogelijk is, maar hebben vraagtekens bij de daadwerkelijke haalbaarheid gezien het grote aantal (complexe) randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden (zie addendum en concept bod).
- Op basis van de plancapaciteitanalyse betekent het bijvoorbeeld dat in de regio het aandeel onherroepelijke plannen moet verdubbelen tussen nu en 2025.
- Corporaties geven het signaal af dat ze de extra investering die boven de behoefte bouwen met zich meebrengt grotendeels aan moeten kunnen. Probleem is een gebrek aan positie. Er worden dan ook zorgen geuit over het aandeel sociaal in het bod. Dit is rond de 15% voor de hele regio en zal leiden tot een daling van het aandeel sociale huurwoningen. Dit is niet in lijn met de behoefte. Gemeenten geven aan dat dit besef ook politiek begint te leven maar dat er niet veel ruimte is om in vastgelegde plannen te gaan sturen.

Risico's rondom sleutellocaties en kansen voor versnelling

- Corporaties en marktpartijen zien met name risico's rond grote binnenstedelijke locaties in Alkmaar, Hoorn en Dijk en Waard nabij stationsgebieden. Als het misgaat op deze complexe locaties, waar een groot deel van de productie is voorzien, raakt het doel snel uit zicht.

Randvoorwaarden

- Corporaties en marktpartijen herkennen de randvoorwaarden zoals benoemd in het Addendum op de woondeal Noord-Holland Noord evenals het provinciale concept bod.
- Zowel corporaties als marktpartijen geven aan dat er veel binnenstedelijke locaties zijn die vanwege hun complexiteit niet voor 2030 tot realisatie zullen komen. In eerste instantie vraagt dit focus en samenwerking. We moeten gezamenlijk bepalen voor welke projecten we gaan. Dit betekent ook dat sommige projecten wat langer moeten wachten en dat we wellicht plan- en menselijke capaciteit aan elkaar uit moeten lenen (gemeenten onder elkaar en met marktpartijen).
- Daarnaast is het uitwerken van een goede governancestructuur in de woondeal belangrijk. Wie is verantwoordelijk voor wat. Dit zal deels bij de provincie liggen en deels bij de ambtelijk trekkers vanuit de regio.
- Naast focus, samenwerking en governance geven corporaties en marktpartijen mee het van belang is enkele makkelijk te realiseren locaties aan te wijzen waar grote aantallen woningen gebouwd kunnen. Dit zorgt ervoor dat er snel geschakeld kan worden mocht blijken dat we de doelen niet gaan halen. Enkele voorbeelden van locaties zijn aan de noord-west flank van Dijk en Waard, maar ook in de elleboog van de West Frisiaweg Hoogkarspel-zuid. Deze locaties vragen wellicht wel om een flexibelere interpretatie van de Ladder duurzame verstedelijking.
- Corporaties noemen als randvoorwaarde om het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio snel te verhogen, dat het nodig is om ook locaties

waar al anterieure overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars open te breken. Dit kan door de GREX aan te vullen op deze locaties. Hier is geld vanuit het Rijk voor nodig.

- Marktpartijen geven aan dat met name de bouw in het middensegment erg conjunctuurgevoelig is. Een randvoorwaarde is dan ook het stabiliseren van de economische situatie van dit moment. Kosten stijgen nu als gevolg van inflatie hard, terwijl de koopkracht afneemt. Met name het bouwen voor het middensegment komt hierdoor in de knel en kan leiden tot vertraging. Deze vertraging werkt ook door naar het programma sociale huur aangezien corporaties vaak afhankelijk zijn van locaties die door de markt worden gerealiseerd.

6.2 Aanwezigen

Tabel 1: Bijeenkomst met corporaties (07 september)

Naam	Organisatie
5.1.2e	Gem. Alkmaar
5.1.2e	Gem. Hoorn
5.1.2e	Prov. Noord-Holland
	De Woonschakel
	WST Anna Paulowna
	Intermaris
5.1.2e	Woontij
5.1.2e	Woonwaard
	Beter Wonen Hippolytushoef
	Woonwaard
	AEDES
	Woningstichting Den-Helder
	Kennemerwonen
5.1.2e	Wooncompagnie

5.1.2e	5.1.2e	Woonstichting Langedijk
		Van Alckmaer

Tabel 2: Bijeenkomst met marktpartijen (14 september)

Naam	Organisatie
5.1.2e	Gem. Schagen
5.1.2e	Gem. Hoorn
5.1.2e	Gem. Alkmaar
5.1.2e	Prov. Noord-Holland
5.1.2e	Prov. Noord-Holland
	De Geus Bouw
	BPD
5.1.2e	Woningmakers
5.1.2e	Woonwaard
	Zeeman Vastgoed
	Bouwbedrijf 5.1.2e en Zn.
	Klaver Agrarisch Vastgoed
5.1.2e	Ooms Bouw & Ontwikkeling
	Ooms Bouw & Ontwikkeling
	Timpaan
5.1.2e	Woningmakers
5.1.2e	BPD
	HSB Bouw

7 Provinciale bijeenkomst

Dit is een verslag van de provinciale bijeenkomst van 21 september 2022 voor de realitycheck die werd georganiseerd met de provinciale Klankbordgroep marktpartijen wonen. Tijdens de eerste helft van dit overleg is stilgestaan bij wat is opgehaald gedurende de regionale bijeenkomsten. Gedurende de tweede helft is besproken hoe de ingebrachte punten zijn verwerkt in het definitieve bod. Ook zijn de belangrijkste randvoorwaarden geprioriteerd.

7.1 Kernpunten

Aanvullen op input vanuit de regionale bijeenkomsten

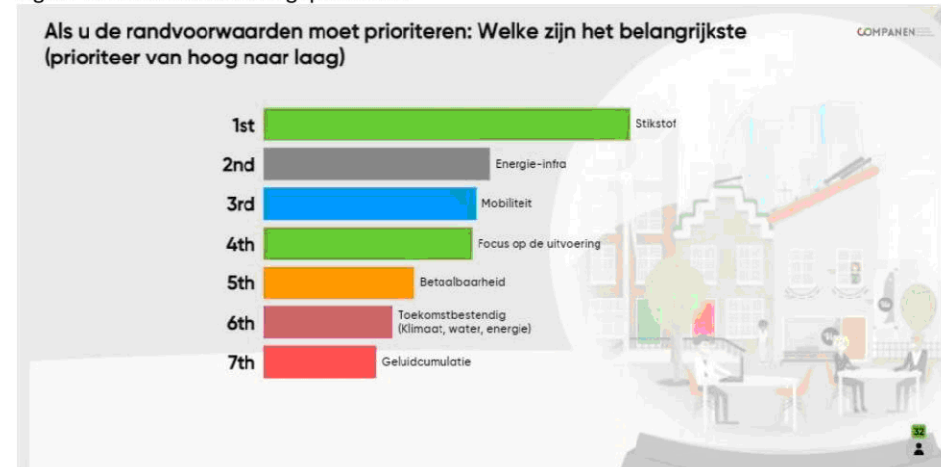
- Tijdens de bijeenkomst geven marktpartijen en corporaties nogmaals een zeer sterk signaal af dat kijkend naar de randvoorwaarden, de opgave niet gehaald gaat worden als er niet snel iets veranderd.
- In plaats van een “Ja mits” benadering die nu in het bod zit wordt besproken om een “nee tenzij” benadering te gebruiken. Zo wordt een krachtiger signaal afgegeven aan het Rijk. Bijvoorbeeld, als het stikstof probleem niet wordt opgelost gaat slechts 15% van het woonbod door.
- Uiteindelijk is er min of meer overeenstemming om wel met een ja-mits benadering en randvoorwaarden te werken. Dit met het oog op de woningnood die er wel degelijk is, de strategische voordelen die met een positieve benadering gepaard gaan, en het trekken van één lijn met de biedingen van andere provincies, waarin ook vanuit de ‘ja, mits’-benadering wordt omgegaan met de realiteit van de grootste randvoorwaarden (stikstof, capaciteit op het elektriciteitsnet en mobiliteit).
- Marktpartijen missen de input die gegeven is rondom buitenstedelijk vs. binnenstedelijk bouwen. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit wel is meegewogen maar dat het uitgangspunt is om eerst binnenstedelijk naar oplossingen te zoeken en dat er – ook nu al - zeker ruimte is voor buitenstedelijk bouwen indien binnenstedelijk bouwen niet tijdig tot voldoende woningen leidt. Daarnaast komen buitenstedelijke locaties ook niet altijd tot ontwikkeling. Daarom is deze input in meer algemene termen meegenomen in de randvoorwaarden rondom het sturen op realisatiecapaciteit en adaptief plannen. Van belang is om te zorgen dat er altijd voldoende reserve capaciteit is om te schakelen tussen plannen.
- Marktpartijen en corporaties geven daarnaast aan dat het van belang is om in het bod niet alleen naar het Rijk te kijken maar ook aan te geven welke randvoorwaarden door de provincie, gemeenten en marktpartijen zelf (gedeeltelijk) ingevuld kunnen worden. Dit vraagt enige zelfreflectie.
- Verder wordt opgemerkt dat de randvoorwaarde rondom “bodem en water leidend” nog mist in het indicatieve bod. Op 14 oktober wordt hierover vanuit het Ministerie van infrastructuur waterstaat meer duidelijkheid verwacht. Dit moet wel alvast in het bod worden benoemd.
- Vanuit de koepel van huurdersorganisaties wordt opgemerkt dat in sommige regio’s het aandeel betaalbaar en sociale huur fors lager ligt in het bod dan in andere regio’s. Dit zet de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk. Deze problematiek speelt met name in de kleine kernen omdat mensen niet in de kern kunnen blijven. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat dit onder andere komt door regionaal en lokaal beleid waarin betaalbaarheid pas recentelijk naar de voorgrond is gekomen. “We kunnen niet in één keer vanuit de kelder naar de zolder”. Wel komen er nieuwe manieren voor de provincie en gemeenten om op betaalbaarheid te sturen.

Presentatie herzien bod en prioritering

- De punten uit het herziene bod worden in algemene zin herkend. Daarnaast worden enkele aandachtspunten meegegeven.
- Het is van belang om de rollen van alle partijen bij het oplossen van de randvoorwaarden aan te geven in het bod.
- Naast sturen op realisatiecapaciteit is het van belang dat we sturen op plekken waar bedrijven tijd en ruimte hebben. Nu is het vaak “hollen of stilstaan”. Als een plan lang stilstaat kunnen bedrijven hun personeel niet vasthouden. Hiervoor is een continue bouwstroom nodig.
- Daarnaast geven corporaties aan dat het aandeel sociaal hoger zou kunnen in dit bod. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat hieraan gewerkt zal worden in de Woondeals. Daarin zal 30% sociaal in de nieuwbouw en het “fairshare” principe terugkomen.
- Richting de woondeals geven enkele partijen mee dat het aantrekkelijk moet zijn voor kleine gemeenten om de deal te tekenen. Als er niks voor hen in zit loop je risico dat ze van tafel lopen. Denk hierbij aan ontsluiting van locaties. Belangrijk is om hier te kijken waar de mogelijkheden liggen om slim om te gaan met WBI en BO MIRT gelden.
- Ook wordt door enkele partijen meegegeven dat participatie nu enkel als knelpunt wordt gezien terwijl het dat niet altijd is. Het mes snijdt aan twee kanten. Goede participatie aan de voorkant kan juist versnellen. Wel geven ontwikkelaars aan dat het belangrijk is om procedures van notoire bezwaarmakers eerder af te handelen.
- Enkele ontwikkelaars vragen zich af of de uiteindelijke aantallen in het bod nog zijn bijgesteld. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat na de reality check van de gemeente werd gedacht aan het naar boven bijstellen van de aantallen woningen, maar dat na de bijeenkomsten met de corporaties en marktpartijen op regionaal niveau is besloten om hiervan af te zien. De cijfers zijn dus eerst naar boven, en daarna weer naar beneden bijgesteld.

- Tot slot is gevraagd aan de deelnemers om de randvoorwaarden uit het herziene bod te prioriteren. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het stikstof vraagstuk de hoogste prioriteit heeft. Op afstand gevolgd door het opwaarderen van de energieinfrastructuur, mobiliteit en focus op de uitvoering. De laagste prioriteit wordt gegeven aan geluidscumulatie. Dit met name vanuit de gedachte dat het tijd wordt om anders te gaan normeren. “geen woning is ongezonder dan een woning met enige geluidsoverlast”.

Figuur 1: Randvoorwaarden geprioriteerd



7.2 Deelnemers

AFWC, AM, Bot Bouw, Bouwend Nederland, Bouwinvest, BPD, Dura Vermeer, Finch Buildings, gemeente Purmerend/Zaanstreek-Waterland, gemeente Haarlem/regio Zuid-Kennemerland-IJmond, gemeente/regio Alkmaar,

gemeente Hoorn/regio Westfriesland, HBB Groep, Heijmans, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Intermaris, Konder Wessels, Landstate, KW Vastgoed, Ministerie van BZK, Neprom, PreWonen, Rochdale, SBB, Terra Projectmanagement, Timpaan, Treetek, Uminds, VBM Ontwikkeling, WoningbouwersNL, Woningmakers, Woonbond, Wooncompagnie, Woonwaard, Ymere, Zeeman.

To: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e @leygraafmakelaars.nl [5.1.2e @leygraafmakelaars.nl];
 5.1.2e @VBMontwikkeling.nl [5.1.2e @VBMontwikkeling.nl]; 5.1.2e @woonwaard.nl [5.1.2e @woonwaard.nl];
 5.1.2e @alkmaar.nl [5.1.2e @alkmaar.nl]; 5.1.2e (gemeente Heerhugowaard [5.1.2e @heerhugowaard.nl];
 5.1.2e (gemeente Langedijk [5.1.2e @gemeentelangedijk.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl];
 5.1.2e [5.1.2e @debuch.nl]; 5.1.2e 5.1.2e) [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e
 5.1.2e [5.1.2e @delaar.com]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e) [5.1.2e @noord-holland.nl]
 Cc: 5.1.2e @alkmaar.nl [5.1.2e @alkmaar.nl]; 5.1.2e @alkmaar.nl [5.1.2e @alkmaar.nl]; 5.1.2e Slettenhaar [5.1.2e @castricum.nl];
 5.1.2e @alkmaar.nl [5.1.2e @alkmaar.nl]

From: 5.1.2e
 Sent: Wed 2/13/2019 5:07:16 PM
 Subject: Woningbouwafspraken regio Alkmaar
 Received: Wed 2/13/2019 5:07:56 PM
[361.111 Woningbouwafspraken en programmering incl. bijlagen definitief na pora.pdf](#)
[Factsheet Alkmaar.pdf](#)
[Factsheet Bergen.pdf](#)
[Factsheet Castricum.pdf](#)
[Factsheet Heerhugowaard.pdf](#)
[Factsheet Heiloo.pdf](#)
[Factsheet krapte-indicator \(Buch, Alkmaar, HHW-Langedijk\).pdf](#)
[Factsheet Langedijk.pdf](#)
[Factsheet Uitgeest.pdf](#)

Beste projectgroep leden,

Hierbij stuur ik deze mail nogmaals, omdat de vorige mail vanwege bestandsgrootte niet bij iedereen aan is gekomen. Hopelijk lukt het nu wel.

Namens de portefeuillehouders wonen geef ik jullie de complimenten voor de noeste arbeid en positieve energie waaronder we hebben samengewerkt om tot de woningbouwafspraken te komen.

In het PORA van 6 februari zijn de regionale woningbouwafspraken besproken. Naar aanleiding hiervan zijn nog enkele kleine wijzigingen aangebracht in de notitie.

De woningbouwafspraken kunnen nu ter vaststelling door naar de colleges. Hiertoe moeten nog het advies, procesafspraken en de aanbiedingsbrief voor de provincie worden opgesteld.

De verwachting is dat begin maart de afspraken worden vastgesteld. Ik zal jullie op de hoogte houden van de voortgang.

Bijgevoegd zijn de definitieve stukken. **Ik verzoek jullie om de stukken nog niet te verspreiden totdat de woningbouwafspraken ook in alle colleges zijn vastgesteld.**

Hierbij is het eerste deel bijna afgerond. Nu moeten we gezamenlijk de afspraken waar gaan maken. De komende maanden moet de realisatiecapaciteit inzichtelijk gemaakt worden.

Op basis daarvan kunnen we het gesprek aan gaan over hoe en waar te versnellen en / of bij te sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

senior beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed
 domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 088 5.1.2e

Ik werk maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

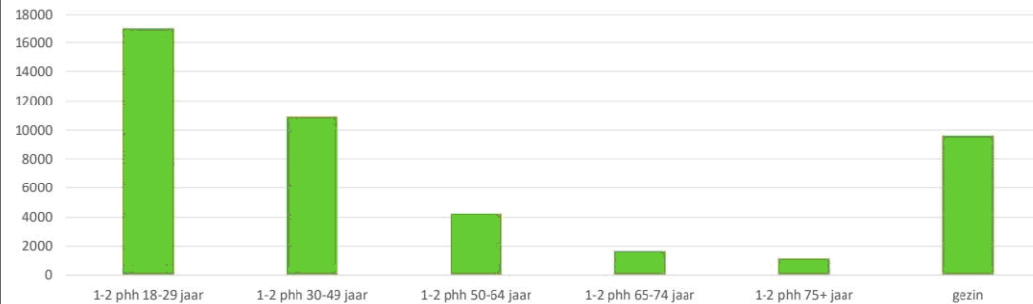
de **BUCH**

Factsheet gemeente Alkmaar

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Alkmaar



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

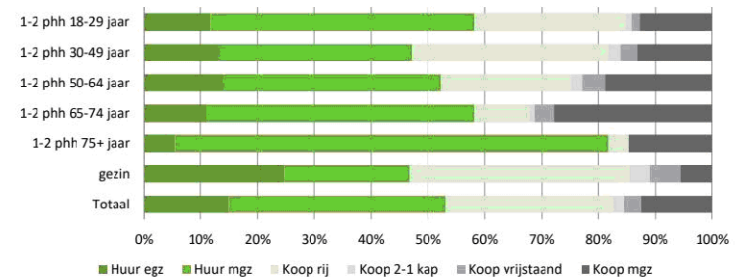
- Starters en jongeren verhuizen het meest. Jaarlijks verhuizen er circa 1.500 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 60% de voorkeur aan een huurwoning (met name appartementen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen juist het minst. Van de 65-plussers verhuizen er in Alkmaar jaarlijks circa 250 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (60% a 80%). De focus bij ouderen ligt met name op een appartement.
- Gezinnen verhuizen in vergelijkbare aantallen als de 30 tot 50 jarige alleenstaanden en stellen. Jaarlijks verhuizen er circa 100 gezinnen naar Alkmaar of binnen Alkmaar. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Alkmaar een passend koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

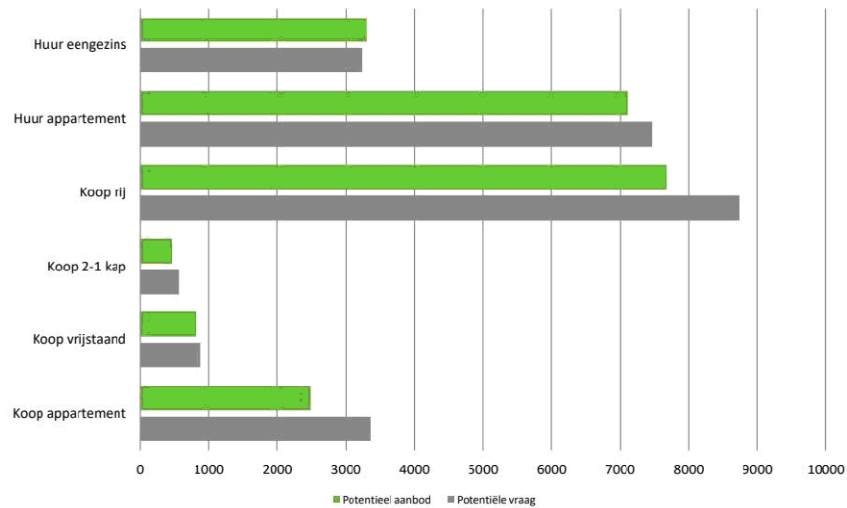
Vraag en aanbod naar inkomen

Alkmaar	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		770	770	350	390	390	390	350	280
Sociale huur tot aft-grens	520								
Sociale huur va aft-grens	520								
Part. huur	580			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	380			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	750								
Dure koop < € 400.000	230								
Zeer dure koop > € 400.000	240								
Totale potentiële keuze		520	1630	1360	1170	1700	1710	1130	1220
Totale potentiële vraag		770	770	350	390	390	390	350	280
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	2,1	3,9	3,0	4,4	4,4	3,2	4,4

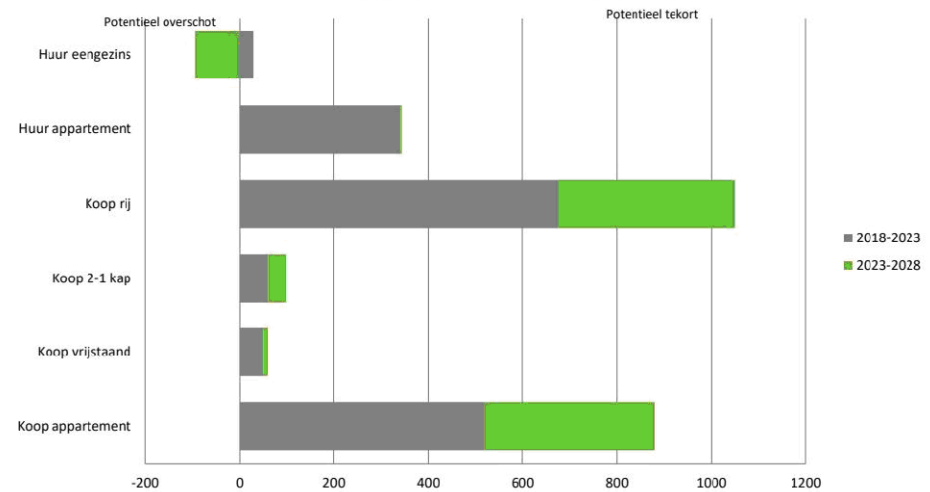
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

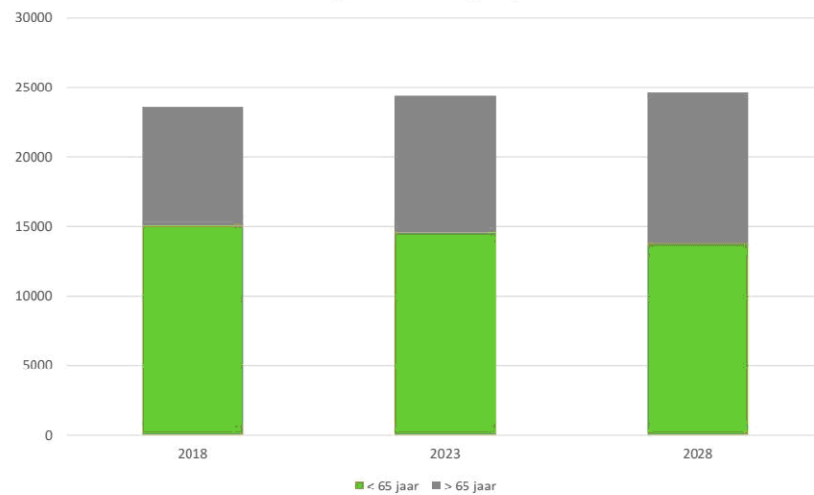
Vraag- en aanbodbalans Alkmaar 2018-2028



Saldo vraag en aanbod Alkmaar 2018-2028



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

De huidige woningvoorraad van Alkmaar bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen en appartementen in de koopsector. Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

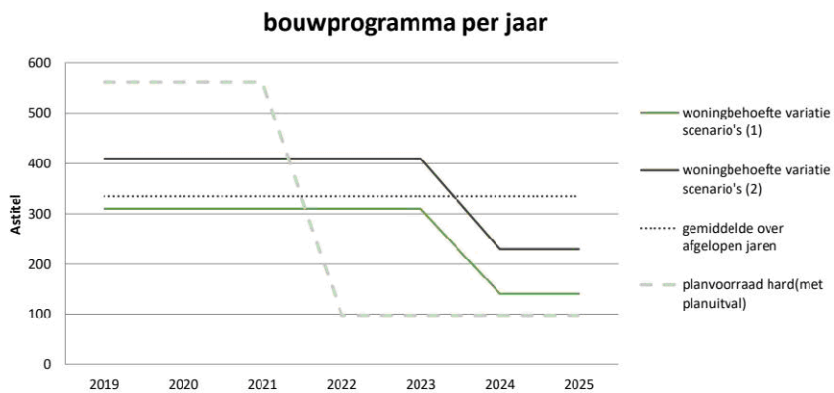
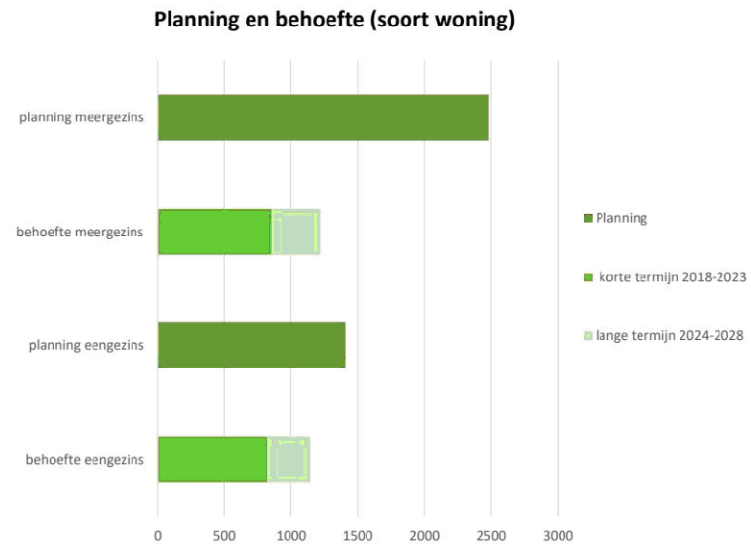
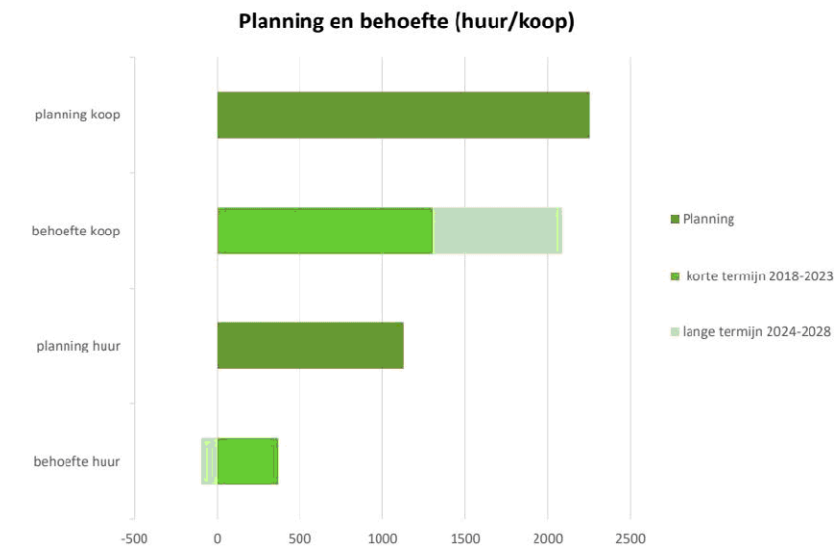
Lange termijn:

Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen en appartementen in de koopsector. Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1.000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 250 woningen. De komende 10 jaar zal de sociale huurvoorraad met minimaal 750 woningen moeten groeien om in de vraag in Alkmaar te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)



Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers- bewerking Companen

Voorlopige Conclusies

- In Alkmaar zijn er jaarlijks circa 300 tot 400 woningen nodig tot 2021. Op de middellange termijn ligt de vraag lager, ca. 140 tot 2030 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Alkmaar voorziet gemiddeld in 550 woningen per jaar tot 2021. Op de middellange termijn ligt het aantal harde bouwplannen onder de behoefte (raming)
- Het bouwprogramma in Alkmaar is in de planning ambitieus, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 350 woningen per jaar in het verleden. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt hoger dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel hoger dan de verwachte vraag naar meergezinswoningen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	1.689	415	19
1B onhr + uitwerkingsplicht			
2 Vastgesteld plan/besluit	34		
2B vastgesteld + wijzigingsbevoegdheid	77		
3 plan/besluit in voorbereiding	922	755	300
4 potentiële woningbouwlocatie	716	1.364	-
Eindtotaal	3.438	2.534	319

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.189	133	
Planfase 2	764	407	319
Planfase 3	1.485	1.994	

totaal	3.438	2.534	319
---------------	--------------	--------------	------------

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.070	106	-
Planfase 2	611	285	191
Planfase 3	891	1.196	-
totaal	2.572	1.588	191

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Alkmaar:

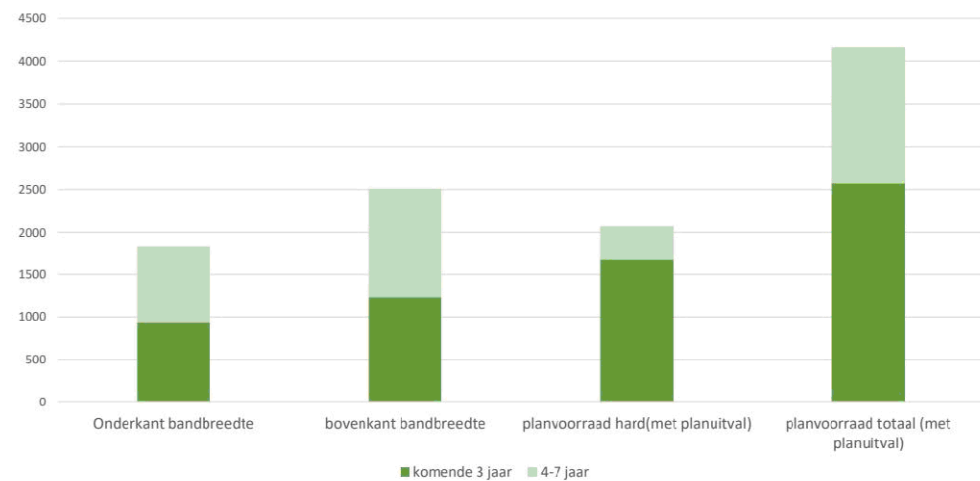
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 1580 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 1230 woningen lager.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 440 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Alkmaar bevat voor ruim 540 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Alkmaar	1.550	2.050	700	1.150	300	550
per jaar	310	410	140	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	1.146	560	297	857
2020	310	410	1.146	560	297	857
2021	310	410	1.146	560	297	857
2022	310	410	634	98	299	397
2023	310	410	634	98	299	397
2024	140	230	634	98	299	397
2025	140	230	634	98	299	397

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	3.438	1.681	891	2.572
4-7 jaar	900	1.280	2.534	391	1.196	1.588

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



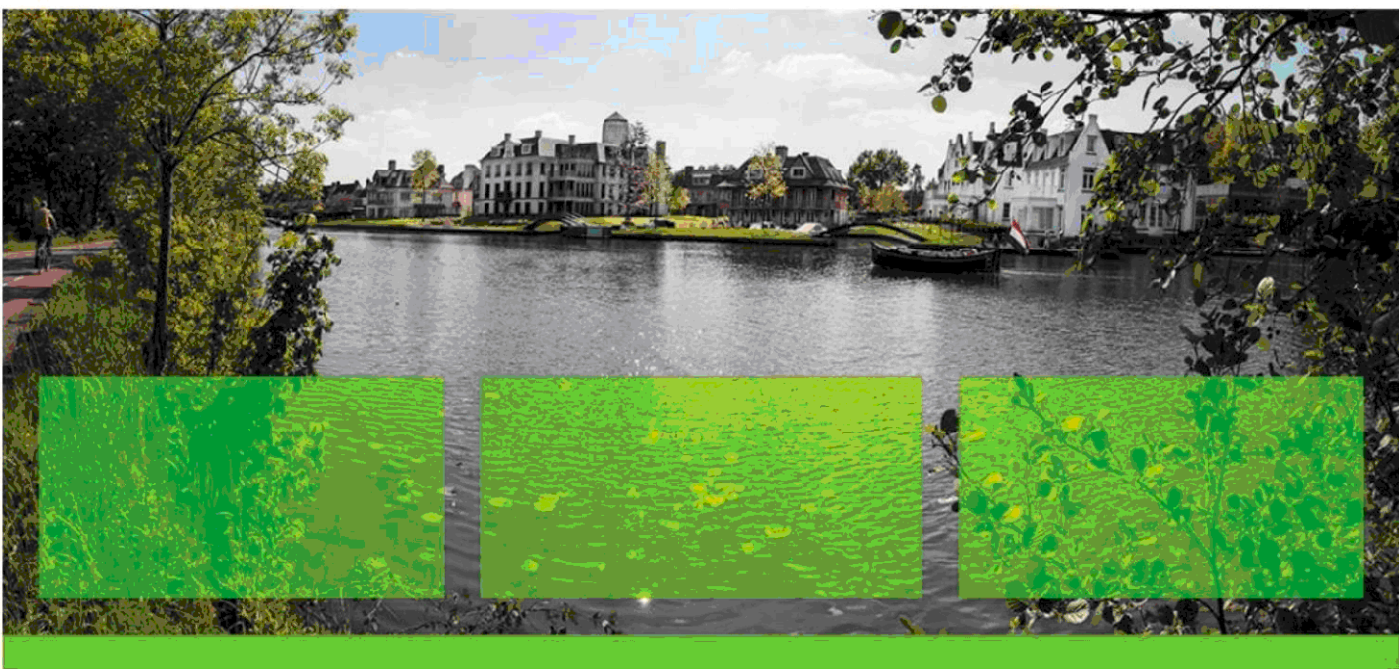


Woningbouwafspraken en programmering

regio Alkmaar

7 februari 2019

Definitief



DATUM 7 februari 2019

TITEL Woningbouwafspraken en programmering

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Samenwerkende gemeenten in de regio Alkmaar

AUTEUR(S)  (Companen)
 (Companen)

IN SAMENWERKING MET De Woningmakers

PROJECTNUMMER 361.111/G

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Ambities en opgaven	4
3	Woningbouwafspraken	9
3.1	Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal covenant wonen	9
3.2	Procesafspraken	10
4	Programmering	14
4.1	Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's	14
4.2	Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen	16
4.3	Reductie oude plannen	17
	Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse	19
	Werkwijze woningmarktanalyse	19
	Woningmarktanalyse	19
	Conclusie 1: de markt is krap	19
	Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave	25
	Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder	29
	Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?	31
	Bijlage 2: afwegingskader	34
	Bijlage 3: begrippenlijst	36
	Bijlage 4: factsheets per gemeente	39

1 Inleiding

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouw-programmering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

Samenstelling begeleidingsgroep voor de totstandkoming van de afspraken:

Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest

Provincie Noord-Holland

Woningmakers: namens corporaties Woonwaard Noord-Kennemerland, namens makelaars Vd Leygraaf, namens bouwbedrijven VBM Ontwikkeling, De Laar Advies

Companen

Daarnaast hebben diverse partijen meegedacht tijdens conferenties over de woningprogrammering.

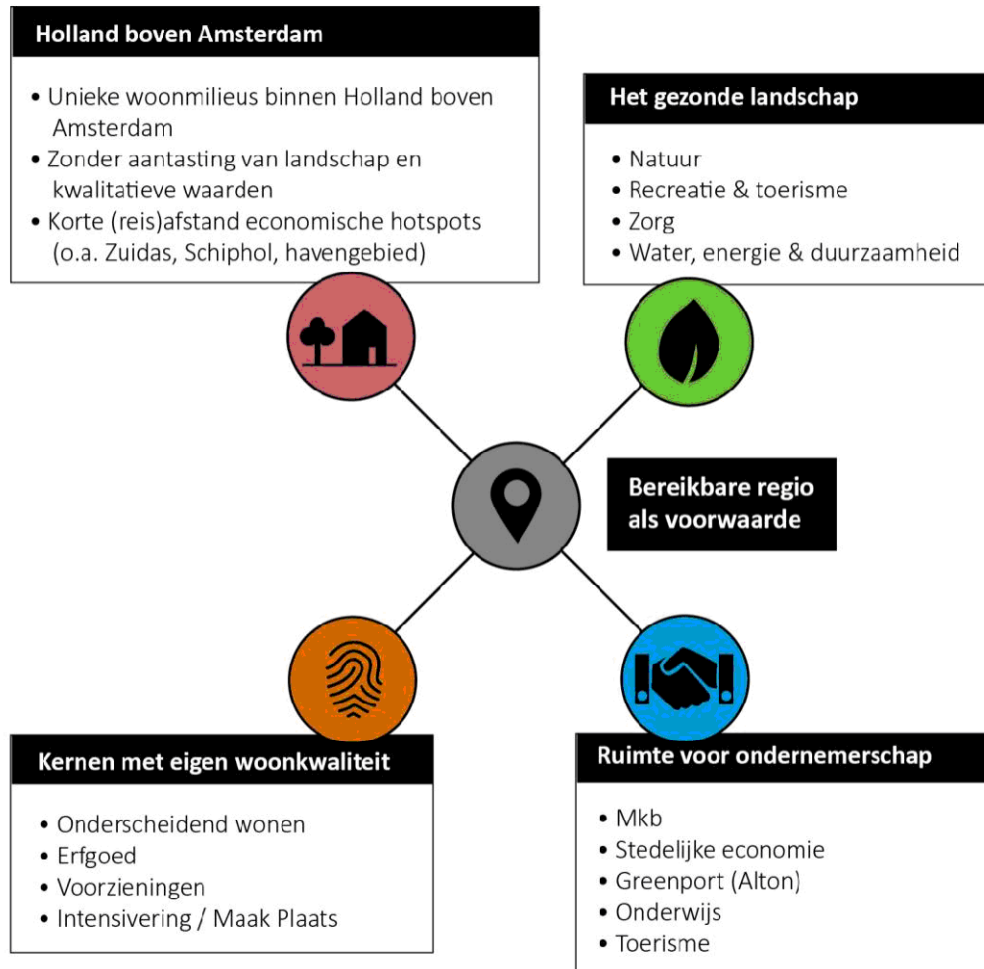
Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouw-afspraken. Het doel van deze notitie is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd. Voor de afweging van de verschillende bouwplannen is het eerder opgenomen afwegingskader uit het RAP geactualiseerd en eveneens als bijlage bij deze notitie gevoegd.

2 Ambities en opgaven

In de regio Alkmaar wonen bijna 300.000 inwoners in 7 gemeenten. De regio biedt een divers palet aan inwoners, woningen en woonmilieus. Inwoners kunnen kiezen voor wonen in het centraal stedelijk gebied van Alkmaar en Heerhugowaard met stedelijke woonmilieus, of voor de meer suburbane gebieden en kleinere kernen in een landelijk omgeving. De regio heeft daarmee een aantrekkelijke mix van historische, stedelijke en landelijke gebieden. Deze unieke combinatie in de Randstad is een belangrijke basiskwaliteit van de regio Alkmaar. Naast aspecten als werkgelegenheid, voorzieningen en infrastructuur is de diversiteit en vitaliteit op woningmarkt een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijke regio.

Gelet op de bereikbaarheid, verhuisdynamiek en economische ontwikkelingen in de regio Alkmaar, kan niet anders worden gesteld dan dat de woningmarkt van de regio functioneel onderdeel is van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De regio neemt dan ook de verantwoordelijkheid om een structurele bijdrage te leveren aan de grote woningmarktopgave binnen de MRA. De regio biedt daarvoor unieke woonmilieus, met behoud van de kwalitatieve landschappelijke waarden. De BUCH gemeenten bieden woonmilieus van grote voorzieningenkernen met relatieve rust en ruimte op nabije afstand van de metropool. Alkmaar inclusief de meer suburbane gebieden van Langedijk en Heerhugowaard bieden een hoogwaardig stedelijk alternatief voor Amsterdam. Daarbij zet de regio in op het verbeteren van de nu al relatief korte reisafstand tot internationale economische hotspots als de Zuidas, Schiphol en het havengebied.

Figuur 1: ambitie regio Alkmaar (volgens het regionaal omgevingsbeeld, februari 2017, aangevuld door projectgroep, november 2018)



De afgelopen maanden zijn eerste aanzetten gegeven voor intensivering van de samenwerking tussen provincie Noord Holland, gemeenten en woningmarktpartijen als corporaties, makelaars en bouwers. De woningmarktpartijen hebben zich hierbij verenigd in de Woningmakers; in deze samenwerking een belangrijke partner. Doel is om te komen tot een woningprogrammering die aansluit bij de actuele behoefte en bijdraagt aan tijdige realisatie van plannen. Vanuit de verschillende overleggen is uitgesproken toe te werken naar een gezamenlijk afsprakenkader van overheid en woningmakers; een alliantie onder de noemer 'overeenkomst van Egmond'.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werken we naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zien we een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus
4. Voorkomen van verdringing
5. Inspelen op lange termijn behoefte

We lichten de opgaven verder toe.

Opgave 1: bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden

De krapte in de regio is groot en groeit; zowel vanuit regionale woningvragers, als vanuit woningvragers vanuit bijvoorbeeld de Amsterdamse agglomeratie. De krapte-indicator¹ voor de woningmarkt in de regio Alkmaar is in het derde kwartaal van 2018 onder 3 gedaald, waar een 6 staat voor een gezonde woningmarkt. Naast de toenemende krapte heeft de regio te maken met een achterstand in de productie. Het woningtekort loopt hierdoor verder op, en bedraagt in de Kop van Noord-Holland nu rond 2,5% à 3% van de woningvoorraad (bron ABF, november 2018); oftewel circa 2.000 tot 2.600 woningen in de regio Alkmaar. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Dat vraagt nieuwe planologische mechanismen die uitgaan van het borgen van de realisatie van plannen, in plaats van het beheersen van plannen. Traditioneel zijn we met elkaar vooral bezig om grip te krijgen op plannen in de pijplijn en vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. We ervaren dat we door deze benadering achterblijven in realisatie van plannen; omdat deze vorm van planning onvoldoende inspeelt op de veranderlijke markt. De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening blijft. Daarbinnen ontwikkelen we een werkwijze die ruimte biedt aan goede plannen op het juiste moment, zodat we beter kunnen inspelen op de vele vragen die op de regio afkomen.

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt is er vooral noodzaak om het tempo in realisatie te versnellen. Zonder die tempoversnelling neemt de druk op de markt nog verder toe en vallen woningzoekers tussen wal en schip. Zeker huishoudens met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals starters en spoedzoekers raken in de verdrukking.

Ten behoeve van een gezonde woningmarkt in de regio Alkmaar zullen we nieuwe initiatieven die aansluiten bij de actuele vraag ruimte bieden. Soms vraagt dat andere plannen even on hold blijven staan. Doel is in ieder geval het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.

Omvang van de groei is onzeker maar groot

Om richting te geven aan de gewenste groei van de regio, zijn prognoses uitgewerkt. Deze prognoses bieden een puntschatting van de verwachte woningbehoefte voor circa de komende 20 jaar. Tegelijkertijd zitten we in een woningmarkt met veel onzekerheden. De extramuralisering, komst van migranten, economische conjunctuur, wel/geen trek naar de stad, ontwikkelingen in mobiliteit, etc. bepalen in welke mate de woningbehoefte zich ontwikkelt. Een dergelijke puntschatting biedt houvast, maar geen zekerheid. Daarom werken we in het kader van deze woningbouwafspraken met een aantal scenario's. Door continue monitoring moet blijken volgens welk scenario de regio zich ontwikkelt. De scenario's geven daarbij mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Gelet op het huidige economische tij en de achterstanden en de druk op de woningmarkt (mede vanuit de MRA) zitten we momenteel eerder op een hoog scenario dan een laag scenario. We moeten er rekening mee blijven houden dat we op enig moment ook lager kunnen zitten. Dit vraagt dan ook continue monitoring van de marktopnamecapaciteit in de regio.

- Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen).

¹ De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode.

Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.

- Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).
- Een laatste scenario waar we nu nog niet mee gerekend hebben, laat zien dat we nog te maken hebben met tal van **maatschappelijke ontwikkelingen** die deels onzeker zijn. Zo is de komst van vluchtelingen gebaseerd op een dalende tendens, terwijl er ook studies (VN) zijn die wijzen op een groei op lange termijn. Hetzelfde geldt voor de komst van expats en arbeidsmigranten. Deze trends zijn erg onzeker. De regio wil samen met de provincie in een scenariostudie het effect van dergelijke ontwikkelingen voor de regionale woningmarkt verder verdiepen.

Op basis van de beschrijvingen gaan we als richtinggevend kader voor de korte termijn voorlopig uit van 1.600 tot 2.500 toe te voegen woningen per jaar. Op basis van monitoring van de marktopnamecapaciteit moet blijken of dit te veel of te weinig is.

Opgave 2: flexibiliteit creëren in planvoorraad

Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit betekent dat gewenste planning en differentiatie per jaar kan verschillen. Plannen die nu goed in de markt liggen, kunnen volgend jaar wellicht niet zo nodig zijn, en vice versa. Je moet dan ook continu in kunnen spelen op de veranderende vraag van (toekomstige) inwoners. Daarnaast moet je naast versnellen (wat nu urgent is), ook kunnen remmen als de markt tegen valt. Maar ook andere aspecten als gerechtelijke procedures, milieuproblemen, etc. zorgen voor vertraging in realisatie. Rekening houden met planuitval is een essentieel onderdeel van adaptief programmeren. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.

Opgave 3: inzet op diversiteit aan woonmilieus

Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Bij te weinig nieuwbouw en oplopende schaarste stijgen ook de prijzen in de regio Alkmaar. Om deze prijsdruk een halt toe te roepen zijn toevoegingen gewenst in woonmilieus waar de regio Alkmaar traditioneel goed in is. Daarmee kan de reguliere instroom vanuit andere delen van de MRA goed opgevangen worden.

Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Via adaptieve planning op centrumstedelijke locaties kan deze vraag bediend worden.

Daarbij gaat het om locaties op maximaal 45 minuten van Amsterdam. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.

Opgave 4: voorkomen van verdringing

De druk op de woningmarkt laat zich in enkele segmenten extra pijnlijk voelen. Huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen kunnen door hun inkomen niet naar andere segmenten. Een woningtekort laat zich bij deze groep extra voelen. Maar ook middeninkomens merken dat door prijsopdrijving (als gevolg van de verstedelijkingsdruk en de forse koopkrachtige vraag vanuit de MRA) er steeds minder geschikte woningen beschikbaar zijn. De woningen die voor de middeninkomens nog resterend hebben een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Ter voorkoming van verdringing van de lage en middeninkomens wordt ingezet op een minimale realisatie van:

- Sociale huurwoningen: minimaal 2.000 woningen tot 2028. De nadruk ligt hierbij meer op appartementen voor kleinere huishoudens tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018).
- Daarnaast is de positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is in de sociale huur extra aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.
- Middeldure huurwoningen: middenhuur is een conjunctureel afhankelijk product. Voor de korte termijn (komende 2 à 3 jaar) ligt er beslist een opgave van circa 200 woningen in dit segment (tussen de € 600,- tot € 900,- huur per maand), zowel appartementen als ook grondgebonden woningen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen, rijksbeleid en de effecten daarvan op de woningmarkt wordt de behoefte voor dit segment goed gemonitord.
- Betaalbare koop: door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees: kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen. De regio Alkmaar gaat experimenteren in samenwerking met provincie Noord-Holland en het Rijk om betaalbare koopwoningen ook betaalbaar te houden. Te denken is aan vormen van maatschappelijk gebonden eigendom en het stimuleren van wooncoöperaties.
- Flexibele woonvormen: in de regio Alkmaar is behoefte aan een flexibele schil op de woningmarkt. De regio zet in op flexibele woonconcepten; bijvoorbeeld in de vorm van 'magic mix' dat plaats biedt voor bijvoorbeeld expats (short-stay/mid-stay) als ook voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) die behoefte hebben aan een tijdelijke woonvoorziening.

Opgave 5: inspelen op lange termijn behoefte

Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben. Inzet op de verbinding van zoet (bouwen) en zuur (aankoop bestaande voorraad) zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de regio Alkmaar.

3 Woningbouwafspraken

In de regio Alkmaar beginnen we niet op nul. In het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen) hebben de gemeenten in de regio Alkmaar al een aantal afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk maken we een actualisatie en verdere concretisering van de bestaande woningafspraken. Vervolgens wordt ingegaan op het inhoudelijk afsprakenkader en tenslotte zijn er procesafspraken geformuleerd met als doel de samenwerking tussen de verschillende partijen te bevorderen en tot daadwerkelijke uitvoering van de afspraken te komen.

3.1 Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal convenant wonen

Vanuit het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een aantal afspraken gemaakt. Inmiddels is sprake van voortschrijdend inzicht, wat leidt tot enkele actualisaties van de afspraken. Dit leidt tot de volgende afspraken:

Afspraak 1: we zetten in op een versnelling in realisatie van woningbouw

- *Markt en overheid zetten in op een versnellings tafel. Deze tafel heeft de rol van een “taskforce” en bestaat uit een samenwerking van markt en overheid. De tafel heeft als doel om bij een shortlist van projecten die nog ‘net’ niet gerealiseerd kunnen worden de laatste drempel weg te nemen zodat de stap van doelen naar realisatie ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.*

Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag

- *Bouwen wat voor de behoefte nodig is (inspelen op de vraag die we nu kennen, rekening houdend met lange termijnontwikkelingen).*

Afspraak 3: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben

- *Uitgaande van variatie in gebieden naast inzet op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, bouwen we in het hogere en duurdere segment om de doorstroming te bevorderen waardoor iedereen op de woningmarkt binnen de regio Alkmaar wooncarrière kan maken.*

Afspraak 4: we zetten in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte, daarbij maken we onderscheid tussen

- *Regionaal: grotere woningbouwplannen die voorzien in een (boven)lokale behoefte stemmen gemeenten onderling af, gericht op het juiste regionale programma naar doelgroepen en woonmilieus.*
- *Lokaal: binnenstedelijke plannen ten behoeve van autonome groei van de afzonderlijke (kleinere) kernen worden niet belemmerd door regionale en bovenregionale plannen (tot 12 woningen).*
- *Bovenregionaal: inspelen op de behoefte van andere delen van de provincie en MRA op basis van de ambities en visie over te realiseren woonmilieus in de regio Alkmaar.*

Afspraak 5: De planvoorraad toetsen we continu aan de marktvraag en realiteit

- *De korte termijn planningsmethodiek sluit aan bij een lange termijn ambitie. Om goed zicht te houden op een verantwoorde ruimtelijke ordening gaat het ruimte geven aan juiste plannen samen met het afscheid nemen van andere plannen. Daarbij zorgen we continu voor een actueel beeld van de markt en sturen we op vaste (evaluatie)momenten.*

Afspraak 6: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen

- *Inzet op inbreiding, OV-knooppunten, en nabij (toekomstige) voorzieningen. Waarbij we in het bijzonder oog houden voor het behoud van de bestaande kwaliteiten in de regio Alkmaar en waar nodig deze kwaliteiten verbeteren.*

Afspraak 7: we werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking

- *Daarbij geven we prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen, en binnen BSG, vanuit zorgvuldige ruimtelijke ordening.*

Afspraak 8: we streven naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar

- *Duurzaamheid en langer zelfstandig wonen, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad.*

Afspraak 9: we zitten als Regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

- *We werken met marktpartijen aan een gezamenlijke methodiek van planning en monitoring gericht op voldoende plannen voor de behoefte, aansluitend bij de regionale ambities:*
 - *Marktpartijen maken hun realiseerbare plannen voor de korte termijn (drie jaar) inzichtelijk en sluiten aan bij de geformuleerde regionale kwalitatieve en kwantitatieve opgaven.*
 - *Samenwerkende partijen evalueren en evolueren de plannen, waardoor de planningsoverzichten een steeds betere uitdrukking geven aan de planrealisatie en een betere voorspeller zijn.*

3.2 Procesafspraken

In het kader van adaptief programmeren stellen de gemeenten in de regio Alkmaar een intensieve samenwerking met de woningmakers voor. In deze samenwerking werken partijen vanuit een gedeelde opvatting over marktopgaven aan een beter functionerende woningmarkt. Daarbij hebben partijen eigen en gedeelde verantwoordelijkheden. De gemeenten hebben hierin de volgende verantwoordelijkheden:

- Zij bepalen lokaal en regionaal beleid voor de woningmarkt en hanteren daarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus: Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk en de Buch gemeenten.
- Zij scherpen belangrijke randvoorwaarden voor realisatie (wet en regelgeving en openbare ruimte), en waar dit onvoldoende tot stand komt faciliteren de gemeenten gewenste planontwikkeling door de instelling van een lokale versnellingstafel.
- Zij werken aan een lange-termijnprogrammering waarmee zij de vinger aan de pols houdt of de woningbouwplanning en -programmering langjarig aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dit is een programmering op hoofdlijnen, waarbij de gemeenten ruimte geven voor tempo in ontwikkeling en voor toevoeging in de juiste segmenten/voorkomen van verdringing (zie vervolg). De woningprogrammering passen de gemeenten jaarlijks aan (voortschrijdend programma). Voor de korte termijn (eerste drie jaar) actualiseren de gemeenten de planmonitor met gebruik van de inventarisatie die de woningmakers aanleveren. Daarmee wordt de programmering zo concreet mogelijk. Partijen werken uiteindelijk toe naar een gezamenlijke planlijst. De programmering biedt de gemeenten een monitoringsinstrument; passend bij de (lange termijn) ambities van de gemeenten. Dat gebeurt op basis van doelen die de gemeenten stellen en waarover uit de programmering signalen naar voren komen: ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (woonmilieus en tegengaan verdringing). Hiertoe formuleren de gemeenten binnen de programmering enkele indicatoren die aangeven of we de doelen halen.

Tot op heden wordt de programmering ingezet als een soort boekhouding voor het maximaal aantal te realiseren plannen in de regio. Daarmee is het instrument voor een defensieve toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: niet meer bouwen dan de behoefte. Als regio zien we de Ladder als waardevol instrument om te komen tot een goede ruimtelijke afweging van plannen. Wij zien echter bezwaren in de toepassing van de Ladder als restrictief ruimtelijk kader waarbinnen de 'planboekhouding' moet blijven. Dit belemmert immers een marktconforme programmering.

Voorzet indicatoren monitoring:

We denken aan marktindicatoren als de krapte-indicator voor koop en huur, mate van doorstroming binnen de regio, toevoeging in segmenten waar potentieel verdringing plaats vindt (sociale huur, middenhuur en goedkope koop), marktopnamecapaciteit nieuwbouw, planvoorraad (korte en lange termijn). Ook worden indicatoren ontwikkeld over o.a. verhuisstromen bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling.

Daarom creëren we in de programmering voor de komende tien jaar ruimte om aan te kunnen blijven sluiten bij de veranderende vraag, door inzet van een adaptief instrumentarium en een afwegingskader wat de gemeenten een hulpmiddel biedt voor de afweging van kwalitatief goede plannen..

- Zij werken aan voorzienbaarheid en wegnemen van plannen die onvoldoende aansluiten bij de marktgerichte programmering; op de lange of korte termijn.

De marktpartijen (vertegenwoordigd via de woningmakers) nemen verantwoordelijkheid voor:

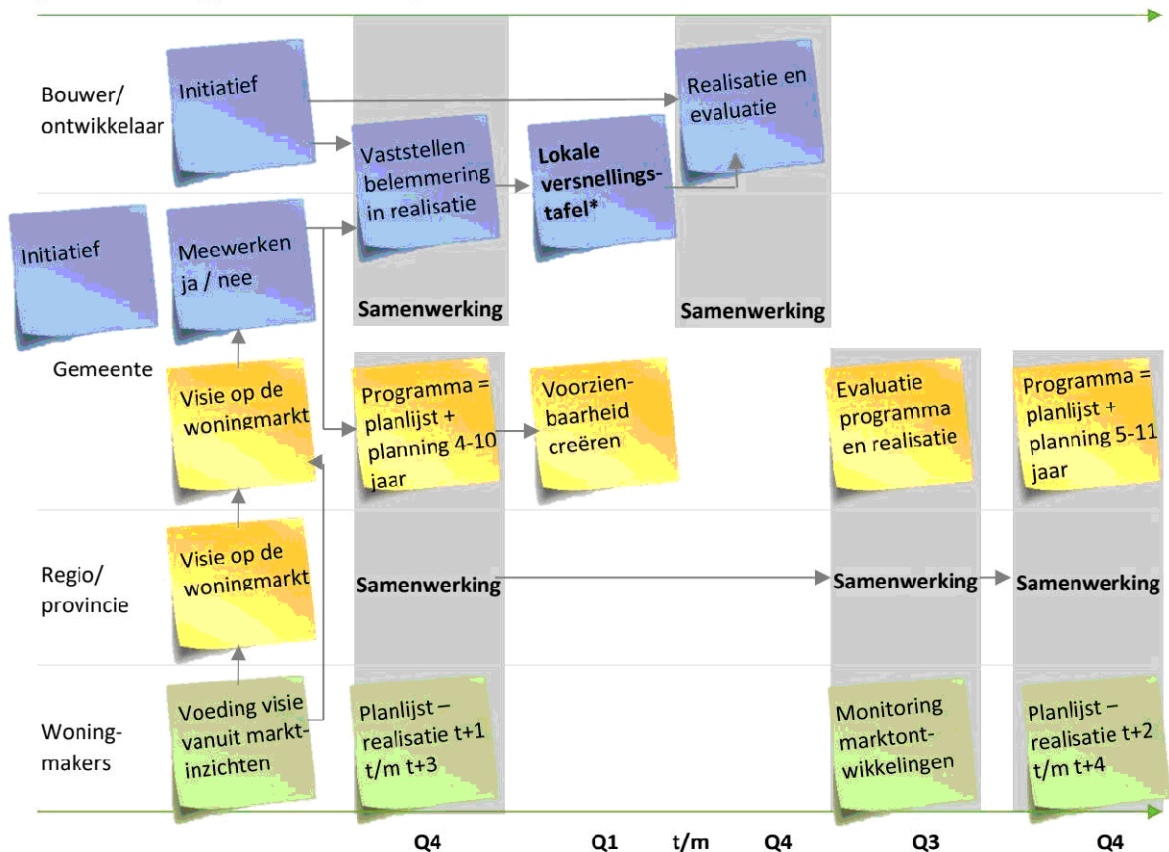
- Jaarlijks opstellen/bijstellen van een projectenlijst, waarbij zij aangeven op welke wijze zij concreet aansluiten bij de kwalitatieve en actuele behoefte, en hoe zij met de projecten aansluiten bij de gemeentelijke visie. Zij overlegt deze lijst aan de gemeenten, zodat zij deze kunnen betrekken bij de langjarige programmering.
- Monitoring van de woningmarkt in aansluiting op indicatoren die voortkomen uit gemeentelijke/regionale beleidsambities. Zij informeert partners over de resultaten van deze monitoring.
- Zij draagt vanuit haar kennis en ervaring bij aan de lokale versnellingstafels (van gemeente en ontwikkelende partijen).

De provincie heeft in het proces een meervoudige functie:

- De provincie heeft een rol als woningmarkregisseur, via haar woonvisie en aanpak om te komen tot RAP's. Daarmee wil zij het doel bereiken van de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste groepen. Dit sluit aan bij deze regionale afspraken.
- Zij stimuleert de regionale samenwerking en noodzakelijke afstemming. Zij participeert daartoe in het regionale overleg. Hierin heeft zij de rol als beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar, en aanjager van woningbouw. Vanuit deze rollen participeert de provincie in de overlegstructuur van de regio Alkmaar.
- Zij levert haar overkoepelende visie op de woningmarkt en draagt bij aan de monitoring van de planvoorraad en prognoses.

In de volgende procesbeschrijving is dit nader uitgewerkt, gericht op het tijdig realiseren van de juiste plannen:

Figuur 2: uitwerking proces samenwerking



Hierin zijn de volgende samenwerkingsmomenten benoemd:

- **Lokale versnellings Tafel woningbouw:** gemeente en bouwer kunnen plannen die moeilijk tot realisatie komen voorleggen aan de lokale versnellings Tafel. In de versnellings Tafel (per gemeente) zijn de gemeente, betreffende bouwer en eventueel enkele experts betrokken. In de versnellings Tafel gaan de partijen na op welke manier de woningbouw stappen verder gebracht kunnen worden. Indien het project op korte termijn niet uitvoerbaar blijkt kunnen andere plannen naar voren worden gehaald.
- **Voorzienbaarheid:** niet alle plannen sluiten aan bij de (actuele en verwachte) woningbehoefte en ambities. Voor die plannen werken gemeenten aan voorzienbaarheid (zie volgende hoofdstuk).
- **Vorbereiden van beleid:** de woningmakers bieden gevraagd en ongevraagd markt informatie aan aan het Portefeuillehoudersoverleg Regio Alkmaar (PoRA). Het PoRA stelt mede op basis van deze informatie haar beleid vast of bij.
- **Woningbouwplanning:** de gemeente neemt plannen op in de woningbouwplanning. De woningmakers concretiseren de woningbouwplanning voor de eerste drie jaar door samen met ontwikkelende partijen de realiseerbare plannen in beeld te brengen. Dit doen zij in afstemming met de gemeente. De planningslijst wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het PoRA en opgenomen in plancapaciteit.nl.
- **Monitoring:** de woningmakers zorgen voor monitoring van de regionale woningmarkt, de provincie levert hierbij vanuit haar kennisfunctie informatie aan ten aanzien van woningmarktontwikkelingen die zij waarneemt. Daarbij is er onderscheid tussen monitoring 'vooruit' en 'actueel'. Bij de monitoring *vooruit* gaat het om de planningslijst. Bij de monitoring *actueel* gaat het om de indicatoren. In het derde kwartaal organiseren de woningmakers een regionale conferentie om de

resultaten van de monitoring te delen met alle partners. Zij trekken gezamenlijke conclusies ten aanzien van de gewenste bijstelling van de woningproductie dan wel beleidsvoorstellen.

Deze vorm van samenwerking vraagt van alle partijen dat zij open en vanuit vertrouwen samenwerken. Vertrouwen betekent hierbij: afspraak nakomen, stabiliteit in beleid, zonder last van het verleden, ...

Figuur 3: uitkomst samenwerking: workshop Woningmakers



4 Programmering

Eén van de belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses. Een prognose van het veel gebruikte model Primos brengt de toekomstige ontwikkelingen in beeld door bestaande trends door te trekken, rekening houdend met enkele huidige inzichten. Prognoses zijn daarmee in beginsel trendramingen voor de lange termijn. Door de woningbehoefte in lijn te brengen met de trendmatige ramingen die voortkomen uit de prognoses, wordt onvoldoende recht gedaan aan andere factoren die van invloed zijn op de woningbehoefte voor met name de korte termijn. Elementen als conjunctuurveranderingen, recentelijke binnenlandse en buitenlandse migratie en overspannen woningmarkt in nabije regio's kunnen de korte termijn behoefte op de lokale woningmarkt behoorlijk beïnvloeden. De regio Alkmaar wil met haar woningbouw-programmering ruimte hebben om in te spelen op de korte termijn behoefte (met als doel voorkomen van verdringing) en anderzijds demografische trends op lange termijn (inspelen op ontgroening en vergrijzing). Om dit te bereiken:

1. Zetten we in op adaptief programmeren, uitwerking in scenario's.
2. Houden we rekening met vertraging en onzekerheid in de uitwerking van plannen.
3. Nemen we afscheid van oude plannen die niet (meer) voorzien in de huidige en toekomstige vraag.
4. Monitoren we frequent de woningmarkt en de bijbehorende opgaven in samenwerking met de woningmakers.

4.1 Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's

Om in te kunnen spelen op de korte termijn behoefte en invloeden op de woningmarkt is programmeren vanuit scenario's wenselijk. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving kan incidenteel of structureel zijn. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

- Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.
- Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
 - **Scenario 2a:** behoeftegroei, bij structurele (hoge) instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog

niveau aanhoudt (+ circa 400 huishoudens per jaar tot 2022 en afvlakkend naar + 200 huishoudens in 2030).

- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).

Figuur 4: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouw aantallen per tijdperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 5: richtinggevende variatie in scenario's van mogelijke behoeftegroei naar gemeenten, woningbouwopgave per tijdperiode

	variatie in scenario's 2018-2023	variatie in scenario's 2023-2028	variatie in scenario's 2028-2030
Alkmaar	1.550-2.050	7.00-1.150	300-550
Bergen (NH.)	250-350	100-200	50-100
Castricum	750-1.000	300-550	150-250
Heerhugowaard	1.550-2.050	6.50-1.150	300-550
Heiloo	900-1.200	400-650	200-350
Langedijk	650-850	300-450	100-250
Uitgeest	300-400	100-200	50-100
Totaal	5.950-7.900	2.550-4.350	1.150-2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoeftemodel Companen.

Verdeling over de gemeenten gebaseerd op de huidige verhoudingen in de woningbehoefteprognose 2017-2040 van de provincie Noord Holland.

Voor het ambitiescenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

4.2 Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen

De regio Alkmaar wil flexibiliteit krijgen in haar plancapaciteit voor nieuwe woningen. Dit wordt in traditionele lineaire planningsmethoden belemmerd door (met name het aandeel harde) plannen op de planningslijsten. Vanuit een vast punt op de planningshorizon (over 10 jaar) worden plannen beoordeeld, waarbij een administratief planoverschot ongewenst is. Deze benadering garandeert dat er niet te veel wordt gebouwd vanuit de behoefte. Maar het risico van ‘te weinig’ blijkt in de praktijk groot. Deze lineaire methodiek staat namelijk de ontwikkeling van nieuwe plannen in de weg die juist zeer goed aansluiten bij de behoefte en bij ruimtelijke ambities. Dit staat de noodzakelijke versnelling en realisatie in de weg. Vanuit de zorg van de regiogemeenten voor een goede ruimtelijke ordening vindt de regio het belangrijk dat adequaat wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

We zien daarbij dat de behoefte zich niet lineair (in vaste jaarschijven) ontwikkelt. Perioden met overspannen vraag wisselen af met perioden van ruimte op de markt. De praktijk laat daarbij zien dat veel plannen niet volledig binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd. Soms is dat omdat een plan gedateerd is en niet aansluit bij de actuele behoefte, vaker is het omdat in de ontwikkeling een fasering zit en ook de marktopnamecapaciteit voor het betreffende plan zich gefaseerd ontwikkelt.

Werken met een planlijst die je voor tien jaar vult, houdt onvoldoende rekening met deze marktdynamiek. Wij hanteren daartoe twee oplossingsrichtingen:

1. Altijd zorgen voor enige ruimte in de planvoorraad zodat nieuwe bij de markt passende plannen snel tot bestemmingsplan en realisatie kunnen worden gebracht. Keerzijde hiervan is dat dergelijke procedures (zeker ook binnen BSG) tijd vergen, waardoor in deze situatie het risico ontstaat dat te weinig tot ontwikkeling komt. Deze maatregel is daarmee onvoldoende om adequaat op de behoefte in te kunnen spelen.
2. Zorgen dat er voldoende plannen op de plank liggen om daarmee de gewenste fasering in behoefte te kunnen realiseren, rekening houdend met vertragingen bij individuele plannen. Natuurlijk zijn er plannen die meer zekerheid hebben, en plannen waar een dergelijke vertraging waarschijnlijker is. Door te werken met een staffel (zeker binnen BSG) kan met deze realiteit rekening worden gehouden. Dit moet gepaard gaan met het afscheid nemen van oude plannen.

De laatste maatregel passen we als volgt toe: we zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen volgens vaste termijnen zijn ingepland, maar doorgaans gefaseerd tot ontwikkeling komen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte. De zekerheid van realisatie is onder andere afhankelijk van de planstatus, afspraken met ontwikkelaars, beperkingen in uitvoering zoals onverwachte saneringsopgaven of archeologie, financiële haalbaarheid (aandeel sociaal, stijgende bouwkosten, etc.) maar ook tijd speelt een belangrijke factor. Om een realistische inschatting te kunnen maken van de benodigde plannen, om in de behoefte te kunnen voorzien, kan een volgende staffeling worden gehanteerd:

Figuur 6: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

Wij kiezen bewust voor een realisatiestaffel die als ‘voorzichtig’ kan worden getypeerd. EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de plancapaciteit in de metropoolregio Amsterdam.

Daarin concluderen ze dat binnen de huidige fasering: 62% een hoge realisatiekans, 24% een lage realisatiekans en 31% een beperkte realisatiekans heeft. Bij 45% van de onderzochte plannen verwacht EIB dat deze zonder veel vertraging of kans op uitval kan worden gerealiseerd.

Toelichting op de categorisering:

Planfase 1

- (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd.

Planfase 2

- (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar/investeerder.
- Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder.

Planfase 3

- Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder.
- Potentiële plancapaciteit.

Indien deze werkwijze wordt toegepast op de geanalyseerde plancapaciteit (openbare lijst) mag rekening worden gehouden met de volgende uitkomst:

Figuur 7: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase - uitkomsten regio Alkmaar

Totale plancapaciteit op basis van 100%					Totale plancapaciteit op basis van staffel				
	2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal		2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal
planfase 1	3.503	2.042	913	6.458	planfase 1	3.153	1.634	639	5.425
planfase 2	1.526	1.345	400	3.271	Planfase 2	1.221	942	240	2.402
planfase 3	2.916	4.737	2.959	10.612	planfase 3	1.750	2.842	1.480	6.071
Totaal	7.945	8.124	4.272	20.341	Totaal	6.123	5.417	2.359	13.899

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

NB: getallen worden nog geactualiseerd op basis van nieuwe lijsten gemeenten.

4.3 Reductie oude plannen

Van de bestemmingsplan technische harde plannen (circa 9.100 woningen, planmonitor medio 2018) zijn voor ruim 1.100 woningen aan plannen 9 jaar of ouder (onherroepelijk bestemmingsplan). Daarnaast zijn de plannen voor circa 1.700 woningen inmiddels al 5 tot 8 jaar oud. De regio kan inzetten op het reduceren van oude plannen. Daarbij is het van belang om niet alleen naar de leeftijd van het plan te kijken, maar vooral ook naar de kwalitatieve toegevoegde waarde van het plan. Indien het plan oud en kwalitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte kan planaanpassing of schrappen van het plan overwogen worden. Het afwegingskader in bijlage 2 kan als lokaal hulpmiddel ingezet worden om de plannen kwalitatief te toetsen. Een inschatting van het huidige reductiepotentieel is als volgt:

Figuur 8: inventarisatie leeftijd bestemmingsplannen en reductiepotentieel

Leeftijd (bestemmings)plan	Aantal woningen	Reductiepotentieel	Mogelijke planologische ruimte
9 jaar of ouder	1115	75%	836 woningen
5 tot 8 jaar	1716	33%	566 woningen

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

Door afspraken te maken over oude plannen en structureel in gezamenlijkheid te zetten op reductie van deze plannen ontstaat er:

- Ruimte in de programmering voor nieuwe plannen, waardoor beter ingespeeld kan worden op de actuele behoefte.
- Voorzienbaarheid: indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming.

Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouwprogrammering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouwprogrammering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

In deze notitie geven we de uitwerking van de woningmarktanalyse voor de regio. In deze bijlage presenteren we de belangrijkste onderbouwde conclusies die als onderbouwing dienen voor de gemaakte woningbouwafspraken. In afzonderlijke fact-sheets is dit uitgewerkt naar de gemeenten.

Werkwijze woningmarktanalyse

In de analyse is aandacht besteed aan mechanismen op de regionale woningmarkt. Dit hebben we in beeld gebracht via een analyse van feitelijke verhuizingen op de regionale woningmarkt. Wat zijn de verhuisbewegingen in de regio? Welke functies hebben verschillende delen van de regio voor verschillende groepen op de woningmarkt?

Het functioneren van de verschillende delen in de regionale woningmarkt hebben we in beeld gebracht door statistische gegevens vanuit CBS-microdata: een database waar op persoons- en adresniveau kwalitatief hoogwaardige gegevens beschikbaar zijn.

Naast deze cijfermatige analyse hebben we met de gemeenten en woningmakers (samenwerking van woningmarktpartijen in de regio; corporaties, ontwikkelaars, makelaars) stilgestaan bij de trends en ontwikkelingen die in de regio van belang zijn. Dit heeft geleid tot een nadere inkleuring van de analyse.

Woningmarktanalyse

Het vertrekpunt voor onze analyses is een duiding van de huidige situatie op de woningmarkt. Aan de hand van trends en prognoses vullen we dit aan, waarmee we ook een voorzichtige blik op de toekomst kunnen werpen. Op basis van deze analyses komen we tot een viertal conclusies voor de regionale marktontwikkeling. Dit zijn leidende conclusies bij de verdere uitwerking van de woningbouwafspraken.

Conclusie 1: de markt is krap

Het actuele woningaanbod is kleiner dan de vraag. Dit zien we zowel terug in de huursector als koopsector.

Woningtekort

Een gebruikelijke manier om de krapte op de woningmarkt te meten biedt het woningtekort. Bij het woningtekort gaat het om het aantal woningen dat op een bepaald moment er onvoldoende is om te voorzien in de actuele vraag. Dit wordt berekend door huishoudens die niet zelfstandig wonen te confronteren met het beschikbare leegstaande woningaanbod. In november 2018 heeft ABF in opdracht van het ministerie van BZK een nieuwe berekening gemaakt van het regionale woningtekort. Hierin is de regio Alkmaar toegevoegd aan de Noord-Holland-Noord. In Noord-Holland-Noord ligt het woningtekort op 1,9% tot 2,7%. De regio Alkmaar grenst aan de regio Zuid-Kennemerland waar het tekort is bepaald op

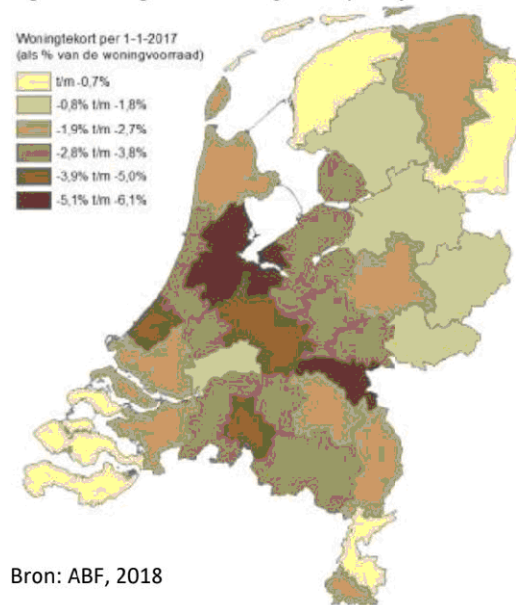
2,8% tot 3,7%. In het rijksbeleid is de opzet om dit tekort af te laten nemen tot 1%, ten behoeve van een goede marktwerking en waardebehoud van woningen.

Gelet op de grote verschillen binnen de regio Noord-Holland-Noord en de ervaringen in regio Alkmaar zal het tekort in de regio Alkmaar eerder neigen naar het tekort in Zuid-Kennemerland. Uitgaande van een tekort van tussen 2,5% en 3,5%, en inloop tot een tekort van 1%, gaat het dan om 2.000 tot 2.600 woningen actueel tekort; een belangrijke indicatie dus voor druk op de woningmarkt.

Krapte in de huur- en koopsector

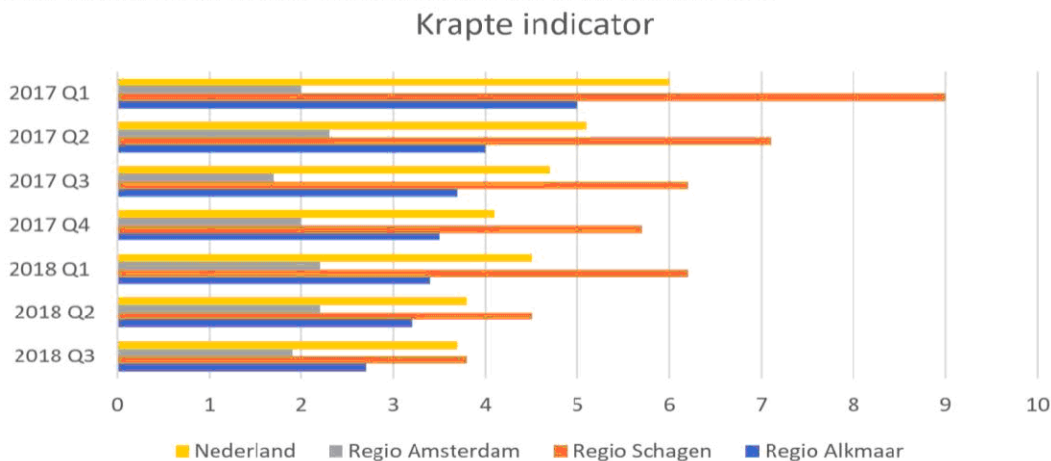
Het (oplopend) tekort blijkt ook vanuit indicatoren rond de huur- en koopwoningmarkt. In de huursector lopen reactiegraad en inschrijfduur bij verhuring op. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning was in 2013 rond de 80, in 2017 lag dit op 120. Voor de koopsector geeft de krapte-indicator aan dat de druk op de woningmarkt in Alkmaar op 2,9 ligt; wat duidt op een gespannen markt. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De afgelopen jaren is deze krapte gegroeid, waar de 'indicator' voor Amsterdam nagenoeg gelijk gebleven is.

Figuur 2.1: regionale woningtekort per 1 januari 2017



Bron: ABF, 2018

Figuur 2.2a: krapte-indicator koopwoningmarkt regio's Noord-Holland 2017-2018



Bron: NVM en Leygraafmakelaars.

Figuur boven: De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De krapte indicator voor de regio Alkmaar is sinds begin 2017 van 5 naar 2,8 gezakt (3^e kwartaal 2018). Voor een gezonde woningmarkt is de krapte indicator 6. De krapte indicator van 2,8 houdt in dat het een krappe woningmarkt betreft.

Figuur rechts: De krapteindicator is voor het 4 kwartaal van 2018 uitgesplitst naar gemeenten. We zien een onderscheid tussen de gemeenten met meer stedelijke woonmilieus waar de woningmarkt krapper (Alkmaar) is dan de gemeenten met meer dorpse woonmilieus (Bergen en Langedijk).

* De krapte-indicator van 6,4 voor Bergen wordt veroorzaakt door de relatief grote hoeveelheid dure woningen. De krapte in het goedkope en middensegment is vergelijkbaar met de krapte van de andere BUCH gemeenten.

Figuur 2.2b krapte-indicator Q4 2018

Gemeente	Krapte-indicator
Alkmaar	2,2
Bergen*	6,4
Uitgeest	2,6
Castricum	2,8
Heiloo	3,2
HHW	2,2
Langedijk	3,9

De krapte op de woningmarkt verschilt per inkomensgroep. We hebben daarvoor de inkomensopbouw van potentiële verhuizers vergeleken met het momenteel beschikbare aanbod (anno medio 2018). Uit hoeveel woningen kunnen mensen op basis van hun inkomen, hypotheekmogelijkheden en toegang tot sectoren (sociale huur) in beginsel kiezen? Mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Hun keuze is daarmee beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf bijvoorbeeld € 80.000) hebben een breder bereik, al zullen zij doorgaans wel kiezen voor een woning die aansluit bij hun portemonnee.

- De vraag in deze benadering is bepaald door de omvang van verschillende inkomensgroepen in de gemeente en hun verhuisgeneigdheid volgens WoON 2015.
- Het aanbod is bepaald door te kijken welke woningen jaarlijks verkocht/verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen de gemeenten.
- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod weer dat voor een bepaalde vragersgroep potentieel bereikbaar is. Analoog aan de keuzemogelijkheden bij verkoop (zie figuur 2.2) geeft een keuze-index onder 5 een indicatie van spanning op de markt.

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,9 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de regio Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de regio Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Figuur 2.3: keuze-index verhouding aanbod en vraag op basis van inkomen

	Aanbod ↓	tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Sociale huur tot aft-grens	1060								
Sociale huur va aft-grens	1060								
Part. Huur	1380		Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	510		Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	2350								
Dure koop < € 400.000	1110								
Zeer dure koop > € 400.000	1150								
Totale potentiële keuze		1060	3510	2680	2370	4250	4800	4100	4610
Totale potentiële vraag		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,9	2,9	2,3	4,0	4,4	3,8	4,7

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Toelichting figuur 2.3: potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens hebben een jaarlijkse vraag van 1.570 woningen in de regio. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 1.060 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,7. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt wel weer deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

Naast een toename van de krapte, blijkt de actuele druk op de woningmarkt ook uit de transactiepreizen die gemiddeld boven de vraagprijs liggen, en uit het dalende aanbod van te koop staande woningen.

Instroom in de regio

Een belangrijke oorzaak voor de toegenomen krapte op de woningmarkt is de aantrekkende economie en het herstel van de woningmarkt na de economische crisis. Ook speelt de instroom uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een belangrijke rol. De MRA blijkt minder goed in staat om de regionale vraag op te vangen; door sterk gestegen prijzen en verdringingseffecten. Mensen vertrekken daardoor naar nabijgelegen regio's, zoals de regio Alkmaar, zoals blijkt uit de veranderende instroom van vestigers.

Figuur 2.4: regio Alkmaar, vestiging en vertrek personen per jaar uit verschillende delen van Noord-Holland

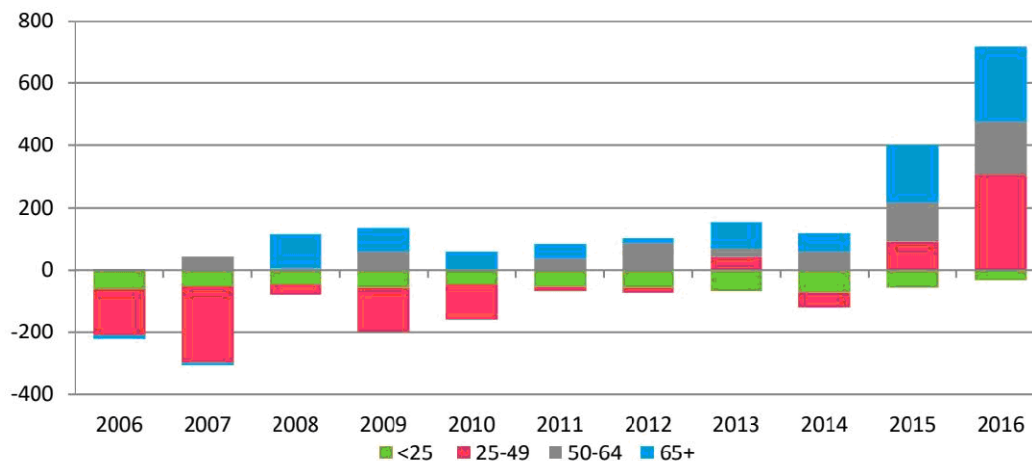


Bron: CBS.

Uit verschillende delen van Noord-Holland neemt de instroom (in aantal personen) sinds 2014/2015 toe. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld Haarlemmermeer, daarmee zijn de relaties beperkt. De regio Alkmaar heeft logischerwijs vooral betekenis voor de noordelijke MRA-gemeenten.

De instroom in de regio blijkt ook uit het vestigingssaldo van huishoudens. Sinds 2015 is dit saldo vestigers fors gestegen in de regio.

Figuur 2.5: saldo vestiging minus vertrek naar leeftijd van huishoudens 2006-2016 regio Alkmaar



Bron: CBS, bewerking Companen

Tot 2015 kende de regio Alkmaar per saldo een vertrek van huishoudens tot 50 jaar. In 2015 en 2016 is dit omgebogen naar per saldo vestiging. Zeker bij 65-plussers is het aantal vestigers fors toegenomen. Deze tendensen in vestiging en vertrek laten zien dat de regio, naast een verhoogde instroom aan statushouders², te maken heeft met een groeiende instroom vanuit de MRA.

Scenario's van behoefteontwikkeling: werken met onzekerheid

De ontwikkeling naar meer instroom is voor nog maar een relatief korte duur van kracht. Het betekent wel dat de concurrentie tussen woningzoekenden fors is toegenomen. Hoe lang dit aanhoudt, is onzeker. Vooral nog is vooral sprake van een duurzaam tekort aan woningen, mede door de groeiende druk vanuit de MRA. Dit is aanleiding voor de gemeenten in Noord-Holland-Noord om een bod neer te leggen om substantieel bij te dragen aan de behoefte vanuit de MRA.

Daarbij blijft het ook zinvol rekening te houden met onzekerheden. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving, om genoemde redenen, lijkt behoorlijk stevig. Adaptief plannen betekent echter ook dat je rekening houdt met veranderende tijden. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's.

De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop

² In 2015 en 2016 hebben gemeenten een toename gehad in de taakstelling voor statushouders. In 2015 lag de instroom ca. 100 huishoudens hoger dan in 2014. In 2016 lag dit verschil op ca. 200 huishoudens ten opzichte van 2014)

zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

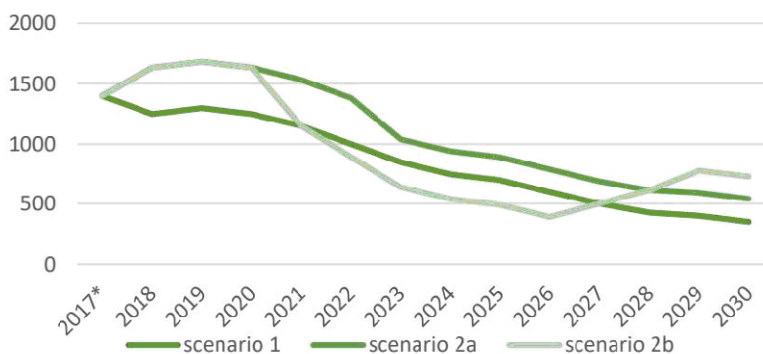
- **Scenario 1:** Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.
- **Scenario 2a:** Een tweede scenario biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.

De scenario's zijn gebaseerd op aannames van het doorzetten van trends. In het ene geval versneld (bijvoorbeeld meer instroom uit MRA in 2a), in het andere geval meer conjunctureel. Deze trends zijn in grote mate onzeker. Daarmee geven de prognoses een richting, maar geen getalsmatige zekerheid. Om meer grip te krijgen op ontwikkelingen is het belangrijk meer grip te krijgen op de effecten van veranderende ontwikkelingen: Achterstand in woningproductie in de afgelopen jaren (inlopen woningtekort van 2.000 tot 2.600 woningen).

- Instroom van Flexarbeiders (ook meer en meer long stay).
- Meer / minder instroom van vluchtelingen.
- Extramuralisering, langer thuis wonen en uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.
- Uitstroom uit de MRA-regio naar de regio Alkmaar.

De regio wil meer grip krijgen op deze ontwikkelingen en het effect hiervan op de noodzakelijke woningproductie. Daarom vindt zij samenwerking met de provincie bij de toekomstige uitwerking van prognoses noodzakelijk. Dit geldt in het bijzonder voor de uitstroom uit de MRA-regio. Daarnaast kan door middel van een woonwensenonderzoek beter in beeld gebracht worden in welk woonmilieu deze mensen willen wonen?

Figuur 2.6: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar 2017-2030



Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Het is nu niet te zeggen welk scenario realiteit wordt. Elk scenario is in zekere zin voorstelbaar. Bij de scenario's horen wel verschillende aantallen te realiseren woningen.

Figuur 2.7: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouwaantallen per tijdsperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Ambitiescenario "Holland boven Amsterdam": dit scenario betreft een aanbodgestuurd scenario. Het uitgangspunt is dat in de huidige woningkrapte het toevoegen van substantieel aanbod migratiestromen op gang brengt. De regio Noord-Holland Noord heeft een aanbod gedaan om 40.000 woningen te realiseren voor opvang uit de MRA. Circa 20.000 woningen kunnen mogelijk gerealiseerd worden in de regio Alkmaar. In de eerdere scenario's is uitgegaan van een toevoeging van circa 14.000 woningen tot 2030. Daarbij is al rekening gehouden met circa 4.000 extra woningen ten opzichte van het basis scenario. Dit betekent dat er aanvullend nog eens 16.000 woningen worden gerealiseerd. Dit scenario kent haar demografische basis in de druk die we waarnemen in de MRA, maar is ruimtelijk onderbouwd (locatiegericht).

Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Ambitiescenario
Prognose Provincie Noord-Holland 'ontwikkeling woningbehoefte': - Demografische trends - Extramuralisering - Trendmatige taakstelling statushouders	= scenario 1 aangevuld met structurele instroom MRA van afgelopen 2 jaar (circa 400 per jaar extra)	= scenario 2, maar de structurele instroom is conjunctureel afhankelijk en zwakt ook (tijdelijk) weer af	Scenario op basis van de propositie "Holland boven Amsterdam". Daarbij wordt eveneens voorgesorteerd op de economische groei waardoor ook extra huisvesting noodzakelijk is voor expats, arbeidsmigranten, etc.

Behoefte en plancapaciteit

Op korte termijn lijkt er op basis van deze behoefte-raming een behoefte van minimaal 1.200 woningen per jaar en maximaal 1.600 woningen per jaar. Naast deze woningbouwaantallen moet nog rekening gehouden worden met vervangende nieuwbouw bij transformatie. De afgelopen jaren heeft de regio jaarlijks gemiddeld bijna 1.050 woningen gebouwd. Dit aandeel ligt dus fors lager dan de behoefte (ook in de minimumvariant). Daarom is het zaak om hoe dan ook tempo te versnellen.

Voor de komende jaren zijn er wel de nodige plannen om te realiseren. Voor de periode tot en met 2020 gaat het jaarlijks om ruim 2.000 woningen. Na 2020 zakken de aantallen geplande woningen snel weg. Gebrek aan plancapaciteit is derhalve op korte termijn geen knelpunt: wel op de middellange termijn (na 2023). Realisatiekracht is wel een knelpunt. Voor de regio is het daarom van wezenlijk belang, om verdringing te voorkomen, de bouwproductie op te schroeven naar minimaal 1.200 tot maximaal 1.600 woningen per jaar.

Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave

De huidige druk op de woningmarkt is een urgent probleem die leidt tot verdringing van woningzoekenden. Tegelijkertijd zien we dat binnen afzienbare termijn de behoeftegroei aanzienlijk kleiner wordt: in de periode na 2028 nog maximaal 450 woningen per jaar. Het belang van de bestaande

woningvoorraad in de huisvestingsopgave wordt daarmee steeds groter. Nieuwbouw is dan immers nog een minimale aanvulling op het bestaande aanbod.

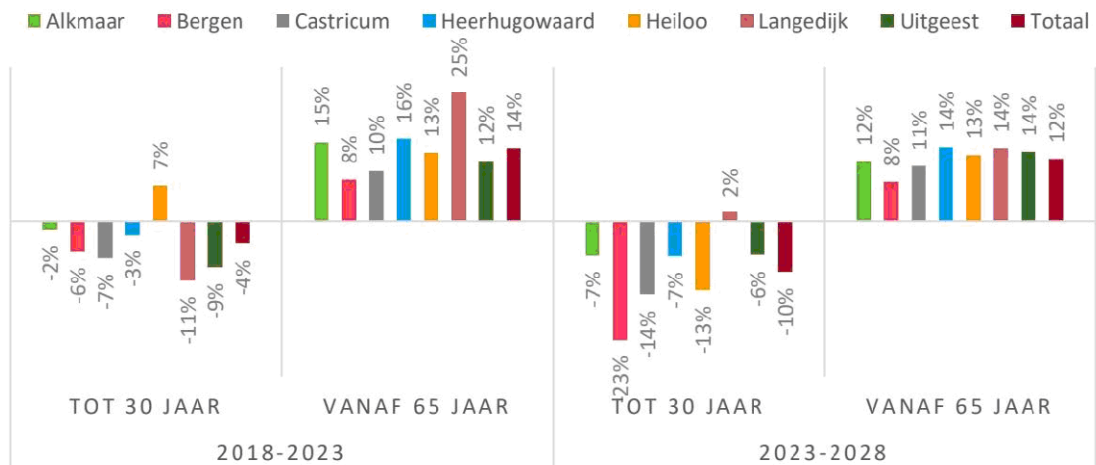
Gewenste ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad

Die bestaande woningvoorraad voldoet niet op alle fronten aan de toekomstige woningbehoefte. Enkele voorbeelden:

- door ontgroening en vergrijzing (minder jongeren en meer ouderen) verandert de woningbehoefte naar meer gelijkvloerse woningen. In aantallen lijkt deze ontwikkeling echter mee te vallen door de beperkte verhuisbereidheid van de senioren-doelgroep. Er zijn echter steeds meer signalen dat senioren uit de babyboomgeneratie (van net na de Tweede Wereldoorlog) aanzienlijk meer stappen maken in hun wooncarrière. Motief is daarbij vooral het gemak van een nieuwe toegankelijke woning. Daarnaast blijft een (groter) deel in zijn bekende grote gezinswoning wonen. Zij worden oud op de plek waar zij al sinds jaar en dag wonen. Dit vraagt aanpassingen in de toegankelijkheid van hun woningen.

De ontgroening en vergrijzing verschilt per gemeente naar effect en naar tempo, waardoor ook de verandering in woonvoorkeuren per gemeente verschilt. De richtingen zijn wel overal hetzelfde.

Figuur 2.8: ontgroening en vergrijzing per gemeente



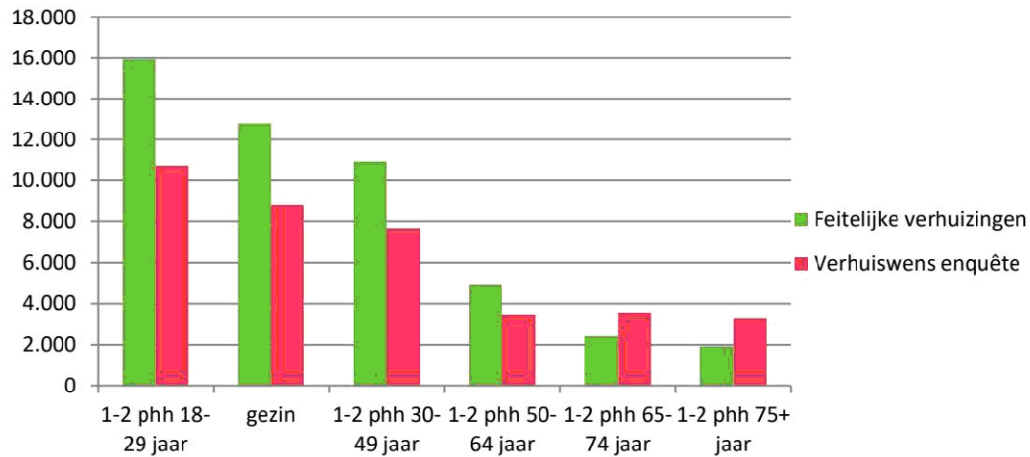
Bron: provincie Noord-Holland.

- Voor jongeren is het lastig een passende hypotheek te krijgen. Zij zijn slechts zeer beperkt in staat voldoende middelen op te brengen om de woning te kopen en te verbouwen. Onder het mom van de energietransitie ligt er bij veel woningen in de bestaande woningvoorraad wel een investeringsopgave. Zolang jongeren die niet gefinancierd krijgen, is een woning in de bestaande voorraad moeilijk te verwerven; zeker woningen waar jarenlang weinig is geïnvesteerd is. Hiermee dreigt een segment in de bestaande woningvoorraad te ontstaan van mindere kwaliteit; met effect voor de woonaantrekkelijkheid van deze delen van de voorraad en bij een afvlakkende behoefteontwikkeling het risico van leegstand. De nieuwbouwopgave kan dan ook niet los staan van de verbeteringen in de bestaande woningvoorraad.

Dynamiek op de woningmarkt

Veelal wordt de druk op de woningmarkt bepaald aan de hand van gewenste verhuisbewegingen. De praktijk laat echter zien dat verhuiscens en verhuisgedrag nog wel verschillen. Zo zien we dat jongeren vaker verhuizen dan ze vooraf aangeven te doen, terwijl dit bij ouderen precies omgekeerd is.

Figuur 2.9: verhuisgedrag en verhuiscens per leeftijdsgroep



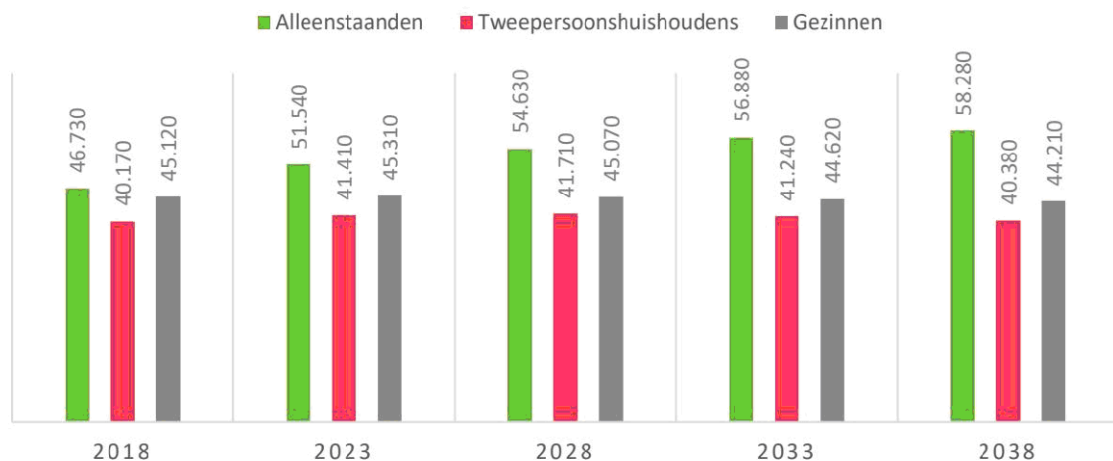
Bron: WoON2015, CBS.

De verhuisdynamiek laat zien dat de belangrijkste dynamiek op de woningmarkt aan de begin van de wooncarrière zit: tot 30 jaar of als gezin met kinderen. Deze vraag manifesteert zich dan ook het meest op de woningmarkt. De vraag van senioren (65-plus) is in absolute aantallen zeer beperkt.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

De behoefte op de woningmarkt verandert door vergrijzing en ontgroening, maar ook door veranderende samenstelling van huishoudens: meer alleenstaanden.

Figuur 2.10: ontwikkeling huishoudenstypen in regio Alkmaar 2018-2038



Bron: provincie Noord-Holland

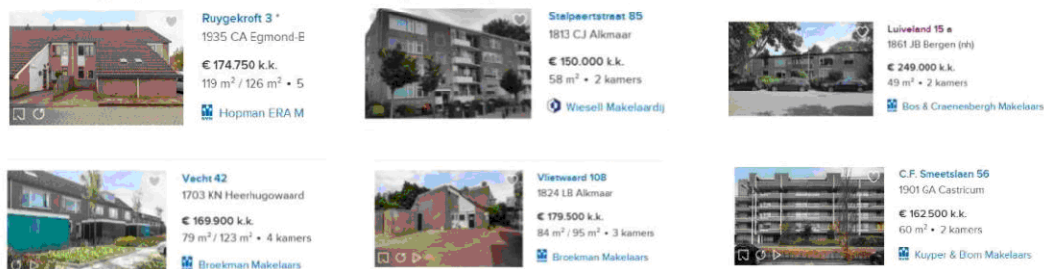
De groei van de woningbehoefte komt geheel voor rekening van alleenstaanden. Het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen (met kinderen) blijft nagenoeg gelijk. Binnen deze groepen zien

we wel de nodige variatie (op basis van de geanalyseerde verhuisbewegingen (microdata CBS) en de verdiepende gesprekken met marktkeners):

- De groep ouderen (65-plus) wordt steeds groter, maar ook diverser. Een (groot) deel blijft wonen in de huidige woning; steeds vaker een grondgebonden koopwoning. Een deel wil verhuizen. Daarbij is comfort een belangrijke drijfveer. Zij zoeken kwalitatief goede huurappartementen: afhankelijk van het inkomen en bestedingsmogelijkheden ook in de middenhuur.
- Gezinnen en jonge stellen kiezen in hoofdzaak vrij traditioneel: grondbonden woningen, in de huur rijwoningen, in de koop vooral een tweekapper of vrijstaand. Dat geldt voor gezinnen uit de regio, maar ook voor de instroom vanuit de MRA. De instroom vanuit de MRA kiest de regio vanwege de ruimte die te koop is voor een acceptabele prijs, terwijl Amsterdam zeer dichtbij is.
- Bij starters is de betaalbaarheid van huren en kopen de belangrijkste drijfveer. Zij zijn door hun financieringsmogelijkheden aangewezen op betaalbare (sociale) huurwoningen of koopwoningen. Een deel kiest ook een woning in de middenhuur; omdat de sociale huursector door regelgeving niet bereikbaar is en/of de koopsector nog te duur is. Vaak is dit wel een tussenoplossing.

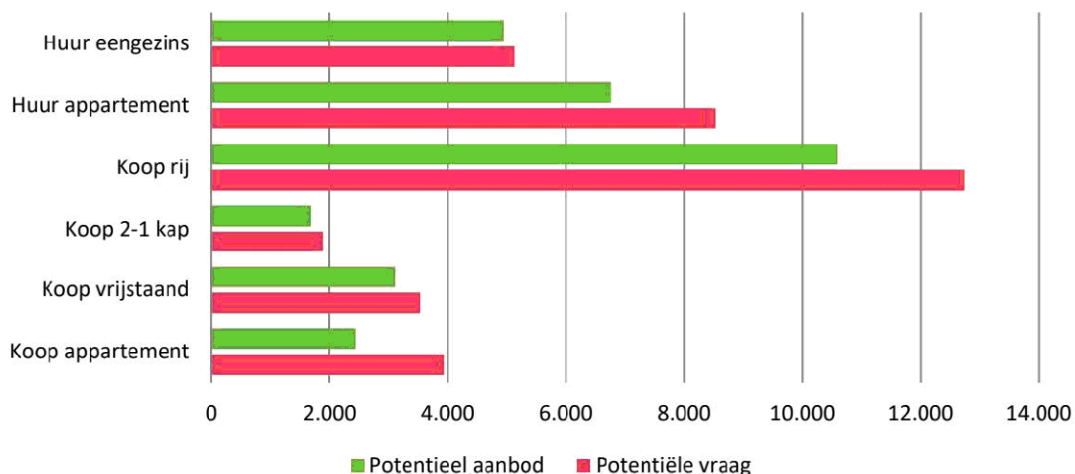
Uit het voorgaande blijkt dat inkomensmogelijkheden bepalend zijn voor de mogelijkheden op de woningmarkt. Daarom hebben we op grond van de inkomensopbouw van huishoudens, die actief op zoek zijn op de woningmarkt, een inschatting gemaakt van welk aanbod op dit moment voor hen beschikbaar is.

- In de regio is er onvoldoende aanbod voor de laagste inkomens tot circa € 40.000 belastbaar per jaar. Voor hen zijn meer sociale huurwoningen en (goedkopere) particuliere huurwoningen gewenst.
- Daarnaast is er ook onvoldoende aanbod dat aansluit op de portemonnee van de hoogste inkomens (vanaf € 75.000). Deze groep heeft echter als voordeel dat zij vaak al een woning hebben en bovenal in staat zijn om hun wensen bij te stellen naar woningen die wel beschikbaar zijn. Daarmee verdringen zij de middeninkomens van de woningmarkt.
- Middeninkomens ervaren in de koopsector de druk van hogere inkomensgroepen met meer financiële mogelijkheden. Daarbij komt dat het bestaande koopaanbod dat voor deze middengroep beschikbaar is, een beperkte kwaliteit heeft: weinig m², of bij elkaar gelegen in enkele wijken binnen de regio (Alkmaar-Noord, Heerhugowaard).



Voor de behoefte op langere termijn kijken we niet alleen naar de financierbaarheid van de woningen, maar ook naar de demografische ontwikkelingen en verhuisgedrag van groepen. Op basis daarvan krijgen we een beeld van de toekomstige behoefte aan verschillende woonvormen. Dit hebben we gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij de demografische veranderingen in huishoudenssamenstelling mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefte-onderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Figuur 2.11: vraag en aanbod op de woningmarkt, op basis van demografische ontwikkeling 2018-2023



Bron: vraag-aanbodmodel Companen.

Met uitzondering van huurwoningen (grondgebonden en appartementen) lijkt er op basis van demografische trends en doortrekken van verhuisgedrag vooral behoefte aan rijwoningen en koopappartementen. In de huursector is het aanbod eengezinswoningen nagenoeg voldoende. Ook is op termijn de groei van de behoefte van luxere koopwoningen beperkt: het actuele tekort voor doorstromers is echter wel degelijk aanwezig.

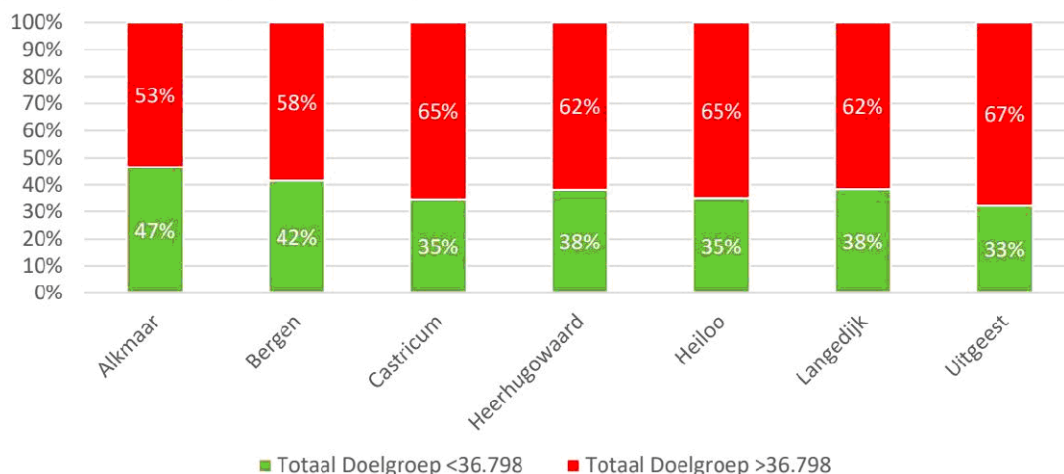
Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder

Specifieke zorg delen de gemeenten met de woningcorporaties voor de laagste inkomens: mensen die niet volledig op eigen kracht in een woning kunnen voorzien. Voor hen is er aanbod van betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huurwoningen nodig.

Woonsituatie doelgroep

In 2018 behoorde rond 40% van de huishoudens in de regio Alkmaar tot de doelgroep van de woningcorporaties.

Figuur 2.12: aandeel doelgroep sociale huur per gemeente 2018



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

Met name Alkmaar telt veel huishoudens die behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Dit is een logisch gevolg van de historische ontwikkeling, waarbij vooral in de steden meer sociale huurwoningen zijn gebouwd. Vraag is of deze trend zich ook naar de toekomst op deze wijze voortzet.

De doelgroep woont niet alleen in sociale huurwoningen. Iets meer dan de helft van deze groep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning. Maar ook in de sociale huursector wonen de nodige huishoudens met een (iets) hoger inkomen dan deze doelgroep. Dit wordt wel aangeduid als 'scheefheid', maar wordt ook vaak gezien als wenselijke situatie vanuit de inkomensvariatie in wijken en vanwege beperkte alternatieven voor deze inkomens buiten de sociale huur. Dit aandeel is het laagst in Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard (18% à 19% scheefheid) en het hoogst in Castricum (25%) en Uitgeest (28%).

Ontwikkeling doelgroep sociale huur

Kijken we naar de nabije toekomst dan is de behoefteontwikkeling vanuit de doelgroep van beleid moeilijk te ramen. Dit is sterk afhankelijk van economische, maatschappelijke en politieke factoren. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- In welke mate is er sprake van een brede welvaartsgroei? Het SCP gaat uit van een kleine groei, net boven 0%, voor de komende decennia. Deze groei fluctueert uiteraard met de conjunctuur.
- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kan worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Dan gaat het dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- En in welke mate wonen nieuwe generaties meer/minder in een sociale huurwoning? Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning.

Vanuit deze onzekerheden is het lastig om richting te geven aan de gewenste ontwikkeling van de omvang van sociale huurwoningen in de regio. Tegelijkertijd zien we dat in een regio onder druk het risico van

verdringing voor deze doelgroepen groot is. Daarom is het waardevol om beleid te ontwikkelen voor deze doelgroep. Ter ondersteuning van dit beleid geven we een inschatting van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen, waarbij we uit zijn gegaan van een trendmatige ontwikkeling van de behoefte (gelijkblijvende scheefheid, gelijke oriëntatie op sociale huur, veranderende demografische opbouw en generatiewisseling).

Op grond van deze benadering zou de doelgroep voor de sociale huur (inkomen tot € 36.798) met 3.700 huishoudens toenemen in de komende tien jaar (tot 2028). Circa de helft van deze groei zou in de sociale huur landen. Daarmee is de gewenste netto-toename in deze periode circa 2.000 sociale huurwoningen.

In het verleden is veel gewerkt met een percentage van het woningbouwprogramma dat in de sociale huur gerealiseerd zou moeten worden. Het is echter niet zo dat met meer nieuwbouw ten behoeve van de MRA de behoefte aan sociale huurwoningen in gelijke mate meegroeit. Het zal wel enige groei met zich meebrengen. Dit blijkt uit het feit dat van de verhuizingen in de sociale huur ruim 75% uit de regio komt. In andere marktsectoren is dat iets lager: 70%.

Effect passend toewijzen

De praktijk laat zien dat een groter deel van de doelgroep in de sociale huur gericht is op de laagste huurprijsklassen. Dit is het gevolg van passend toewijzen die huishoudens met een inkomen tot de grens van de huurtoeslag verplicht om een woning te huren onder de aftoppingsgrenzen (€ 597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 640 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Maar liefst 70% van de woningzoekenden behoort tot deze groep. Ook de meeste huurwoningen komen onder deze prijs beschikbaar. Dat gaat gecombineerd met het hoogste aantal reacties. Dit wijst op een druk op met name de betaalbare huurprijzen (tot de aftoppingsgrenzen). Door regelgeving ligt hier dan ook het accent bij de gewenste toevoegingen. Dit is echter kostbaar gelet op de kwaliteitseisen die aan deze woningen worden gesteld. Dit vraagt dan ook een afweging tussen prijs en kwaliteit van deze woningen; met ook oog voor de toekomstwaarde van deze woningen.

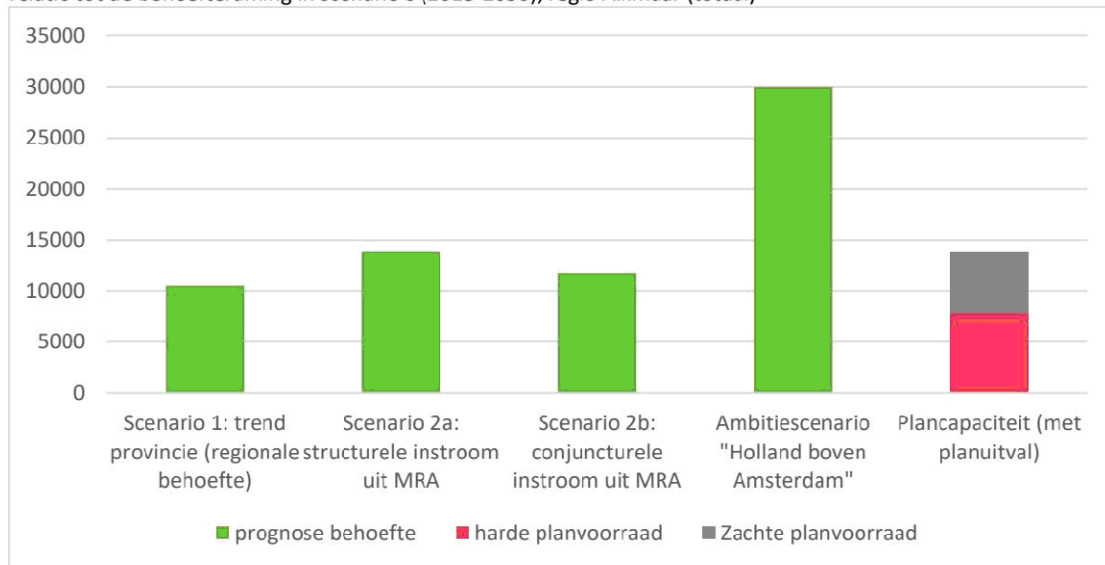
Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?

Tot slot gaan we in op de mogelijkheden om in te spelen op de behoefte. In de regio zijn de nodige woningbouwplannen. Deze plannen overstijgen in veel gemeente de woningbehoefte volgens de trendmatige prognose, waarbij nog geen rekening is gehouden met de opvangtaak vanuit de MRA. Daar staat tegenover dat er wel plannen zijn, maar dat deze lang niet allemaal in de gestelde termijn tot ontwikkeling komen. De realisatie in de laatste jaren ligt namelijk onder het niveau van de prognose.

Veel plannen, deels verouderd

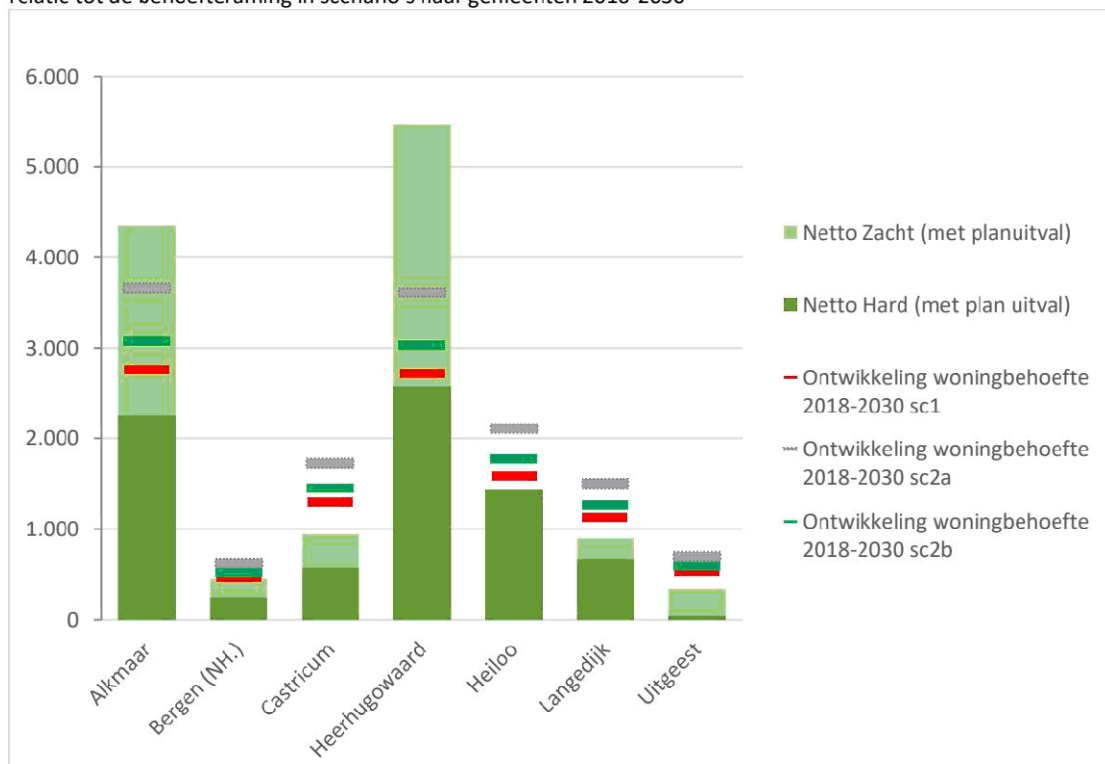
In de regio zijn de bekende woningbouwplannen geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het aantal plannen met een formele status (bestemmingsplan) ongeveer gelijk is aan de behoefte voor de komende tien jaar in de drie basis scenario's. Daarnaast zijn er nog veel potentieel te ontwikkelen plannen. Om het ambitie scenario te kunnen realiseren zijn er op termijn extra plannen nodig.

Figuur 2.13: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit, rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteraming in scenario's (2018-2030), regio Alkmaar (totaal)



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Figuur 2.14: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteraming in scenario's naar gemeenten 2018-2030



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Met name in Heerhugowaard en Alkmaar is de plancapaciteit groot in verhouding tot de geraamde behoefte. Daarbij zien we dat ruim 20% van de 'harde' plancapaciteit in de regio al relatief oud is: tegen tien jaar oud. Een deel hiervan zal inmiddels in ontwikkeling zijn. Een ander deel is mogelijk gedateerd.

Het is waardevol om gedateerde plannen uit de planning te kunnen halen. Daarmee ontstaat marktruimte voor nieuwe en goede plannen; eventueel ook op dezelfde locatie.

Voor het ambitie scenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

Kijken naar realisatie van plannen

Vanuit beleidsontwikkeling rond de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt een dergelijk gevulde plancapaciteit als belemmering gezien om nieuwe plannen in ontwikkeling te kunnen nemen. Daar staat tegenover dat een plan nog geen realisatie blijkt. De huidige focus op de maximale planvoorraad voor tien jaar, staat in geen verhouding tot de realisatie op korte termijn. Voor het inspelen op de behoefte is het belangrijk om de aandacht te verplaatsen naar de daadwerkelijke realisatie, in plaats van papieren plancapaciteit. Laat onverlet dat het waardevol is om gedateerde plannen om te zetten en weg te bestemmen.

Bijlage 2: afwegingskader

Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken in de regio Alkmaar is om te werken met een afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio. De basis is het bestaande afwegingskader (RAP regio Alkmaar Bijlage C). Het afwegingskader is tijdens de projectgroep van 13 december 2018 geactualiseerd. Het afwegingskader dient als lokaal hulpmiddel voor de gemeenten om plannen af te wegen. Daarbij kan het gaan om het toetsen van nieuwe plannen, maar ook om bestaande plannen te prioriteren.

Het afwegingskader bestaat uit een viertal filters:

- A. Ruimtelijke aspecten (inbreiding voor uitbreiding, verzorgingsstructuur, versterking van OV knooppunten).
- B. Bebouwingsaspecten (hergebruik/transformatie, herontwikkeling, flexibele concepten, duurzaamheid).
- C. Markttechnische aspecten (kwalitatieve behoefte, gevarieerde wijken, lokaal beleid) (regionaal).
- D. Financieel juridische aspecten (economische uitvoerbaarheid, (plan)schade).

A Criteria ruimtelijke aspecten	Toelichting
1. Inbreiding of uitbreiding?	Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied of daarbuiten
2. Versterken verzorgingsstructuur	Leverd het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een kern of wijk, bijvoorbeeld als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?
3. Versterking van OV-knooppunten in de Zaanccorridor	Bevindt het plan zich op een OV-knooppunt in de Zaanccorridor?

B Criteria gerelateerd aan gebouwen	Toelichting
4. Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, monumentale gebouwen, zorgvastgoed, detailhandelsvastgoed, kantoren, bedrijfspanden
5. Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Verdunnen: afname aantal woning (tot en met saldo nul) Verdichten: toename van het aantal woningen
6. Herontwikkeling probleemsituaties	Zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid
7. Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren naar een behoefte op termijn?
8. Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het bouwbesluit)?

C Criteria markttechnische aspecten	Toelichting
9. Woningbehoefte	Aangehouden moet worden dat het woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief bijdraagt aan de woningbehoefte in de verschillende segmenten. Daarbij gaat het om volkshuisvestelijke doelen zoals voldoende betaalbare woningen (huur en koop), levensloopgeschiktheid, middenhuur etc.

10. Gevarieerde wijkenopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in kwetsbare wijken)
11. Lokaal beleid	Ruimte voor lokale afwegingen zoals bijvoorbeeld t.a.v. de leefbaarheid van wijken.

D Inventarisatie financieel/juridische gevolgen	Toelichting
12. (Economische) uitvoerbaarheid	Hierbij gaat het enerzijds om de economische uitvoerbaarheid. Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop, resultaten, is er al afgeboekt?) maar anderzijds ook om realisatiekracht, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> - Zijn partijen in staat om het project tot uitvoer te brengen? - Juridische status, bezwaren bestemmingsplan-procedures? - Sanering van gronden - Onteigeningsprocedures
13. Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status
14. Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen
15. Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan er onafgewerkte plannen? Zijn er al kosten voor bouwen woonrijpmaken gemaakt?)

Bijlage 3: begrippenlijst

Adaptief programmeren	Meebewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vast ligt, maar een stap voor stap aanpak hanteren. En daarmee ruimte te creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Het verbinden van korte termijn beslissingen met lange termijn opgaven.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m ² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Doelgroep van beleid (sociale huur)	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 38.035 (belastbaar inkomen, prijspeil 2019). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Flexibele woonvormen	Woonvormen (al dan niet tijdelijk) die snel en flexibel inspelen op de vraag van woningzoekenden. Bijvoorbeeld tiny houses, magic mix en short stay/midstay.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Levensloopbestendig / geschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Krapte indicator	<i>De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. Hiermee kan o.a. worden bepaald hoe hoog de druk op de koopwoningmarkt is..</i>

Keuze index	De keuze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal woningzoekenden (naar inkomen) en het aantal beschikbare woningen voor deze inkomensgroep in een betreffende periode.
Maatschappelijke opvang	Kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning/ appartement	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middenhuurwoning	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 720,42 (prijsspeil 2018) tot ca. € 950,-
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 38.035 en de € 70.000 (prijsspeil 2019).
MRA	Metropool Regio Amsterdam
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Plan status	De publiekrechtelijke status van het plan (bestemmingsplan (onherroepelijk), plan is in voorbereiding of het betreft potentieel plan
Plan fase	Een combinatie van de publiekrechtelijke status en de privaatrechtelijke status, daarbij wordt gekeken naar hardheid van (grond)overeenkomsten tussen gemeenten en derden (ontwikkelaars, maar ook particulieren en woningcorporaties)
PORA	Portefeuille Overleg Regio Alkmaar
RAP	Regionaal Actie Programma wonen
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 38.035 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 720,42 (prijsspeil 2019).
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding, maar ook om expats (Buitenlandse werknemers die vanuit Nederland geworven worden vanwege hun specifieke kennis, de zgn. kenniswerkers). Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie

urgente behoeften, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.

Starter

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Voorzienbaarheid

Open en transparant een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan vroegtijdig kenbaar maken. Hierdoor wordt de initiatiefnemer in staat gesteld om hierop te anticiperen.

Vrije sector huur

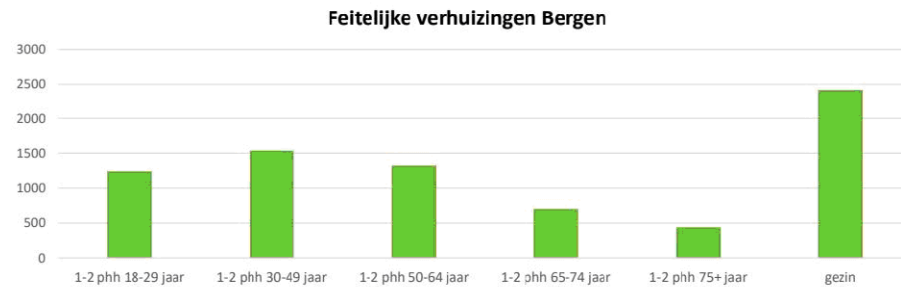
Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 720,42 (prijspeil 2018)

Bijlage 4: factsheets per gemeente

Factsheet gemeente Bergen

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusie

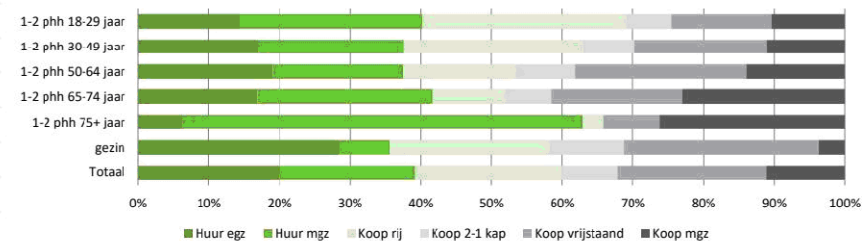
Vraag cbv doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen minder dan gezinnen in Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 tot 150 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 40% de voorkeur aan een huurwoning (zowel appartementen als eengezinswoningen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen in Bergen relatief vaak. Van de 65-plussers verhuizen er in Bergen jaarlijks circa 120 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen het meest in de gemeente Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 200 tot 250 gezinnen naar Bergen of binnen Bergen. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning en vrijstaande woningen.

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,5 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versteekt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Bergen een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Bergen namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

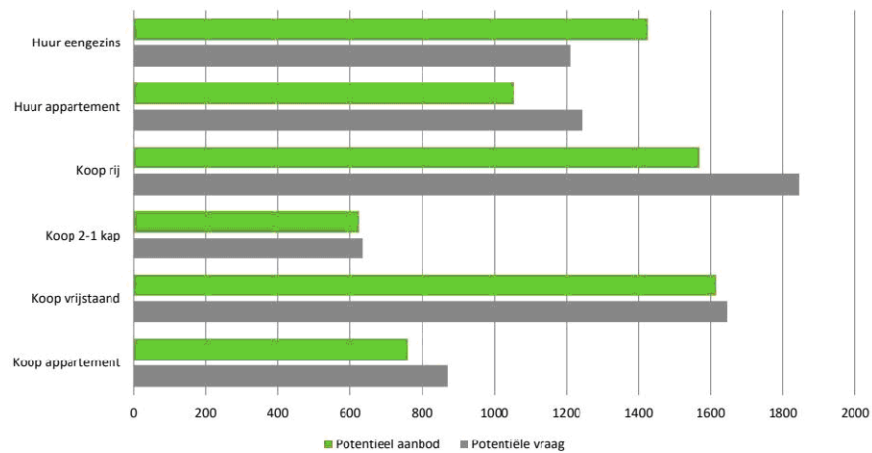
Vraag en aanbod naar inkomen

Alkmaar	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →	↓	170	190	100	100	120	120	130	180
Sociale huur tct aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	210			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	10			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	110								
Dure koop < € 400.000	130								
Zeer dure koop > € 400.000	360								
Totale potentiële keuze		90	400	270	160	330	370	360	600
Totale potentiële vraag		170	190	100	100	120	120	130	180
Keuze-index aanbod / vraag		0,5	2,1	2,7	1,6	2,8	3,1	2,8	3,3

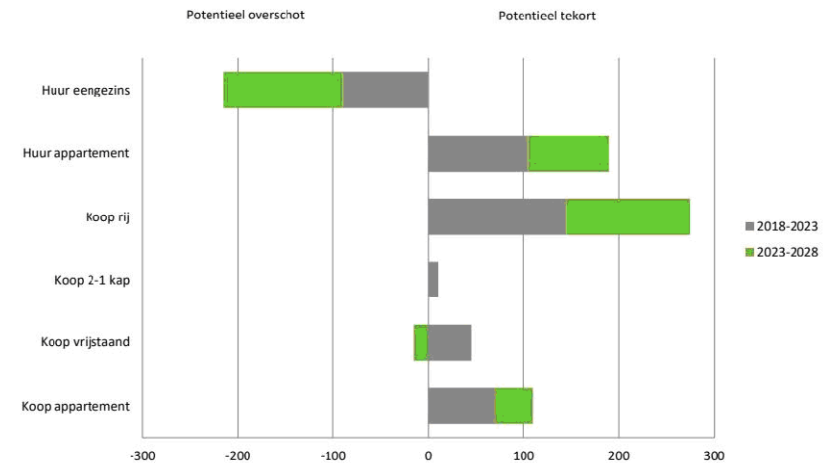
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

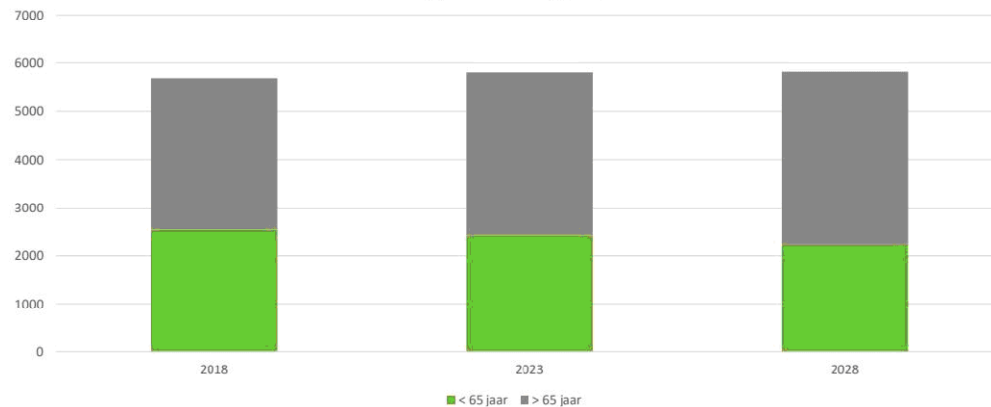
Vraag- en aanbodbalans Bergen



Saldo vraag en aanbod Bergen



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het vrijkomend woningaanbod van Bergen bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (70%) waarvan het merendeel in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

Lange termijn:

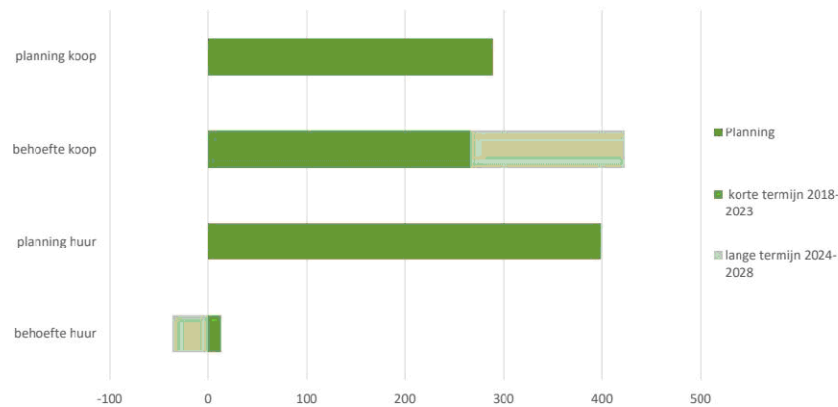
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk (theoretische) overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

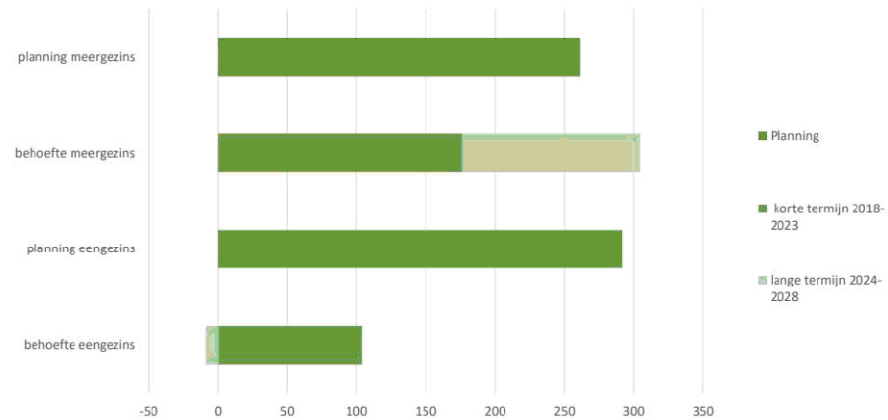
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 400 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 90 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 290 woningen moeten groeien om in de vraag in Bergen te kunnen voorzien. De vraag concentreert zich met name op appartementen.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

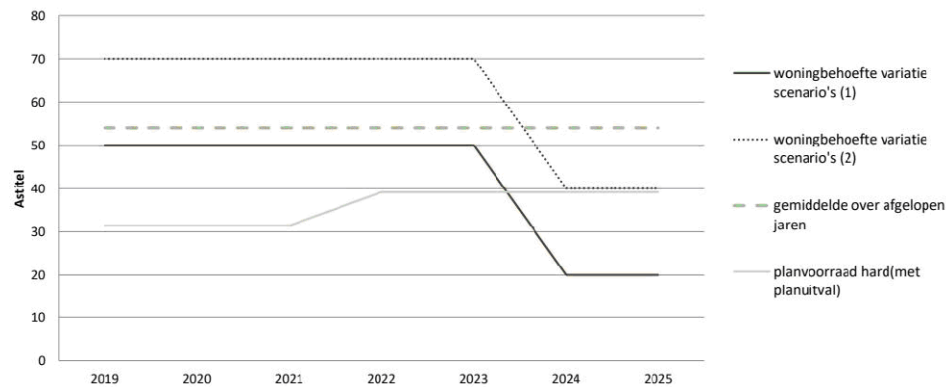
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Bron: CBS-statline, Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

Voorlopige conclusies

- In Bergen zijn er jaarlijks tussen de 50 en de 70 woningen nodig tot 2021. Op de middel lange termijn ligt de vraag lager op gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Bergen voorziet op de korte termijn gemiddeld in 30 woningen per jaar tot 2021. Het bouwprogramma op de lange termijn ligt iets hoger met bijna 40 woningen.
- Het bouwprogramma in Bergen is in de planning voorzichtig voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 55 woningen per jaar in het verleden.
- Kijken we naar de kwalitatieve opgave van harde en zacht plannen dan zien we vooral veel huurwoningen in relatie tot de te verwachten vraag. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- Ook het aanbod aan eengezinswoningen in de planvoorraad ligt hoger dan de vraag.

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	83		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	12	54	
3 plan/besluit in voorbereiding	66	241	
4 potentiële woningbouwlocatie	4	200	
Eindtotaal	165	495	
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	95	54	
Planfase 2	11	162	
Planfase 3	59	279	
totaal	165	495	-
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	86	43	-
Planfase 2	9	113	-
Planfase 3	35	167	-
totaal	130	324	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B

b) Doorrekening planuitval

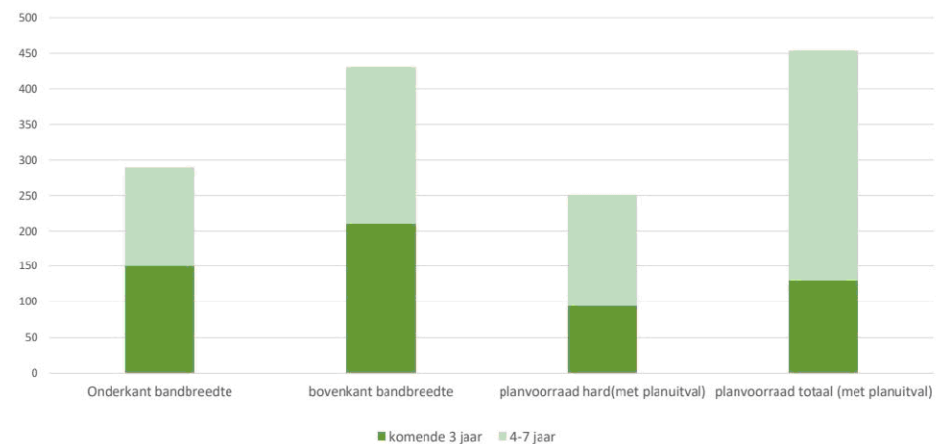
c) Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Bergen:

- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 94 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 210 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 115 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 60 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Bergen bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Bergen	250	350	100	200	50	100
per jaar	50	70	20	40	10	20
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	50	70	55	31	12	43
2020	50	70	55	31	12	43
2021	50	70	55	31	12	43
2022	50	70	124	39	42	81
2023	50	70	124	39	42	81
2024	20	40	124	39	42	81
2025	20	40	124	39	42	81
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	150	210	165	94	35	130
4-7 jaar	140	220	495	157	167	324

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

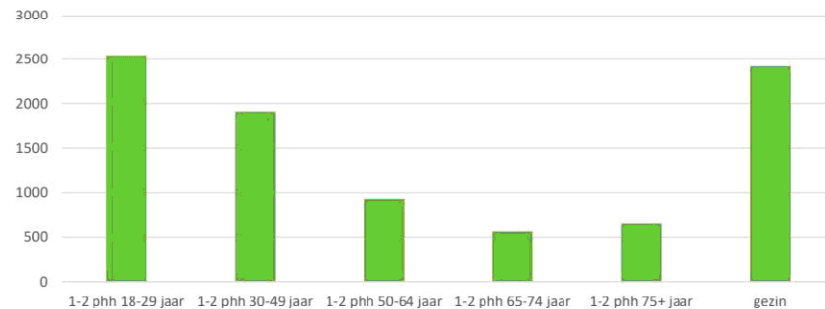


Factsheet gemeente Castricum

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

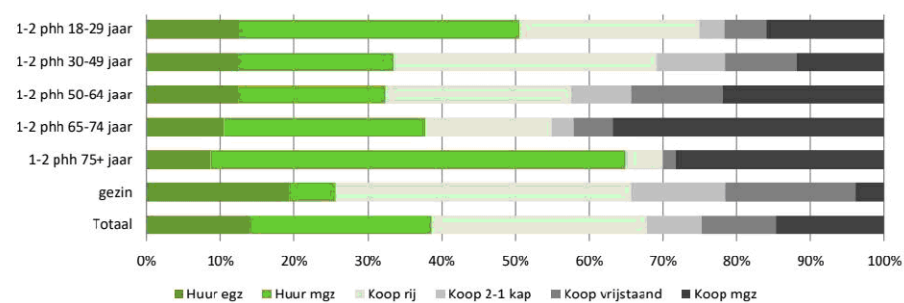
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Castricum



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

- Met name de starters, jongeren en gezinnen verhuizen aanzienlijk in de periode 2006-2016. Jaarlijks komt dit neer op circa 225 verhuizende starters naar Castricum of binnen Castricum. Van de starters in Castricum geeft de helft de voorkeur aan een huurwoning (voornamelijk huurappartementen) en de andere helft geeft de voorkeur aan een koopwoning in de vorm van een rijwoning of een appartement.
- Ouderen verhuizen in Castricum relatief minder. Van de 65-plussers verhuizen er in Castricum jaarlijks circa 110 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen net als starters en jongeren relatief vaak. Jaarlijks verhuizen er circa 200 gezinnen naar Castricum of binnen Castricum. Zij richten zich voor driekwart op de koopsector en dan vooral op een rijwoning of een vrijstaande woningen.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Castricum een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Castricum namelijk

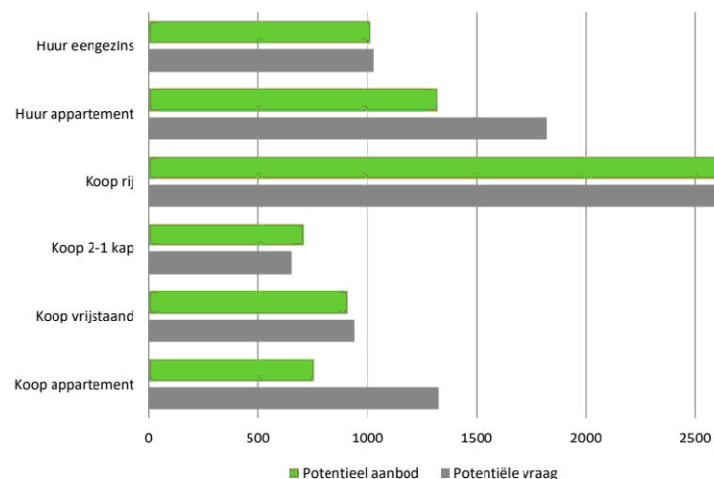
Vraag en aanbod naar inkomen

Castricum	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
	↓								
Vraag →		130	180	100	120	130	140	160	160
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	150			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	30			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	260								
Dure koop < € 400.000	110								
Zeer dure koop > € 400.000	170								
Totale potentiële keuze		90	330	240	230	450	490	460	530
Totale potentiële vraag		130	180	100	120	130	140	160	160
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,8	2,4	1,9	3,5	3,5	2,9	3,3

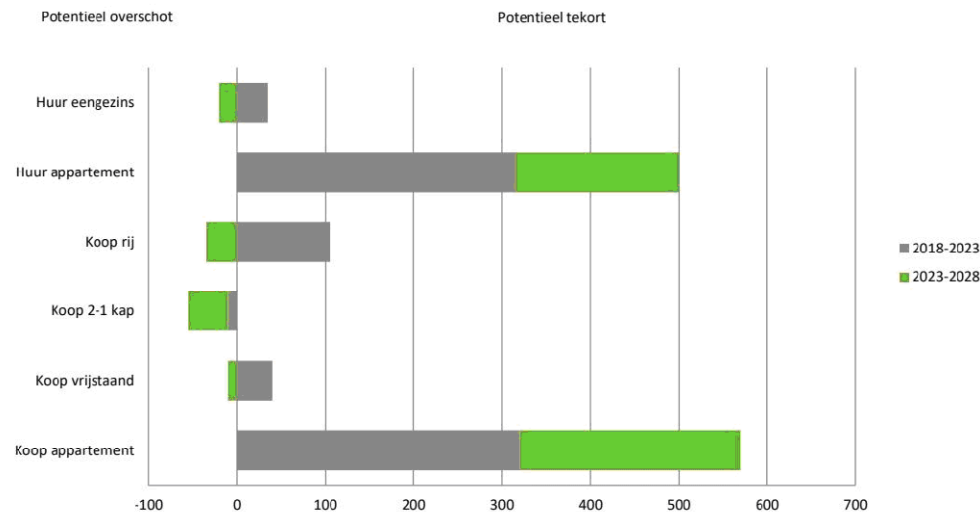
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

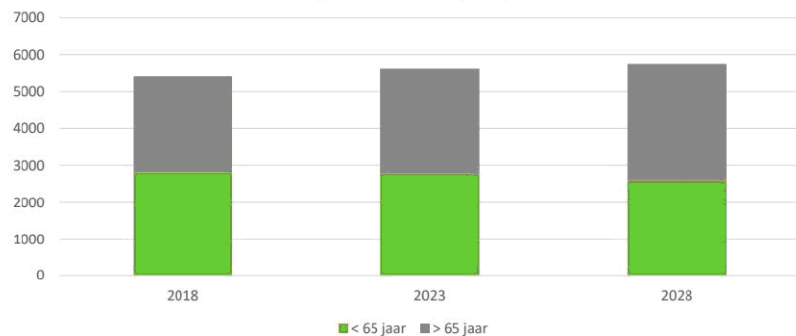
Vraag- en aanbodbalans Castricum



Saldo vraag en aanbod Castricum



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

In Castricum bestaat het vrijkomend aanbod voornamelijk uit rijwoningen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we een tekort aan appartementen zowel in de huur als in de koopsector. Op de korte termijn zien we in de koopsector nog vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen. Op de lange termijn zien we hier echter overschotten ontstaan door het verlaten van woningen door ouderen. De vraag naar appartementen komt voort uit de vraag van starters die voor het eerst een relatief betaalbare woning willen. Daarnaast zien we dat jonge ouderen nog een stap maken naar een levensloop geschikte woning, veelal in de vorm van een appartement. Op de korte termijn zien we de vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector, voornamelijk afkomstig van gezinnen.

Lange termijn:

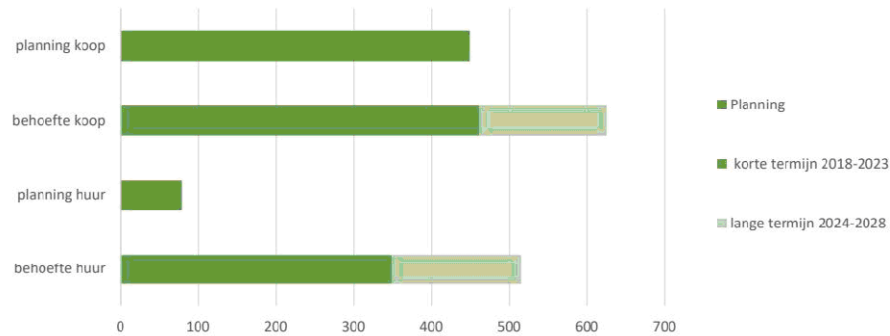
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is. Ditzelfde zien we bij de rijwoningen en tweekappers in de koopsector.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

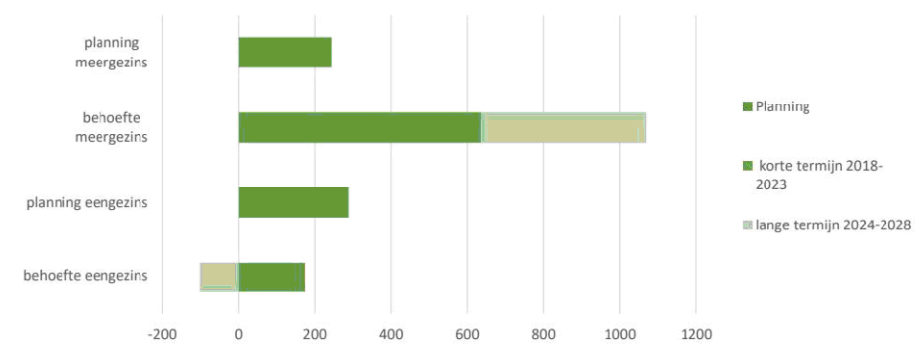
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 300 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 65 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvorrraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

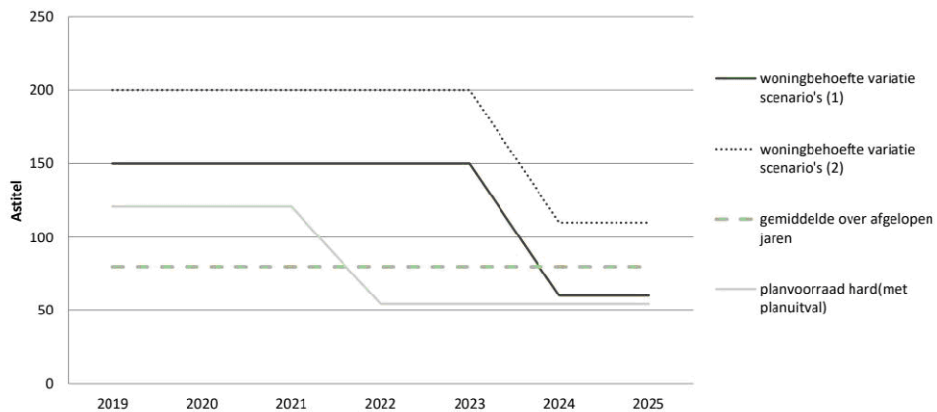
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Castricum zijn er jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af, tussen de 60 en 110 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Castricum voorziet gemiddeld in 120 woningen per jaar tot 2021, en zakt op de middellange termijn terug naar ca. 55 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma in Castricum is in de planning reëel voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen per jaar in het verleden, maar blijft achter op de behoefte voor de korte en lange termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	81		
1B onhr + uitwerkingsplicht	100	271	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	141		
3 plan/besluit in voorbereiding	167	75	
4 potentiële woningbouwlocatie	155	299	
Eindtotaal	644	645	

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	322	271	
Planfase 2	91		
Planfase 3	231	374	
totaal	644	645	-

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	290	217	-
Planfase 2	73	-	-
Planfase 3	139	224	-
totaal	501	441	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Castricum:

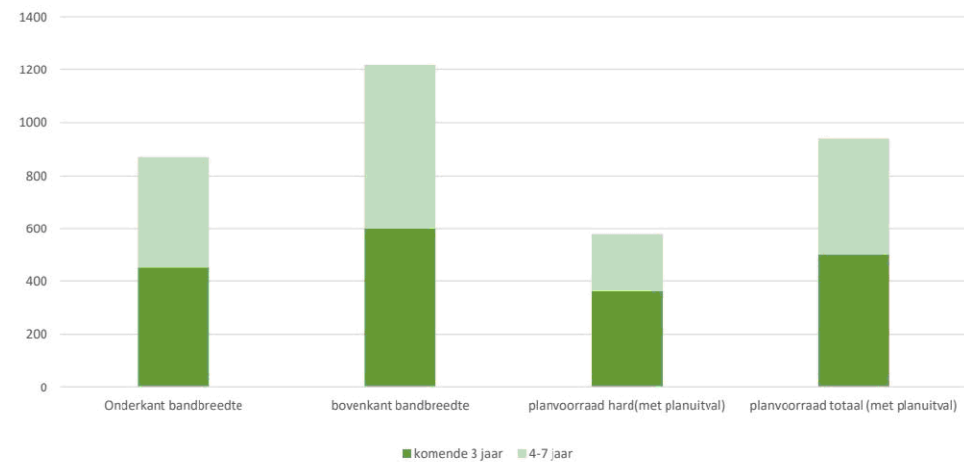
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 363 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 600 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 240 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 400 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Castricum bevat voor slechts enkele woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Castricum	750	1.000	300	550	150	250
per jaar	150	200	60	110	30	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	150	200	215	121	46	167
2020	150	200	215	121	46	167
2021	150	200	215	121	46	167
2022	150	200	161	54	56	110
2023	150	200	161	54	56	110
2024	60	110	161	54	56	110
2025	60	110	161	54	56	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	450	600	644	363	139	501
4-7 jaar	420	620	645	217	224	441

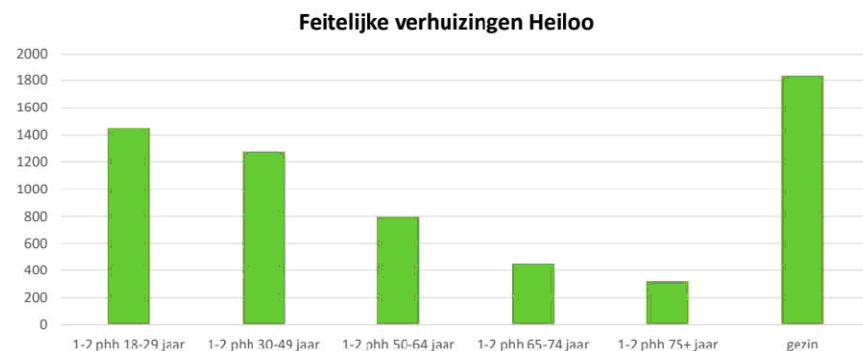
Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



Factsheet gemeente Heiloo

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

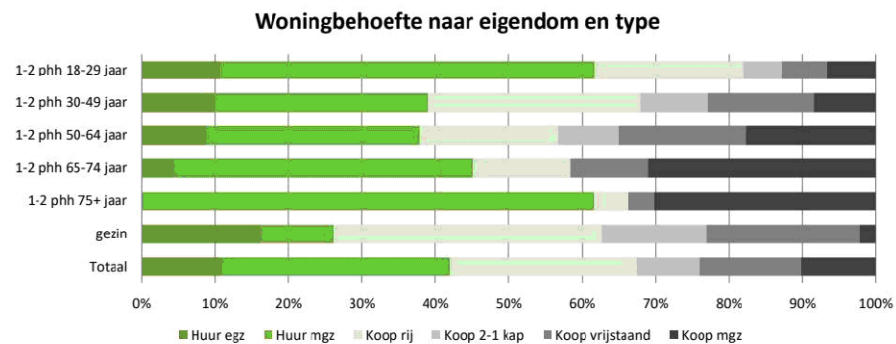
Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

- Ruim 140 Starters en jongeren verhuizen binnen de gemeente Heiloo jaarlijks in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heiloo geven voor ruim 60% de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heiloo verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 65 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen naar zowel een huurwoning als koopwoning. Deze groep geeft de voorkeur aan appartementen in zowel de huur als koop.
- De meest verhuisgeneigde huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 180 naar of binnen Heiloo. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,8 (huurtoeslaginkomen) of 2,0 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Op het eerste gezicht heeft de gemeente Heiloo een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Heiloo namelijk beperkte



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

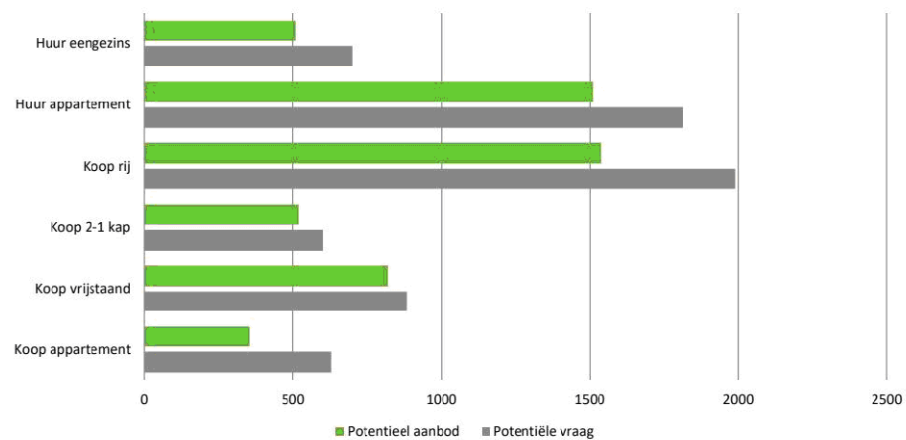
Vraag en aanbod naar inkomen

Heiloo	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		90	120	60	70	90	90	100	120
Sociale huur tot afgrens	70								
Sociale huur va afgrens	70								
Part. Huur	110			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	10			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	190								
Dure koop < € 400.000	160								
Zeer dure koop > € 400.000	160								
Totale potentiële keuze		70	240	160	110	300	420	450	510
Totale potentiële vraag		90	120	60	70	90	90	100	120
Keuze-index aanbod / vraag		0,8	2,0	2,7	1,6	3,3	4,7	4,5	4,3

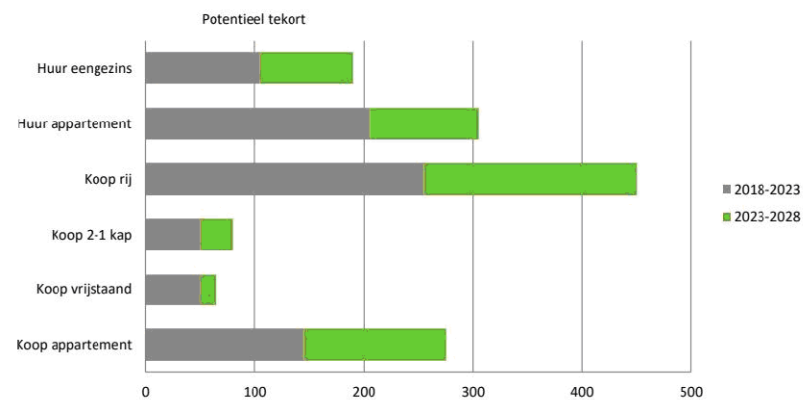
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

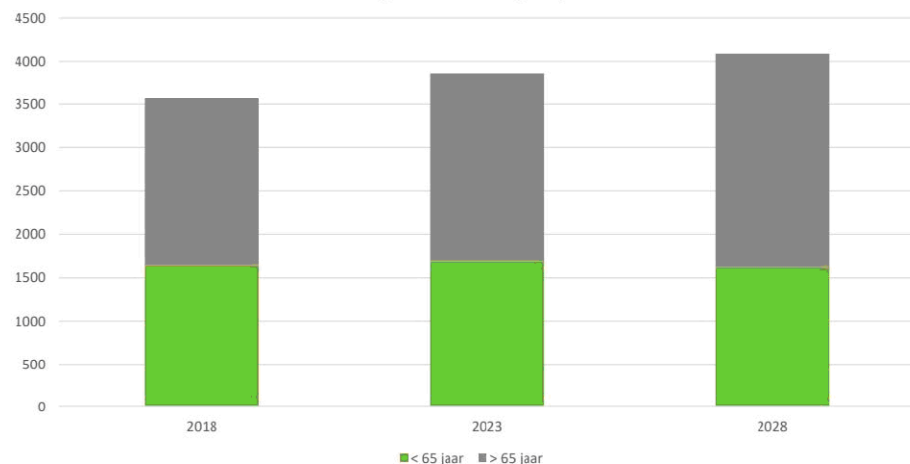
Vraag- en aanbodbalans Heiloo



Saldo vraag en aanbod Heiloo



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Heiloo betreffen rijwoningen in de koopsector en huurappartementen. Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

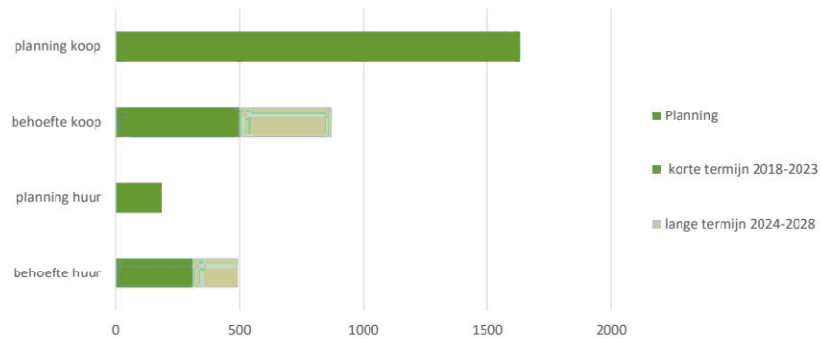
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan duurdere koopwoningen (2¹ kap en vrijstaand). Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

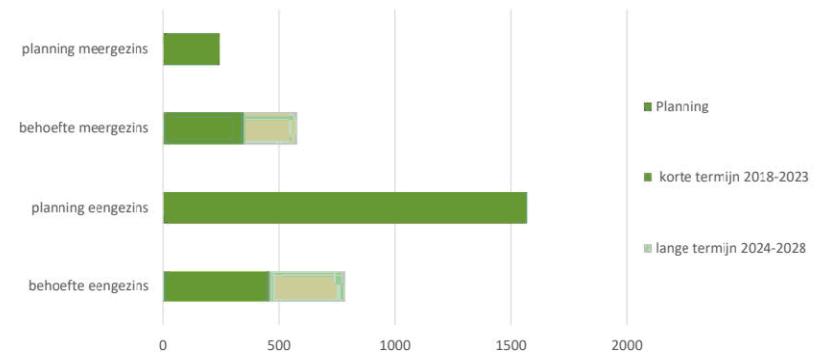
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 600 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 35 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heiloo te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

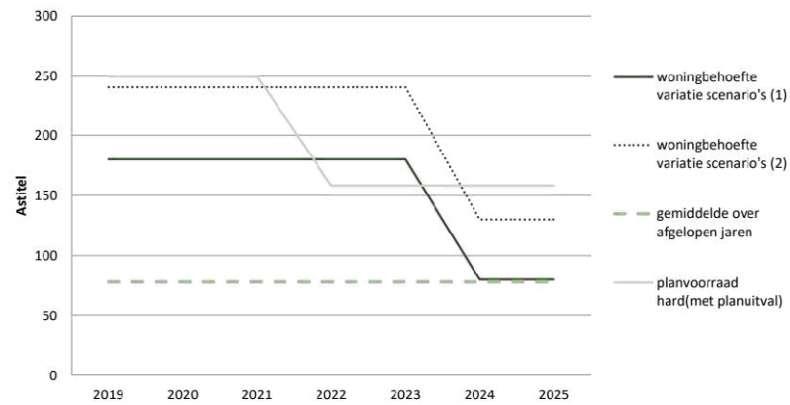
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heiloo zijn er jaarlijks 180 tot 240 woningen nodig tot 2023. Op de middellang termijn neemt de vraag geleidelijk af naar gemiddeld 70 tot 130 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Heiloo voorziet de eerst jaren in ca 250 woningen per jaar. Op de middellange termijn daalt het aantal harde bouwplannen onder de jaarlijkse bouwopgave.
- Het bouwprogramma in Heiloo is qua planning optimistisch als we kijken naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen over de afgelopen jaren. Van veel plannen is de differentiatie nog onbekend. Op dit moment lijkt de behoefte aan huurwoningen in de plannen nog onvoldoende aanwezig.
- De plannen voor eengezinswoningen liggen hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	16		
1B onhr + uitwerkingsplicht	754	888	81
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	95		
3 plan/besluit in voorbereiding	15		
4 potentiële woningbouwlocatie	12		
Eindtotaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	445	112	
Planfase 2	435	776	81
Planfase 3	12	-	
totaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	401	90	-
Planfase 2	348	543	49
Planfase 3	7	-	-
totaal	756	633	49

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Heiloo:

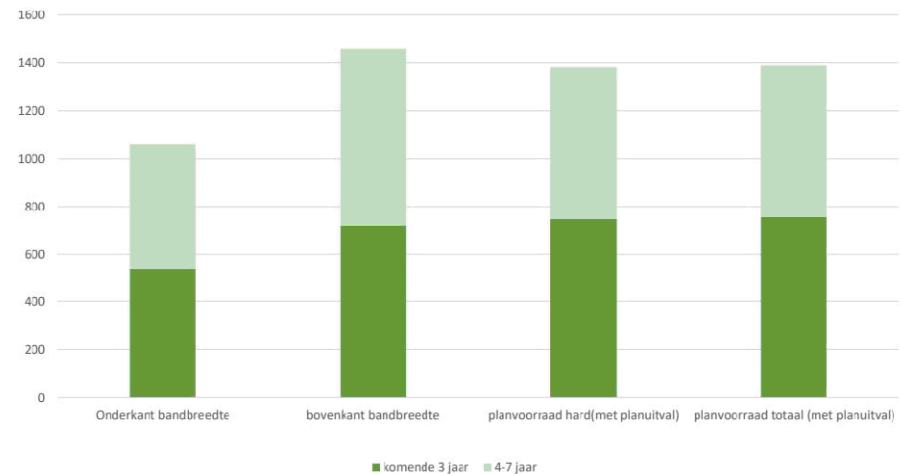
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 749 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 720 woningen op vergelijkbaar niveau.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 100 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Heiloo bevat voor ruim 500 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heiloo	900	1.200	400	650	200	350
per jaar	180	240	80	130	40	70

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	180	240	297	250	2	252
2020	180	240	297	250	2	252
2021	180	240	297	250	2	252
2022	180	240	222	158	-	158
2023	180	240	222	158	-	158
2024	80	130	222	158	-	158
2025	80	130	222	158	-	158

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	540	720	892	749	7	756
4-7 jaar	520	740	888	633	-	633

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

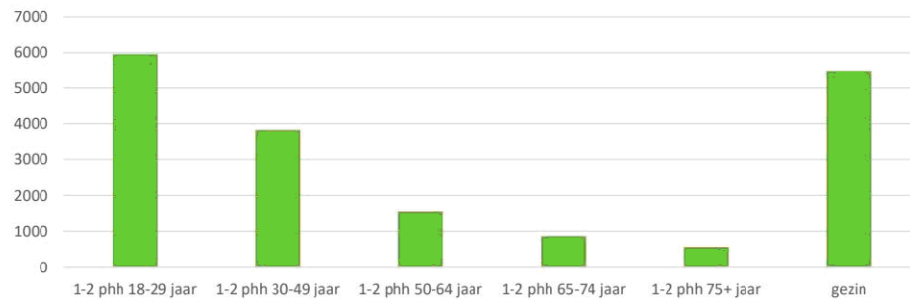


Factsheet gemeente Heerhugowaard

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Heerhugowaard



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

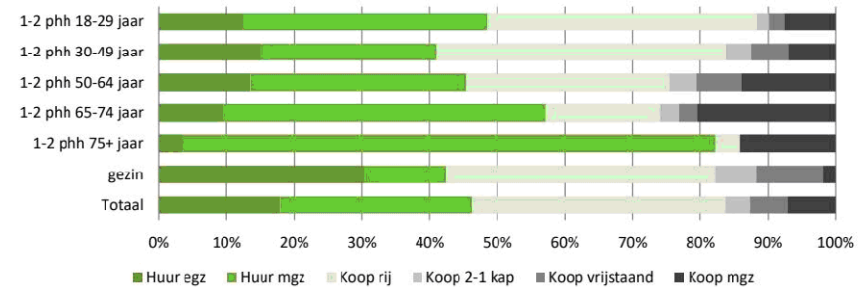
- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Heerhugowaard het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 500 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heerhugowaard geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heerhugowaard verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 125 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 500 naar of binnen Heerhugowaard. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,6 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

De gemeente Heerhugowaard heeft een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Daar ligt de keuze-index tussen de 5 en 11, wat staat voor meer balans op de woningmarkt. er lijkt een kleiner risico van verdringing voor middeninkomens door huishoudens met een grotere portemonnee. Deze groepen hebben in de gemeente Heerhugowaard een ruimere keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden dan in andere delen van de regio.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

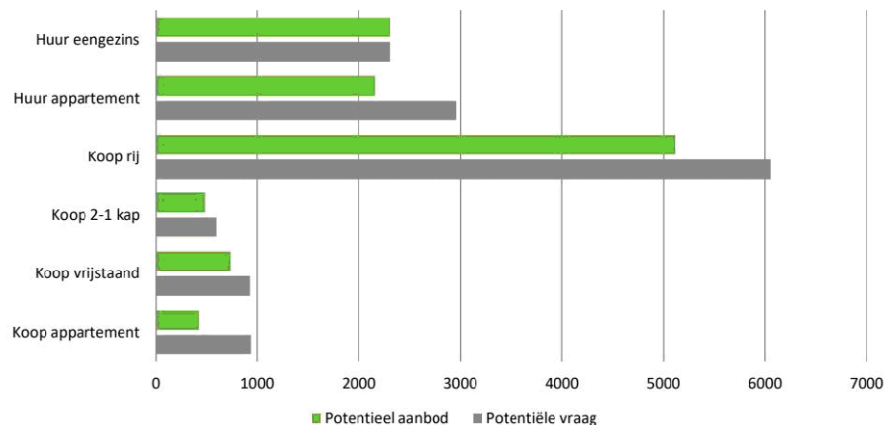
Vraag en aanbod naar inkomen

Heer-hugowaard	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
	↓								
Vraag →		250	350	190	190	190	190	180	110
Sociale huur tot alt-grens	170								
Sociale huur va aft-grens	170								
Part. Huur	220			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	40			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	770								
Dure koop < € 400.000	370								
Zeer dure koop > € 400.000	110								
Totale potentiële keuze		170	560	390	470	1030	1310	1240	1250
Totale potentiële vraag		250	350	190	190	190	190	180	110
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,6	2,1	2,5	5,4	6,9	6,9	11,4

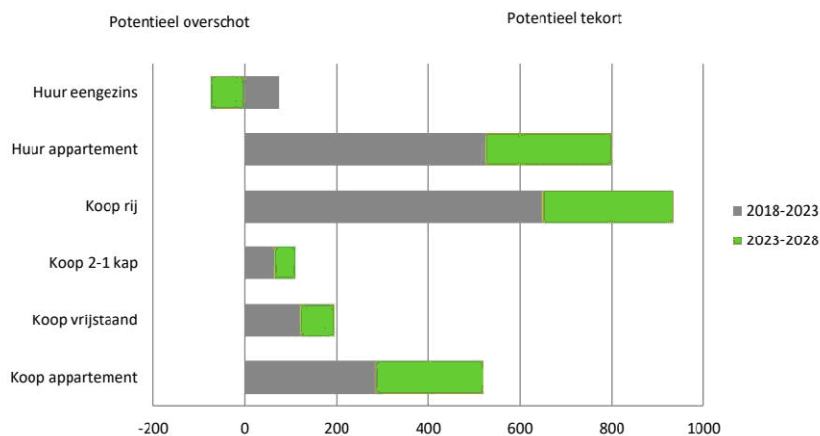
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

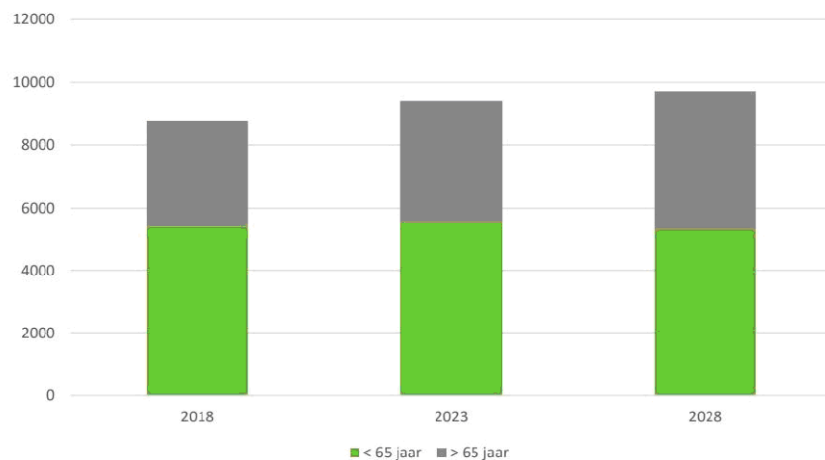
Vraag- en aanbodbalans Heerhugowaard



Saldo vraag en aanbod Heerhugowaard



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

Conclusies

Vraagontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel woningen in de gemeente Heerhugowaard betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en meergezinswoningen. Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op huurappartementen en rijwoningen in de koopsector. Daarnaast zien we een aanzienlijke vraag naar appartementen in de koopsector. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

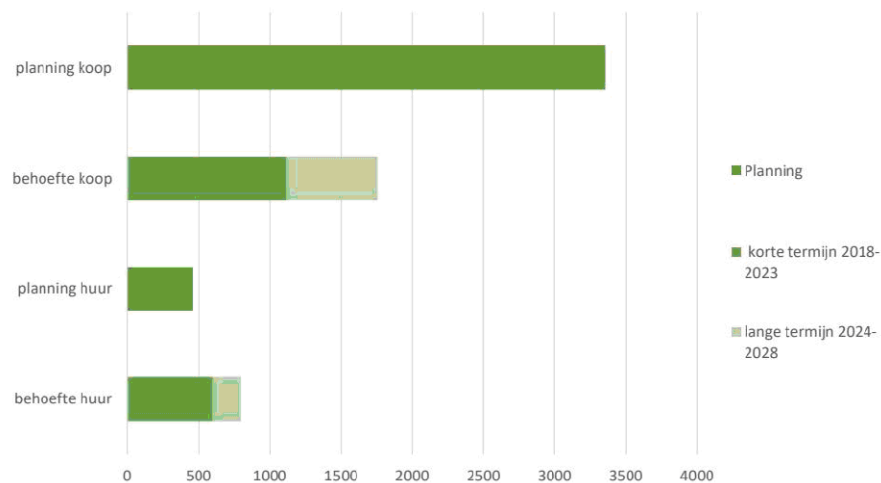
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe aan te geven bij de gemeente. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Dit is afkomstig van het vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen die van oudsher vaker in een huurwoning wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

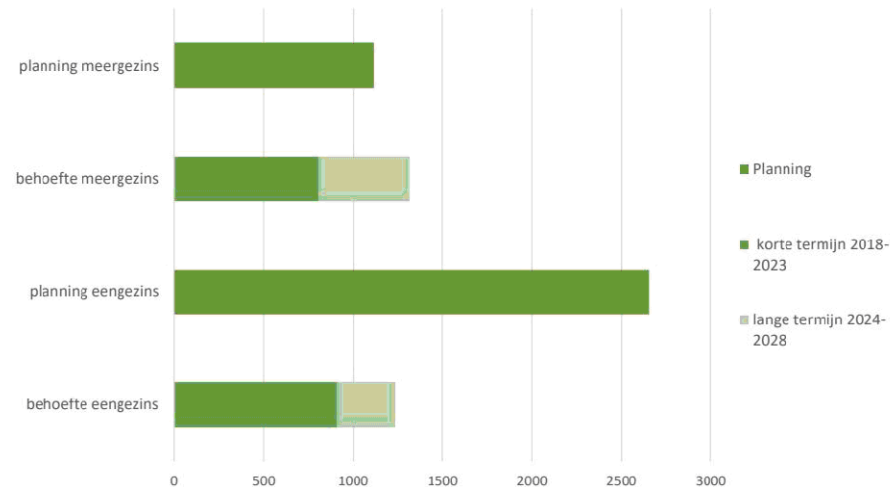
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 120 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 670 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heerhugowaard te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

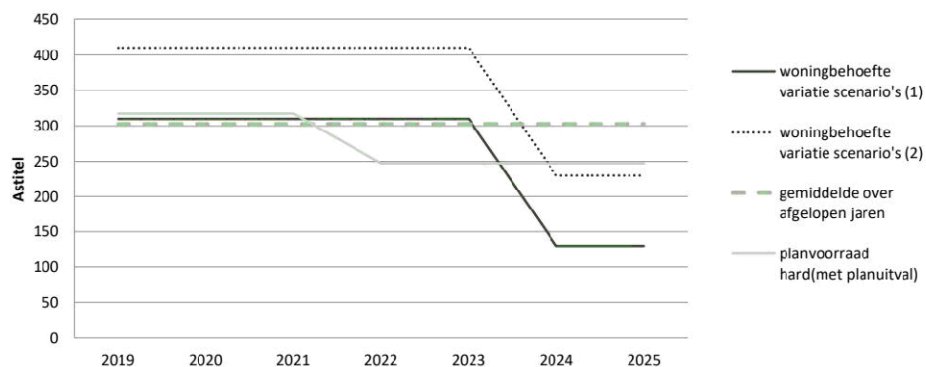
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heerhugowaard zijn er jaarlijks circa 320 tot 410 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks af naar gemiddeld 125 tot 230 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (Harde plannen) van Heerhugowaard voorziet gemiddeld in 320 woningen per jaar tot 2021. Daarna zakt de harde planvoorraad onder de behoefte.
- Het bouwprogramma in Heerhugowaard sluit qua realisatie aan bij de op de kort termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. In de koopsector zien we juist een groot aantal woningen in de planning, waar de behoefte substantieel lager ligt. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor m.n. eengezinswoningen ligt substantieel hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	467	239	-
1B onhr + uitwerkingsplicht	496	998	913
2 Vastgesteld plan/besluit	107	-	-
3 plan/besluit in voorbereiding	201	-	-
4 Potentiële woningbouwlocatie	693	1.722	2.646
Eindtotaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	968	1.237	913
Planfase 2	102	-	-
Planfase 3	894	1.722	2.646
totaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	871	990	639
Planfase 2	82	-	-
Planfase 3	536	1.033	1.323
totaal	1.489	2.023	1.962

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Heerhugowaard:

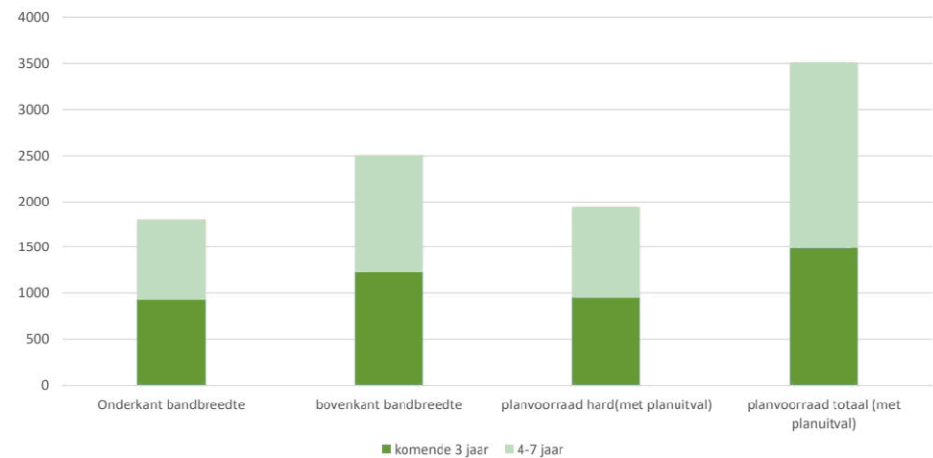
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 950 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 1230 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van minimaal 280 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 290 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Heerhugowaard bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heerhugowaard	1.550	2.050	650	1.150	300	550
per jaar	310	410	130	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	655	318	179	496
2020	310	410	655	318	179	496
2021	310	410	655	318	179	496
2022	310	410	740	247	258	506
2023	310	410	740	247	258	506
2024	130	230	740	247	258	506
2025	130	230	740	247	258	506

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	1.964	953	536	1.489
4-7 jaar	880	1.280	2.959	990	1.033	2.023

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

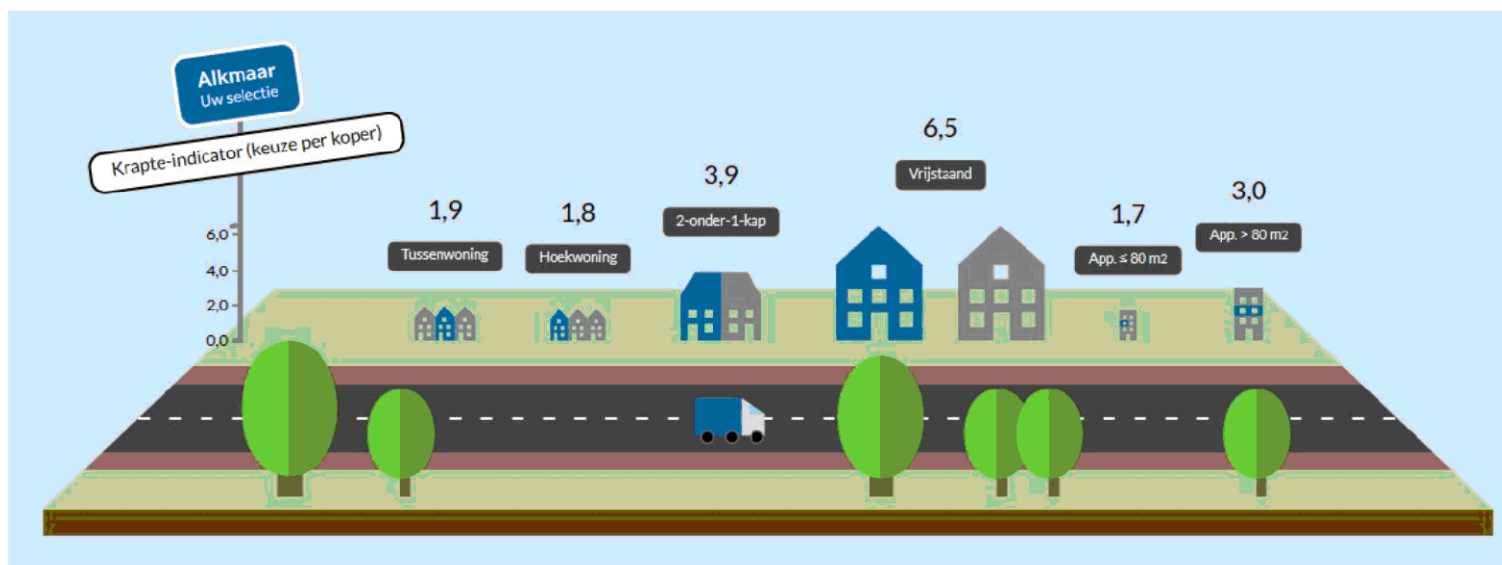
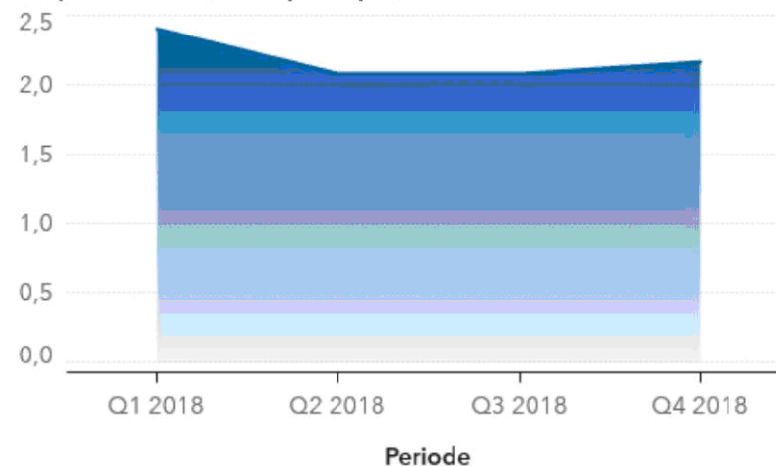


Alkmaar

Krapte indicator: 2,2

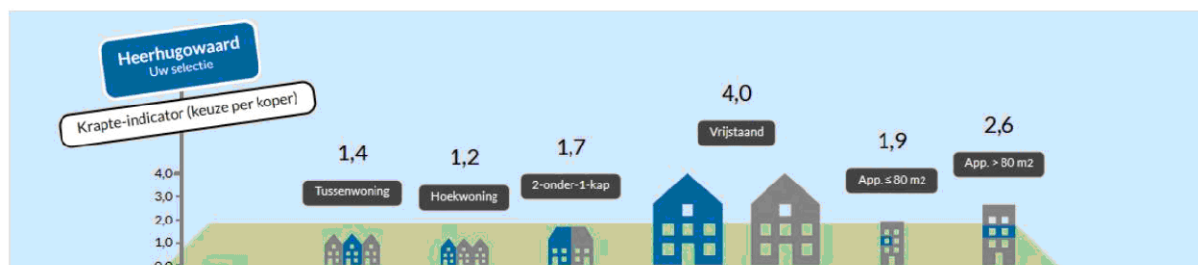
Woningtypen	Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)
Appartement vanaf 80 m2	33	33	3,0
Appartement t/m 80 m2	30	53	1,7
Vrijstaand	52	24	6,5
2-onder-1-kap	18	14	3,9
Hoekwoning	41	69	1,8
Tussenwoning	79	123	1,9

Krapte-indicator (keuze per koper)

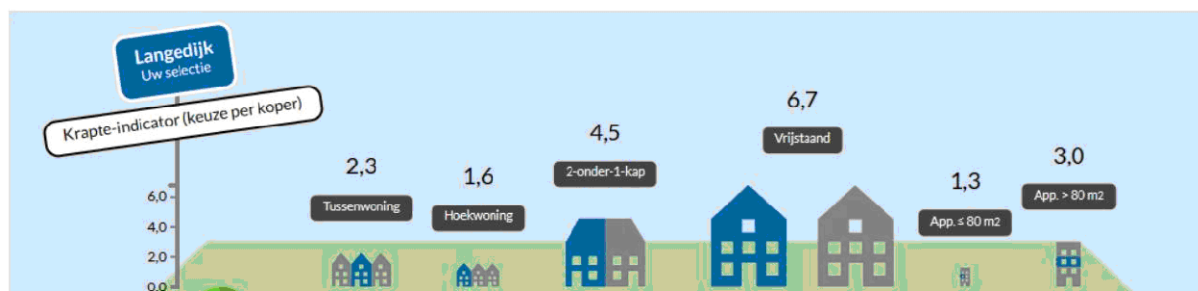


Heerhugowaard/Langedijk

Woningtype	Nu te koop HHW	Nu te koop Langedijk	Verkocht HHW	Verkocht Langedijk	Krapte-indicator (keuze per koper)
Appartementen vanaf 80 m2	7	4	8	4	2,8
Appartementen t/m 80 m2	7	3	11	7	1,7
Vrijstaand	24	65	18	29	5,7
2-onder-1-kap	10	12	18	8	2,5
Hoekwoning	11	8	28	15	1,3
Tussenwoning	35	12	76	16	1,5

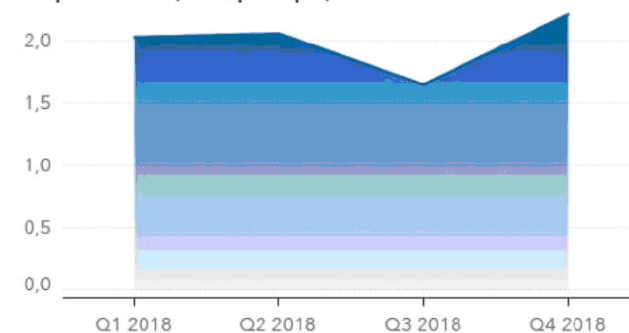


Krapte-indicator Heerhugowaard totaal: 2,2

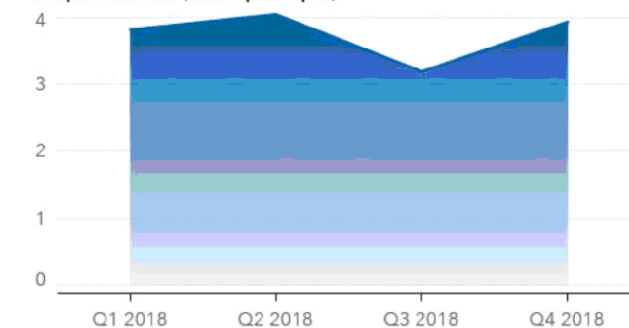


Krapte-indicator Langedijk totaal: 3,9

Krapte-indicator (keuze per koper)



Krapte-indicator (keuze per koper)

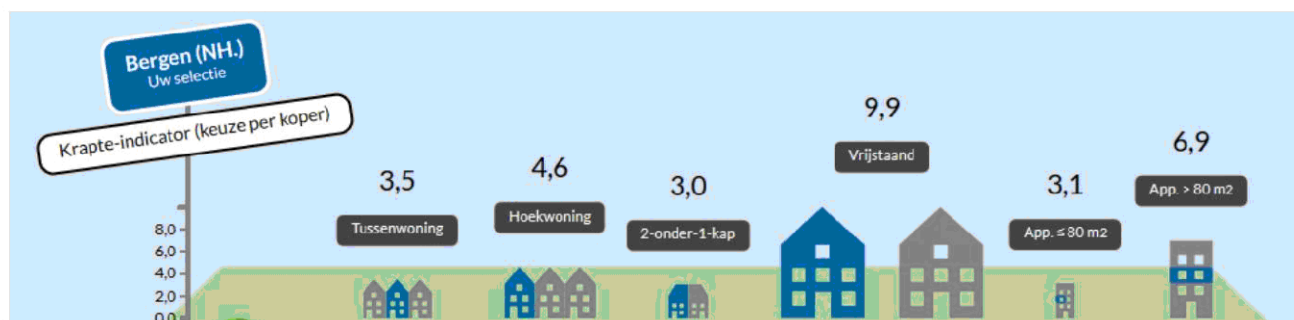


Bron: NVM & LEYGRAAF MAKELAARS

De Buch

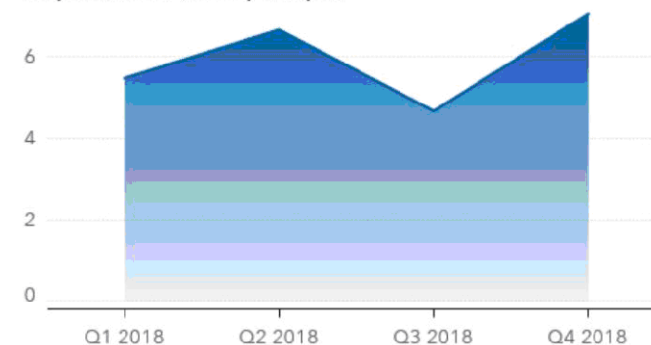
Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo

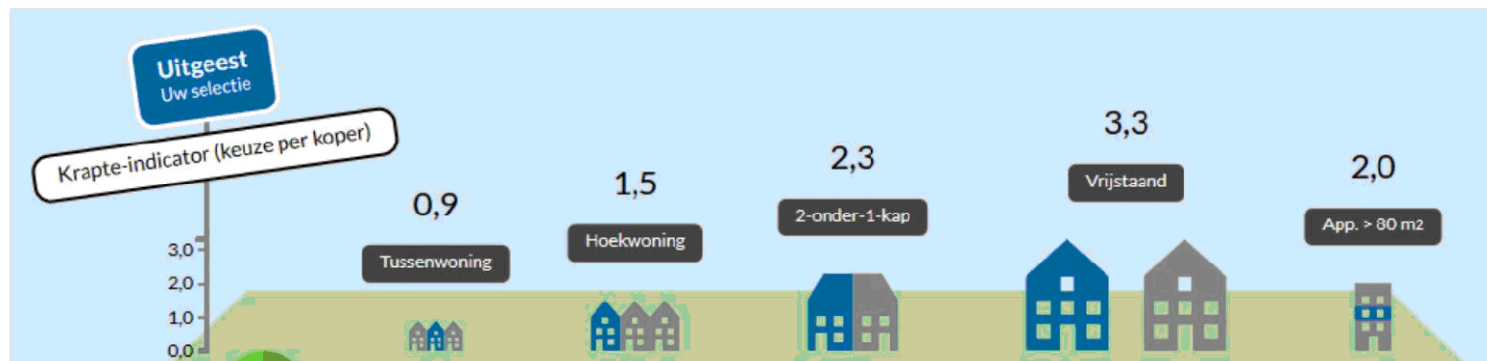
Woningtype	Nu te koop	Nu te koop	Nu te koop	Nu te koop	Verkocht	Verkocht	Verkocht	Verkocht	Krapte-indicator
	Bergen	Uitgeest	Castricum	Heiloo	Bergen	Uitgeest	Castricum	Heiloo	
Appartementen vanaf 80 m ²	22	2	10	7	7	5	7	9	4,4
Appartementen t/m 80 m ²	14	0	15	4	9	1	13	3	3,8
Vrijstaand	107	6	37	36	22	4	19	13	9,6
2-onder-1-kap	12	6	16	16	7	3	15	16	3,7
Hoekwoning	17	3	6	7	9	3	21	12	2,2
Tussenwoning	16	4	14			5.1.2e			1,7



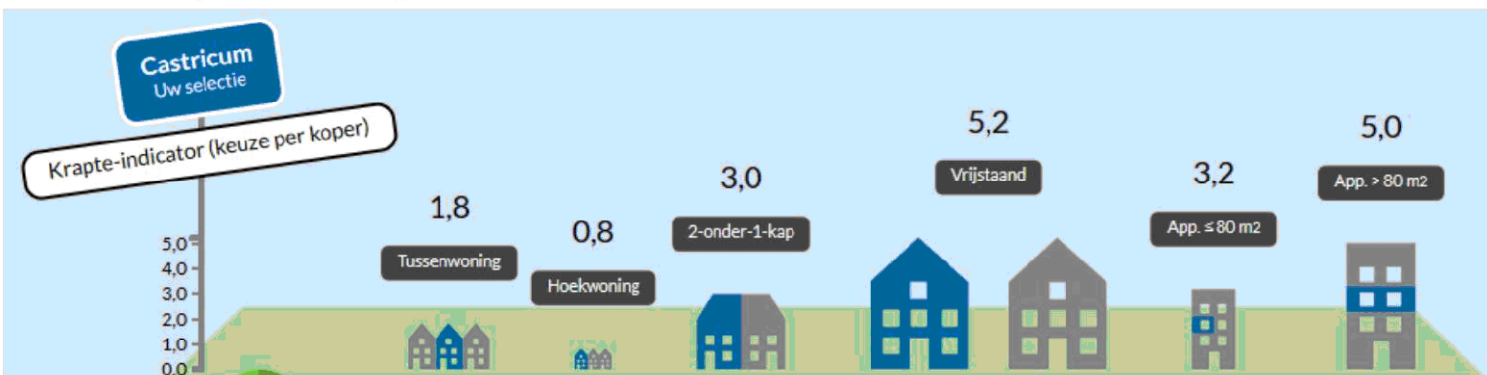
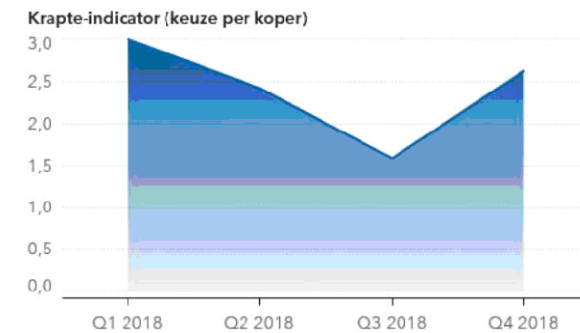
Krapte-indicator Bergen totaal: 7,0

Krapte-indicator (keuze per koper)

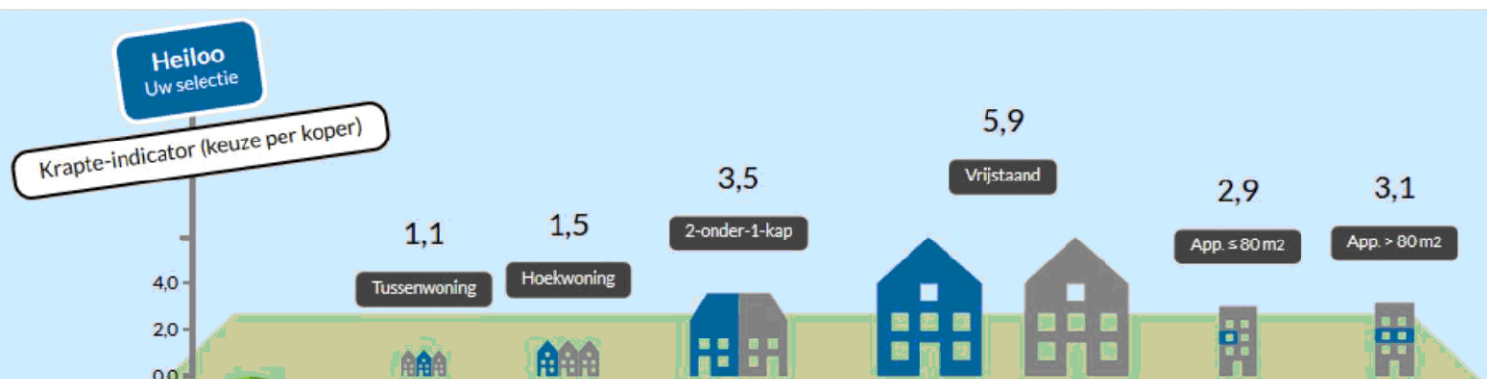
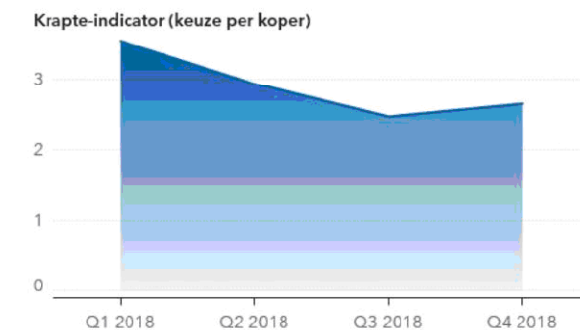




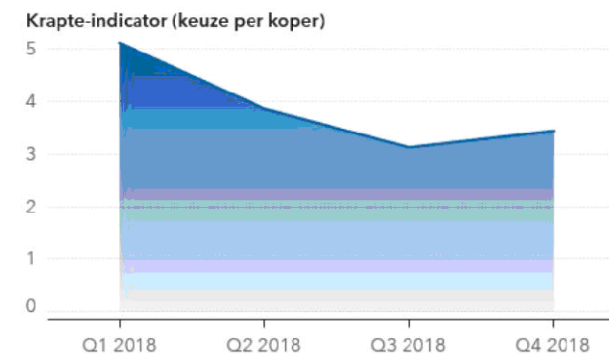
Krapte-indicator Bergen totaal: 2,6



Krapte-indicator Castricum totaal: 2,7



Krapte-indicator Heiloo totaal: 3,4

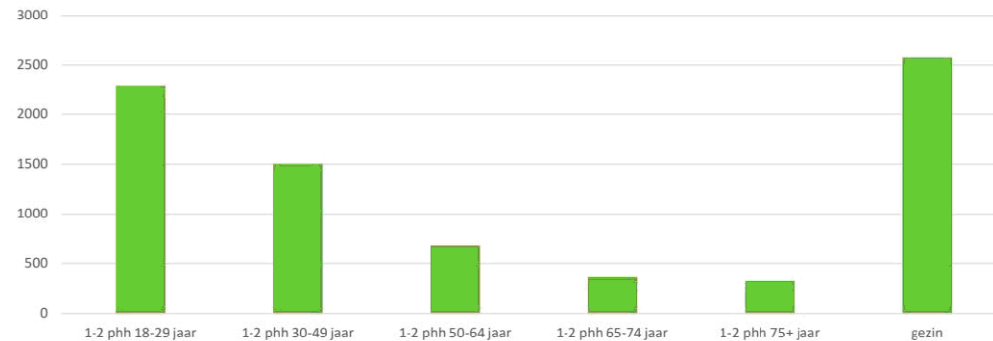


Factsheet gemeente Langedijk

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Langedijk



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

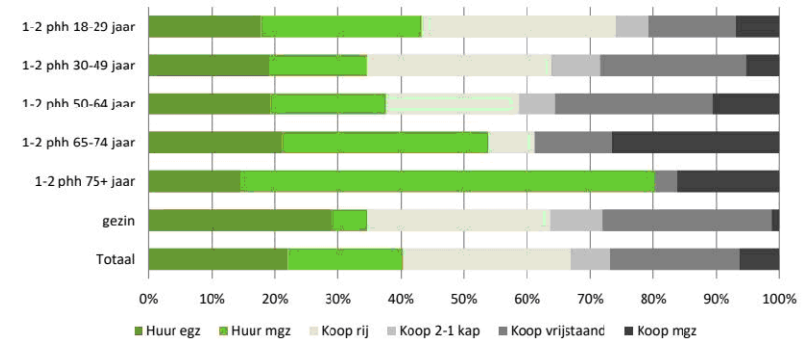
Vraag obv doelgroepen:

- Jaarlijks verhuizen er ruim 200 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Langedijk geven voor de helft de voorkeur aan een koopwoning (voornamelijk rij). De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen.
- Ouderen in Langedijk verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 75 uishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%), bij voorkeur een appartement. Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- De meest verhuiscapabele huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 250 huishoudens naar of binnen Langedijk. Zij richten zich voor 65% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,5 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Op het eerste gezicht heeft de gemeente Langedijk een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Langedijk namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

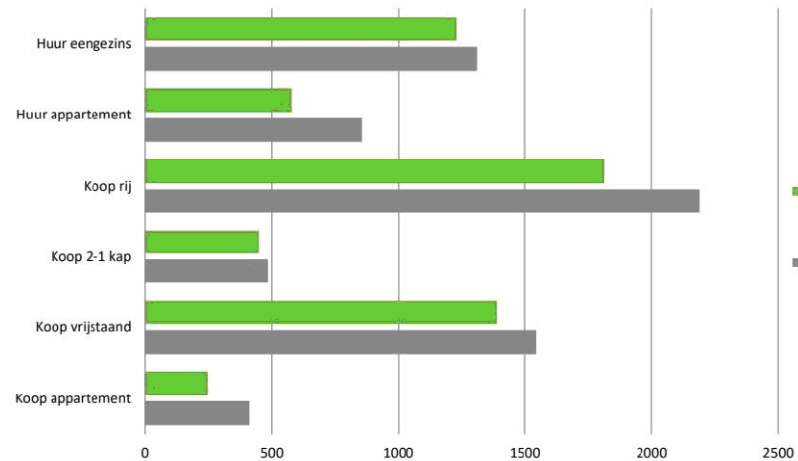
Vraag en aanbod naar inkomen

Langedijk	Aanbod	tot HI-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €30.000
Vraag →		120	160	90	100	100	100	100	80
Sociale huur tot aft-grens	80								
Sociale huur va aft-grens	80								
Part. Huur	80			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	30			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	170								
Dure koop < € 400.000	80								
Zeer dure koop > € 400.000	90								
Totale potentiële keuze		80	240	170	160	290	340	320	350
Totale potentiële vraag		170	160	90	100	100	100	100	80
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,5	1,9	1,6	2,9	3,4	3,2	4,4

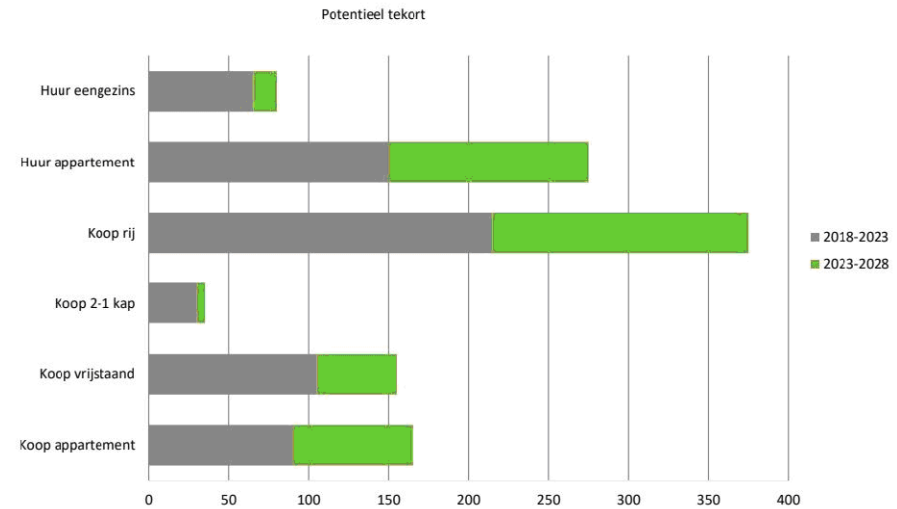
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

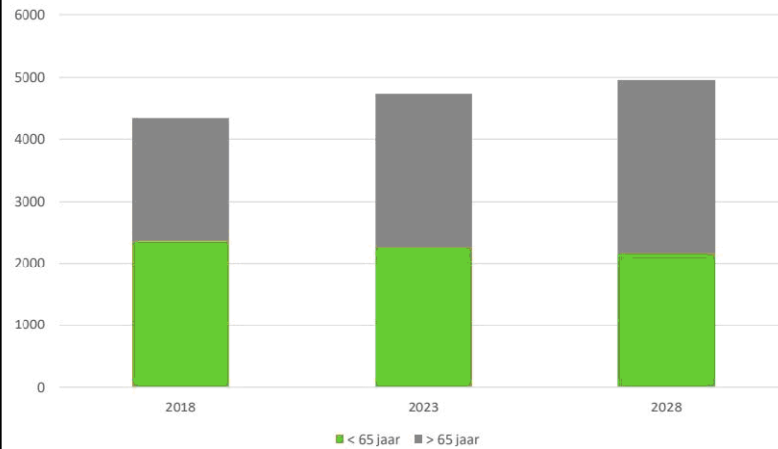
Vraag- en aanbodbalans Langedijk



Saldo vraag en aanbod Langedijk



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Langedijk betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en vrijstaande koopwoningen die naar verwachting vrij zullen komen (door verhuizing of overlijden). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:

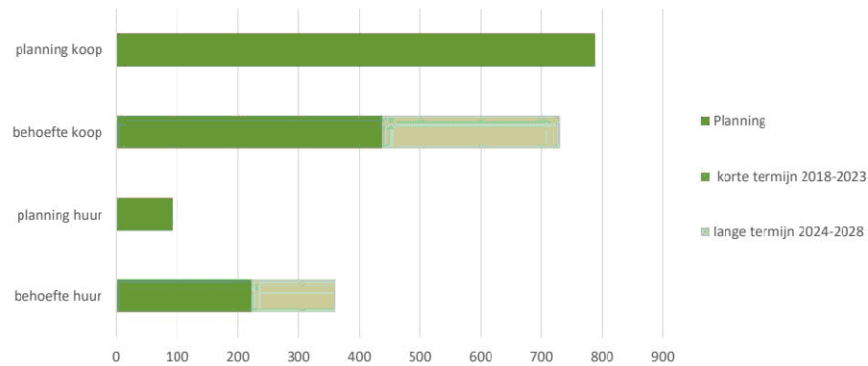
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan 2*1 kap woningen. Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

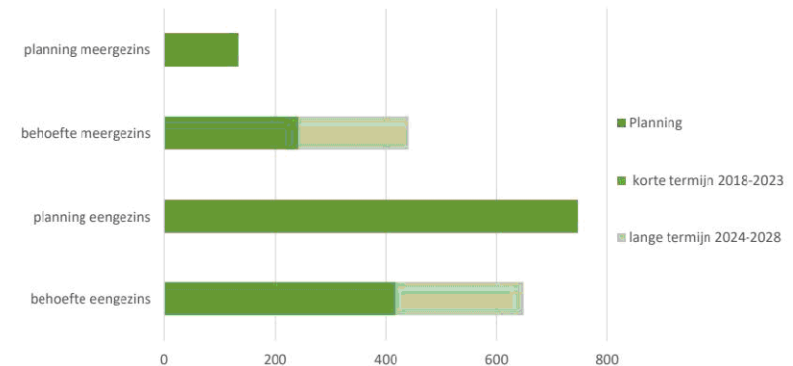
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 500 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 60 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Langedijk te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

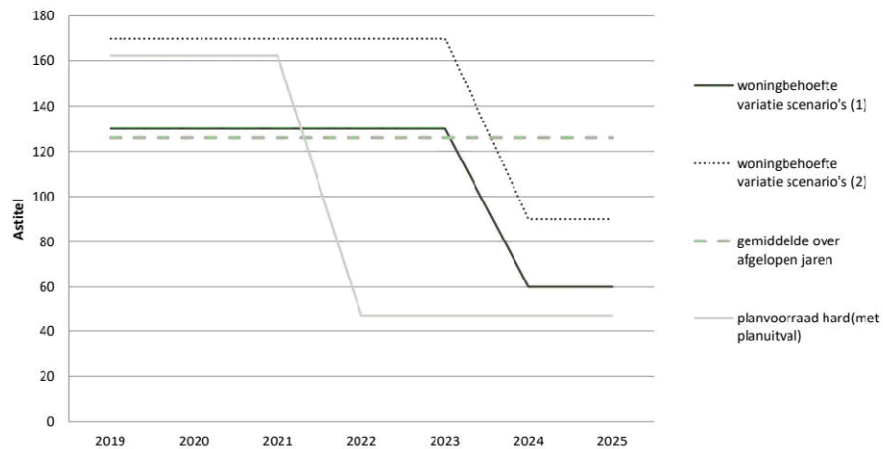
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Langedijk zijn er jaarlijks circa 130 tot 170 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 60 tot 90 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Langedijk voorziet gemiddeld in 160 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma in Langedijk lijkt voor de korte termijn in balans met de vraag, kijkend ook naar de realisatie van gemiddeld 125 woningen per jaar in het verleden.
- Kijkend naar de differentiatie dan zien we vooral de planning van het bouwen van huurwoningen lager ligt dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	54		
1B onhr + uitwerkingsplicht	250	150	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid	22		
2 Vastgesteld plan/besluit	162	85	
3 plan/besluit in voorbereiding	97		
4 potentiële woningbouwlocatie	75	224	45
Eindtotaal	660	459	45

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	484	235	-
Planfase 2	64	-	-
Planfase 3	112	224	45

totaal	660	459	45
---------------	------------	------------	-----------

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	436	188	-
Planfase 2	51	-	-
Planfase 3	67	134	23

totaal	554	322	23
---------------	------------	------------	-----------

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Langedijk:

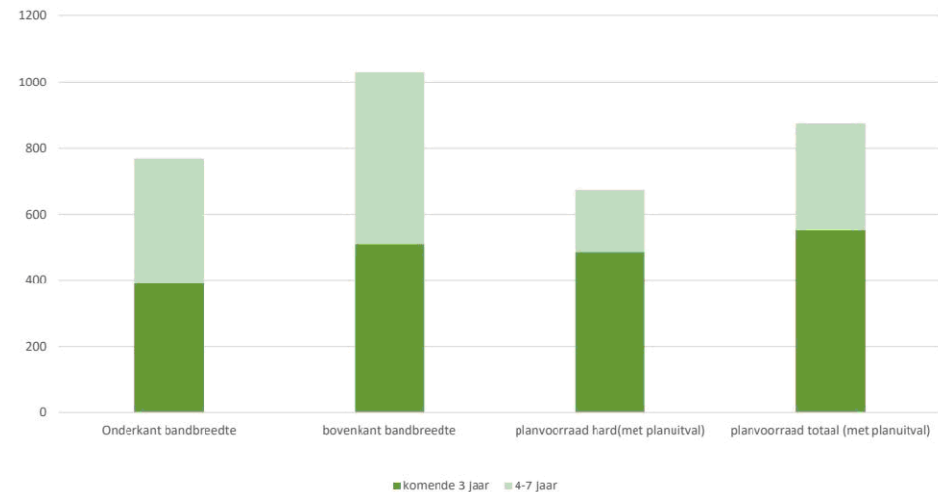
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 487 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 510 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 20 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 330 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Langedijk bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Langedijk	650	850	300	450	100	250
per jaar	130	170	60	90	20	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	130	170	220	162	22	185
2020	130	170	220	162	22	185
2021	130	170	220	162	22	185
2022	130	170	115	47	34	81
2023	130	170	115	47	34	81
2024	60	90	115	47	34	81
2025	60	90	115	47	34	81

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	390	510	660	487	67	554
4-7 jaar	380	520	459	188	134	322

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

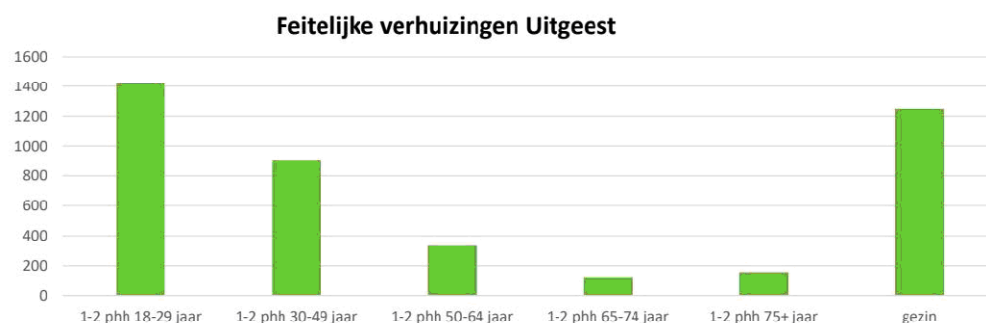




Factsheet gemeente Uitgeest

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusie

Vraag op basis van doelgroepen:

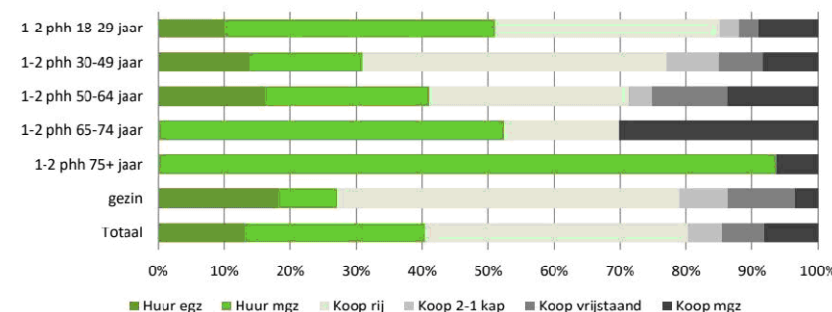
- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Uitgeest het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 130 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Uitgeest geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Uitgeest verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 35 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurappartement (circa 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 naar of binnen Uitgeest. Zij richten zich voor ruim 70% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 1 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Uitgeest een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Uitgeest namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

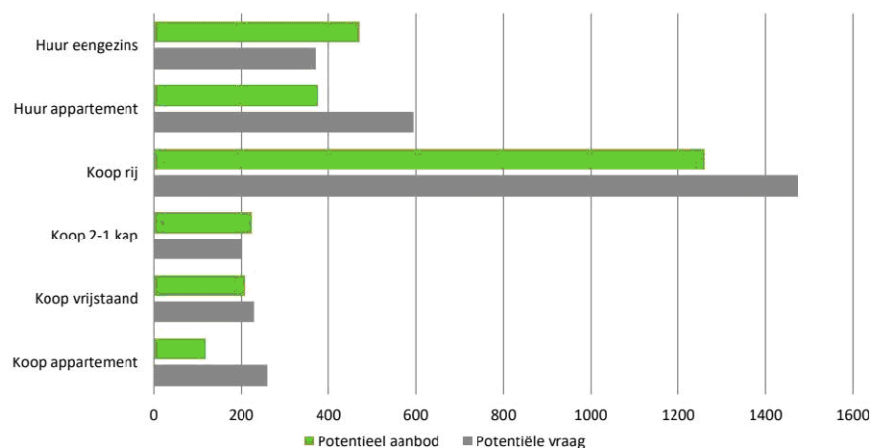
Vraag en aanbod naar inkomen

Uitgeest	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
	↓								
Vraag →		40	70	40	50	50	50	50	50
Sociale huur tot aft-grens	40								
Sociale huur va aft-grens	40								
Part. Huur	30			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	20			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	100								
Dure koop < € 400.000	20								
Zeer dure koop > € 400.000	30								
Totale potentiële keuze		40	120	90	70	150	160	140	150
Totale potentiële vraag		40	70	40	50	50	50	50	50
Keuze-index aanbod / vraag		1,0	1,7	2,3	1,4	3,0	3,2	2,8	3,0

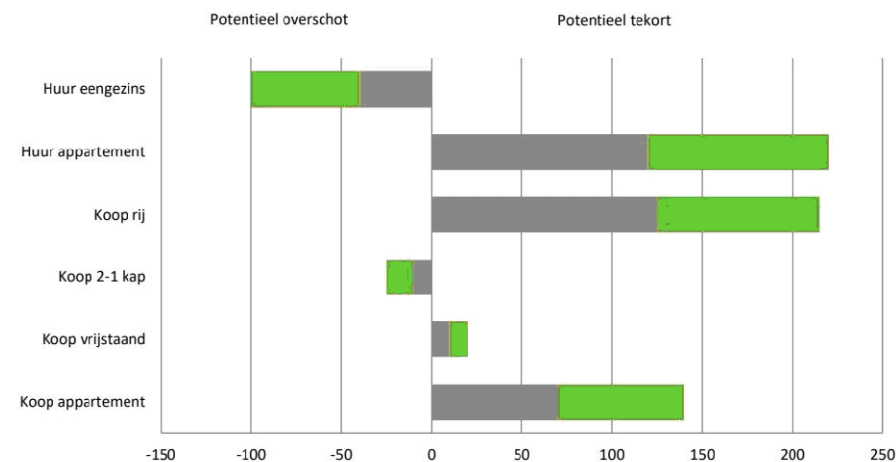
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

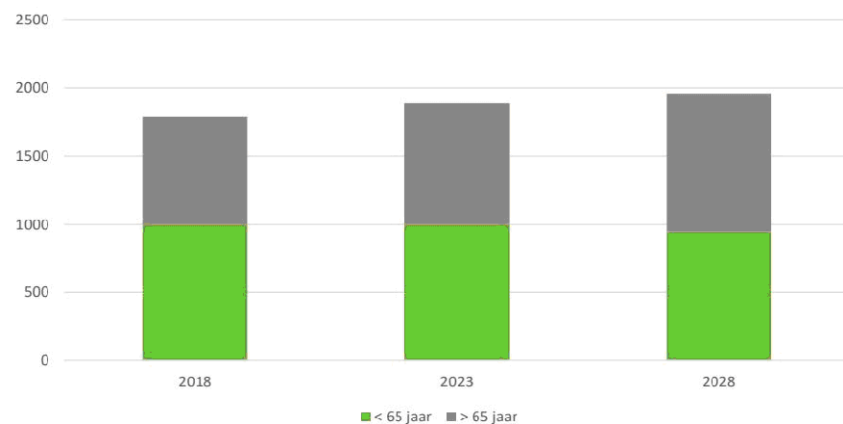
Vraag- en aanbodbalans Uitgeest



Saldo vraag en aanbod Uitgeest



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Uitgeest betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel vrijkomende huurwoningen (zowel eengezins en appartement). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op de rijwoningen en appartementen (huur en koop). De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters en ouderen. We zien dat vraag en aanbod voor met name duurdere koop in balans is.

Lange termijn:

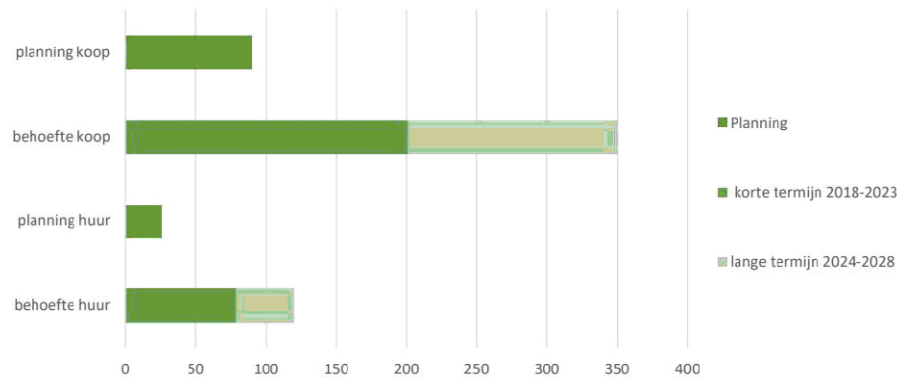
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we mogelijk een teruglopende behoefte aan huureengezinswoningen. Mogelijk is de steeds groter wordende groep ouderen in de sociale sector (wensen een gelijkvloerse woning) hiervoor een verklaring.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

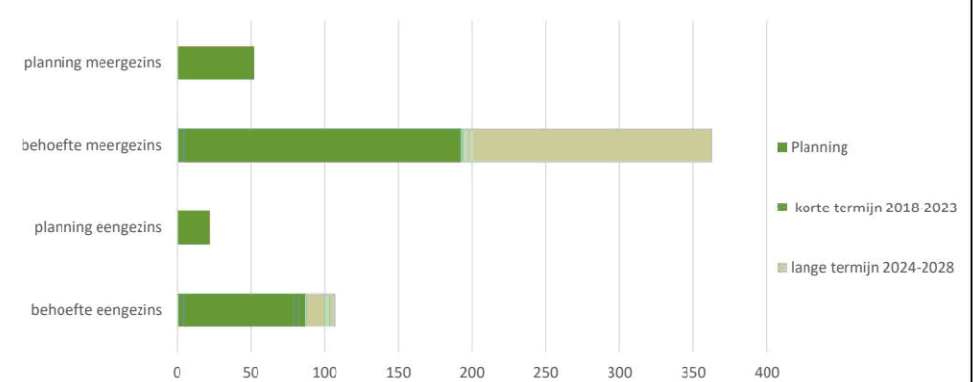
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 200 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien we op dit moment een beperkt tekort aan huurwoningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 100 tot 120 woningen moeten groeien om in de vraag voor Uitgeest te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

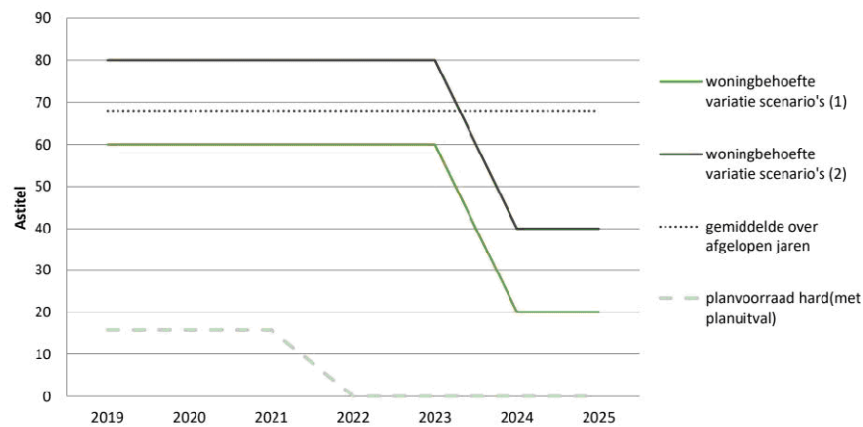
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Uitgeest zijn er jaarlijks circa 60 tot 80 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Uitgeest voorziet gemiddeld in 15 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma van Uitgeest lijkt voor de korte termijn te weinig voor de vraag, ook kijkend naar de realisatie van gemiddeld bijna 70 woningen per jaar in het verleden.
- De gemeente Uitgeest heeft haar planvoorraad onvoldoende uitgesplitst in differentiatie om de te korten en overschotten te bepalen in de huidige plannen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	59		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit			
3 plan/besluit in voorbereiding	2	17	
4 potentiële woningbouwlocatie	60	127	268
Eindtotaal	121	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	
Planfase 2	59		
Planfase 3	123	144	268
totaal	182	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	47	-	-
Planfase 3	74	86	134
totaal	121	86	134

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Uitgeest:

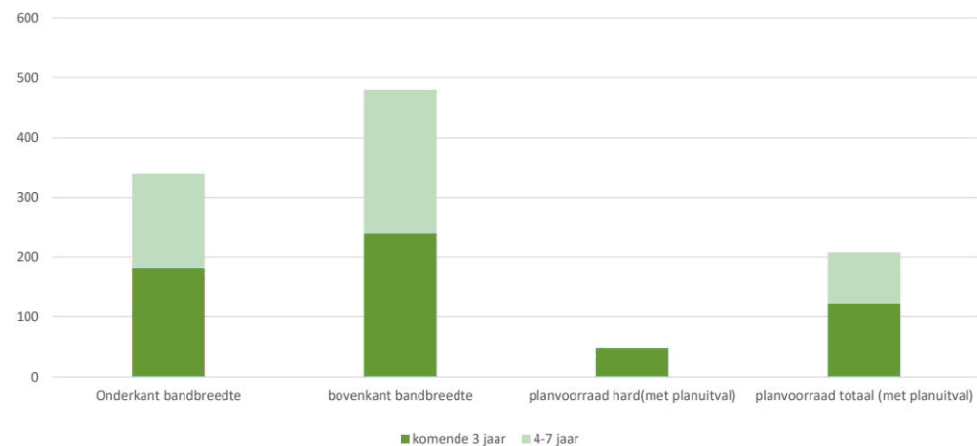
- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 47 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 240 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 190 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 240 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Uitgeest bevat geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Uitgeest	300	400	100	200	50	100
per jaar	60	80	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	60	80	40	16	25	40
2020	60	80	40	16	25	40
2021	60	80	40	16	25	40
2022	60	80	36	-	22	22
2023	60	80	36	-	22	22
2024	20	40	36	-	22	22
2025	20	40	36	-	22	22

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	180	240	121	47	74	121
4-7 jaar	160	240	144	-	86	86

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025



Randvoorwaarden

Voor het kunnen realiseren van de genoemde aantallen woningen is het nodig dat regio, provincie en Rijk voorzien in een aantal randvoorwaarden die betrekking hebben op het vergroten van realisatiecapaciteit; bereikbaarheid versterken en verduurzamen; het oplossen van complexe gebiedsontwikkelingen en voldoende menskracht bij gemeenten en ontwikkelaars. Ook het Rijk staat aan de lat om te voorzien in voorwaarden voor realisatie. Die hebben betrekking op stikstof, energie-infrastructuur, geluidscumulatie, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendig bouwen en focus op de uitvoering. Deze randvoorwaarden zijn in het Addendum en ons definitieve woningbouw bod opgenomen.

Vervolg op Addendum

Tot het eind van 2022 werken we ons definitieve randvoorwaardelijke woningbouw bod uit in een (nieuwe) Regionale Woondeal voor NHN en de MRA. Vergeleken met het Addendum ligt er een opgave om een groter aandeel sociaal en middensegment op te nemen. Het Addendum is het vertrekpunt voor het verkrijgen van budgetten uit het MIRT.

Tot slot

Wij zullen u begin 2023 informeren over de uitwerking van de bestuurlijke afspraken in woondeals met NHN en de MRA.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

5.1.2e

provinciesecretaris

R.M. Bergkamp

bijlage(n)

- Addendum Woondeal NHN

5.1.2e

5.1.2e

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Aan de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten in de regio Alkmaar

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

5.1.2e 5.1.2e

BEL/RO

Telefoonnummer 023-514 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

1 | 5

Betreft: regionale afspraken wonen regio Alkmaar

Verzenddatum

18 JUNI 2019

Kenmerk

1198529-1204196

Uw kenmerk

Geachte colleges van gemeenten in de regio Alkmaar,

Wij hebben op 11 juni 2019 kennis genomen van het door uw colleges vastgesteld document "Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar". Deze afspraken zijn het resultaat van een traject waarbij uw gemeenten, de Woningmakers en de provincie intensief met elkaar overlegd hebben en waarin onder andere een regionaal woningbehoefteonderzoek is uitgevoerd en data over de woningmarkt verzameld zijn.

U benoemt hierin *opgaven*, zoals het verhogen van het bouwtempo, flexibiliteit creëren in de planvoorraad, inzetten op een diversiteit aan woonmilieus, voorkomen van verdringing en inspelen op de lange termijn behoefte, die de partijen onderschrijven en waar alle partijen vanuit ieders verantwoordelijkheid aan bijdragen. Net als u zien wij als urgente opgave de woningbouwproductie op een hoger tempo te krijgen. Het helpt daarbij om als regio inzicht te hebben wat u waar gaat bouwen en wanneer.

De negen *afspraken* die zijn geformuleerd, sluiten aan bij provinciaal beleid en provinciale uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld het kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen en het inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. Uw aandacht voor de verduurzaming van de bestaande voorraad onderschrijven wij ook van harte gezien de grote opgave die daar ligt.

Een aantal afspraken hebben we reeds met elkaar bezegeld in de "Overeenstemming van Egmond" in januari 2019, onder andere wat betreft het opzetten van een monitoring op basis van nauw overleg tussen overheden en de Woningmakers. Tevens hebben we, samen met de regionale portefeuillehouders Wonen, een goed gesprek gehad met

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

minister Ollongren. Dit heeft geresulteerd in een brief aan de Tweede Kamer, waarin helder verwoord is hoe we als gezamenlijke overheden de woningbouw in de regio vooruit willen brengen.

Wij complimenteren u hoe de regio samen met de Woningmakers aan de slag is met de monitoring waarbij de monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl) als basis wordt gebruikt. Gezamenlijk bouwt u, conform de eerder aangehaalde Overeenstemming van Egmond aan een monitoringsysteem over:

- bouwplannen (fase van initiatief/voorbereiding/verkoop/bouw/oplevering);
- krapte-indicatoren voor koop en huur;
- productiegegevens van de opgeleverde woningen.

Net als u vinden wij goede monitoring belangrijk en wij verwachten dat u hiermee goede gegevens krijgt om waar nodig bij te sturen. Het opzetten van een gezamenlijk monitoringsysteem van gemeenten en marktpartijen is uniek in de provincie.

U wenst de programmering waar u nu aan werkt flexibel te houden en de planlijst regelmatig aan te passen. Er kan periodiek een update gemaakt worden van de lijst; sommige regio's doen dit maandelijks. Wij verwachten dat uw monitoringsysteem zodra dit gereed is, hierbij goed van pas komt. Wij blijven uiteraard graag nauw betrokken bij de tussentijdse actualisaties.

Kortom, de regio heeft een positieve ontwikkeling en voortvarendheid laten zien. U heeft een goede en gedragen basis in handen om het traject van regionale afspraken wonen succesvol af te ronden zodat de afspraken voldoen aan onze Provinciale Ruimtelijke Verordening. Rond de zomer van 2019 verwacht u de regionale afspraken wonen af te ronden. In deze brief geven wij in de aparte bijlage aandachtspunten mee voor het vervolg op basis van uw procesafspraken en ons beleid. Wij vragen hier uw aandacht voor en hebben daar vertrouwen in. Wij stellen het op prijs als u ons informeert over de uiteindelijke afspraken voordat uw colleges hier definitief over beslissen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

plv.

5.1.2e

provinciale secretaris

H.J. Schartman

5.1.2e

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

Kopie aan Provinciale Staten

5.1.2e

1 bijlage: Aandachtspunten uitwerking woningbouwafspraken en programmering in kader regionale afspraken wonen regio Alkmaar

Bijlage: Aandachtspunten uitwerking woningbouwafspraken en programmering in kader regionale afspraken wonen regio Alkmaar

Kaders provincie

In onze Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) en de bijbehorende uitvoeringsregeling "regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen" hebben wij de kaders gesteld voor de "regionale afspraken wonen". De afspraken moeten inzicht geven in de te ontwikkelen, te transformeren en te herstructureren woningbouwlocaties naar kwantiteit en kwaliteit met een tijdsfasering. De locaties buiten Bestaand Stedelijk Gebied (hierna: BSG) moeten op een kaart ingetekend worden en de afspraken moeten zijn gebaseerd op het Regionaal Actieprogramma Wonen (hierna: RAP) van de regio. Aan alle regio's in Noord-Holland vragen we afspraken te formuleren die dit inzicht bieden, want we zijn er van overtuigd dat de woningbouw en de regio als geheel erbij gebaat zijn als gemeenten binnen een regio van elkaar weten wat er wanneer en waar gebouwd wordt, zodat onderlinge afstemming mogelijk is.

Regionale afstemming en samenwerking

Woningmarkten functioneren regionaal en daarom hechten wij waarde aan het regionaal afstemmen van plannen. U heeft onder andere afgesproken dat u de grotere woningbouwplannen die voorzien in een (boven)lokale behoefte regionaal zal afstemmen, gericht op het juiste regionale programma naar doelgroepen en woonmilieus (afpraak nummer 4). Wij zien het resultaat hiervan graag terug op de planlijst waar u momenteel aan werkt.

Het werken met een regionaal afwegingskader wonen voor de nieuwbouw vinden wij een goede werkwijze voor regionale afstemming. De ervaring in andere regio's, zoals bijvoorbeeld Westfriesland en de Kop, leert dat het goed werkt als alle gemeenten hetzelfde afwegingskader toepassen. Zo wordt regionaal op dezelfde wijze gewerkt en kan er desgewenst bijgestuurd worden. Het afwegingskader is nu een bijlage die vrijblijvend is toe te passen. Wij adviseren u om het afwegingskader, waarin de relevante criteria zijn opgenomen, meer status te geven door met elkaar af te spreken dat elke gemeente dit toepast bij het prioriteren van de eigen (zachte) plannen.

Kwaliteit

Het regionaal kwalitatief behoefteonderzoek ('bijlage 1: Uitkomsten woningmarktanalyse') geeft een goed beeld van de kwalitatieve vraag en van de mate waarin de planvoorraad daarbij aansluit, waarbij de bestaande voorraad ook is betrokken. Dit is een waardevol inzicht. Wij

adviseren u dan ook om hiervan gebruik te maken door een regionale afspraak te maken over de sturing op kwalitatieve aspecten (woningtypen, eigendomsvorm, prijsklassen, woonmilieus etc.). Hoe zorgt u er voor dat met name de zachte plannen in de plancapaciteit de kwaliteit krijgen die de regio nodig heeft? Het gaat erom dat gemeenten van elkaar weten voor de relevante plannen welk type woning en woonmilieu er gebouwd wordt.

Wij hebben begrepen dat u voornemens bent om invulling te geven aan de afspraak "we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag" middels monitoring met marktindicatoren als huur, koop, toevoeging in segmenten waar verdringing plaatsvindt, marktopnamecapaciteit nieuwbouw, planvoorraad etc. Wij zien dat u hieraan een andere invulling geeft dan de andere regio's. Wij blijven hierbij graag nauw betrokken.

Kwantiteit

Volgens de monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl) die de gemeenten hebben ingevuld heeft de regio ongeveer 20.000 woningen in de planvoorraad, waarvan ongeveer 8.800 in harde plancapaciteit. Volgens de bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040 is de totale woningbehoefte voor de regio Alkmaar tussen 2018-2030 ongeveer 10.160 woningen en tot 2040 ongeveer 12.600 woningen.

We bekijken met u gezamenlijk, met hulp van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, welke aanvullende regionale afspraken nodig zijn om de woningbouwprogrammering *ladderproof* te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een oplegger te maken bij de huidige afspraken, met daarin aanvullende afspraken over hoe er geborgd wordt dat geen overschot aan harde plancapaciteit ontstaat dat uw regio belemmert.

Zachte plannen achter de hand hebben kan altijd en is ook wenselijk. Teveel plannen vastleggen in harde bestemmingsplannen is niet wenselijk, dan is er geen flexibiliteit meer om in te spelen op actuele omstandigheden. Het is belangrijk dat er Ladderruimte blijft, om nieuwe plannen die snel gerealiseerd kunnen worden toe te voegen.

Wij vragen u als regio ook scherp te blijven op harde plannen die al lange tijd hard zijn. Sluit deze harde plancapaciteit nog wel voldoende aan bij de locaties en het type woonmilieu waar woningzoekenden behoefte aan hebben? Zo niet, overweeg dan het herprogrammeren en/of schrappen van de plancapaciteit. Dergelijke keuzen kunnen behoorlijke financiële consequenties voor de betreffende gemeente hebben (afwaardering grond en/of schadeclaims etc.), maar zal uiteindelijk van de regio een sterke(re) woonregio maken. Indien gewenst, denken wij hierover graag met u mee.

Gezamenlijke planlijst overheid en markt

U heeft een voorlopige planlijst opgesteld. De Woningmakers brengen momenteel in beeld wanneer de plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen gaan worden. Wij vinden dit een goede slag, omdat hiermee waardevolle kennis wordt toegevoegd aan de programmering; een voorbeeld voor andere regio's. Dat inzicht gaat de regio nog koppelen aan de planlijst om zo te komen tot een realistische programmering voor de eerste 3 jaar, 4-10 jaar en de periode daarna.

Wij hebben van u een conceptlijst ontvangen en kijken of de locaties passen binnen de PRV. Wij kijken bijvoorbeeld voor de locaties buiten BSG naar de bijbehorende onderbouwning en of de locaties in een beschermingsregime liggen. Het is wenselijk dat we daarom beschikken over een kaart met plannen buiten BSG met een exacte aanduiding van de plangebieden. Zodra de locaties bekend zijn, kunnen wij daarbij technische ondersteuning bieden. Vanuit de provincie geldt voor deze plannen buiten BSG de reguliere planologische procedure. Er wordt getoetst aan de PRV, waaronder artikel 15 over ruimtelijke kwaliteitsaspecten buiten BSG. Het betreft het toetsen van aspecten als landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie.

In het kader van de Omgevingsverordening wordt door de provincie gewerkt aan het instellen van planologische beschermingsregimes die de huidige zullen vervangen. Het kan zijn dat bepaalde locaties momenteel niet in een planologisch beschermingsregime liggen, maar op een later moment wel, en ook andersom. Het blijft dus nodig dat de gemeente haar plan voor vaststelling beoordeelt op basis van de dan geldende PRV/Omgevingsverordening. Het is daarbij aan te bevelen de vlieger woningbouwlocaties voor Noord-Holland Noord regelmatig te raadplegen bij nieuwe initiatieven en bij twijfel vroegtijdig contact op te nemen met de provincie.

Limmerkoog

Context

De gemeente Uitgeest wenst de locatie Limmerkoog te ontwikkelen met ca. 75 woningen. De locatie ligt aan de noordwestzijde van Uitgeest en bestaat uit een verouderd en vervallen kassencomplex.

Al enkele malen is er ambtelijk gesproken en geadviseerd over deze locatie, zowel in 2019 als begin dit jaar. Rode draad van het advies is altijd geweest dat woningbouw niet wenselijk wordt geacht omdat:

- De locatie buiten BSG ligt.
- De locatie deels in de 20Ke zone van Schiphol ligt (LIB 5). Daarbinnen is woningbouw buiten BSG alleen mogelijk als wordt voldaan aan artikel 6.4.6.3 “woningen binnen de 20kE contour” van de omgevingsverordening (o.a. VVGB van het ministerie van I&M). De inspectie is echter uiterst terughoudend in het afgeven van een dergelijke verklaring.
- Het gebied is aangewezen voor aardkundige waarden. Een aspect wat nader onderzocht moet worden.
-
- Daarnaast is de locatie in de concept Omgevingsverordening aangewezen als BPL
-
- Middels een brief aan GS heeft Uitgeest op 18 december 2019 aangestuurd op bestuurlijk overleg. Voorafgaand daaraan (25 maart a.s.) heeft op 25 februari 2020 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Hieronder volgt een korte samenvatting en afweging van dit gesprek.
-
- **Afweging Provincie Noord-Holland**
- Er is begrip voor de opgave waar Uitgeest voor staat als het gaat om de woningbouwopgave. Daarnaast wordt ook de noodzaak erkend dat er naast een lokale opgave ook een regionale opgave ligt door verhuisbewegingen vanuit de MRA, meer specifiek Amsterdam. Tot slot is duidelijk dat er sprake is van een ernstig vervallen locatie die redelijkerwijs in aanmerking komt voor herontwikkeling en dat Uitgeest verder ‘op slot’ zit.
-
- Dit alles neemt echter niet weg dat de kans dat Limmerkoog ontwikkeld kan worden vrijwel uitgesloten is door de ligging binnen de 20 Ke contour. De ervaring is dat een verzoek om een VVGB niet kansrijk is. Tot nu toe wijst de inspectie alle verzoeken af.
-
- Daarnaast zijn ook voor de provincie de afspraken om buiten bestaand stedelijk gebied in LIB 5 in beginsel geen woningbouw te realiseren vrij hard. De provincie hecht er vanuit het luchtvaartdossier en wonen-/vliegendebat aan dat we ons als regio in dit opzicht betrouwbaar opstellen. Ook om te bewerkstelligen dat we wel kunnen inzetten op meer flexibiliteit en afwegingsruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. De kans op medewerking is dan ook vrijwel uitgesloten. Er kan altijd een reden zijn voor uitzondering, maar de vraag is dan wat de onderliggende onderbouwing is gegeven het beleidskader LIB (beperkt toename van hinder en risico vs. groot maatschappelijk belang) en onze eigen beleidsregel rekenschap geven, waarom er juist op deze plek toch woningbouw zou moeten plaatsvinden.
-
- Tot slot. Er is veel waardering voor de inzet op binnenstedelijke ontwikkellocaties zoals het Centrumplan en de schoollocaties. In het kader van de ter visie legging van de Omgevingsverordening en de zienswijzen die verwacht worden, worden alle kernen in de regio Alkmaar nogmaals integraal beoordeeld op kansrijke potentiële bouwlocaties. Bereikbaarheid, de werking van het daily urban system, maar ook de 20 Ke contour zijn daarin belangrijke uitgangspunten wat maakt dat wij voor Uitgeest aansturen op verdere binnenstedelijke ontwikkeling. In dit kader loopt er ook een aanvraag voor het versnellingsbudget (wonen) voor binnenstedelijke locaties in het Centrumgebied van Uitgeest.

-
-
-
-
-



•

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek



gemeente
UITGEEST

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
t.a.v. de heer C. Loggen
Postbus 3007
2001DA Haarlem

datum	18 december 2019
afdeling/nummer	Plannen en Projecten/U2019.2107
inlichtingen bij	5.1.2e, door kiesnr. 5.1.2e
onderwerp	Gespreksnotitie Limmerkoog

Geachte heer Loggen,

Gemeente Uitgeest wil graag woningen bouwen! Eén van de beoogde locaties voor woningbouw in Uitgeest is “de Limmerkoog.”

Waarom de Limmerkoog? Hier kunnen naar verwachting circa 75 woningen gebouwd worden, zonder dat aan het groene en open karakter van Uitgeest getornd hoeft te worden. Dit aantal past binnen de prognose voor demografische groei en het aantal noodzakelijk woningen in Uitgeest. Naast de concrete behoefte aan woningen ontwikkelt Uitgeest zich, naar wens van de provincie, meer en meer als OV-knooppunt. De locatie Limmerkoog bevindt zich binnen 10 minuten fietsen van het OV knooppuntgebied.

De gewenste ontwikkeling “woningbouw Limmerkoog” is verankerd in de onlangs aan u aangeboden Omgevingsvisie Uitgeest 2030. Om tot dat document te komen heeft de gemeente een proces doorlopen, waarin een aantal stappen in overleg met de provincie is gezet. Een meer uitgebreide motivatie voor deze locatie vindt u in bijlage 1 bij deze brief. Het chronologisch overzicht is ter informatie toegevoegd in bijlage 2. Uiteraard is er ook regionaal (regio Alkmaar) zorgvuldig afgestemd, zie bijlage 3 van deze brief.

Met de provincie naar uitvoering

Kortom, een weloverwogen plan en een zorgvuldig gelopen proces. In deze brief plus de bijlagen gaan wij in op uw eerdere opmerkingen op het plan, nut en noodzaak, OV knooppuntontwikkeling en regionale woningbouw. In bijlage 4 vindt u de door ons vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en in bijlage 5 een eerste verkavelingsplan. Bij de nadere uitwerking houden wij rekening met alle ruimtelijke belemmeringen die in het plangebied van toepassing zijn. Nu is het punt gekomen waarop de gemeente graag verantwoordelijkheid voor (toekomstige) inwoners én voor de rol van OV knooppunt wil nemen, en wil doorpakken.

Samen met u willen wij enerzijds bestuurlijke afspraken maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest - een wens die u eerder heeft geuit- en anderzijds afstemmen hoe praktisch te komen tot woningbouw in de Limmerkoog.

Wij stellen ons vooralsnog het volgende stappenplan voor:

- Bestuurlijk overleg tussen de gemeente Uitgeest en de provincie Noord-Holland.
- Ambtelijke toetsing, ook door de provincie, van het door Limmerkoog B.V. ingediende schetsplan om richting mee te geven aan de ontwikkelaar voor nadere uitwerking en onderbouwing van het plan (beeldkwaliteitsplan, programma en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan).
- Principebesluit gemeente Uitgeest over het aangepaste schetsplan en beeldkwaliteitsplan.
- Sluiten anterieure overeenkomst met Limmerkoog B.V.
- Limmerkoog B.V. levert het ontwerpbestemmingsplan aan met benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken.
- Collegebesluit over het aangepaste plan en ontwerpbestemmingsplan.
- Start bestemmingsplanprocedure en vooroverleg betreffende artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Wij willen onze ideeën graag nader met u delen in een gesprek tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en gedeputeerde en hopen een uitnodiging hiervoor tegemoet te mogen zien

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris, de burgemeester,

5.1.20 Schouten

mw. W.J.A. Verkleij

BIJLAGE 1

Waarom nu bouwen in de Limmerkoog

Woonvisie

De verwachting is dat de komende jaren sprake zal zijn van een lichte groei in het aantal inwoners. Volgens de eerdere prognose is sprake van een behoefte aan 800 extra woningen tussen nu en 2040. Om deze huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aantal woningen noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk om het woningprogramma af te stemmen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van de verschillende doelgroepen. Dit doen we door de sociale woningvoorraad op peil te houden en te zorgen voor een differentiatie in het woningaanbod. Door adaptief te ontwikkelen voorkomen we kwalitatieve mismatch tussen woonbehoefte en woningaanbod.

Woningbouwprogrammering

In 2019 heeft Companen in opdracht van de regio Alkmaar een rapport opgesteld. De colleges van burgemeester en wethouders in de regio Alkmaar hebben hiermee ingestemd. Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op de rijwoningen en appartementen (huur en koop). De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters en ouderen. Vraag en aanbod voor vooral duurdere koop is in balans.

Op de lange termijn concentreert de vraag zich op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien wij mogelijk een teruglopende behoefte aan huureengezinswoningen. Mogelijk is de steeds groter wordende groep ouderen in de sociale sector (vanwege de wensen voor een gelijkvloerse woning) hiervoor een verklaring.

De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 200 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien wij op dit moment een beperkt tekort aan huurwoningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 100 tot 120 woningen moeten groeien om in de vraag voor Uitgeest te kunnen voorzien.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 is aangegeven dat het behouden en versterken van de leefbaarheid de basis is voor alle ontwikkelingen. Behoud van centrale voorzieningen zoals het zwembad en sportvelden in de kern van Uitgeest dragen hieraan bij. Voor Uitgeest is een autonome woningbehoefte vastgesteld van 800 woningen tot 2040. Dit aantal is niet bepaald aan de hand van beschikbare locaties. In Uitgeest is de ruimte beperkt voor grootschalige woningbouw. Er zijn in Uitgeest wel locaties in beeld, maar deze zijn nog niet in ontwikkeling genomen en vaak in particulier bezit.

De kernopgave is een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag en goed bereikbaar. Binnenstedelijk en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt is er geen ruimte voor 800 woningen. De kwaliteit van de leefomgeving, behoud van groen, sportvelden en andere voorzieningen moet behouden blijven.

Totaalplanning

In het overzicht van de regio Alkmaar zijn o.a. de volgende plannen en verwachte oplevermomenten opgenomen in de planlijst:

Limmerkoog	75 woningen	2021
Centrumplan	80 woningen	2022
Schoollocaties	50 woningen	2022
Stationsgebied	200 woningen	2028
De Terp	40 woningen	2030

Conclusie

Zowel in de Woonvisie, Woningbouwprogrammering als in de Omgevingsvisie zijn woningbouwlocaties aangegeven. Het gaat om inbreiding van o.a. het stationsgebied, centrumgebied en schoollocaties, maar ook om uitbreiding in de Limmerkoog. Met alle genoemde woningbouwlocaties wordt de eerdere prognose van het aantal van 800 woningen met alleen binnenstedelijke inbreidingslocaties niet gehaald en zeker niet op korte termijn.

Binnenstedelijk zijn meerdere locaties in beeld voor woningbouw. Het gaat vaak om particuliere gronden waar al een invulling aan is gegeven. Op korte termijn kan hier niet worden voorzien in woningbouw. De Limmerkoog is vrij van een concrete invulling en bebouwing. De eigenaar van de gronden wil tot ontwikkeling van woningbouw komen. Er hoeven geen bestaande bedrijven of voorzieningen te worden uitgeplaatst. Dit biedt de kans om vooruitlopend op de gewenste inbreiding al te starten met woningbouw aan de rand van Uitgeest.

BIJLAGE 2

Proces Chronologisch tot dusver

Op 10 januari 2010 heeft onze gemeenteraad de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de 'kassen van Baars' en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw. Hierop volgend hebben wij overleg gevoerd met de ontwikkelende partij Limmerkoog B.V.

Op 1 oktober 2013 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is afgesproken dat na benutting van de inbreidingslocaties de Limmerkoog als mogelijke locatie voor woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied in beeld komt. Hiervoor moet nut en noodzaak worden aangetoond.

Op 2 juli 2014 heeft bestuurlijk overleg met de provincie plaatsgevonden. U heeft aangegeven dat woningbouw in de Limmerkoog niet past binnen de Structuurvisie. Gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte-regeling is wel mogelijk. De op 2 april 2013 toegezonden rapporten hebben u niet overtuigd. U heeft aangegeven graag te zien dat Uitgeest invulling geeft aan Provinciaal beleid van OV-knooppunt ontwikkeling en ziet mogelijkheden op de sportvelden.

Op 8 september 2014 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat nut en noodzaak moet worden aangetoond. Dit is nu onvoldoende aangetoond. Nut en noodzaak dient in de woonvisie te worden opgenomen en regionaal worden afgestemd. U ziet liever ontwikkelingen rondom het stationsgebied.

Op 19 november 2014 en 13 januari 2015 hebben wij u verzocht om in te stemmen met woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied ter plaatse van fase 1 in de Limmerkoog. Onze gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 (voorheen Structuurvisie).

Op 10 juli 2015 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat er geen sterke argumenten naar voren zijn gekomen dat alle mogelijkheden binnen Bestaand Bebouwd Gebied (nu Bestaand Stedelijk Gebied) en vooral rondom het stationsgebied zijn onderzocht en benut. De bouwlocatie Limmerkoog is een ongewenste plek voor woningbouw. U heeft de voorkeur voor locaties binnen Bestaand Bebouwd Gebied, en met name rondom het OV-knooppunt station Uitgeest. U ziet een bredere visie, ook regionaal afgestemd, op de ontwikkeling van Uitgeest graag tegemoet. Met beide punten is de gemeente aan de slag gegaan.

Op 2 november 2017 heeft onze gemeenteraad de motie aangenomen om:

- in het bouwplan Limmerkoog een percentage van minimaal 30% sociale woningen te hanteren, in de huurklasse tot de huurtoeslaggrens voor één en meer persoons huishoudens en sociale koop tot een prijs van €200.000,-;
- de woningbouwcorporatie vanaf het begin te betrekken bij de planvorming;
- te bevorderen dat deze sociale woningen zoveel mogelijk beschikbaar komen voor Uitgeesters.

Met Limmerkoog B.V. hebben wij op 12 juni 2019 een intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee verklaren wij om ons in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog.

Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door onze gemeenteraad. In de Omgevingsvisie is voor heel Uitgeest aangegeven welke locaties geschikt zijn voor woningbouw. De Limmerkoog is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gewenste woningbouwlocatie en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt. Op 19 juli 2019 hebben wij de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 aan u aangeboden.

BIJLAGE 3



Regionale afstemming

In 2017 heeft de Regio Alkmaar het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in Regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. Regio Alkmaar wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau.

De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen. Op het PORA van 6 februari 2019 hebben de portefeuillehouders wonen aangegeven zich te kunnen vinden in de gemaakte woningbouwafspraken en de procesafspraken. De afspraken zijn begin maart 2019 vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders in de regio Alkmaar en is ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.

Met deze notitie zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit.

Ruimtelijke uitgangspunten

Landschap

- Houdt de aardkundige waarden intact
- Bescherm archeologische bodemschatten
- Sluit aan bij de aanwezige landschapskenmerken (o.a. open weidegebied en groene long ten zuiden van Uitgeesterweg)
- Bescherm de openheid en ga verrommeling tegen
- Behoud en versterk de kenmerkende zichten
- Behoud en benadruk cultuurhistorische lijnen
- Geef cultuurhistorische elementen de ruimte
- Geef de randen een passende aansluiting op het omringende landschap
- Gebruik bestaande waterlopen als basis voor de afwatering
- Open verbinding met omliggend water

Stedenbouw

- De gewenste vorm voor de bebouwing is die van een min of meer losliggend 'buurtschap' in het landschap
- Maak een stedenbouwkundig/landschappelijk masterplan met beeldkwaliteitsplan als basis voor verdere uitwerking
- Bepaal in het masterplan de gewenste balans tussen structuur en variatie, afgestemd op het voorgestelde stedenbouwkundig/landschappelijke concept

Bebouwing (vooruitlopend op een te maken masterplan met beeldkwaliteitsplan)

- Geef de randen een passende aansluiting op het omringende landschap
- Maak een passende overgang openbaar-privé
- Neem als vertrekpunt voor de verschijningsvorm dorpse bouwvormen als karakteristieke bouw- en kapvormen, materialen en kleuren die zich voegen naar het landschap

Wonen

- Mix van rijwoningen, appartementen en vrijstaande woningen
- Minimaal 30% sociale huur

Duurzaamheid

- Energieneutraal
- E-laadpalen voor elektrisch vervoer 10% van de parkeerbehoefte
- Optimaliseer de openbare ruimte voor klimaatadaptatie t.a.v. zware neerslag en hittestress

Verkeer

- Geen in- en uitrit op de Geesterweg
- In- en uitrit snel verkeer vanaf Uitgeesterweg
- Ten zuiden een aparte ontsluiting voor langzaam verkeer op de Uitgeesterweg richting de Geesterweg

Verkeersveiligheid

- Duurzaam veilige inrichting Snelheid beperken door inrichting en niet door drempels/verkeersregelinstanties



Parkeren

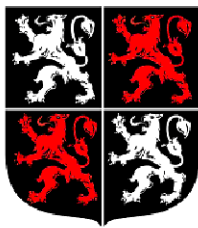
- Parkeernorm 1,7 per woning
- Parkeren zoveel mogelijk clusteren in parkeerkoffers uit het zicht vanaf de straat

Nader uit te werken

- Inrichting (kabels en leidingen, bestrating, groen, spelen etc.)
- Onderzoek de oprichting van een energiecorporatie voor de Limmerkoog
- Onderzoek de mogelijkheden voor gezamenlijk (elektrische) autogebruik
- Onderzoek hoe klimaatadaptatie ook in bebouwing en privéruimte kan worden geïntegreerd

BIJLAGE 5 Verkavelingskaart





Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
t.a.v. de heer C. Loggen
Postbus 3007
2001DA Haarlem

datum	4 november 2019
afdeling/nummer	Plannen en Projecten/U2019.2107
inlichtingen bij	5.1.2e, doorkiesnr. 5.1.2e
onderwerp	Gespreksnotitie Limmerkoog

Geachte heer Loggen,

De gemeente Uitgeest spant zich in voor woningbouw in de Limmerkoog. Hiermee willen wij een bijdrage leveren aan de benodigde groei van het aantal woningen in Uitgeest en aan de OV-knooppuntontwikkeling. Het verwachte aantal van (minimaal) 58 woningen past binnen de prognose voor demografische groei en het daarmee samenhangende aantal woningen. Wij gaan graag met u in overleg om de gewenste ontwikkeling met elkaar vorm te geven.

De gewenste ontwikkeling is verankerd in Woonvisie en de onlangs aan u aangeboden Omgevingsvisie Uitgeest 2030.

Wat heeft de gemeente gedaan

Op 10 januari 2010 heeft onze gemeenteraad de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de 'kassen van Baars' en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw.

Op 19 november 2014 en 13 januari 2015 hebben wij u verzocht om in te stemmen met woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied ter plaatse van fase 1 in de Limmerkoog. Onze gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Structuurvisie Uitgeest 2030.

Op 2 november 2017 heeft onze gemeenteraad de motie aangenomen om:

- in het bouwplan Limmerkoog een percentage van minimaal 30% sociale woningen te hanteren, in de huurklasse tot de huurtoeslaggrens voor één en meer persoons huishoudens en sociale koop tot een prijs van €200.000,-;
- de woningbouwcorporatie vanaf het begin te betrekken bij de planvorming;
- te bevorderen dat deze sociale woningen zoveel mogelijk beschikbaar komen voor Uitgeesters.

Met Limmerkoog B.V. hebben wij op 12 juni 2019 een intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee verklaren wij om ons in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog.

Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door onze gemeenteraad. In de Omgevingsvisie is voor heel Uitgeest aangegeven welke locaties geschikt zijn voor woningbouw. De Limmerkoog is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gewenste woningbouwlocatie en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt. Op 19 juli 2019 hebben wij de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 aan u aangeboden.

Wat heeft de provincie gevraagd

Op 1 oktober 2013 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is afgesproken dat na benutting van de inbreidingslocaties de Limmerkoog als mogelijke locatie voor woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied in beeld komt. Hiervoor moet nut en noodzaak worden aangetoond.

Op 2 juli 2014 heeft bestuurlijk overleg met plaatsgevonden. U heeft aangegeven dat woningbouw in de Limmerkoog niet past binnen uw Structuurvisie. Gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte-regeling is wel mogelijk. U heeft aangegeven graag te zien dat Uitgeest invulling geeft aan Provinciaal beleid van OV-knooppunt ontwikkeling en ziet mogelijkheden op de sportvelden.

Op 8 september 2014 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat nut en noodzaak moet worden aangetoond. Nut en noodzaak dient in de woonvisie te worden opgenomen en regionaal worden afgestemd. U ziet liever ontwikkelingen rondom het stationsgebied.

Op 10 juli 2015 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat er geen sterke argumenten naar voren zijn gekomen dat alle mogelijkheden binnen Bestaand Bebouwd Gebied (nu Bestaand Stedelijk Gebied) en vooral rondom het stationsgebied zijn onderzocht en benut. U heeft de voorkeur voor locaties binnen Bestaand Bebouwd Gebied, en met name rondom het OV-knooppunt station Uitgeest. U ziet een bredere visie, ook regionaal afgestemd, op de ontwikkeling van Uitgeest graag tegemoet.

Regionale afstemming

In 2017 heeft de Regio Alkmaar het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in Regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. Regio Alkmaar wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau.

De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen. Op het PORA van 6 februari 2019 hebben de portefeuillehouders wonen aangegeven zich te kunnen vinden in de gemaakte woningbouwafspraken en de



procesafspraken. De afspraken zijn begin maart 2019 vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders in de regio Alkmaar en is ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.

Met deze notitie zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit.

Waarom nu bouwen in de Limmerkoog

Woonvisie

De verwachting is dat de komende jaren sprake zal zijn van een lichte groei in het aantal inwoners. Volgens de prognose is sprake van een behoefte aan 800 extra woningen tussen nu en 2040. Om deze huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aantal woningen noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk om het woningprogramma af te stemmen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van de verschillende doelgroepen. Dit doen we door de sociale woningvoorraad op peil te houden en te zorgen voor een differentiatie in het woningaanbod. Door adaptief te ontwikkelen voorkomen we kwalitatieve mismatch tussen woonbehoefte en woningaanbod.

Woningbouwprogrammering

Op 23 mei 2017 hebben wij ingestemd met de “Woningbouwprogrammering gemeente Uitgeest”. Hierin is o.a. opgenomen dat de doorstroming op gang kan worden gebracht door meer grondgebonden woningen en appartementen in het midden en hogere segment vanaf € 275.000,- tot € 700.000,- te realiseren. Vooral de duurdere woningen geven lange verhuisketens. Inwoners kunnen hierdoor een woon-carrière maken, waardoor er woningen vrij komen waar anderen weer kunnen gaan wonen. Hiervan profiteren de doorstromers maar ook de starters die een woning tot maximaal € 225.000,- willen en kunnen kopen, want de verwachting is dat die woningen dan beschikbaar komen.

Er is een klein overschot aan sociale huurwoningen gesignaleerd. Toch is er op korte termijn behoefte aan sociale huurwoningen. Dat komt omdat er nu te weinig doorstroming is in sociale huurwoningen. Het realiseren van een aantal appartementencomplexen is hiervoor een oplossing.

Het aantal appartementen in Uitgeest is beperkt, zowel in de huur- als in de koopsector. Het bouwen van appartementen zou bij uitstek geschikt zijn voor de invulling van inbreidingslocaties verspreid over de wijken. Uit het marktonderzoek blijkt, dat de inwoners van Uitgeest hier behoefte aan hebben.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 is aangegeven dat het behouden en versterken van de leefbaarheid de basis is voor alle ontwikkelingen. Behoud van centrale voorzieningen zoals het zwembad en sportvelden in de kern van Uitgeest dragen hieraan bij. Voor Uitgeest is een autonome woningbehoefte vastgesteld van 800 woningen tot 2040. Dit aantal is niet bepaald aan de hand van beschikbare locaties. In Uitgeest is de ruimte beperkt voor grootschalige woningbouw. Er zijn in Uitgeest wel locaties in beeld, maar deze zijn nog niet in ontwikkeling genomen en vaak in particulier bezit.

De kernopgave is een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag en goed bereikbaar. Binnenstedelijk en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt is er geen ruimte voor 800 woningen. De kwaliteit van de leefomgeving, behoud van groen, sportvelden en andere voorzieningen moet behouden blijven.

Totaalplanning

In december 2019 verwachten wij de definitieve planlijst voor te leggen aan het Portefeuillehouders Overleg regio Alkmaar. In de planlijst zijn o.a. de volgende plannen en verwachte oplevermomenten opgenomen:

Limmerkoog	70 woningen	2021
Centrumplan	80 woningen	2022
Schoollocaties	50 woningen	2022
Stationsgebied	200 woningen	2028
De Terp	40 woningen	2030

Conclusie

Zowel in de Woonvisie, Woningbouwprogrammering als in de Omgevingsvisie zijn woningbouwlocaties aangegeven. Het gaat om inbreiding van o.a. het stationsgebied, centrumgebied en schoollocaties, maar ook om uitbreiding in de Limmerkoog. Met alle genoemde woningbouwlocaties wordt het gewenste aantal van 800 woningen met alleen binnenstedelijke inbreidingslocaties niet gehaald en zeker niet op korte termijn.

Binnenstedelijk zijn meerdere locaties in beeld voor woningbouw. Het gaat vaak om particuliere gronden waar al een invulling aan is gegeven. Op korte termijn kan hier niet worden voorzien in woningbouw. De Limmerkoog is vrij van een concrete invulling en bebouwing. De eigenaar van de gronden wil tot ontwikkeling van woningbouw komen. Er hoeven geen bestaande bedrijven of voorzieningen te worden uitgeplaatst. Dit biedt de kans om vooruitlopend op de gewenste inbreiding al te starten met woningbouw buiten de bestaande kern.

Vervolg

De gemeente Uitgeest heeft zoals door u gevraagd een totaalvisie opgesteld en heeft de plannen regionaal afgestemd. Samen met u willen wij graag enerzijds bestuurlijke afspraken maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest en anderzijds afstemmen hoe te komen tot woningbouw in de Limmerkoog.

Wij willen onze ideeën graag nader met u delen in een gesprek tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en gedeputeerde en zien uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris, de burgemeester,

P. Schouten

mw. W.J.A. Verkleij

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; Secretariaat Loggen [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 11/3/2022 8:44:30 AM
Subject: Re: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen
Received: Thur 11/3/2022 8:44:32 AM

Hoi allemaal,

Er is vorig jaar diverse malen contact geweest met Uitgeest en de provincie inclusief bouwambassadeur. In de zomer 2021 hebben we gesprekken gevoerd over het BPL. We hebben toen de intentie uitgesproken om met Uitgeest te gaan verkennen of volkstuinen in de dorpskern naar het BPL aan de rand van de kern zouden kunnen worden verplaatst, zodat binnenstedelijk op de locatie van de volkstuinen woningbouw mogelijk zou worden.

Daar is bij mijn weten toen nooit meer op doorgepakkt door de gemeente (tenzij jij nieuwe informatie hebt 5.1.2e ?)

Kortom, mijn advies zou zijn hier in ieder geval eerst ambtelijk verder contact over te zoeken.

Ik wilde dit sowieso weer voor het aanstaand KT Versnelling NHN agenderen, want gisteren kwam het BPL Uitgeest toevallig ook weer ter sprake bij een bijeenkomst van de Woongangmakers (nieuwe naam Woningmakers nieuwe versie) in Alkmaar waar 5.1.2e en ik bij waren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Tel: 06 5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: Thursday, November 3, 2022 9:33:47 AM

Aan: Secretariaat Loggen < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: RE: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Hoi 5.1.2e ,

Er is voor zover mij bekend geen ambtelijk contact met de gemeente Uitgeest over bouwen in BPL.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
 Planadviseur regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland
 Provincie Noord-Holland
 Houtplein 33, 2012 DE Haarlem
 E 5.1.2e @noord-holland.nl



Van: Secretariaat Loggen < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Verzonden: donderdag 3 november 2022 09:16

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl >

Onderwerp: FW: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Goedemorgen 5.1.2e ,

Gemeente Uitgeest, Wethouder 5.1.2e Schouten, zou graag een belafpraak met gedeputeerde Loggen willen inzake bouwen in BP- gebieden, i.v.m. tegengestelde geluiden over de mogelijkheden.

Zie onderstaande mailwisseling.

Graag jouw advies.

Alvast bedankt.

Groet,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bestuurssecrretaresse van dhr. C.J. Loggen
Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening, Wonen en Water

T 023 514 41 08 / 5.1.2e
Paviljoen Welgelegen
Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 2 november 2022 13:00
Aan: Secretariaat Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Ja, maar even advies bij de planadviseur voor de regio Alkmaar uitvragen en nagaan of hierover ook ambtelijk contact is. Het lijkt me namelijk allemaal niet zo moeilijk.

Groet,

5.1.2e

T (023) 5145396
M (5.1.2e)

Van: Secretariaat Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 2 november 2022 11:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: FW: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Hi 5.1.2e,

Kan ik een belafsprak plannen of eerst advies vragen aan [redacted 5.1.2e].

Groet,

[redacted 5.1.2e]

Van: Bestuursondersteuning Uitgeest <[redacted 5.1.2e]@uitgeest.nl>

Verzonden: woensdag 2 november 2022 11:12

Aan: Secretariaat Loggen <[redacted 5.1.2e]@noord-holland.nl>

CC: [redacted 5.1.2e] <[redacted 5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Beste [redacted 5.1.2e],

Het onderwerp is: bouwen in BPL gebieden, i.v.m. tegengestelde geluiden over de mogelijkheden.

Is het mogelijk om een telefonische afspraak in te plannen?

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted 5.1.2e]

T 088- 90 97 350

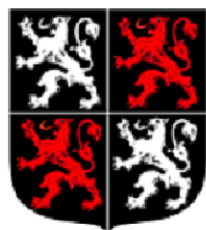
M [redacted 5.1.2e]

E [redacted 5.1.2e]@uitgeest.nl

Bezoekadres: Middelweg 28, 1911 EG Uitgeest

Postadres: Postbus 7, 1910 AA Uitgeest

Werkdagen: ma-woe-do



gemeente
UITGEEST

Van: Secretariaat Loggen [redacted 5.1.2e]@noord-holland.nl]

Verzonden: woensdag 2 november 2022 10:41

Aan: Bestuursondersteuning Uitgeest <[redacted 5.1.2e]@uitgeest.nl>

CC: [redacted 5.1.2e] <[redacted 5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Goedemorgen [redacted 5.1.2e]

Dank voor je onderstaande mail.

Graag zou ik het onderwerp van gesprek willen weten.

Is dat mogelijk?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bestuurssecrètaresse van dhr. C.J. Loggen
Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening, Wonen en Water

T 023 514 41 08 / 5.1.2e

Paviljoen Welgelegen

Dreef 3, 2012 HR Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: Bestuursondersteuning Uitgeest <5.1.2e@uitgeest.nl>

Verzonden: woensdag 2 november 2022 10:39

Aan: Secretariaat Loggen <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: Telefoonnummer gedeputeerde dhr. Loggen

Beste mevr 5.1.2e

Wethouder 5.1.2e Schouten zou graag telefonisch contact opnemen met gedeputeerde dhr. Loggen. Zou ik zijn telefoonnummer mogen ontvangen?

Ik verneem graag, alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

T 088- 90 97 350

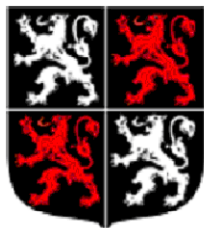
M 5.1.2e

E 5.1.2e @uitgeest.nl

Bezoekadres: Middelweg 28, 1911 EG Uitgeest

Postadres: Postbus 7, 1910 AA Uitgeest

Werkdagen: ma-woe-do



gemeente
UITGEEST

To: [5.1.2e] [5.1.2e] @Uitgeest.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @debuch.nl]; [5.1.2e]
 [5.1.2e] [5.1.2e] @debuch.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @debuch.nl]
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @Noord-Holland.nl]; [5.1.2e]
 [5.1.2e] [5.1.2e] @debuch.nl]; [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]
From: [5.1.2e]
Sent: Sun 8/29/2021 6:03:36 PM
Subject: FW: Terugkoppeling werkbezoek bouwambassadeur / provincie aan Uitgeest
Received: Sun 8/29/2021 6:03:45 PM

Allen,

Naar aanleiding van het bezoek van Provincie Noord Holland heeft [5.1.2e] een verslag opgesteld. Zoals gevraagd stuur ik deze door naar genodigden. Ten aanzien van het punt bezoek 21 september zal ik deze week afstemmen met mevrouw [5.1.2e] van de Provincie Noord Holland. In het overleg is afgesproken een presentatie te geven op basis van het ontwerp van [5.1.2e] (landschapsarchitect) en aanpak team Centrumplan en per deelgebied – onderwerp twee sheets op te stellen. Een sheet met toelichting deelgebied en een sheet met vraag vanuit het team aan Provincie Noord Holland.

Zie onder mail van [5.1.2e] .

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e] [5.1.2e]

Strategisch Projecteider Centrumplan Uitgeest Plannen en Projecten

Tel: [5.1.2e]

E-mail: [5.1.2e] @debuch.nl

de **BUCH**

Van: [5.1.2e] [5.1.2e] @noord-holland.nl]

Verzonden: donderdag 26 augustus 2021 18:43

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@debuch.nl>

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e]
 <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@noord-holland.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling werkbezoek bouwambassadeur / provincie aan Uitgeest

Beste [5.1.2e] ,

Nogmaals dank voor de organisatie van het werkbezoek vanuit de bouwambassadeur en provincie aan Uitgeest. Wij kijken terug op een nuttige en interessante middag.

Hierbij stuur ik zoals afgesproken een kort verslag van de belangrijkste punten die we besproken hebben. Ik hoop dat we hier een passend vervolg aan kunnen geven. Omdat ik niet ieders mailadres heb: zou je deze mail ook met de andere aanwezigen willen delen?

- Uitgeest heeft een interessante positie tussen verschillende regio's: op het gebied van woningmarkt valt het onder regio Alkmaar, terwijl het RO-regime onderdeel is van de MRA, waar vooral de relatie ligt met de Zaanstreek en Waterland. Die laatste twee regio's hebben een ontwikkelvisie vastgesteld, waarbij het mogelijk interessant is om op aan te haken.
- Binnen die regio's ziet Uitgeest vooral de behoefte om de eigen groei en woningbehoefte op te vangen. Er is nadrukkelijk niet gekozen om de gemeente door te ontwikkelen als forenzendorp van Amsterdam. Voor de MRA regio

is Uitgeest blij met de grootschaligere woningbouwplannen in de omliggende gemeenten. Dit is een visie die duidelijk onderbouwd is en waar Uitgeest een bewuste keuze in heeft gemaakt.

- Uitgeest stuurt op diverse manieren op de lokale woningmarkt, bijv. een zelfbewoningsplicht voor goedkope koopwoningen, een doelgroepenverordening en een norm van 30 procent betaalbaar, zijnde sociale huur en koop voor nieuwbouwwontwikkelingen. Voor de provincie interessante informatie.
- Uitgeest heeft een woningbouwopgave van 400 tot 600 woningen tot 2040 (ca. 10 procent groei). Gezocht wordt naar plekken om vooral binnenstedelijk deze woningen te realiseren. In het Centrumplan is ruimte voor 150–180 woningen. Daarnaast is de oude haven een interessante transformatielocatie waar ruimte is voor ca. 150–180 woningen (BOEi is hier voor aangetrokken). Het centrumplan is een logisch onderbouwd verhaal en de provincie kan via het Kernteam Versnelling de gemeente Uitgeest ondersteunen via de Uitvoeringsregeling Versnelling Woningbouw. Ik kan desgewenst meer informatie verstrekken.
- Aandachtspunt rond het stationsgebied is de verplaatsing van het station van Liander naar de Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek
en reikwijdte Woo- Door het station van Liander te verplaatsen kan ruimte voor woningbouw nabij het station worden 'vrijgespeeld'. Dit is een aandachtspunt.
- 21 september is een vervolgoverleg tussen de gemeente Uitgeest en de provincie NH gepland over de centrumvisie, de knelpunten en onderdelen waarbij ondersteuning vanuit de provincie wordt gevraagd. Getracht wordt het Kernteam Versnelling Woningbouw NHN aan te laten sluiten om mee te denken over oplossingsrichtingen. Kunnen jullie ons hier voor uitnodigen? 5.1.2e en ik kunnen in ieder geval. Verder denk ik dat het raadzaam is 5.1.2e en 5.1.2e hier voor uit te nodigen.
- Uitgeest is omsloten door BPL en daardoor is buitenstedelijk bouwen niet mogelijk. Er is uitgebreid inhoudelijk gesproken over de historie en achtergrond van het BPL. Er is een verkenningstraject, in afwachting van het Masterplan Wonen, met de provincie om de mogelijkheden te verkennen waar eventueel toch buitenstedelijk kan worden gebouwd. Uitgeest ziet een woningbouwmogelijkheid door het uitplaatsen van volks/moestuinen naar het BPL, zodat op de plaats van huidige volks/moestuinen (80+50) (zorg)woningen kunnen worden ontwikkeld. Het idee van Heerenboeren is besproken. Het verdere gesprek moet hier nog over worden gevoerd. Aangeraden is dat los te zien van de uitwerking van het Centrumplan. Betreffende de RO-vraagstukken, inclusief deze, is 5.1.2e eerste aanspreekpunt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e, MSc

Secretaris Bouwambassadeur / Kernteam Versnelling Woningbouw NHN
Sector Ruimtelijke ontwikkeling

M 31 (5.1.2e)
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

[https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten en Diensten/Producten op alfabet/V/Versnelling woningbouw gemeenten Noord Holland subsidie](https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten%20en%20Diensten/Producten%20op%20alfabet/V/Versnelling%20woningbouw%20gemeenten%20Noord%20Holland%20subsidie)

Overige aandachtspunten:

Toekomstbestendig bouwen

Onderwerpen die ook van belang zijn, zijn klimaatadaptiviteit, gezondheid, energie, biodiversiteit en circulariteit etc. Een aantal punten hebben we besproken, maar zijn belangrijk om bij de verdere planuitwerking mee te nemen.

Historie en erfgoed

En tot slot, gezien de historie van het terrein en enkele mooie historische objecten ook goed om te bekijken hoe de historie en het erfgoed (hoewel geen formele status) in het ontwerp kan worden meegenomen. Goed om BOEi hier in mee te laten denken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Secretaris Bouwambassadeur / Kernteam Versnelling Woningbouw NHN

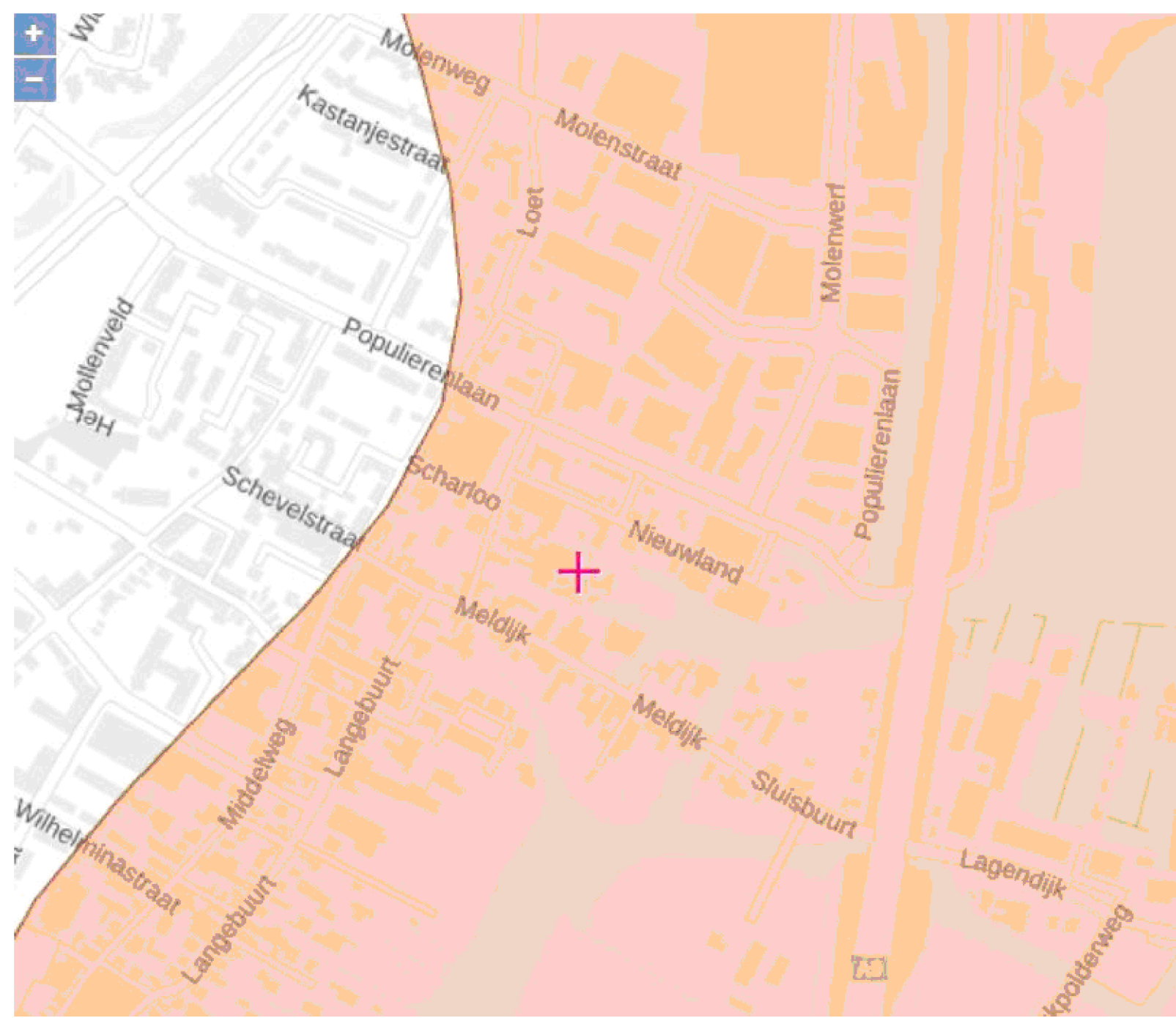
Sector Ruimtelijke ontwikkeling

M 31 (5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl





Memo Woondeal 2023 Uitgeest en Castricum

Woondeal 2.0

Noord-Holland Noord heeft een woondeal gesloten om het aantal woningen in de regio te kunnen bouwen dat nodig is ondersteund door een ondersteunend “daily urban system” zodat de mobiliteit gegarandeerd is en de mensen naar hun werk kunnen komen ener door de woningbouw geen congestie ontstaat. Noord-Holland Noord is immers al een flessenhals. Alle 17 gemeenten hebben deze woondeal ondertekend.

De Woondeal 2.0 2023 wordt op verzoek van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorbereid.

Op 13 oktober 2022 heeft het Rijk met alle provincies provinciale woningbouwafspraken gemaakt voor 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 184.000 in Noord-Holland. Deze woningbouwafspraken komen voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Deze nieuwe Woondeal 2023 heeft daarmee een meer kwalitatief karakter dan onze Woondeal NHN uit 2020, kwalitatieve woningbouw (hoe en wat) is een bevoegdheid van de gemeenten.

Het ministerie van BZK, de provincie en Noord-Holland Noord hebben in december 2021 afgesproken de ambities en de wederzijdse impact van de woningbouw- en bereikbaarheidsopgaven uit de Woondeal 2020 uit te werken in het Addendum. Dit Addendum is in september 2022 afgerond en bestuurlijk vastgesteld door de provincie en de 17 gemeenten in Noord-Holland Noord. Op 16 oktober 2022 is het Addendum gepresenteerd aan minister De Jonge. Het addendum is kwantitatief.

Wonen

Het voornemen is dat alle gemeenten in 2023 in de nadere uitwerking van hun programmering stappen zetten om naar een “fair share” in de voorraad toe te groeien.

De percentages sociale voorraad in gemeenten zijn echter historisch en verschillen enorm. Daarom is het simpelweg stellen dat een gemeente 30% sociale voorraad moet hebben een te eenvoudige voorstelling van zaken. Er wordt hiermee ook in de bevoegdheid van de gemeenteraad en coalitieakkoorden getreden. Voor de gemeenten Castricum en Uitgeest is het toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad (in 2030) niet wenselijk en niet haalbaar.

Niet wenselijk omdat de vraag naar zoveel sociale huurwoningen er in de gemeenten Castricum en Uitgeest niet is. Het meest recente woningmarktonderzoek (Woningmarktonderzoek Kennemer Wonen en de gemeente Castricum / Uitgeest, augustus 2021) geeft hier een duidelijk beeld over. Er is in Castricum meer vraag naar sociale koop (categorie 1 en 2) en middenhuur dan naar sociale huurwoningen. Er is in Uitgeest meer vraag naar sociale koop (categorie 1 en 2) dan naar sociale huurwoningen.

Niet reëel, omdat de nieuwbouwprogrammering zich dan voornamelijk op sociale huurwoningen moet gaan richten. Dit is geen haalbare businesscase en Kennemer Wonen heeft hier bovendien de investeringscapaciteit ook niet voor.

Wel is er een escape opgenomen: Indien het toegroeien naar 30% in de voorraad evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg

tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt. Aangezien het toegroeien naar 30% sociale huur voor veel (kleinere) gemeenten niet wenselijk en haalbaar is lijkt dit ons geen uitzondering. Lokale woningmarktonderzoeken zouden leidend moeten zijn. Deze geven immers het beste inzicht in de benodigde aantallen sociale huurwoningen voor nu en in de toekomst. Verstandiger is om dit over te laten aan de subregio's. Een wellicht tijdrovend Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio is dan niet nodig.

Daarnaast moet er volgens de Woondeal, naast de vele overlegstructuren op diverse niveaus, dit jaar wel heel veel worden uitgezocht en opgesteld. Zoals onder andere:

- Een uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in Noord-Holland Noord;
- De bijdrage die individuele gemeenten leveren aan de doelstellingen van de Woondeal (diverse doelgroepen, aandeel sociaal, enz.) wordt via hun nieuwbouwprogramma of op een andere wijze uitgewerkt in lokale woon(zorg)visies of een vergelijkbaar beleidsstuk. Hoewel er in 2023 voor de BUCH gemeenten woon-zorgvisies moeten worden opgesteld hoort een deel van de doelstellingen in woonvisies thuis. Voor Castricum staat er nog geen nieuwe woonvisie in de planning.
- Gemeenten maken een overzicht van het aandeel te herstructureren woningen als onderdeel van het actualiseren van de woondeal NHN. De provincie coördineert deze inventarisatie.
- Gemeenten zetten een pilot op waar ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeenten en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is. Op basis van de pilot wordt in 2024 een regionale aanpak uitgewerkt.
- Gemeenten werken de opgaven uit deze woondeal en het addendum op de woondeal 2022 uit in een regionaal investeringsprogramma en programma-aanpak. Dit doen we op regionaal niveau onder verantwoordelijkheid van het IBAO (Integrerend Bestuurlijk Afstemmings Overleg). Dit vergt een domeinoverstijgende samenwerking op het gebied van wonen, mobiliteit en economie. Hier maken alle gemeenten capaciteit voor beschikbaar.
- Gemeenten gaan procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Dit doen ze door in 2023 hun plantoetsingsprocessen op regionaal niveau met elkaar af te stemmen. Vanaf 2024 werken alle gemeenten met een vergelijkbaar plantoetsingsproces.

Juridische interventie en consequenties

Het ministerie zet in op regionale deals die door alle gemeenten worden ondertekend en zijn bereid om daarover ook met afzonderlijke gemeenten in gesprek te gaan. Een Woondeal hoeft niet af te ketsen op aarzeling bij één gemeente in de regio, maar dat betekent niet dat het ministerie de gemeente niet zal aanspreken op de uitgangspunten van de Nationale Woon- en Bouwagenda (met name op het gebied van betaalbaarheid). De Woondeal kan gezien worden als afsprakenkader vooruitlopend op wetgeving en is een kans voor regio's en gemeenten om voorafgaand aan dat proces afspraken te maken met de minister. In het geheel niet ondertekenen leidt tot mogelijk verlies van:

- 1) dat afsprakenkader voorafgaand aan wetgeving;
- 2) portaalfunctie voor investeringsmogelijkheden bij BZK;
- 3) goodwill.

De te maken afspraken in de Woondeal 2023 zijn inspanningsverplichtingen (geen resultaatsverplichtingen) die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de tekst staan procesafspraken en inhoudelijke afspraken opgenomen om (gefaseerd) gezamenlijk naar de afgesproken doelstellingen toe te werken. Concrete uitwerking

van in de Woondeal 2023 gemaakte afspraken zal per gemeente plaatsvinden in de lokale Woon(zorg)visies die tot de verantwoordelijkheid behoren van de raden.

Mobiliteit

Vanuit mobiliteit wordt voorgesteld onderstaande tekst op te nemen in de Woondeal.

Extra woningbouw in Noord-Holland Noord heeft grote impact op ons mobiliteitssysteem. Gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid ontstaan knelpunten in het mobiliteitssysteem. De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit in het uitbreiden van infrastructuur en verduurzamen van mobiliteit. Financiële middelen voor infrastructuur zijn noodzakelijk en moet gelijk op gaan met de woondeal. Een mobiliteitstransitie is noodzakelijk: voorkom verplaatsingen, verander naar schone en actieve vervoerwijzen zoals fiets, lopen, openbaar vervoer, en stimuleer schoner gebruik van de auto door het gebruik te delen en de elektrische auto te stimuleren.

De mobiliteitstransitie in de regio draait om het anders invullen van vervoer – passend bij de lokale omstandigheden - om zo toe te werken naar een aantrekkelijkere omgeving voor iedereen. De regiogemeenten vullen dit in door in het mobiliteitsbeleid in te zetten op vervoer per trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen en het inzetten van stadrandhubs of mobipunten. Daarmee vangen we automobilititeit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen, waardoor ruimte ontstaat voor noodzakelijk economisch verkeer.

Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. Investerings hangen samen met het realiseren van 43.000 woningen tot 2040 in de regio Alkmaar en regio Kop van Noord-Holland en 28.500 tot 2040 in de regio West Friesland. Door via economisch beleid rondom stations, met onder andere mobiliteitshubs, ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven, ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke en voor overheden wenselijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op. Provincie en Rijk faciliteren middels PHS, ov-concessies en uitrol van een regionaal netwerk van doorfietsroutes dat dit duurzame vervoer functioneert en continue wordt geoptimaliseerd.

De verstedelijkte zuidflank van de regio (op de lijn Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn) vormt een scharnierpunt tussen het daily urban system van de MRA en NHN. In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege de afstanden en lage woondichtheden waardoor er te weinig passagiers zijn voor OV. Hier is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Koppeling van de Helderse- en Westfrieselij aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord en vormt zo de ruggengraat voor het OV. Daarnaast wordt ook het gebruik van de (elektrische) fiets door middel van het realiseren van doorfietsroutes in landelijk gebied gestimuleerd.

Naast de inzet op bovenstaande duurzame mobiliteitsoplossingen blijft het noodzakelijk om een toekomstbestendig wegennet (inclusief Ring Alkmaar, A9 en A7 en aansluitende N-wegen) te realiseren. Van belang is dat hiervoor middelen beschikbaar komen en dat dit dus een harde verplichting is.

Bij het prioriteren van de mobiliteitsmaatregelen hanteren we de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;

2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO₂ en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten of mobipunten).

Het gaat concreet om:

- ontwikkelen van de grote OV-knooppunten Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn als stedelijk hart, regionaal centrum en belangrijke hub voor NHN.
- concentreren van woningbouw bij de OV-knooppunten langs de Zaanccorridor, Helderselijn en de West-Frieselijn;
- realiseren van ongelijkvloerse spoor kruisingen;
- inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur in de hele Regio. Waaronder een samenhangend netwerk van doorfietsroutes;
- verbeteren van de aansluiting van de corridors op de regionale netwerken voor fiets, OV en auto;
- een toekomstbestendige Ring Alkmaar.

Al deze opgaven vragen aandacht en haken op elkaar in. Het belang, de maatregelen en investeringen zijn uitgewerkt en onderbouwt in het addendum op de Woondeal 1.0 uit 2020 (zie bijlage 4) en gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare investeringen.

Positie gemeenteraad

De Woondeal 2020 is destijds niet ter goedkeuring aan de raden voorgelegd, omdat in die deal werd gewerkt vanuit bestaande beleidskaders. In Regio Alkmaar is eerder de zorg geuit over het betrekken van de raden bij de nieuwe Woondeal 2023, ook in verhouding met recent gesloten coalitieakkoorden. In de planning voor het vervolgproces van de Woondeal 2023 zijn de maanden maart en april gereserveerd voor het informeren/ consulteren van de raden en uitwerken van procesafspraken over het opstellen van Woonvisies en Woonzorgvisies.

Hoewel de afspraken in de Woondeal 2023 inspanningsverplichtingen zijn betreffen het hier wel inspanningsverplichtingen op het kwalitatieve gebied van de woningprogrammering. Er wordt meer gestuurd op prijsklassen en doelgroepen. Ook worden er verwachtingen gewekt die tot verlies aan vertrouwen kunnen leiden als deze niet worden waargemaakt. In onze optiek ligt het primaat hiervoor bij de gemeenteraad. Daarnaast wordt er met de woondeal een stap gezet richting een grotere regierol voor de provincie. Van belang is dat de gemeenteraden van Castricum en Uitgeest besluiten wel of niet mee te doen aan deze woondeal. Instemmen heeft op de middellange termijn invloed op de woningprogrammering. Om aan de inspanningsverplichting te voldoen zal er meer nog mee gestuurd moeten worden op sociale en betaalbare woningbouw: meer dan de in de huidige woonvisie opgenomen percentages sociale woningbouw en dat met name sociale huur. De vraag is of dit realistisch is.

Advies Woondeal

De nieuwe governancestructuur die in de Woondeal wordt voorgestaan is een universeel onderdeel van het Rijksformat. Onduidelijk is of de provincie Noord-Holland via regietafels of anderszins in de bevoegdheid van de gemeente treedt.

Voor Castricum en Uitgeest is het van belang om:

- De voorgestelde wijziging op het gebied van mobiliteit op te nemen in de Woondeal. Het Addendum moet als integraal onderdeel van de Woondeal beschouwd worden;
- Het is van belang om nadere afspraken te met de provincie over locaties in BPL waarbij het Rijk ook een rol zou moeten spelen.
- Duidelijk moet zijn dat het toegroeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad een wens van het rijk is, maar dat er grote gemeentelijke verschillen in woningbehoefte zijn. Het zou aan de subregio's over gelaten moeten worden om de wenselijkheid en haalbaarheid te bepalen zonder dat hiervoor via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering hoeft te worden gemaakt.

De Woondeal vraagt veel van gemeenten en betreft inhoudelijke en procesafspraken. Met de Woondeal vragen we ook het e.e.a. van het rijk, maar dit betreft voornamelijk onderwerpen waarvoor wij aandacht vragen. Concrete toezeggingen vanuit het rijk zijn er nauwelijks. Wel heeft het rijk diverse financiële middelen en regelingen, maar deze regelingen en middelen bestaan al en hangen niet af van het ondertekenen van de Woondeal. De te maken afspraken in de Woondeal 2023 staan opgeschreven als inspanningsverplichting (geen resultaatsverplichtingen) die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Grosso modo is de Woondeal meer een statement dat we met z'n allen de problematiek op de woningmarkt gaan oppakken dan dat de Woondeal daadwerkelijk tot meer en snellere woningbouw leidt.

De mogelijke consequenties van het niet ondertekenen zijn onder het kopje 'Juridische interventie en consequenties' genoemd:

- 1) Het niet deelnemen aan het afsprakenkader voorafgaand aan wetgeving;
- 2) Het mogelijk missen van de portaalfunctie voor investeringsmogelijkheden bij BZK;
- 3) Het mogelijk verlies van goodwill.

Indien een gemeente niet ondertekend zal het ministerie de gemeente evengoed aanspreken op de uitgangspunten van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Deze Woondeal gaat ook over onderwerpen waar het primaat bij de gemeenteraad ligt: kwalitatieve sturing op de woningmarkt (prijsklassen en doelgroepen). Het is dan ook wenselijk dat de gemeenteraad een besluit neemt over ondertekening, aangezien indirect de Woondeal gevolgen heeft op het gemeentelijk beleid. Om te voldoen aan de Woondeal zal beleid moeten worden aangepast en raak je de coalitieakkoorden.

COMPANEN

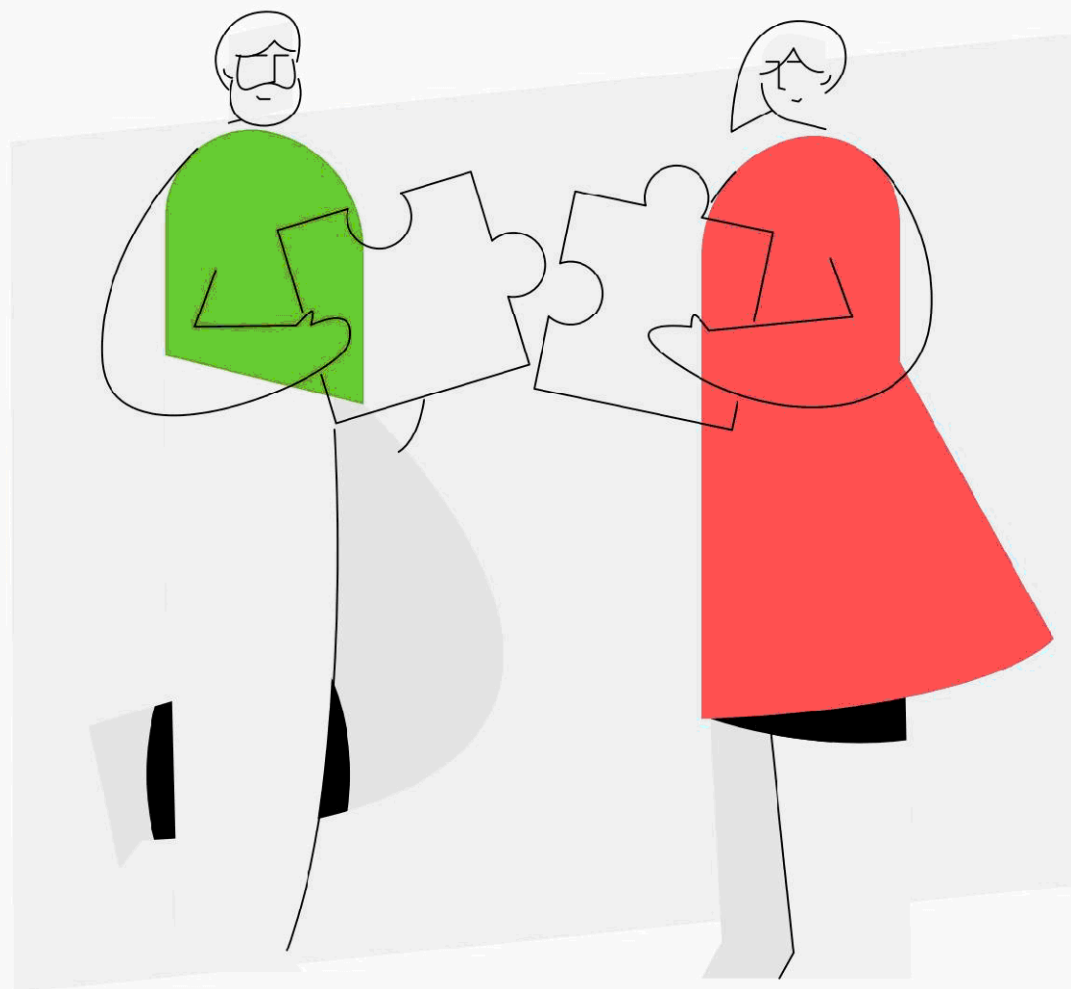
Addendum bij woondeal
Noord-Holland Noord:
regiospecifieke woon- en
mobiliteitsopgaven



Regio Noord-Holland Noord

9 september 2022

Definitief concept



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	9 september 2022
TITEL	Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord: regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven
OPDRACHTGEVER	Regio Noord-Holland Noord
AUTEUR(S)	5.1.2e 5.1.2e
PROJECTNUMMER	2361.103
STATUS	Definitief concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivollaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
5.1.2e@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord	4
Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan	12
Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen	26
Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing	31

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord

Inleiding

De regio Noord-Holland Noord levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood; in de eigen regio, maar ook voor een deel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Daartoe sloten de gemeenten en provincie in Noord-Holland Noord in 2020 de Woondeal. Zij spraken af tot 2030 minimaal 40.000 woningen te bouwen en tot 2040 minimaal 63.000. Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en voldoende locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de MRA. En met innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport langs de A7. Noord-Holland Noord, en met name het zuidelijk deel van de regio, zijn goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. De basis voor versnelling van het woningbouwprogramma is daarmee op orde. Maar voor die basis is wel versteviging nodig. Locaties moeten versneld een harde status krijgen, zodat de bouw kan starten. Tegelijkertijd zijn investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur nodig om de regio bereikbaar te houden. Denk aan het opheffen van spoorse doorsnijdingen, het opwaarderen van stations en stationsgebieden en het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit. Zo optimaliseren we als gemeente en regio het gebruik van het wegennet zoveel als mogelijk en

Woondeal Noord-Holland Noord samengevat

Met woningbouw van 63.000 woningen, waarvan minimaal 40.000 tussen 2020 en 2030, draagt Noord-Holland Noord bij aan de groeiende woningvraag door regionale bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. En aan de vraag uit de MRA. De regio biedt een variatie aan woonmilieus en kwalitatief goede en ruime woningen, vlakbij groen en natuurgebieden op ongeveer een half uur afstand van Amsterdam. Door optimalisatie van bestaande infrastructuur kan woningbouw snel gerealiseerd worden. De woningbouw vindt tot 2040 met name plaats in:

- Alkmaar: 17.500 aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: 12.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.000 woningen (Stationspark)
- Heiloo/Castricum Limmen: 2.500 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk op de lijn Hoorn-Enkhuizen: circa 4.000 woningen
- Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen waaronder zoekgebied Schagen Oost.

Naast deze grote locaties worden ook elders in de regio woonmilieus toegevoegd (15.000 woningen totaal) met oog op het aanbrenge van variatie in het aanbod.

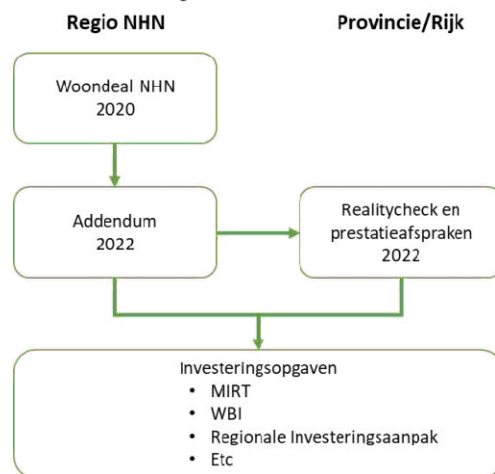
Bij het bouwen van woningen zet de Regio vanuit haar Woondeal in op:

- Klimaatadaptatie, circulair en natuurinclusief bouwen, biobased bouwen en de energietransitie.
- Doorstroming: iedere nieuwe woning brengt meerdere verhuisbewegingen op gang.
- Betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.
- Borgen van de bereikbaarheid van de steden en kernen door een focus op bouwen bij OV-/mobiliteitsknooppunten.
- Flexwoningen waar permanente bouw (nog) moeilijk is.

voldoen we aan de eisen van het klimaatakkoord en een gezonde leefomgeving door CO₂-uitstoot te verminderen.

De Woondeal Noord-Holland Noord is door de partners aangeboden aan de minister. Het oplossen van de woningnood lukt alleen als alle lichten rond planontwikkeling op groen staan. Dat vraagt inzet van gemeenten, provincie en Rijk. Daarom heeft het Rijk de regiopartners gevraagd om de Woondeal aan te vullen met regio-specifieke opgaven om het doel (40.000 woningen tot 2030) te kunnen realiseren. Het nieuwe kabinet focust nog meer op snelle woningbouw. De Woondeal Noord-Holland Noord loopt daarmee vooruit op de ordening die de minister voorstelt. En sluit goed aan bij het proces richting de Woondeals die Provincies in heel Nederland met de Regio's voor 1 januari 2023 gaan sluiten (zie figuur onder).

Figuur: Schematisch overzicht aansluiting Woondeal NHN 2020 bij traject Nationale Woon- en Bouwagenda



Bereikbaarheidsvisie Noord-Holland Noord samengevat

In haar bereikbaarheidsvisie van 2021 werkte de regio uit wat nodig is voor het bereikbaar houden van de Regio op basis van de verwachte groei van bedrijvigheid en (extra) woningbouw. De zuidflank van de regio, rondom Alkmaar en Hoorn vormen daarbij twee belangrijke scharnierpunten tussen Noord-Holland Noord en de MRA. Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft daarom het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit:

- Voor de Zaancorridor gaat het om:
 - ontwikkelen van de knooppunten (stations) Alkmaar en Heerhugowaard (onder andere om een tegenpendel op gang te brengen);
 - realiseren van ongelijkvloerse spookruisingen;
 - verbeteren van de aansluiting van de corridor op regionale netwerken voor fiets, OV en auto, waaronder een toekomstbestendige Ring Alkmaar die autoverkeer op de Ring en de A9 zoveel mogelijk afvangt;
 - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.
- Voor de Hoornse lijn gaat het om:
 - ontwikkelen van het knooppunt Poort van Hoorn door het toevoegen van woningen en ruimte te bieden aan bedrijvigheid (onder andere om een tegenpendel op gang te brengen);
 - verbeteren van de aansluiting op het regionale wegennetwerken voor (snelle elektrische) fiets, OV en auto;
 - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.

In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege afstanden en te weinig passagiers voor OV: het daily rural system van de regio. Hiervoor is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Maar dat ook het gebruik van de (elektrische) fiets door snel- en doorfietsroutes stimuleert. Koppeling van dit daily rural system aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord.

Bij het uitwerken van de maatregelen in de bereikbaarheidsvisie hanteren de Noord-Holland Noordse gemeenten de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO₂ en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten).

Doel addendum

Vermindering van de woningnood en verduurzaming van de bereikbaarheid van Noord-Holland Noord gaan hand in hand. Dit addendum geeft de prioriteitstelling inzet om hier op in te spelen. Het addendum maakt duidelijk welke inzet van gemeenten, provincie en Rijk hiervoor noodzakelijk en urgent zijn. Alleen samen krijgen we dit voor elkaar. Als samenwerkende gemeenten en provincie willen we op basis van het addendum met het Rijk nadere afspraken hierover maken.

Inventarisatie van regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Er is een onlosmakelijke relatie tussen wonen en mobiliteit. De realisatie van de Woondeal slaagt alleen als die gelijk oploopt met verbetering van bereikbaarheid. Daarom hebben de gemeenten en provincie een adviesbureau¹ gevraagd een goed onderbouwde analyse te maken van de grootschalige gebiedsontwikkelingen in de regio en de samenhangende mobiliteitsopgaven. Er is gebruik gemaakt van de provinciale Planmonitor Wonen, het programma Bereikbare Steden, de regionale Woonakkoorden, en de bereikbaarheidsvisie met uitvoeringsprogramma NHN². In bijlage 1 is deze inventarisatie per gebied uitgewerkt.

De regio draagt met de realisatie van 40.000 woningen tot 2030 bij aan de regionale, provinciale en nationale woningbouwopgaven, en neemt daarmee een groter deel voor haar rekening dan haar 'reguliere aandeel' op basis van de woningbehoefteprognose die de Provincie Noord-Holland heeft uitgevoerd. De inventarisatie laat zien dat een hogere woningbouwambitie gecoördineerde

¹ Adviesbureau Companen ondersteund door Decisio

samenwerking vraagt en alleen lukt als gemeenten, provincie en Rijk ieder hun bijdrage leveren. Hoe we dit kunnen bereiken werken we hieronder uit.

Randvoorwaardelijke regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Door een belangrijke bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda te leveren, de bereikbaarheid te verbeteren en te verduurzamen kunnen we inwoners een passende, gezonde leefomgeving bieden met schone lucht, en een gezonde leefstijl. Vanuit de inventarisatie blijken er voor de regio vier cruciale opgaven zijn om dit doel te bereiken:

- Opgave 1: vergroten van de realisatiecapaciteit voor woningbouw
- Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid
- Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen
- Opgave 4: versterken van organisatie en personele inzet

Per opgave is aangegeven wat hierbij de noodzakelijke inzet is vanuit de regionale partners: gemeenten en provincie. En welke gerichte inzet van het Rijk nodig is om het doel te kunnen bereiken.

Opgave 1: vergroten realisatiecapaciteit woningbouw

De plancapaciteit is in aantallen voldoende, maar nog grotendeels onzeker. Veel plannen hebben nog geen 'planologische status', omdat ze nog in de verkenningsfase zitten. Om de minimaal 40.000 woningen in de periode 2020 tot 2030 te realiseren, moet de planologische status geborgd zijn via een vastgesteld bestemmingsplan. Zo kan vertraging of planuitval zoveel mogelijk worden voorkomen.

² De bereikbaarheidsvisie en uitvoeringsprogramma NHN zijn nog niet bestuurlijk vastgesteld als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022.

Tabel 1: realisatie en plannen Noord-Holland Noord 2020 tot 2030 (met doorkijk na 2030)

	Regio Alkmaar	Kop van Noord-Holland	West- Friesland	Totaal
Gebouwde woningen 2020-2021	3.554	1.618	2.059	7.231
Harde plancapaciteit* 2022 tot 2030	8.560	3.308	3.872	15.740
Plancapaciteit (overig) 2022 tot 2030	16.697	5.384	8.365	30.446
Plancapaciteit vanaf 2030	9.263	2.466	3.367	15.096
Totaal 2020 tot 2030 (Bouw en plannen)	28.811	10.310	14.296	53.417

*Plannen met een harde planologische status (vastgesteld bestemmingsplan)

Bron: plancapaciteit.nl (provincie Noord-Holland, mei 2022), CBS

Het aantal plannen lijkt voldoende. Echter, slechts 34% van de plannen voor 2030 is te kenmerken als onherroepelijk. De regio wil snel doorpakken door meer plannen hard en daardoor realiseerbaar te maken. Dat wil niet zeggen dat alle harde plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Goede monitoring om tijdig op planuitval in te spelen is dan ook cruciaal.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

1. Gemeenten, provincie en marktpartijen zetten zich samen in om de bestaande plancapaciteit versneld hard te maken; tot 130% van de te bouwen 40.000 woningen zodat planuitval opgevangen kan worden (adaptief vermogen). Ook zetten we ons in om harde plannen gerealiseerd te krijgen en als dit niet lukt deze plannen te de-prioriteren.
2. Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie), waardoor zij

adaptief kunnen reageren op veranderingen in plannen. Bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning om projecten los te trekken met hulp van de Provinciale Bouwambassade en de Circulair bouwexpert. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. We streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera) in de regio vanaf 1 januari 2023.

Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid

Bij het realiseren van woningbouw in de regio is mobiliteit en bereikbaarheid een noodzakelijke randvoorwaarde. Dit speelt op twee niveaus:

- In de eerste plaats gaat het om de verbindingen binnen de regio die als gevolg van extra woningbouw dicht zullen slibben. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N250 richting Den Helder). De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit met name in het verduurzamen van mobiliteit. Hierbij volgen we de Ladder van Verdaas:
 - a. verminderen van vervoersbewegingen;
 - b. inzetten op duurzame mobiliteit;
 - c. beter benutten van de bestaande infrastructuur;
 - d. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Wij als gemeente en regio vullen dit in door inzet op de trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen. Daarmee vangen we mobiliteit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen. Daarnaast draagt dit bij aan de doelstellingen uit het klimaatakkoord en het realiseren van een gezonde leefomgeving.

- In de tweede plaats gaat het om de verbinding van de regio met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. En in het bijzonder om de verbinding met het Zuidas-Dock waar wordt gewerkt aan de bereikbaarheid van Amsterdam, wat noodzakelijk is met het oog op het goed functioneren van het spoorstelsel in Noord-Holland Noord. Met het oog op verduurzaming ligt het zwaartepunt hier op de spoorverbindingen langs de Hoornse Lijn-corridor en de Zaancorridor. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer. Door via economisch beleid rondom stations ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op.

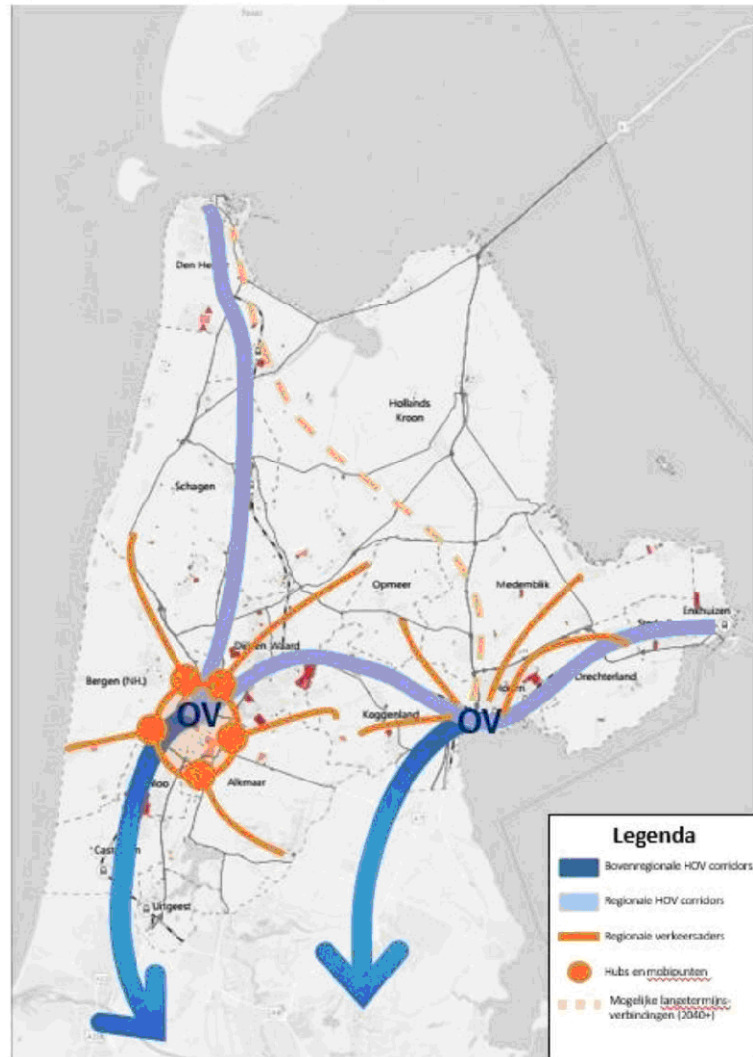
Beide niveaus vragen aandacht en haken op elkaar in aan de zuidzijde van Noord-Holland Noord, rondom Alkmaar en Hoorn. Op de kaart op de volgende pagina is dit regionale 'mobiliteitsconcept' uitgewerkt.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

3. Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaalmogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de Provincie). Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreioptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak

vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet. Gemeenten en provincie werken dit uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen. De Rijksbijdragen werken we hierna uit.

Figuur: illustratie regionaal mobiliteitssysteem Noord-Holland Noord



- De gemeenten in Noord-Holland Noord werken vanuit hun economisch beleid aan het vergroten van werkgelegenheid nabij OV-knooppunten, ter voorkoming van pendel en versterking van tegen-spits op de corridors.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

Om woningbouw versneld te kunnen realiseren en tegelijkertijd te bouwen aan blijvende duurzame bereikbaarheid van de regio, is op de volgende onderdelen de inzet vanuit het Rijk een randvoorwaarde. Zonder deze inzet is de Woondeal Noord-Holland Noord slechts beperkt uitvoerbaar.

- Vanuit het MIRT worden periodiek afspraken gemaakt met het Rijk over de bijdrage van het Rijk aan de regionale bereikbaarheid. Dit betreft aanpassing van de hoofdinfrastructuur van de Helderse Lijn (Alkmaar-Schagen-Den Helder) en de West-Friese Lijn (Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen) zodat de bereikbaarheid van de hele regio geborgd is.
- Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. Daarom vragen de gemeenten en provincie aan het Rijk een noodzakelijke bijdrage aan de regionale bereikbaarheid door versterking van de corridors:
 - optimaliseren van de Hoornse Lijn-corridor, met daarbinnen het stationsgebied Hoorn als OV-knooppunt en belangrijke hub voor West Friesland, en delen van de Kop van Noord-Holland;
 - optimaliseren van de Zaanccorridor/Helderse lijn, met OV-knooppunt Alkmaar, OV-knooppunt Dijk en Waard en de bereikbaarheid van de Kop;
 - afvangen van mobiliteit en efficiënter gebruik maken van de Ring Alkmaar, zodat deze draaiende blijft en bijdraagt aan realisatie van stadsrandhubs/mobipunten. En zo verbinding met heel Noord-Holland Noord en aansluiting op de corridors mogelijk maakt.

Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van inmiddels minimaal 367 miljoen euro, waarvoor binnen de regio

geen dekking is³. Dit zit met name in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Rondom scharnierpunt Alkmaar gaat het om een geschatte investering van 178-240 miljoen euro, Rondom scharnierpunt Hoorn is dit 63-111 miljoen euro. Voor een overzicht van de financiële inzet, zie bijlage 2.

Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen

Veel gebiedsontwikkelingen worden vertraagd door gebrek aan stikstofruimte; zeker sinds de aanpassing van de rekenmethodiek per 20 januari 2021. Maar ook door complexe aansluiting op warmtenetten en beperkte netcapaciteit bij Liander. Op dit moment zijn nieuwe aansluitingen moeilijk of niet mogelijk. Hierdoor stagneren naast woningbouw ook bedrijfsverplaatsingen en daarmee transformaties die woningbouw mogelijk maken.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

7. De gemeenten geven prioriteit aan woningbouw bij OV-knooppunten en stimuleren lopen en fietsen als onderdeel van de ketenreis. Hierdoor moet de stikstofuitstoot als gevolg van verplaatsingen beperkt blijven. In dit licht stimuleren de gemeenten ook slimme mobiliteitsoplossingen (smart - mobility) en circulaire- en biobased-bouwconcepten. Ook stimuleren we bouwen met bouwhubs en het gebruik van elektriciteit (in plaats van dieselgeneratoren) om de stikstofuitstoot bij nieuwbouw tot een minimum te beperken.
8. De provincie werkt aan een plan van aanpak voor stikstofruimte, om daarmee ook woningbouw mogelijk te houden.

³ Eerdere, meer globale ramingen vielen lager uit. Het bedrag is echter gestegen door met name hogere bouwkosten en extra noodzakelijke investeringen. Ook de bedragen genoemd in dit addendum zijn door sterk gestegen inflatie aan verandering onderhevig.

9. De provincie werkt samen met de gemeenten en Liander aan een aanpak voor netcapaciteit.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

10. Acute en kordate inzet van de coördinerend Minister van Natuur en Stikstof is nodig om woningbouw mogelijk te houden. De gemeenten en provincie bieden de minister aan experimenten vorm te geven in het licht van woningbouw en stikstofaanpak.
11. Regie van de minister van Economische Zaken is nodig om knelpunten door tekort aan netcapaciteit snel op te lossen voor versnelling van de woningbouw. Naast uitbreiding van de capaciteit gaat het ook om het toestaan van andere oplossingen die een efficiënter gebruik van de netcapaciteit mogelijk maken. Dit kan door het aanpassen van wetgeving en toestaan dat Liander ook andere oplossingen mag faciliteren.

Opgave 4: versterken organisatie en personele inzet

Er is regiobreed en nationaal een gebrek aan menskracht. Dit speelt bij bouwers, corporaties en overheden op allerlei niveaus (van planbegeleiding tot vergunningverlening) en specialisten (zoals planeconomen en verkeerskundigen). Daarnaast zijn er veel beleidsdoelen vanuit verschillende sectoren en overheden. De opeenstapeling van eisen kan zorgen voor vertraging. We moeten sneller, maar ook betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptiever bouwen. Hiervoor is een evenwichtige weging van doelen nodig. We moeten versnippering van aandacht voorkomen om focus op kansrijke ontwikkelingen te houden.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

12. Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV-knooppunten. Overheden werken hieraan samen vanuit de gemeenschappelijke doelen uit de Woondeal en de bereikbaarheidsvisiedoelen. Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal.
13. Gelet op de brede personeelskrachte is het voor gemeenten en provincie essentieel om efficiënter te werken. Hiertoe zullen zij hun procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Bovendien zullen gemeenten hiertoe expertise en menskracht delen.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

14. Van het Rijk vragen we verankering van efficiëntere planologische procedures.
15. Inzet van de provinciale flexpools voor versnellingslocaties vraagt continuering van de financiële ondersteuning vanuit de Rijksoverheid.

Randvoorwaarden voor coördinatie en governance

De gemeenten en provincie pakken samen de vier woon- en mobiliteitsopgaven aan. Dit gebeurt gecoördineerd vanuit de samenwerking in Noord-Holland Noord. De komende periode wordt de aanpak concreet door:

- Een regionale programma-aanpak, onder verantwoordelijkheid van het IBAO. De programma-aanpak vergt ambtelijke capaciteit en domeinoverstijgende samenwerking op het gebied van wonen, mobiliteit en economie.
- Bestuurlijk commitment vanuit alle partners (gemeenten en provincies) en de verschillende domeinen.

- Uitwerken van de genoemde opgaven in een Regionaal Investeringsprogramma.
- Adaptief programmeren door monitoring van planvoorraad en realisatiecapaciteit (reality-check) en daarmee continue bijstelling van bouw mogelijkheden door herprioriteren, faseren en/of uitrusten.
- Periodiek verantwoording afleggen over de uitvoeringsvoortgang, met voorstellen voor bijsturing indien noodzakelijk.
- Behouden en uitbouwen van de intensieve samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.
- Benutten van het instrumentarium dat de provincie beschikbaar stelt voor versnelling, zoals de inzet van de bouwambassadeur Noord-Holland. En het in samenspraak bijsturen van dit instrumentarium, zodat het past bij de aard en schaal van de opgaven in Noord-Holland Noord.
- Uitbouwen van de opgaven met nieuwe opgaven vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende programma's. In het bijzonder programma's rond toekomstbestendig klimaatadaptie en circulair bouwen.

Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan

Bij de uitwerking van de Woondeal Noord-Holland Noord zet de regio primair in op het ondersteunen van de grote complexe locaties. Kleinere (en wellicht minder complexe) locaties profiteren van deze inzet, doordat veel knelpunten gebiedsoverstijgend zijn. Vanuit het project Realisatiecapaciteit Noord-Holland is in de regio een inventarisatie gemaakt van de grote versnellingslocaties met 200 woningen of meer. Deze inventarisatie vormt de basis voor de versnellingslocaties en realisatiecapaciteit van gemeenten, in combinatie met de gebiedsplannen voor Alkmaar en Hoorn uit het programma Bereikbare Steden en de bereikbaarheidsvisie voor de Regio Noord-Holland Noord. Op basis van deze gegevens zijn de belangrijkste belemmeringen bij realisatie in beeld gebracht in samenwerking met lokale ambtenaren. We beschrijven deze per locatie. Het gaat om locaties in het hier en nu concreet te maken zijn. Hierbij missen we wellicht enkele kleinere locaties of locaties die nog niet op de planlijst staan maar waar wel gekeken wordt naar woningbouw (denk bijvoorbeeld aan de inventarisatie in West Friesland naar woningbouwlocaties voor arbeidsmigranten).

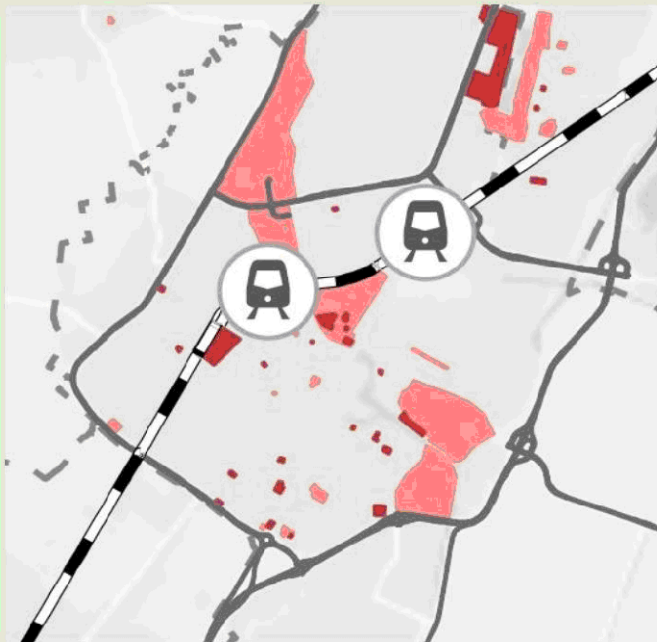
We ordenen projecten op de volgende manier:

- Projecten die al grotendeels gepland en voorbereid zijn: Het gaat hier vooral om de uitvoering (sommige projecten zijn al in uitvoering)
- Complexe projecten waar we kunnen versnellen maar waar extra aandacht voor nodig is.
- Hoog complexe en overige projecten die niet direct versneld kunnen worden (bijvoorbeeld door een complexe bedrijfsverplaatsing)

Regio Alkmaar (Alkmaar)

- Totale plancapaciteit: 17.500
- Versnellingslocaties: 7 locaties á 7.950 woningen
- Woonmilieus: Stedelijke woonmilieus met hogere dichtheid, voornamelijk urbane gestapelde woningtypes
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 1: Overzicht versnellingslocaties gemeente Alkmaar



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Station Noord en Overstad	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	800 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.250 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie station Noord:	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren busverbindingen van/naar het station • Verbeteren langzaam-verkeersroutes naar station • Ontwikkelen P+R en verbeterde fietsvoorzieningen aan de zuidzijde van het station.
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overstad:	<ul style="list-style-type: none"> • Opwaarderen verkeersstructuur Overstad • Fietsverbindingen met de binnenstad en Oudorp • Aanleg spoortunnel Overstad-Huiswaard • Bedrijfsverplaatsing van Overstad naar de Boekelermeer
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter en slimmer benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpak gelijkvloerse kruisingen aan de Noordwest kant (optelstroken/slimme verkeerslichten. ○ Aanpak kruispunt Helderseweg/Huiswaarderweg. ○ Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg ○ Overige aanpassingen • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Herinrichting stationsgebied Alkmaar-Centraal inclusief ondertunneling spoor bij Helderseweg. • Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Viaanse Molen, Alkmaar Station en Alkmaar Centrum	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	3.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Viaanse Molen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreden N9 bij Viaanse Molen/Kogendijk • Verleggen Helderseweg Noord • Aanleg Fiets- en voetgangersbrug Taqa terrein • Stikstof ruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Station	<ul style="list-style-type: none"> • Herinrichten van het stationsgebied (inclusief verplaatsen busstation naar de noordzijde en het aanleggen van mobiliteitshubs) • Ondertunneling van het spoor bij Helderseweg • Aanpak bergerhoutrotonde • Aanleggen van interwijkverbindingen tussen het centrum en het station
Gebiedspecifieke knelpunten Alkmaar Centrum	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren looproutes historisch centrum – Overstad via Gedempte Nieuwesloot • Herinrichting westelijk deel winkelstraat de Laat

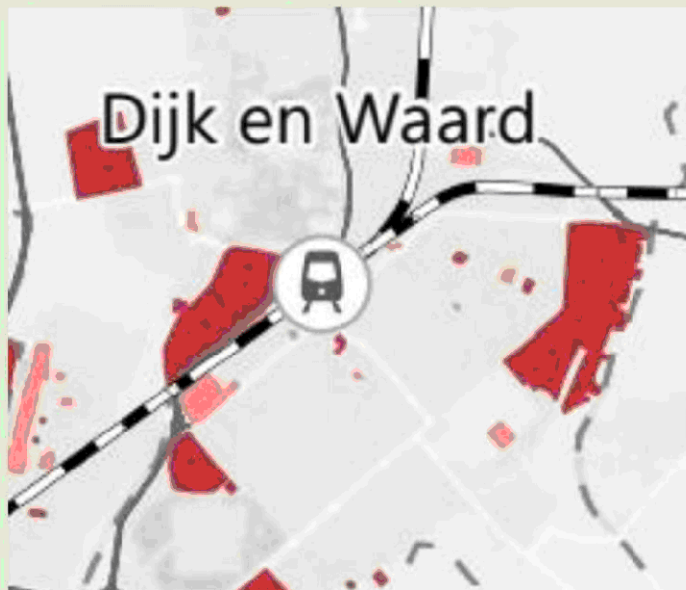
Gebiedsoverschrijvende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten (voor details zie fase 1) • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.
------------------------------------	--

Lange termijn realiseerbaar: Locaties Oudorp en Overdie	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overdie	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructureren Herculesstraat en Bestevaerstraat door fietsvoorzieningen, trottoirs, en OV-verbindingen. • Oeververbinding Overdie-Oudorp (fietsbrug) • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de Overdieijzerwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal • Stikstofruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Oudorp	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren verkeersstructuur Oudorp • Oeververbinding Overdie-Oudorp • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de jachtwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. (voor details zie Korte termijn) • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio Alkmaar (Dijk en Waard)

- Totale plancapaciteit: 10.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 7.150 woningen
- Woonmilieus: Urban appartementen / sub-urban
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 2: Overzicht versnellingslocaties gemeente Dijk en Waard



Korte termijn realiseerbaar: Locaties OV knooppunt ontwikkelingen (Stationsgebied, De Scheg, Westpoort, Beveland, De Frans, Stadshart)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022-2030:	5.500 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen collectieve parkeeroplossingen rondom stationslocaties • Spoortunnel tussen Westpoort en De Scheg, spoortunnel Westpoort, tweede aansluiting op N242 • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptatie wat leidt tot duurder bouwen • Aanleg lokale langzaam verkeersroutes (bereikbaarheid station en stadshart) en interwijkverbindingen bij Stationsweg • Aanpak geluidsoverlast spoor en provinciale wegen • Recreatieve ontsluiting en financiering kanaalpark Dijk en Waard met natuurgebied Oosterdel • Enkele bedrijfsverplaatsingen Westdijk t.b.v. herontwikkeling en duurzaam veilige doorstroming N242

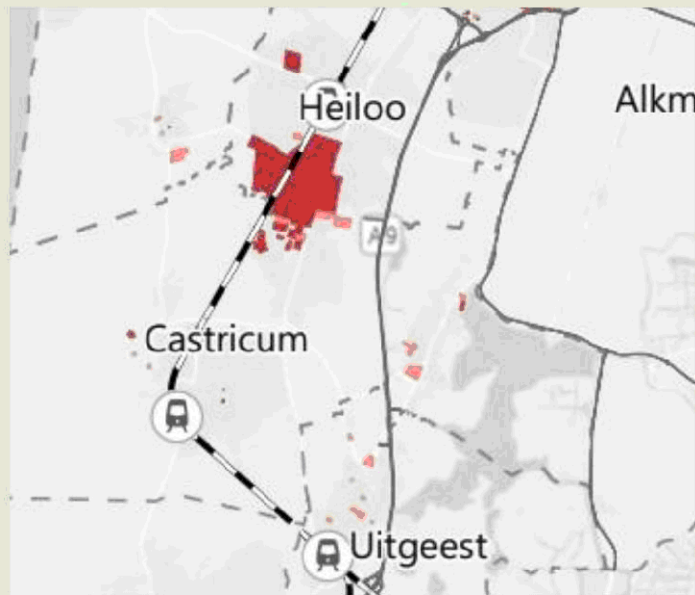
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000) • Programma hoogfrequent spoorverkeer: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanleg opstel terrein de Vaandel ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard. ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet. • Recreatief transferium aan de Westdijk • Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castricum. Secundair: Schagen/Hoorn) • Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen. • Optimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor initiatieffase deelgebieden, verkeerskundig advies, begeleiding woningbouwplannen, bestemmingsplan/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte.
----------------------------------	---

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Westerdel en de Draai fase 3,4 en 5	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	213 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.650 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • beperkt, momenteel in aanbouw
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000) • Programma hoogfrequent spoorverkeer: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanleg opstel terrein de Vaandel ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard. ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet. • Recreatief transferium aan de Westdijk • Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castricum. Secundair: Schagen/Hoorn) • Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen. • Optimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat

Regio Alkmaar (BUCH: Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo)

- Totale plancapaciteit: 3.600 woningen
- Versnellingslocaties: 2 locaties á 1.630 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan (hoofdzakelijk grondgebonden, enkele appartementen)
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 3: Overzicht versnellingslocaties Regio BUCH

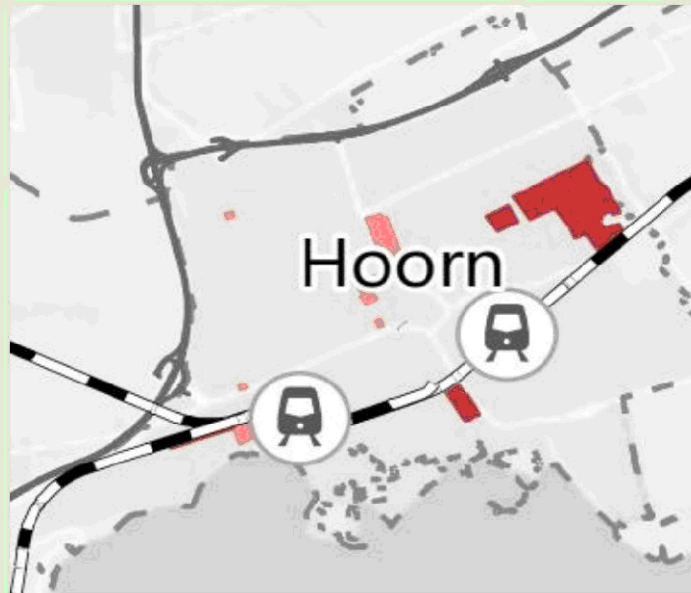


Korte termijn realiseerbaar: Locaties Zuiderloo en Zandzoom	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	325 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.630 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Realisatie rotonde Visweg/rijksweg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Oplossen OV-knelpunt Beverwijksestraatweg door middel van een spoorse doorsnijding. • Ketenmobiliteit op gang brengen (autoluwe binnensteden/dorpskernen) met mobiliteitshubs langs OV-Knooppunten en op overige strategische plekken (onder andere P&R bij station Uitgeest zodat hier een regionale mobiliteitshub kan ontstaan) • Doorfietsroutes van/naar Alkmaar realiseren. • Extra aansluiting Heiloo op de A9 • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West Friesland (Hoorn)

- Totale plancapaciteit: 12.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 5.700 woningen
- Woonmilieus: Nadruk op urbaan appartementen/ enkele grondgebonden woningen rondom OV
- Betaalbaarheid: Ong. 60% betaalbaar

Figuur 4: Overzicht versnellingslocaties gemeente Hoorn



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Bangert en Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.600 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Bangert en Oosterpolder:	<ul style="list-style-type: none"> • Deels in aanbouw. Enkele gronden moeten gesaneerd worden op locatie Bangert en Oosterpolder. Wacht op vergunning Omgevingsdienst. • Stapeling van eisen betaalbaarheid en duurzaamheid/klimaatadaptatie wat leidt tot duurder bouwen.
Gebiedspecifieke knelpunten locaties Siriusstraat en Holenkwartier:	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt. Momenteel in aanbouw.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Optimaliseren OV-knooppunt en toegangswegen • Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride. • Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken. • Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit

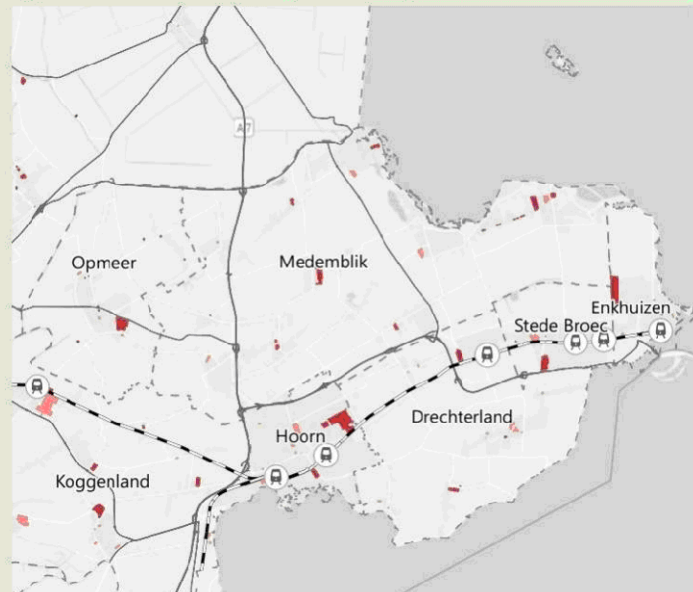
Korte termijn realiseerbaar: Locaties Pelmolen Prisma & station Noord Zuid, Dampten/Berkhouterweg en Rozenbuurt	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	1.000 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	2.500 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseren OV-knooppunt station Hoorn en toegangswegen <ul style="list-style-type: none"> ○ Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride. ○ Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken. ○ Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit • Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer ○ Aanpassing kruisingen (Dampten/Keern en de Weel/Keern ○ Ophogen Provinciale weg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Grote Waal Oost, Hof van Hoorn en Nieuwe Steen	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.590 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer ○ Aanpassingen kruisingen (Dampten/Keern en de Weel/Keern ○ Ophogen Provinciale weg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseren OV-knooppunt • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West-Friesland (Opmeer, Medemblik, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen)

- Totale plancapaciteit: 6.600 woningen
- Versnellingslocaties: 11 locaties á 4.100 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk
- Betaalbaarheid: Ongeveer 65% betaalbaar

Figuur 5: Overzicht versnellingslocaties Regio West Friesland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Koggenland – Tuindersweijde Zuid, Medemblik – Molenblik, Stede Broec – Waterweide en Kweeklust	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Zuid	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden duur aangekocht, dit knelt met betaalbaarheid • Onderdoorgang spoor bij overgang dorpsstraat • Aanleg directe aansluiting N194 d.m.v. rotonde
Gebiedspecifieke knelpunten Molenblik	<ul style="list-style-type: none"> • Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen. • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Aanpassen kruispunt Agriport A7 met N239
Gebiedspecifieke knelpunten Waterweide en Kweeklust	<ul style="list-style-type: none"> • In uitvoering. Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie en/of langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Lander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen).

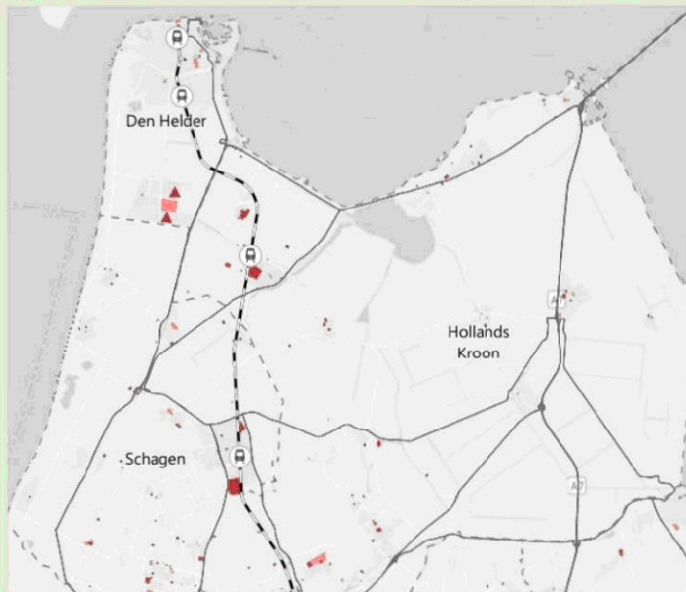
Middellange termijn realiseerbaar: Wervershoof – Combinatielocatie Tegel/ Zeehoek/ TV De Kaag, Wognum – Zoeklocatie Wognum, Drechterland – Centrum-West Venhuizen, en Tolweg, Enkhuizen – Westeinde Zuid, Stede Broec – Florapark, Enkhuizen – Gommerwijk, West West Koggenland – De Goorn-West, Koggenland – Tuindersweijde Noord en Zuidoost	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.150 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Combinatielocatie Tegel/Zeehoek/TV De Kaag	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassen rotonde Markerwaardweg/Vok Koomenweg • Locatie Tegel: Met de huidige ladderonderbouwning kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoeklocatie Wognum	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding carpoolmogelijkheden • Ligt in landelijk gebied, Met de huidige ladderonderbouwning kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen • Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Centrum-West Venhuizen en Tolweg	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen (voor locatie Tolweg)
Gebiedspecifieke knelpunten, Westeinde Zuid en Florapark	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting op de N505 • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwning kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gommerwijk, West-West	<ul style="list-style-type: none"> • Verweven gronden • Mogelijke ontwikkeling geitenhouderij
Gebiedspecifieke knelpunten De Goorn-West	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwning kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Noord en Zuidoost	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele uitplaatsingen van boerderijen. • Overbelasting dorpsstraat en onderdoorgang spoor • Aanleggen directe aansluiting op de N194

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie/langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen en mogelijk enkele locaties in Medemblik nabij het IJsselmeer).
----------------------------------	--

Regio Kop (Den Helder, Schagen, Hollands Kroon)

- Totale plancapaciteit: 13.650 -13.900
- Versnellingslocaties: 14 locaties á 7.185-7.335 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk en enkele stedelijke milieus
- Betaalbaarheid: nog in te vullen

Figuur 6: Overzicht versnellingslocaties Regio Kop van Noord-Holland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp - Oost Willem Alexander Hof, Anna Paulowna – Elshof Zuid, 't Veld – 't Veld Noord, Schagen – Muggenburg Zuid	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	600 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.485 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp – Oost/Willem Alexander Hof:	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding kost veel menskracht (bij gemeente en ontwikkelaars). • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Verbindingen leggen met nabijgelegen stations
Gebiedspecifieke knelpunten Anna Paulowna – Elshof Zuid:	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt, onderdeel van bestaand project
Gebiedspecifieke knelpunten 't Veld – 't Veld Noord:	<ul style="list-style-type: none"> • Kruising Hartweg-Zwarteweg en kruising Hartweg-Valburgweg ombouwen tot rotonde.
Gebiedspecifieke knelpunten Schagen – Muggenburg Zuid:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting met de Provinciale weg N-245 • Realisatie woonzorgcomplex
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Op de langere termijn (2035+) Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp Oost/ONS en vrijkomende sportcomplexen, Westoever, Bijlweggebied (allen Den-Helder), Oosterterp – Wieringerwerf, Dahliapark en Limmerschouw (beiden Winkel)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.900 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp Oost/ ONS en vrijkomende sportcomplexen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt dichtbij natuurgebieden (duinen) • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen. • Stapeling van eisen op het gebied van klimaatbestendigheid.
Gebiedspecifieke knelpunten Westoever:	<ul style="list-style-type: none"> • Concurrerende bestemmingen. Mogelijk ook vestiging van Scholen aan Zee. • Complexe binnenstedelijke herstructureringslocatie.
Gebiedspecifieke knelpunten Bijlweggebied:	<ul style="list-style-type: none"> • Nu de locatie van Scholen aan Zee, afhankelijk van mogelijke verplaatsing naar de Westoever (duidelijk juni/juli 2022). • Gebied is eigendom van verschillende vastgoedeigenaren.
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Schagen (waar- onder Schagen Oost)	<ul style="list-style-type: none"> • Grondverwerving • Uitrust Bijzonder Provinciaal Landschap met andere gebieden om ontsluiting mogelijk te maken • Op de langere termijn (2035+): Zuidelijke verbinding N241-N245 (inclusief ondertunneling spoor voor auto en vrachtverkeer) • Fietsonderdoorgang spoor Zuiderweg

Gebiedspecifieke knelpunten Dahliapark	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedspecifieke knelpunten Oosterterp en Limmerschouw	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting Nieuwe Niedorp op de N242 zonder extra belasting van het historisch centrum (dorpsstraat)
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren- inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiden fietsparkeren (station Zuid staat al op de planning en is rond 2024 klaar). • Aanleggen interwijkverbindingen en doorfietsunnel onder station Den-Helder Zuid. • Gebruik station koppelen met wijken Julianadorp, Nieuw Den Helder en de Schooten. • Realiseren doorfietsroutes richting Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Lange termijn realiseerbaar: Locatie Dijkkwartier (Den-Helder), Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn en Zoekgebied Zuid (Anna Paulowna)	
Realisatiecapaciteit tot 2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit tot 2030:	1.800 – 1.950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Dijkkwartier:	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen worden deels op een dijk gerealiseerd. Waterveiligheid is een knelpunt. • Betreffende dijk staat pas over 50 jaar op het programma om te worden opgehoogd. • Verwerven particulier vastgoed. • Stapeling van eisen op een complexe locatie (betaalbaarheid en waterveiligheid wat leidt tot duurder bouwen).
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersafwikkeling (o.a. vrachtverkeer) richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Zuid Anna Paulowna	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting en bereikbaarheid • Capaciteit ondergrondse infrastructuur (bijv. riool)

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.
----------------------------------	--

Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen

Voor versnelling van de woningbouw werken we in deze paragraaf de randvoorwaardelijk investeringen uit. We prioriteren deze opgaven vanuit de Ladder van Verdaas:

1. Inzetten op duurzame mobiliteit.
2. De bestaande infrastructuur beter benutten
3. Nieuwe infrastructuur aanleggen.

In de hele regio liggen mobiliteitsopgave. De zuidkant van de regio vormt vanuit de positie in het daily-urban-system van de MRA. een scharnierpuntfunctie voor heel Noord-Holland Noord, We werken de maatregelen uit per scharnierpunt en langs de loop van de mobiliteitscorridors in figuur 1 (Zaancorridor, Hoornse Lijn en de Helderse Lijn)

In de onderstaande tabellen zijn per locatie specifieke ingrepen benoemd waar op ingezet moet worden. daarbij is aangegeven wat een realistische termijn is waarop deze gerealiseerd kunnen worden en op hoeveel woningen het effect heeft. Daarbij is tevens een eerste inschatting van kosten toegevoegd (in een bandbreedte) op basis van 1) bestaande ramingen (voor zover beschikbaar) en 2) referentieprojecten van elders. Het is te benadrukken dat het gaat om een eerste grove inschatting van kosten op basis van de vaak nog globale beschrijving van de maatregelen en referentieprojecten van elders. Nadere duiding van de maatregel, nader onderzoek en nadere raming van kosten is nodig om meer zicht te krijgen op de financiële opgaven voor de regio. Voor een overzicht van de gebruikte methodiek, verwijzen we naar bijlage 3.

Scharnierpuntfuncties

Voor heel Noord-Holland Noord zijn in de mobiliteitsvisie twee ontwikkelingen als scharnierpunt voor de regio geduid:

- Draaiend houden van de Ring Alkmaar als scharnierpunt voor de gehele regio inclusief de Regio Kop van Noord-Holland en West Friesland.
- Aanpak stationsgebied Hoorn als regionaal centrum en belangrijke hub voor West Friesland en delen van de Kop van Noord-Holland.

Zonder investeringen in deze gebieden leiden de opgeschaalde woningbouwambitie tot groeiende congestie wat zijn weerslag heeft op de bereikbaarheid van de hele regio.

Tabel 2: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rondom scharnierpunten

	Realisatie termijn	Aantal woningen	Kosten
Scharnierpunt Alkmaar			
Realiseren doorfietsroutes tussen Dijk en Waard en Alkmaar en de BUCH en Alkmaar	2025	43.000 (allen in Regio Alkmaar en Kop)	€8-35 miljoen
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de ring Alkmaar en voor de gehele Regio	2025		€10-25 miljoen
Aanpak gelijkvloerse kruisingen* aan de noordwest kant (by-pass, extra optelstroken en/of slimme verkeerslichten	2025		€70-80 miljoen
Aanpak ongelijkvloers kruispunt Helderseweg /Huisvaarderweg	2030		€45-50 miljoen
Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg	2040+		€45-50 miljoen

Scharnierpunt Hoorn			
Nieuwe traverse over het station met verbijfskwaliteit	2025	12.000 woningen in	€3-7 miljoen
Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride.	2025	Hoorn en 16.500 in omliggende gemeenten	€8-22 miljoen
Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken.	2025		€7-18 miljoen
Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor	2030		€20-24 miljoen
Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer	2030		€25-40 miljoen

* Let op: Dit gaat om 4-6 knelpunten aan de Noordwest kant van de ring zoals blijkt uit het resultaat van de modelanalyse 2040 uitgevoerd door SWECO

Deze maatregelen komen ten goede aan de realisatie van respectievelijk 43.000 woningen (alle te bouwen woningen in Regio Alkmaar en Kop) en 26.500 woningen (alle te bouwen woningen in regio WF en Kop).

Randvoorwaardelijke mobiliteitsmaatregelen

De regio zet daarnaast in op efficiënte investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande infrastructuur. Zo maakt zij de realisatie van een groot aantal woningen mogelijk met een beperkte investering. Vanuit die optimalisatie streeft de regio ernaar de woningbouwopgave grotendeels nabij OV-knooppunten in verbinding met duurzame modaliteiten zoals trein, bus, fiets en voetverbindingen te realiseren.

Zaancorridor: Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo (BUCH)

De ingrepen in de BUCH hebben betekenis voor specifieke locaties in dit deel van de regio (Regio BUCH totaal 3.600 woningen, waarvan 1.630 op versnellingslocaties).

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Alkmaar

De maatregelen in en om Alkmaar bij de Zaancorridor hebben betekenis voor het totale woonprogramma van Alkmaar van 17.500 woningen tot 2030, waarvan 7.950 op versnellingslocaties. Daarnaast profiteert ook de Kop van Noord-Holland hier gedeeltelijk van, met 13.900 woningen, waarvan 7.335 woningen op versnellingslocaties. Het gaat hier dan vooral om de capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk. De herinrichting van het stationsgebied heeft in het bijzonder betekenis voor de locaties Station-Noord en Overstad (2.500 woningen). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de Regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 210.000 huishoudens.

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Dijk en Waard

De ingrepen in Dijk en Waard betekenis voor alle locaties in Dijk en Waard (totaal 10.000 woningen tot 2030, waarvan 7.100 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Dijk en Waard en het achterland. Dan gaat het om 36.000 huishoudens

Tabel 3: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Zaanse corridor

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen BUCH			
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de Ring Alkmaar en voor de gehele regio	2025	3.600	€10-25miljoen
Doorfietsroutes Uitgeest – Alkmaar realiseren	2025	3.600	€4-15 miljoen
Aansluiten Heiloo op de A9	2030+	3.600	€40-50 miljoen
Maatregelen Alkmaar			
Langzaamverkeersbrug over het kanaal	2030+	2.700	€6-8 miljoen
Verplaatsing busstation van de zuid naar de noordzijde	2025	2.700	€6-15 miljoen
Ondertunneling spoor bij de Helderse weg	2030	8.100	€30-50 miljoen
Capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk	2030	5.400	€2-10 miljoen
Maatregelen Dijk en Waard			
Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castrum. Secundair: Schagen/Hoorn)	2025	10.000	€4-20 miljoen
Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000)	2025	10.000	€11-20 miljoen
Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen	2030	10.000	€3-6 miljoen

Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpakken door aanpassingen aan spoor overgangen, water-, fiets- en autoinfrastructuur met een ecologische verbindingszone zodat deze samenkomen.	2030	10.000	€50-60 miljoen
--	------	--------	----------------

Hoornse Lijn: Overige ingrepen

De ingrepen in de gemeente Hoorn hebben betekenis voor Hoorn en voor overige delen van West-Friesland. Dan gaat het om in totaal 15.500 woningen tot 2030, waarvan 8.700 woningen op versnellingslocaties. De regionale impact zit hem vooral in het verbeteren van de Hoornse lijn bijvoorbeeld door het verlengen van de stations. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Hoorn en andere delen van West-Friesland. Dan gaat het om 94.000 huishoudens.

Hoornse Lijn: Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen

De ingrepen in de overige gemeenten in West Friesland hebben betekenis voor specifieke locaties in West-Friesland (totaal 6.600 woningen tot 2030, waarvan 4.150 op versnellingslocaties). Daarnaast zal het verbeteren van de Hoornse lijn bijdragen aan de bereikbaarheid van de Regio Kop waar 9.800 woningen gepland staan. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de gemeenten waarin zij plaatsvinden. Dan gaat het om 18.500 huishoudens.

Tabel 4: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Hoornse lijn

	Realisatie- termijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Hoornse lijn (tot Enkhuizen)			
Realiseren doorfietsroutes Medemblik/Enkhuizen-Hoorn-Alkmaar	2025	18.600	€4-20 miljoen
Uitbreiding carpoolplekken rondom Hoorn en de A7	2025	12.000	€0,3-0,6 miljoen
Snelheid op de lijn verhogen (aftellers)	2025	18.600	€1,5-7 miljoen
Frequentie op de lijn verhogen (4x p.u) of stations aanpassen zodat verlengde treinen ingezet kunnen worden	2030	18.600	€12-24 miljoen
Maatregelen Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec, Enkhuizen			
Aanpassen stationsgebied Obdam (onderdoorgang dorpsstraat en aansluiting Tuinderweijde op de N194)	2030	6.600	€2-10 miljoen
Onderzoek halte Flixbus Wognum	2025	6.600	€0,05 miljoen
Netwerkstudie uitvoeren naar wegennetwerk West Friesland	2023	6.600	€0,05-0,2 miljoen
Obv de netwerkstudie slimme aanpassingen maken aan het wegennetwerk (denk aan kruising Provinciale weg en Liornestraat)	2025	6.600	?*

* Let op: Afhankelijk van de uitkomsten van de netwerkstudie

Helderse lijn: Den Helder

Deze ingrepen rond de Helderse lijn in Den Helder hebben betekenis voor het hele westelijke deel van de Kop van Noord-Holland (Schagen, Den Helder). Dan gaat in totaal om 8.600-8.750 woningen, waarvan 6.200-6.350 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 47.500 huishoudens (inschatting obv Den Helder en Schagen).

Ontsluiten verbinding Den Helder: Hollands Kroon

De ingrepen in Hollands Kroon hebben betekenis voor Den Helder en delen van de Kop van Noord-Holland (totaal 3.300 woningen op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 35.000 huishoudens (inschatting obv Den Helder en deel Hollands Kroon).

Tabel 5: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Helderse lijn

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Den Helder, Schagen			
Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar	2025	8.600-8.750	€4-20 miljoen
Stations geschikt maken voor langere treinen en hogere frequentie op de lijn inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiding fietsparkeren	2030	8.600-8.750	€6-12 miljoen

Realiseren mobipunten ⁴ rondom kernen met meer dan 2.000 inwoners en touristisch/economische clusters (12x)	2025	8.600-8.750	€4-5 miljoen
Verbeteren veiligheid N9/N99/N250 door omleiding N9 bij Sint Maartensvlotbrug en Burgervlotbrug evenals Rijbaanscheiding rechte delen	2030	8.600-8.750	€2-8 miljoen Check: Volgens Regio Kop €140 miljoen beschikbaar aan Provinciaal budget.
Maatregelen Hollands Kroon			
Onderzoek uitvoeren naar maatregelen tot voorkomen sluipverkeer verbinding A7-N99	2023	3.300	€0,05-0,2 miljoen
Uitvoeren maatregelen uit onderzoek naar sluipverkeer en zo de verbinding A7-N99 optimaliseren	2030+	3.300	*?

* Let op: afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek

⁴ Een mobipunt is een punt waar verschillende vervoersstromen samenkomen. In een ruraal gebied is dit vaak in de vorm van een bushalte waar deelauto's, deelfietsen, fietsparkeren en park&ride of een combinatie van deze en andere vervoersmiddelen samenkomen.

Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing

De voorgestelde maatregelen vragen investeringen. Adviesbureau Decisio heeft een macro-raming gemaakt van de benodigde investeringen. Deze raming is in korte tijd gemaakt op basis van normgetallen en algemene aannames. Ze geven daarmee een richting aan, maar zijn geen exacte berekening. Daarbij heeft Decisio ook beoordeeld in welke mate de investeringen toerekenbaar en randvoorwaardelijk zijn voor de voorgestelde bouwlocaties.

Eerst is een analyse gemaakt van de gebiedsspecifieke investeringen. Hierna volgt een overzicht van investeringen die samenhangen met infrastructuur.

Investerings in gebiedsontwikkelingen

Aan de hand van deskresearch en gesprekken met gebiedsontwikkelaars bij de gemeenten heeft Decisio de woningbouwlocaties uit dit programma nader gedefinieerd. Daarbij is het volgende onderscheid per locatie gemaakt:

- Is de locatie een brownfield- of greenfield-ontwikkeling
- Gaat het om transformatie, herstructurering of intensivering
- Is de locatie binnenstedelijk gelegen of op een uitleglocatie
- Wat is het beoogde woonmilieu: landelijk, dorps of (mate van) stedelijk.

Op basis van deze typering zijn kengetal toegevoegd aan de locaties. Dan gaat het om de gemiddelde onrendabele top per woning: het bedrag dat per woning als publiek tekort resteert, bijvoorbeeld omdat de grondexploitatie niet uitkomt (complexe transformatie of herstructurering, groot aandeel sociale huurwoningen, etc.) of omdat bovenplanse kosten gemaakt moeten worden

die niet gedekt kunnen worden uit de opbrengsten uit de GREX (ontsluiting, maatschappelijke voorzieningen, energie, etc.).

Dat kengetal is bovendien beïnvloed door informatie over bepaalde specifieke knelpunten die in een gebied spelen. Zo is bij een aantal projecten bekend dat de ontsluiting van het gebied nog gerealiseerd moet worden, dat bedrijven uitgekocht / uitgeplaatst moeten worden of gronden gesaneerd. Van de projecten uit Bereikbare Steden zijn specifiekere berekeningen bekend en gebruikt.

Gebruikte kostenkengetallen

De gebruikte kostenkengetallen volgen uit een eerder Decisio-onderzoek voor de provincie Zuid-Holland en variëren:

- Van een neutraal resultaat: er is geen publieke tekort aanwezig, of er kan zelfs geld verdiend worden door de overheid (een eventueel positief resultaat is niet meegenomen en niet relevant in dit onderzoek, deze inkomsten kunnen immers niet rechtstreeks ingezet worden om onrendabele ontwikkelingen te bekostigen.
- Tot een tekort per woning van 30.000 euro voor de meest complexe transformatielocaties in de hoogste stedelijke context. Dit kengetal is niet toegepast op projecten in NHN. De maximale ORT dat voor een project is gebruikt bedraagt 21.100 euro.

Het resultaat van de totaalberekeningen is omgeven met een bandbreedte van onzekerheid. Het betreft immers een macro-analyse op basis van algemene kengetallen. Om die reden is het resultaat weergegeven met een bandbreedte van +/- 40%

Resultaten

De resultaten van de berekeningen laten zich als volgt samenvatten voor de 57 projecten samen met 28.148 woningen:

- De opgave kent aan de onderkant van de bandbreedte een tekort van 214 miljoen euro (€ 7.600 / woning).
- De berekende opgave (middenwaarde) bedraagt **358 miljoen euro** (€12.700 / woning)
- De bovenkant van de bandbreedte is berekend op 500 miljoen euro (€17.800 / woning)

Het grootste deel van de woningen kent een bepaalde mate van complexiteit om te realiseren. Het gaat ofwel om herstructureringsprojecten die binnenstedelijk op een brownfieldlocatie zijn gelegen, ofwel projecten die een bepaalde specifieke ingreep vergen (dijkversterking, ontsluiting, etc.). Dit type projecten kent ook de hoogste gemiddelde onrendabele top per woning. De projecten op de korte termijn zijn vaak al in uitvoering en vergen, ons inziens, geen extra investeringen meer.

Tabel 6: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar complexe en eenvoudig ontwikkelbare locaties

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Complex	-€ 351,8	20.942	-€ 16.798
Eenvoudig	-€ 5,9	7.206	-€ 817

Tabel 7: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar ontwikkeltermijn

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Kort	€ 0,0	5.426	€ 0
Middellang	-€ 296,4	20.532	-€ 14.434
Lang	-€ 61,3	2.190	-€ 27.996

Het grootste deel van deze kosten zijn voor rekening van gemeenten en provincie. Waar mogelijk doen gemeenten Wbi-aanvragen om deze investeringen te dekken. Dit is reeds gehonoreerd met een Wbi-toekenning van

in totaal € 20.565.751 voor de locaties Viaanse Molen, Overstad, Westpoort-De Scheg, en Poort van Hoorn.

Investerings in infrastructurele maatregelen

Naast de gebiedsspecifieke investeringen heeft Decisio een doorrekening gemaakt van de kosten voor gebiedsoverstijgende infrastructurele maatregelen. Hierbij is ook een analyse gemaakt van de noodzaak en randvoorwaardelijkheid van investeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Noodzakelijkheid van investeringen

Huidige verkeersmodellen hanteren WLO-scenario's (2015). In een periode van ca. 20 jaar (2012-2030) wordt voor de Kop van Noord-Holland en West-Friesland een groei van huishoudens van ca. 15% verwacht en voor Alkmaar en omgeving een groei van ca. 20%. De ambitie van groei met 63.000 woningen tot 2030 leidt uiteindelijk tot een groei met 30% (analyse ring Sweco) ten opzichte van 2012 in de Noord-Holland Noord: 20.000 woningen extra ten opzichte van het hoogste WLO-scenario. Dat is dus aanzienlijk hoger dan waar de huidige verkeersmodellen van uit gaan.

De ontwikkeling van banen zoals de WLO prognosticeerde, blijkt vergelijkbaar met de feitelijke situatie op dit moment.

Tabel 8: prognose ontwikkeling aantal banen in Noord-Holland Noord

	2012	2030	2050
Kop van Noord-Holland en West-Friesland*	143.000	148.000	151.000
Alkmaar en omgeving	96.000	100.000	108.000
Totaal	239.000	248.000	159.000

*let op: Gebaseerd op COROP Regio's. Hier zijn de Kop en West Friesland samengevoegd
Bron: WLO-scenario hoog

De investeringen in infrastructuur hebben betekenis voor zowel de autonome groei van de regio als de extra bouw vanuit de samenhang met de MRA. Dit laatste leidt tot een extra verkeersdruk die nog niet in de ramingen is meegenomen. **Voorbeeld:** *Kijkend naar de autonome ontwikkelingen zou volgens deze benadering minimaal een derde van de investeringskosten van de Ring Alkmaar toe te schrijven zijn aan de woningbouwontwikkelingen. Omdat twee derde deel van de woningen immers al in de autonome ontwikkeling zit.* De vraag is echter hoe autonoom deze ontwikkelingen zijn. Ze zijn 'autonoom' in het verkeersmodel en de WLO-scenario's, maar er moeten wel degelijk maatregelen genomen worden om deze woningen te realiseren. Zonder beleid worden er geen woningen gebouwd.

Een andere manier van kijken is het verkeer dat extra wordt gegenereerd als gevolg van de totale woningbouwontwikkeling: 40.000 woningen tot 2030 en 63.000 woningen tot 2040. Het betreft zeker in de regio rond Alkmaar een uitbreiding van meer dan 30%, elders een uitbreiding bijna 20%. Het verkeer neemt naar verwachting iets minder toe, doordat een deel op OV-vriendelijke locaties zit. Op basis van deze redeneerlijn zou 20-30% van de wegbuitbreiding aan de woningbouw gerelateerd kunnen worden. Immers 70-80% van de weggebruikers is een 'bestaande bewoner'.

Een laatste invalshoek is te kijken naar de bijdrage van extra woningbouw aan het ontstaan van knelpunten. Een procent extra autoverkeer kan tot 2,5% extra congestie leiden. De 20-30% groei van verkeer als gevolg van uitbreiding van Alkmaar en omgeving, is verantwoordelijk voor 50 – 75 procent van de (ernst van) knelpunten op de Ring Alkmaar. Indien de toename in het autoverkeer tot onevenredig veel extra knelpunten op de ring leidt, kan dit percentage hoger zijn.

Op basis van deze vergelijkingen is de raming dat niet alle genoemde infrastructurele maatregelen randvoorwaardelijk zijn voor de

gebiedsontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat deze ontwikkelingen wel wenselijk of noodzakelijk zijn vanuit oogpunt van leefbaarheid en regionale (economische) ontwikkeling.

- Wij zien gelet op voorgaande analyses en afwegingen in ieder geval een noodzakelijk verband met de gebiedsontwikkeling voor:
 - Ring Alkmaar
 - Netwerkstudie en evt. vervolgmaatregelen Westfriesland
- Met name de infrastructurele maatregelen in de Kop van Noord-Holland zijn voor woningbouwontwikkelingen niet randvoorwaardelijk, vanwege de beperkte groei van dit deel van de regio.
- Ook de spoormaatsregelen op de Hoornse lijn leveren een beperkte bijdrage aan de huidige en toekomstige knelpunten. Dit bleek eerder ook uit onderzoek in het kader van de Corridor Amsterdam Hoorn (CAH).
- Voor sommige maatregelen is het voor ons op dit moment nog niet mogelijk om de noodzaak in te schatten. Een nadere analyse van de problematiek is daarvoor nodig.



gemeente
UITGEEST

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
t.a.v. de heer C. Loggen
Postbus 3007
2001DA Haarlem

datum	27 november 2019
afdeling/nummer	Plannen en Projecten/U2019.2107
inlichtingen bij	5.1.2e, doorkiesnr. 5.1.2e
onderwerp	Gespreksnotitie Limmerkoog

Geachte heer Loggen,

Gemeente Uitgeest wil graag woningen bouwen! Eén van de beoogde locaties voor woningbouw in Uitgeest is “de Limmerkoog.”

Waarom de Limmerkoog? Hier kunnen naar verwachting circa 75 woningen gebouwd worden, zonder dat aan het groene en open karakter van Uitgeest getornd hoeft te worden. Dit aantal past binnen de prognose voor demografische groei en het aantal noodzakelijk woningen in Uitgeest. Naast de concrete behoefte aan woningen ontwikkelt Uitgeest zich, naar wens van de provincie, meer en meer als OV-knooppunt. De locatie Limmerkoog bevindt zich binnen 10 minuten fietsen van het OV knooppuntgebied.

De gewenste ontwikkeling “woningbouw Limmerkoog” is verankerd in de onlangs aan u aangeboden Omgevingsvisie Uitgeest 2030. Om tot dat document te komen heeft de gemeente een proces doorlopen, waarin een aantal stappen in overleg met de provincie is gezet. Een meer uitgebreide motivatie voor deze locatie vindt u in bijlage 1 bij deze brief. Het chronologisch overzicht is ter informatie toegevoegd in bijlage 2. Uiteraard is er ook regionaal (regio Alkmaar) zorgvuldig afgestemd, zie bijlage 3 van deze brief.

Met de provincie naar uitvoering

Kortom, een weloverwogen plan en een zorgvuldig gelopen proces. In deze brief plus de bijlagen gaan wij in op uw eerdere opmerkingen op het plan, nut en noodzaak, OV knooppuntontwikkeling en regionale woningbouw. Bij de nadere uitwerking houden wij rekening met alle ruimtelijke belemmeringen die in het plangebied van toepassing zijn. Nu is het punt gekomen waarop de gemeente graag verantwoordelijkheid voor (toekomstige) inwoners én voor de rol van OV knooppunt wil nemen, en wil doorpakken.

Samen met u willen wij enerzijds bestuurlijke afspraken maken over de totaalplanning voor woningbouw in Uitgeest - een wens die u eerder heeft geuit- en anderzijds afstemmen hoe praktisch te komen tot woningbouw in de Limmerkoog.

Wij stellen ons vooralsnog het volgende stappenplan voor:

- Bestuurlijk overleg tussen de gemeente Uitgeest en de provincie Noord-Holland.
- Ambtelijke toetsing, ook door de provincie, van het door Limmerkoog B.V. ingediende schetsplan om richting mee te geven aan de ontwikkelaar voor nadere uitwerking en onderbouwing van het plan (beeldkwaliteitsplan, programma en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan).
- Principebesluit gemeente Uitgeest over het aangepaste schetsplan en beeldkwaliteitsplan.
- Sluiten anterieure overeenkomst met Limmerkoog B.V.
- Limmerkoog B.V. levert het ontwerpbestemmingsplan aan met benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken.
- Collegebesluit over het aangepaste plan en ontwerpbestemmingsplan.
- Start bestemmingsplanprocedure en vooroverleg betreffende artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Wij willen onze ideeën graag nader met u delen in een gesprek tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en gedeputeerde en hopen een uitnodiging hiervoor tegemoet te mogen zien

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris, de burgemeester,

P. Schouten

mw. W.J.A. Verkleij

BIJLAGE 1

Waarom nu bouwen in de Limmerkoog

Woonvisie

De verwachting is dat de komende jaren sprake zal zijn van een lichte groei in het aantal inwoners. Volgens de eerdere prognose is sprake van een behoefte aan 800 extra woningen tussen nu en 2040. Om deze huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aantal woningen noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk om het woningprogramma af te stemmen op demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van de verschillende doelgroepen. Dit doen we door de sociale woningvoorraad op peil te houden en te zorgen voor een differentiatie in het woningaanbod. Door adaptief te ontwikkelen voorkomen we kwalitatieve mismatch tussen woonbehoefte en woningaanbod.

Woningbouwprogrammering

Op 23 mei 2017 heeft het college ingestemd met de “Woningbouwprogrammering gemeente Uitgeest”. Hierin is o.a. opgenomen dat de doorstroming op gang kan worden gebracht door meer grondgebonden woningen en appartementen in het midden en hogere segment vanaf € 275.000,- tot € 700.000,- te realiseren. Vooral de duurdere woningen geven lange verhuisketens. Inwoners kunnen hierdoor een woon-carrière maken, waardoor er woningen vrij komen waar anderen weer kunnen gaan wonen. Hiervan profiteren de doorstromers maar ook de starters die een woning tot maximaal € 225.000,- willen en kunnen kopen, want de verwachting is dat die woningen dan beschikbaar komen.

Er is een klein overschot aan sociale huurwoningen gesignaleerd. Toch is er op korte termijn behoefte aan sociale huurwoningen. Dat komt omdat er nu te weinig doorstroming is in sociale huurwoningen. Het realiseren van een aantal appartementencomplexen is hiervoor een oplossing.

Het aantal appartementen in Uitgeest is beperkt, zowel in de huur- als in de koopsector. Het bouwen van appartementen zou bij uitstek geschikt zijn voor de invulling van inbreidingslocaties verspreid over de wijken. Uit het marktonderzoek blijkt, dat de inwoners van Uitgeest hier behoefte aan hebben.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 is aangegeven dat het behouden en versterken van de leefbaarheid de basis is voor alle ontwikkelingen. Behoud van centrale voorzieningen zoals het zwembad en sportvelden in de kern van Uitgeest dragen hieraan bij. Voor Uitgeest is een autonome woningbehoefte vastgesteld van 800 woningen tot 2040. Dit aantal is niet bepaald aan de hand van beschikbare locaties. In Uitgeest is de ruimte beperkt voor grootschalige woningbouw. Er zijn in Uitgeest wel locaties in beeld, maar deze zijn nog niet in ontwikkeling genomen en vaak in particulier bezit.

De kernopgave is een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag en goed bereikbaar. Binnenstedelijk en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt is er geen ruimte voor 800 woningen. De kwaliteit van de leefomgeving, behoud van groen, sportvelden en andere voorzieningen moet behouden blijven.

Totaalplanning

In het overzicht van de regio Alkmaar zijn o.a. de volgende plannen en verwachte oplevermomenten opgenomen in de planlijst:

Limmerkoog	75 woningen	2021
Centrumplan	80 woningen	2022
Schoollocaties	50 woningen	2022
Stationsgebied	200 woningen	2028
De Terp	40 woningen	2030

Conclusie

Zowel in de Woonvisie, Woningbouwprogrammering als in de Omgevingsvisie zijn woningbouwlocaties aangegeven. Het gaat om inbreiding van o.a. het stationsgebied, centrumgebied en schoollocaties, maar ook om uitbreiding in de Limmerkoog. Met alle genoemde woningbouwlocaties wordt de eerdere prognose van het aantal van 800 woningen met alleen binnenstedelijke inbreidingslocaties niet gehaald en zeker niet op korte termijn.

Binnenstedelijk zijn meerdere locaties in beeld voor woningbouw. Het gaat vaak om particuliere gronden waar al een invulling aan is gegeven. Op korte termijn kan hier niet worden voorzien in woningbouw. De Limmerkoog is vrij van een concrete invulling en bebouwing. De eigenaar van de gronden wil tot ontwikkeling van woningbouw komen. Er hoeven geen bestaande bedrijven of voorzieningen te worden uitgeplaatst. Dit biedt de kans om vooruitlopend op de gewenste inbreiding al te starten met woningbouw aan de rand van Uitgeest.

BIJLAGE 2

Proces Chronologisch tot dusver

Op 10 januari 2010 heeft onze gemeenteraad de Structuurvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Hierin is het gebied ter hoogte van de 'kassen van Baars' en de gronden ten zuiden hiervan opgenomen als gewenste locatie voor woningbouw. Hierop volgend hebben wij overleg gevoerd met de ontwikkelende partij Limmerkoog B.V.

Op 1 oktober 2013 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierbij is afgesproken dat na benutting van de inbreidingslocaties de Limmerkoog als mogelijke locatie voor woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied in beeld komt. Hiervoor moet nut en noodzaak worden aangetoond.

Op 2 juli 2014 heeft bestuurlijk overleg met de provincie plaatsgevonden. U heeft aangegeven dat woningbouw in de Limmerkoog niet past binnen de Structuurvisie. Gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte-regeling is wel mogelijk. De op 2 april 2013 toegezonden rapporten hebben u niet overtuigd. U heeft aangegeven graag te zien dat Uitgeest invulling geeft aan Provinciaal beleid van OV-knooppunt ontwikkeling en ziet mogelijkheden op de sportvelden.

Op 8 september 2014 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat nut en noodzaak moet worden aangetoond. Dit is nu onvoldoende aangetoond. Nut en noodzaak dient in de woonvisie te worden opgenomen en regionaal worden afgestemd. U ziet liever ontwikkelingen rondom het stationsgebied.



Op 19 november 2014 en 13 januari 2015 hebben wij u verzocht om in te stemmen met woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied ter plaatse van fase 1 in de Limmerkoog. Onze gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 besloten het standpunt over woningbouw in de Limmerkoog nader te bepalen bij vaststelling van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 (voorheen Structuurvisie).

Op 10 juli 2015 heeft u gereageerd op ons verzoek tot beoordeling van het plan Limmerkoog. U heeft aangegeven dat er geen sterke argumenten naar voren zijn gekomen dat alle mogelijkheden binnen Bestaand Bebouwd Gebied (nu Bestaand Stedelijk Gebied) en vooral rondom het stationsgebied zijn onderzocht en benut. De bouwlocatie Limmerkoog is een ongewenste plek voor woningbouw. U heeft de voorkeur voor locaties binnen Bestaand Bebouwd Gebied, en met name rondom het OV-knooppunt station Uitgeest. U ziet een bredere visie, ook regionaal afgestemd, op de ontwikkeling van Uitgeest graag tegemoet. Met beide punten is de gemeente aan de slag gegaan.

Op 2 november 2017 heeft onze gemeenteraad de motie aangenomen om:

- in het bouwplan Limmerkoog een percentage van minimaal 30% sociale woningen te hanteren, in de huurklasse tot de huurtoeslaggrens voor één en meer persoons huishoudens en sociale koop tot een prijs van €200.000,-;
- de woningbouwcorporatie vanaf het begin te betrekken bij de planvorming;
- te bevorderen dat deze sociale woningen zoveel mogelijk beschikbaar komen voor Uitgeesters.

Met Limmerkoog B.V. hebben wij op 12 juni 2019 een intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee verklaren wij om ons in te spannen voor de gewenste ontwikkeling van woningbouw in de Limmerkoog.

Op 22 mei 2019 is de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 vastgesteld door onze gemeenteraad. In de Omgevingsvisie is voor heel Uitgeest aangegeven welke locaties geschikt zijn voor woningbouw. De Limmerkoog is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gewenste woningbouwlocatie en binnen 10 minuten fietsen van het OV-knooppunt. Op 19 juli 2019 hebben wij de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 aan u aangeboden.

BIJLAGE 3

Regionale afstemming

In 2017 heeft de Regio Alkmaar het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in Regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. Regio Alkmaar wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau.

De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen. Op het PORA van 6 februari 2019 hebben de portefeuillehouders wonen aangegeven zich te kunnen vinden in de gemaakte woningbouwafspraken en de procesafspraken. De afspraken zijn begin maart 2019 vastgesteld door de colleges van

burgemeester en wethouders in de regio Alkmaar en is ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.

Met deze notitie zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit.

Gespreksverslag Limmerkoog Uitgeest

26 juni 2019

5.1.2e 5.1.2e (provincie Noord-Holland)

5.1.2e

(werkorganisatie de BUCH)

De gemeente Uitgeest en de provincie Noord-Holland zijn al meerdere jaren ambtelijk en bestuurlijk in overleg om de mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw in de Limmerkoog.

Onderhavig overleg vond plaats op verzoek van de gemeente. Naar aanleiding van eerdere reacties van de provincie heeft de gemeente een Omgevingsvisie opgesteld en het plan voor woningbouw in de Limmerkoog regionaal afgestemd. Doel van dit overleg is het maken van procesafspraken om te komen tot woningbouw in de Limmerkoog.

De provincie geeft aan dat het volgende van belang is:

Historie:

- De overwegingen en onderbouwing van de gemeente.
- De reacties van de provincie.

Onderbouwing:

- Waarom er gebruik kan worden gemaakt van artikelen in de PRV t.b.v. de ontwikkeling.
- Wat deze ontwikkeling betekent voor de gehele structuur van Uitgeest (zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk).
- Vertaalslag van de Omgevingsvisie Uitgeest.
- Verwijzing naar de Omgevingsvisie Noord-Holland en OV-knooppunt ontwikkeling.
- Verwijzen naar regionale afstemming.
- Aantonen dat er gekeken is naar alternatieve locaties.
- Het plan programmatisch en ruimtelijk uitwerken.
- De belemmeringen in beeld te brengen.
- Het plan goed in beeld brengen met kaarten, foto's en impressies.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

1. Aanbieding van de Omgevingsvisie Uitgeest aan GS.
2. De gemeente stelt een brief op aan GS op die eerst ambtelijk wordt gedeeld.
3. Ambtelijke afstemming gemeente/provincie.
4. Na ambtelijk overleg een afspraak maken voor Bestuurlijk Overleg.
5. Kaderstellend besluit gemeenteraad Uitgeest.
6. Opstellen bestemmingsplan door de ontwikkelende partij.

Aanvullingen van de provincie na het overleg:

- Gewezen op de 20 KE-contour en de brief van 14 september 2017

Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

Partijen:

Gemeenten in Noord-Holland Noord, zijnde de gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Den Helder, Dijk en Waard, Drechterland, Enkhuizen, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel en Uitgeest. Hierna gezamenlijk te noemen de regio of de regio Noord-Holland Noord, vertegenwoordigd door bestuurlijk trekkers M. van der Ven en G. van Iterson Scholten.

Provincie Noord-Holland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Loggen, gedeputeerde Ruimtelijke ordening (inclusief wonen), hierna te noemen: provincie;

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

Woningcorporaties (ondertekenen/steunverklaring)

Bouwende partijen (steunverklaring)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt	3
1.2.	Rollen en verantwoordelijkheden	5
2.	Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw.	7
3.	Woningbouwafspraken en versnelling	8
3.1	Woningbouwopgave en versnelling	8
3.2	Betaalbaarheid	15
3.3	Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken	17
3.4	Herstructurering	17
3.5	Vakantieparken	17
3.6	Mobiliteit	18
3.7	Duurzame en toekomstbestendige bouw	20
3.8	Ruimtelijke ordeningsaspecten	21
3.9	Samenwerking, sturing en monitoring	22
3.10	Kritische succesfactoren en ondersteuning	25

1. Inleiding

1.1. Overwegingen voor de aanpak van een gezonde woningmarkt

Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de MRA. Ook zijn er innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport A7. Kortom, een unieke kans om woningbouw te versnellen en de provincie als geheel te versterken en te verbinden. Noord-Holland Noord is goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, de Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. Door woningbouw rond deze corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen we snel slagen maken. In 2020 zijn de regio, provincie en bouwende partijen (de Woningmakers en Woon Gangmakers) een langjarige relatie aangegaan met het ondertekenen van de Woondeal Noord-Holland Noord. Dit deden zij om een bijdrage te leveren aan het oplossen van enorme woningnood in de eigen regiogemeenten, maar ook om een handreiking te doen aan de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit moet met name gebeuren in enkele grote versnellingsgebieden. Dit zijn:

- Alkmaar: 7.950 woningen aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: ongeveer 6.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.150 woningen (OV knooppunt Dijk en Waard etc.)
- Heiloo/Castricum Limmen: 1.650 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk in West Friesland: circa 4.500 woningen

Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon, waaronder Schagen Oost en de kernen rond de A7.

Met het opstellen van de Woondeal 1.0 in 2020 is de basis voor versnelling van het woningbouwprogramma gelegd. De richting staat. Deze basis hebben de gemeenten, provincie en de bouwende partijen (vertegenwoordigd door de Woningmakers en Woon Gangmakers) in 2022 verdiept door de gebiedsgerichte knelpunten die gezamenlijk moeten worden opgelost uit te werken in een Addendum op de Woondeal 1.0. In het Addendum zijn alle locaties langsgelopen die moeten worden versneld. Ook zijn de benodigde investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur geïnventariseerd zodat we de regio bereikbaar houden ook als we de woningbouw versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door het opheffen van spoorse doorsnijdingen bij de Beverwijkerstraatweg, rondom station Alkmaar, station Dijk en Waard, Hoorn binnenstad en Schagen-Zuid, het opwaarderen van stations en stationsgebieden evenals het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit ook op plekken waar de trein niet komt. Denk aan snelfietsrouters, de verbetering van aansluiting van lokale infrastructuur op provinciale- en rijkswegen (rotondes, afritten, tunnels), etc. Hierin hebben we duidelijk aangegeven wat we zelf gaan doen de komende jaren en waar we hulp bij nodig hebben van het Rijk. Het Addendum vormt een belangrijke basis waarop we in deze woondeal voortbouwen. Het actualiseren van de Woondeal 1.0 naar de Woondeal NHN 2.0 is hierin een mooie stap. In de Woondeal is het Addendum samengevat in het hoofdstuk mobiliteit (3.6). Daarnaast is het Addendum integraal opgenomen als bijlage bij de Woondeal NHN 2.0.

Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de realisatie van voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. Hierbij hanteren we het motto: We dagen elkaar uit tot het uiterste maar houden elkaar niet aan het onhaalbare. De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Via de Woondealtafel (zie hoofdstuk 3.9: Samenwerking) kunnen knelpunten binnen deze opgaven vanuit rijk en regio

geagendeerd worden, om gezamenlijk het gesprek te voeren en naar oplossingen te zoeken. Indien hiervoor andere mogelijkheden zijn, wordt in gezamenlijkheid bekeken waar de regionale context en betrokkenheid daarin worden meegenomen.

In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig met het oog op de woningbouwdoelen de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etcetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei van de nieuwbouw tot 100.000 woningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- Met provincie Noord-Holland zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze opgave is in bijlage 1 gevoegd. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie.
- In het najaar van 2022 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord het Addendum op de Woondeal 1.0 vastgesteld. Dit is de basis voor de Woondeal 2.0 van waaruit we verder werken. Het Addendum is dan ook zoveel mogelijk integraal overgenomen in de teksten, met name rondom de mobiliteitsvraagstukken. In sommige gevallen zijn voorbeelden van specifieke mobiliteitsmaatregelen uit het Addendum benoemd. Deze zijn vooral ter illustratie en betekent niet dat de niet benoemde maatregelen uit het Addendum minder belangrijk zijn. Het Addendum op de Woondeal zit bijgesloten in bijlage 3.
- De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- In deze Woondeal geven de regiogemeenten, provincie en het Rijk aan welke inzet zij zullen plegen. **Tegelijkertijd zijn verschillende zaken randvoorwaardelijk om onze doelen te bereiken.** Zonder invulling van deze kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal **niet** haalbaar. Denk onder andere aan het creëren van stikstofruimte of investeringen in de regionale bereikbaarheid. Wat dit precies inhoudt is in detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10. Alle ondertekenende partijen spreken naar elkaar uit dat deze kritische succesfactoren niet van vandaag op morgen ingevuld kunnen worden als gevolg van de complexiteit van achterliggende vraagstukken. Wel dat de versnelling van de woningbouwopgave gebaat is bij vlotte agendering en aandacht. Dat geldt zowel voor het Rijk, de provincie als de regiogemeenten.
- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. De sterk verslechterende marktomstandigheden vormen een extra bedreiging om de aantallen in de gewenste kwaliteiten te realiseren. Door de sterk gestegen bouwkosten en rente in combinatie met de grote opgave om betaalbare woningen te realiseren komt de businesscase onder druk te staan. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. Daarom bespreken de ondertekenende partijen in samenwerking met corporaties en marktpartijen frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.9 (Samenwerking)

- In deze Woondeal hebben we ons, samen met onze partners (bouwende partijen en corporaties) gefocust op verdieping aanbrengen op enkele cruciale punten. Dit zit met name in de onderwerpen betaalbaarheid, samenwerking en realisatiecapaciteit (locaties). Op enkele overige thema's hebben we procesafspraken gemaakt.

1.2. Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningmarktopgaven vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de Woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving met onder andere voldoende en passend woningaanbod. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale Woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijs/kwaliteitssegmenten, de programmering (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en overig) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het maken van lokaal beleid in de vorm van een woon(zorg)visie en het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.

- Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** is verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie en ruimtelijke doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave. Daarmee is de Gedeputeerde staten van de provincie regieverantwoordelijk voor het halen van de woningbouwafspraken gemaakt in deze Woondeal. De provincie doet dit in regionaal verband met de gemeenten en kan die niet zonder de benodigde ondersteuning vanuit het Rijk. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve (voldoende plancapaciteit en bouwlocaties bij gemeenten) en kwalitatieve woningbouwprogrammering (de prijssegmentering: verdeling sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en overig), waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. - Dit gebeurt op provinciaal niveau via bijvoorbeeld de Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en omgevingsprogramma. Deze vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonakkoorden en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het doel om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en regionaal niveau. Het percentage van 30% sociale huur is geen bovengrens: gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen én in de Woondealregio's. De provincie agendaert en neemt de verantwoordelijkheid voor de monitoring en planning van zowel de voortgang als het proces. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet Regie op de volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden voor de woningbouwopgaven en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en mededepartementen evenals monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

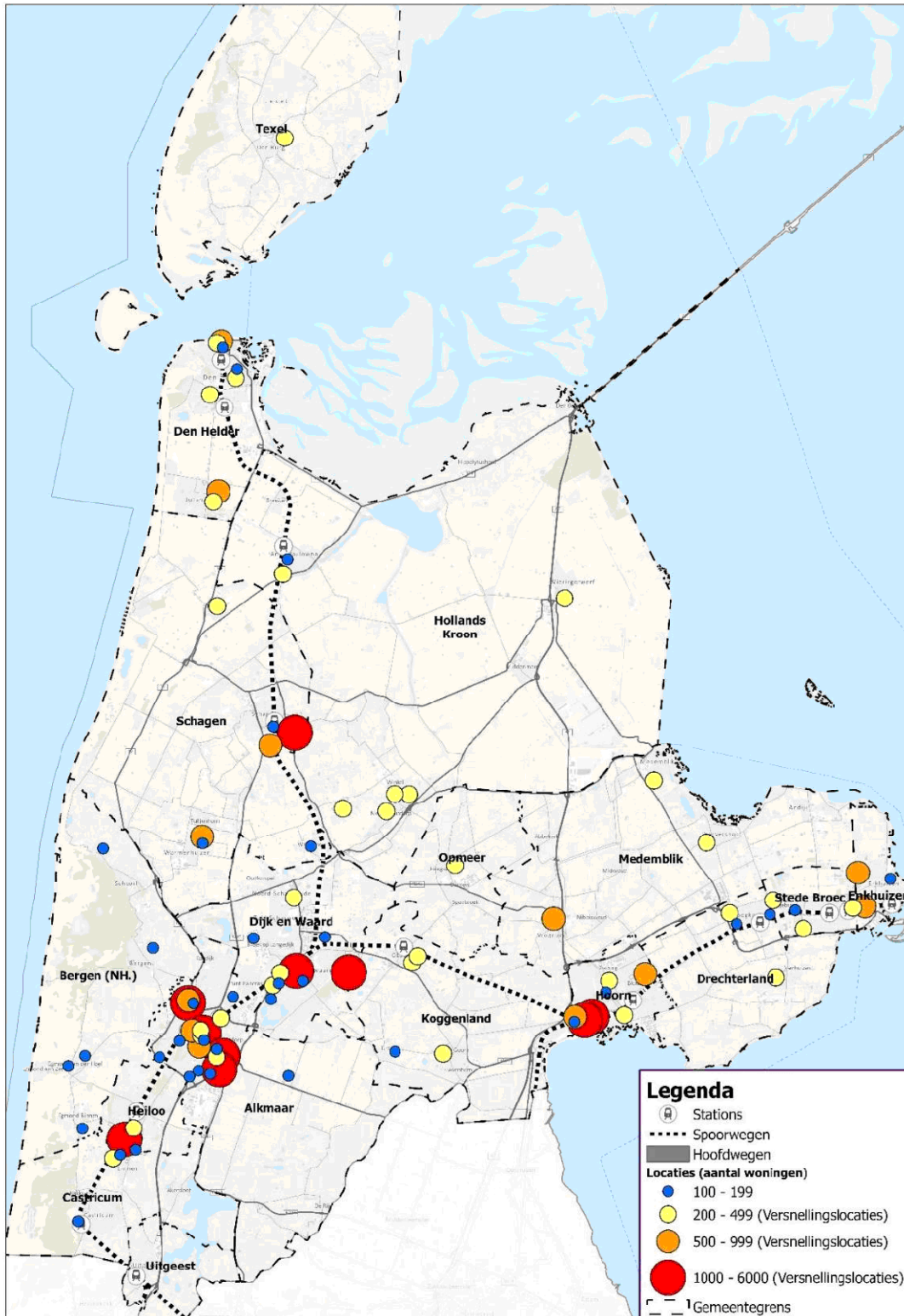
Hoewel marktpartijen en corporaties formeel geen partij zijn bij deze Woondeal, zijn ze essentieel voor de realisatie van de opgave. Daarom brengen zij gedurende het proces van totstandkoming en doorontwikkeling van deze Woondeal informatie en expertise in. Zij worden betrokken als essentiële partner in de realisatie, en daarmee in de vraag over het realisme in de plannen en de te halen doelen. Daarbij wordt gestreefd naar consensus en het tekenen van een steunverklaring.

- **Marktpartijen en corporaties** zijn de realiserende partijen en investeerders in de woningbouw. Zij zijn verantwoordelijk voor de daadwerkelijke realisatie van woningen. In de samenwerking en afstemming tussen overheid en investerende partijen kan het verschil gemaakt worden of een project al dan niet snel tot realisatie komt. Marktpartijen realiseren woningen in zowel het huur- als het koopsegment voor mensen met lage, midden- als hogere inkomens. De belangrijkste taak van woningcorporaties is bouwen, verhuren en beheren van goede, betaalbare en energiezuinige woningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties moeten hun betaalbare woningen bijna volledig toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens¹.

¹ In 2022 is dat 85% aan huishoudens met een inkomen van €40.765 voor een éénpersoonshuishouden en €45.014 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2022; deze grenzen worden jaarlijks herijkt)

2. Kaart van onze opgave: Versnellingslocaties woningbouw.

Op de onderstaande kaart staat de bekende plancapaciteit tot 2030 afgebeeld. Dit zijn de tot nog toe bekende locaties met 100 woningen of meer. Gele, oranje en rode bollen zijn aangemerkt als versnellingslocaties. Dit is in verder detail uitgewerkt in hoofdstuk 3.10 (kritische succesfactoren)



3. Woningbouwafspraken en versnelling

3.1 Woningbouwopgave en versnelling

Constatering:

In de regio Noord-Holland Noord wonen 700.000 inwoners in zeventien gemeenten. Door groei van de bevolking en verdunning van huishoudens is de druk op de woningmarkt groot, te groot. In grote delen van de regio is er een tekort aan woningen, jongeren kunnen geen wooncarrière starten, ouderen kunnen maar moeilijk een passende woning vinden omdat het gewenste aanbod om naar door te stromen er niet altijd is. Daardoor komen er onvoldoende woningen beschikbaar voor o.a. gezinnen. Daarnaast wordt de regio door mensen uit de MRA als steeds aantrekkelijker gezien. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren verder zal toenemen. In die context heeft de regio in afstemming met de MRA afgesproken om een deel van de behoefte uit die regio te laten landen in Noord-Holland Noord. Daarom voegen we bovenop de behoefte tot en met 2030 (ongeveer 26.000 woningen²), 14.000 extra woningen toe in deze periode voor een totaal van 40.000 woningen tot 2030. Daarmee helpt de regio de MRA in haar woningbouwopgave en ziet de regio dat als ze dat niet doet er verdringing op de markt zou ontstaan met als ongewenst gevolg een nog krappere woningmarkt voor eigen bevolking. Zo wordt ook meer recht gedaan aan de al lang met elkaar integrerende woningmarkten van beide Noord-Hollandse regio's. We voegen met name woningen toe in de aangewezen gebieden in alle delen van de regio (zie tabel 3). Tot 2030 gaat dit om ongeveer 33.000 woningen. De overige delen van de opgave wordt met name op kleinere locaties, ook in de kleinere dorpen en kernen ingevuld. Dit is een flinke opgave voor onze regio waar alle partijen hard aan moeten trekken om het te realiseren. Zeker nu de marktomstandigheden in korte tijd flink zijn veranderd. De rentes zijn gestegen, evenals de bouwkosten. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen gedaald. In combinatie met nieuwe doelstellingen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid, water en bodem sturend en circulair bouwen maakt dit het steeds moeilijker om de businesscase voor projecten sluitend te krijgen. Daarnaast spelen grotere vertragende vraagstukken zoals het stikstof probleem en een gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet. De afgelopen jaren zat de conjunctuur mee, maar hebben we onze doelstellingen niet gehaald. Als we de woningbouw in de gehele regio willen versnellen betekent dit dat alle partijen de aandacht moeten focussen, problemen gezamenlijk op moeten lossen en keuzes moeten maken. Denk aan gericht werken aan grote locaties waar snel grote slagen gemaakt kunnen worden, en keuzes voor het zo efficiënt mogelijk inzetten van menselijke capaciteit.

Afspraken

- 3.1.1 Alle partijen³ hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 184.000 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Holland. 40.000 woningen moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd waarvan 2/3 betaalbaar (zie hoofdstuk 3.2). De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave (tabel 1). In 2023 wordt dit vertaald naar een opgave per gemeente.
- 3.1.2 Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave en verbindt zich aan de opgave om volgens een reëel tijdspad toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouw op programmaniveau. Dit hebben we in tabel 1 en 2 en de toelichting op deze tabellen verder uitgewerkt. Momenteel zijn er plannen voor ongeveer 50.000 woningen tot en met 2030 in Noord-Holland Noord. Rekening houdend met planuitval⁴ lijkt dit in theorie voldoende om de aantallen uit de woningbouwopgave te realiseren. Als we naar de netto plancapaciteit kijken (bruto – sloop), moeten

² Provinciale prognose 2021

³ Texel heeft een status aparte in de woningbouwprogrammering. Dit is verder toegelicht op p.11

⁴ Hierbij zijn we uitgegaan van minimaal 130% harde en zachte plancapaciteit benodigd om de opgave (100%) te halen

we echter plannen toevoegen. De monitor plancapaciteit wordt door de provincie jaarlijks geüpdatet om actueel inzicht in de planvoorraad te houden. Zie Monitor plancapaciteit [link].

- 3.1.3 Met marktpartijen en corporaties zijn de grootste locaties (1.000+ woningen) besproken. Zij stellen dat tenminste de helft vertraagd tot ontwikkeling zal komen als gevolg van veranderende marktsituaties en complexe locaties waarbij aan veel kritische succesfactoren moet worden voldaan . Dit betreft ongeveer 12.000 woningen in de Regio Noord-Holland Noord (50% van de grootste locaties). Als blijkt dat het vertraagd tot realisatie komen van deze locaties de algehele productie onder druk zet, dan wijzen de gemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties planlocaties aan (achtervanglocaties) waarin deze vertraging opgevangen kan worden door deze te versnellen of om op deze locaties meer woningen te ontwikkelen. Marktpartijen geven aan dat dit bij voorbaat aan de orde is.
- 3.1.4 De “achtervanglocaties” in afspraak 3.1.3 worden in 2023 aangewezen door regiogemeenten en provincie in samenspraak met marktpartijen en corporaties. In eerste instantie kijken partijen naar locaties die voor 2040 op de planning staan en die versneld gerealiseerd kunnen worden. Daarna kan gekeken worden naar locaties waar reeds over gesproken wordt maar nog niet in Woonakkoorden, deze Woondeal of de Plancapaciteit zijn opgenomen. De achtervanglocaties kunnen enkel ingezet worden als vertraging op versnellingslocaties onontkoombaar is plus dat deze vertraging de totale productie van 40.000 woningen tot en met 2030 onmogelijk maakt. De beoogde achtervanglocatie(s) die worden versneld of opgeschaald moeten ook bijdragen aan het halen van de doelen rondom betaalbaarheid in deze Woondeal.
- 3.1.5 Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk dat er steeds voldoende harde plancapaciteit is. Dit gebeurt door jaarlijks voldoende plannen uit de zachte plancapaciteit planologisch hard te maken middels vastgestelde bestemmingsplannen. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen sturen gemeenten en provincies erop dat de voorraad harde plannen steeds hoger is ten opzichte van de woningbouwopgave voor de komende drie jaar⁵. Marktpartijen en corporaties kunnen hier via Bouwberaden, de Woon Gangmakers en de Woningmakers Westfriesland een bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde capaciteit om bestemmingsplannen op te stellen etc.
- 3.1.6 Alle regiogemeenten werken volgens het principe van adaptief programmeren⁶. Dat betekent dat de plancapaciteit voor drie jaar en verder deels zacht blijft. Daarbij wordt op transparante wijze rekening gehouden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen. Marktpartijen en corporaties dragen indien mogelijk bij aan dit proces.
- 3.1.7 De gemeenten dragen zorg voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Mochten er onvoldoende plannen zijn om vergunningen voor te verstrekken werken gemeenten samen met marktpartijen en corporaties om de plancapaciteit te vergroten.
- 3.1.8 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). De gemeenten registreren plannen, de provincie zorgt tweemaal per jaar voor een overzicht. Waar plannen vast komen te zitten werken ondertekenende partijen gezamenlijk om ze los te trekken, bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning te leveren met hulp van de Provinciale Bouwambassadeur. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. We streven naar het

⁵ Dit vraagt om een lokale doorvertaling van de woningbouwopgave per gemeente. Hierover zijn afspraken opgenomen in 3.1.1 en 3.2.8

⁶ In regio Kop van Noord-Holland zijn hier al reeds afspraken over gemaakt in het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK)

gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. De Provincie draagt zorg voor de implementatie van dit monitoringsysteem.

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Bron	A	B	B	A			C	
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit ⁷	Betaalbaarheid ⁸			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoning en bod (en nog in te vullen) ⁹	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand bod (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen – In plannen (extra ambitie)	Middenhuurwoningen – In plannen (extra ambitie)
2022	3.800	5.300	3.800	680 (0)	170 (0)	1.150 (0)	Zie tabel 2	
2023	3.800	5.800	3.400	1.140 (0)	275 (0)	1.150 (0)		
2024	4.400	8.100	3.450	1.300 (0)	325 (0)	1.330 (0)		
2025	4.400	7.200	1.650	670 (670)	285 (0)	1.330 (0)		
2026	4.600	5.650	1.300	510 (870)	295 (0)	1.390 (0)		
2027	4.700	4.650	500	160 (1.250)	110 (190)	1.290 (130)		
2028	4.700	3.900	550	120 (1.290)	40 (260)	460 (960)		
2029	4.800	4.450	500	80 (1.360)	10 (300)	290 (1.160)		
2030	4.800	1.300	0	0 (1.440)	0 (310)	10 (1.440)		
Totaal	40.000	46.400	15.150	4.680 (6.880)	1.510 (1.060)	8.400 (3.696)		
A. Gebaseerd op het bod van Noord-Holland								
B. Gebaseerd op de monitor plancapaciteit. Peildatum 22 augustus 2022								
C. Deze informatie is niet beschikbaar in jaarschijven. Het totaal betreft de periode 2023 t/m 2030 en is dus exclusief 2022. Van deze aantallen zijn er 4.680 sociale huurwoningen en 1.510 middenhuurwoningen opgenomen in plannen waarvan 335 door corporaties kunnen worden gerealiseerd. Voor respectievelijk 3.720 sociale huurwoningen gaat het om ambities/voornemens van de corporaties die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van corporaties maar deze zijn nog niet in concrete plannen zijn opgenomen. Op basis van de ambities in de portefeuillestrategieën van corporaties is er aanvullend ruimte voor de realisatie van 3.300 woningen.								

Toelichting bij tabel 1

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In tabel 2 is een verdere uitsplitsing naar deelregio (Alkmaar, West Friesland en Kop van Noord-Holland) toegevoegd.

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die – helaas – niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar sprake is van een zogenaamde ‘boeggolf’ van plannen waaraan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom indicatief. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin gemeenten er zelf in slagen om plannen

⁷ Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.

⁸ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

⁹ Aantal van de bruto nieuwbouw

door het planproces te loodsen en hard te maken. Daarnaast zal ook moeten worden voldaan aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn de jaarschijf-aantallen uit de tabel niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen. In het hoofdstuk Kritische succesfactoren (hoofdstuk 3.10) is aangegeven om hoeveel woningen per succesfactor het (ongeveer) gaat. Daarnaast speelt in de regio een groot mobiliteitsvraagstuk dat direct samenhangt met de woningbouwdoelstellingen. Zonder deze mobiliteitsinvesteringen in de gehele regio is de totale woningbouwopgave niet haalbaar. Dit is in detail uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 1.0 (zie bijlage 3) en op hoofdlijnen verwerkt in het hoofdstuk mobiliteit (hoofdstuk 3.6) van deze Woondeal.

De gemeente Texel heeft in het regionaal programma Kop van NH een "status aparte". Er is geen relatie tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De woningmarkt op Texel functioneert daarmee grotendeels onafhankelijk. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. Het programma van Texel maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de Woondeal Noord-Holland Noord en het woningbouw bod van de provincie Noord-Holland. Diverse gebied specifieke knelpunten zijn ook voor Texel van toepassing (stikstof, energie-infra).

De ambitie van de 'regio NHN is het oppakken van de A7 corridor als ontwikkelpoor voor woningbouw. Bij de uitwerking van de provinciale ruimtelijke puzzel zal dit worden geagendeerd en verdere uitwerking naar realisatie vindt plaats via bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen partijen.

Via de samenwerkingsafspraken wordt de planning en realisatie gevolgd. Hierop wordt waar nodig door stakeholders – overheden, corporaties en marktpartijen – geanticipeerd. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument Primavera of vergelijkbaar. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, wordt in de bovenstaande tabellen van de monitor plancapaciteit uitgegaan.

Tabel 2: Overzicht van woningbouwopgave naar deelregio

Aantallen Regio Noord-Holland Noord								
Regio	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit ¹⁰	Betaalbaarheid ¹¹			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen plancapaciteit (en nog in te vullen) ¹²	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand plancapaciteit (en nog in te vullen)	Koopwoningen onder de €355.000 plancapaciteit (en nog in te vullen)	Sociale huurwoningen – In plannen (extra ambitie)	Midden huurwoningen – In plannen (extra ambitie)
Kop van Noord-Holland	7.400	9.250	3.100	625 (1.530)	125 (350)	920 (1.330)	2.160 (50)	70 (0)
West Friesland	12.500	12.200	4.200	2.345 (1.260)	345 (455)	1.985 (1.790)	3.600 (2.000)	265 (0)
Alkmaar	20.100	25.850	7.850	1.590 (4.215)	1.100 (191)	1.885 (4.190)	2.610 (1.230)	0 (0)
Totaal*	40.000	47.300	15.150	4.560 (7.000)	1.570 (1.000)	4.790 (7.300)	8.370 (3.280)	335 (0)

¹⁰ Onder harde plancapaciteit verstaan we onherroepelijke of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan.

¹¹ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000.

¹² Aantal van de bruto nieuwbouw

**Let op: Deze aantallen zijn gebaseerd op de plancapaciteit en kunnen licht afwijken van de woningbouwafspraken (tabel 2) als gevolg van afronding en wijzigingen in de plancapaciteit sinds de realitycheck. Het woningbouwbod (tabel 1) van 1 oktober blijft ongewijzigd en het uitgangspunt van deze Woondeal.*

Toelichting bij tabel 2

In tabel 2 is de totaalopgave uit tabel 1 nader uitgewerkt en opgenomen welk aandeel elke regio neemt in het totaal van de bouwopgave. Het deel dat elke deelregio op zich neemt is gebaseerd op:

- De provinciale prognose (gemeenten realiseren ten minste hun behoefte aan nieuwbouwwoningen)
- De locaties uit tabel 3 van deze Woondeal (gebaseerd op het Addendum)
- De plancapaciteit van de gemeenten in de deelregio (gemeenten met een hoge plancapaciteit kunnen meer realiseren)

Het overzicht in tabel 2 is indicatief en vraagt nadere uitwerking in 2023. Bij de uitwerking van de regionale opgave naar gemeente worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen gemeenten en/of de provincie vormen het startpunt voor de uitwerking van de lokale verdeling.
- Rekening houden met de omvang van de voorraad in het sociale huur- en middensegment en de behoefte van elke regio op basis van de Provinciale prognose. De afspraak is dat alle gemeenten in 2023 in de nadere uitwerking van hun programmering stappen zetten om op termijn (na 2030) naar een fair share in de voorraad toe te groeien. Indien dit ook op termijn evident niet logisch of haalbaar is, kan hierop via het Bestuurlijk Woondeal overleg tussen Rijk en regio een uitzondering worden gemaakt.
- De nadere uitwerking van de programmering loopt parallel met het opstellen van de woonzorgvisies (of vergelijkbaar) in 2023 en met de lokale mogelijkheden voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- De mogelijkheden om in de programmering daadwerkelijk aan de richtinggevende betaalbaarheidsdoelstelling in het betaalbare segment te voldoen, worden beïnvloed door bestaande afspraken voor projecten, in anterieure overeenkomsten of anderszins. Om vertraging in de realisatie te voorkomen is daarbij het uitgangspunt dat plannen met een vastgesteld bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst of een intentieovereenkomst niet hoeven te worden opgebroken. Dit betekent dat er mogelijk pas op een later moment aan de doelstelling in de programmering kan worden voldaan.
- Om duidelijk te maken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren om het programma bij te stellen naar tot twee derde betaalbaarheid, is per gemeente in beeld gebracht hoeveel woningen corporaties kunnen en willen bouwen. Dit betreft zowel bestaande plannen als ambitie. Duidelijk is dat de bestaande plannen nog onvoldoende zijn om de doelstelling in Noord-Holland Noord rondom betaalbare woningbouw te realiseren. Gemeenten werken daarom samen met corporaties aan de hand van de opgave per gemeente (uit te werken in 2023) en de ambities van de corporaties uit in welke projecten (waarin het programma nog niet is vastgelegd in overeenkomsten) een aanvullend aandeel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Waarbij inzet is om aan de gezamenlijke NHN-doelstelling te voldoen, toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de productie en – op een reële termijn – een fair share in de voorraad.
- De aantallen die voortkomen uit de ambities van de corporaties kunnen binnen deelregio's anders worden ingezet, rekening houdend met de locatie- en bouw mogelijkheden en fair share in de voorraad.
- De corporaties hebben momenteel onvoldoende positie en middelen (ambitie) om een betekenisvolle bijdrage te leveren aan het realiseren van woningen in het middeldure huursegment. Daarom is slechts een beperkte opgave middeldure huurwoningen voor corporaties in de regio voorzien.

Enkele aandachtspunten bij tabel 1 en 2:

- De plancapaciteit is nu nog tot en met 2029 in beeld en valt hierdoor lager uit dan deze in werkelijkheid is. Dit wordt in 2023 aangepast in de monitor plancapaciteit.
- In de cijfers van de woningcorporaties is het jaar 2022 niet meegenomen.
- De opgenomen aantallen zijn **afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden** opgeschreven in deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.10 Kritische succesfactoren). Zolang deze

randvoorwaarden (nog) niet – of niet geheel – zijn ingevuld, zal de productie per gemeente en/of regio lager uitvallen.

- 3.1.9 Flexibele, tijdelijke woningen kunnen snel en fabrieksmatig/conceptueel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Hierin zit nu nog beperkte tijdswinst ten opzichte van reguliere woningbouw. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren. Deze wordt in 2023 nader uitgewerkt. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar.
- 3.1.10 Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen doormiddel van transformatie per jaar. Gemeenten en provincie zetten zich in om vastgoed niet leeg te laten staan en waar mogelijk en wenselijk woningen door transformatie te realiseren. Deze woningen zijn onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.

Afspraken over bouwlocaties en prioritering

- 3.1.11 Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV en mobiliteitsknooppunten/mobipunten om de bereikbaarheid van onze steden en dorpen te borgen. Vanuit het principe 'Water en bodem sturend' houden partijen rekening met de toekomstbestendigheid van deze locaties. Focus op grote locaties moet eraan bijdragen dat de woningproductie een voldoende omvang heeft en we als regio Noord-Holland Noord snel slagen kunnen maken. Daartoe selecteren partijen in samenwerking met marktpartijen en corporaties kansrijke gebiedsontwikkelingen waar de inzet van ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit worden ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze Woondeal waar te kunnen maken. Daarbij gaat het zowel om de publieke onrendabele top (waaronder mobiliteit) als de onrendabele top door een omvangrijk(er) betaalbaar programma. Overheden werken hierin samen vanuit de gemeenschappelijke doelen (wonen en bereikbaarheid). Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal. Zonder extra financiële ondersteuning zullen de ambities blijven steken op hoogstens het realisatieniveau van 2020 en 2021: ongeveer 2.500 woningen per jaar.

Bij deze focus gaat het om gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden:

- Voldoende omvangrijk zijn: minimaal 200 woningen met extra aandacht voor locaties met minimaal 500 woningen rondom HOV locaties of mobiliteitsknooppunten/mobipunten. Hiermee zijn circa 33.000 van de 40.000 woningen in beeld.
- Snel in uitvoering zijn: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.

Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen.

- 3.1.12 Op de kaart in hoofdstuk 2 zijn de sleutelprojecten in de regio aangegeven die noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. Deze knelpunten zijn geïnventariseerd als onderdeel van het Addendum op de Woondeal 2020. De ondertekenende partijen blijven via de Woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken. Voor een overzicht van de overlegstructuur met alle bestaande en op te richten tafels, zie hoofdstuk 3.9.

Afspraken rond versnelling

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien gemeenten, bouwende partijen, en provincie het gehele bouwproces tot en met de oplevering. Ook is het van belang dat gemeenten een goed participatieproces inrichten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het makkelijker toegankelijker maken van de provinciale flexpool voor gemeenten in Noord-Holland Noord waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

Algemene afspraken

- 3.1.13 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de regionale Woondeal. Deze betrokkenheid wordt in het hoofdstuk samenwerking verder geconcretiseerd.
- 3.1.14 Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen (zie hoofdstuk samenwerking). Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en waterschappen aan. Afhankelijk van het vraagstuk kunnen kennisinstellingen en bewonersorganisaties ook worden aangesloten. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 3.1.15 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende drie jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op minimaal 130% plancapaciteit (afpraak 1.3).
- 3.1.16 Naast afspraken over flexibele of tijdelijke woningen wordt ook ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 1.6, 1.7 en 8.1), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.
- 3.1.17 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die in het Addendum op de Woondeal 1.0 2020 zijn aangewezen. Ook bekijken we welke projecten die tussen 2030 en 2040 op de planning staan versneld kunnen worden gerealiseerd of naar voren gehaald. De afspraken uit het Addendum zijn hiervoor het uitgangspunt.

3.2 Betaalbaarheid

Constatering

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten¹³)
- koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 355.000 (VON).

In de provincie Noord-Holland wordt gestreefd om tot en met 2030 ongeveer 122.000 betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Gezien de veranderende marktsituatie met hogere rentes, en gestegen bouwkosten, wordt het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger. De businesscase is niet of steeds moeilijker rond te rekenen. Dit leidt mogelijk tot vertraging en vraagt inzet van alle partijen. Evenals een permanente vinger aan de pols om de thema's haalbaarheid en betaalbaarheid samen te laten komen. De eerste jaren zal het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen lager zijn. Gemeenten gaan reeds vastgelegde afspraken met ontwikkelaars niet openbreken in verband met voorkomen van vertraging. Extra inzet op betaalbare woningbouw komt daarom op de middellange termijn terug in de realisatiecijfers. Ook hebben we als regio oog voor het type woningen dat we toevoegen. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroming op gang en spelen we bestaande gezinswoningen vrij.

Afspraken over Betaalbaarheid

- 3.2.1 De regio zet zich tot en met 2030 in om vanaf 2025, richting 2030 toe te groeien naar het realiseren van ongeveer 26.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt ongeveer 66% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit kan alleen onder een aantal randvoorwaarden of kritische succesfactoren, zie paragraaf 3.10 kritische succesfactoren.
- 3.2.2 In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Binnen de provincie Noord-Holland wordt ingezet op de realisatie van 54.620 sociale huur en 42.050 middenhuurwoningen waarvan ongeveer 6.700 middenhuurwoningen gerealiseerd worden door corporaties. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten terug te dringen. De corporaties in Noord-Holland Noord zetten zich in voor de realisatie van 8.735 corporatiewoningen. Hiervan is ongeveer 8.400 sociale huur en 335 middenhuur. Daarnaast hebben corporaties aangegeven in potentie meer woningen te kunnen realiseren. Dit gaat om ongeveer 3.300 woningen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. In de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken wordt deze ambitie op lokaal niveau verder ingevuld. Niet alle gemeenten in de regio bezitten grond waarop zij kunnen sturen op kwalitatief programma. Corporaties en marktpartijen zullen hier samen moeten werken om voldoende locaties voor sociale huur ook in deze gemeenten beschikbaar te maken. De gemeenten zetten hun instrumentarium en de lokale regierol in.
- 3.2.3 Momenteel is het aandeel betaalbaar in bestaande plannen nog onvoldoende. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun (samen met Rijk en provincie) en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 3.2.4 Gemeenten kunnen niet in een keer van de kelder naar de zolder en de woningbouwproductie bijsturen. Om vertraging te voorkomen is het uitgangspunt dat bestaande/contractuele afspraken zoals een intentieovereenkomst, vastgestelde bestemmingsplannen en vastgestelde anterieure

¹³ Op basis van het Woningwaarde Stelsel (WWS)

overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen. Wel worden in projecten waar de kwalitatieve verdeling nog niet vast ligt, de mogelijkheden benut om het aandeel betaalbaar te verhogen. Omdat de kwalitatieve verdeling van ongeveer 60% van de plancapaciteit nog niet bekend is, is hier ruimte om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van twee derde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van het toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio. In 2023 wordt gewerkt aan de uitwerking van de betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouwprogrammering van de individuele gemeenten in Noord-Holland Noord. Afspraken worden dan vastgelegd in de te actualiseren Woondeal.

- 3.2.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 3.2.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het provinciale aandeel in deze nationale opgave is ongeveer 42.000 middenhuurwoningen en ongeveer 25.250 goedkope koopwoningen. De regio zet zich in voor de realisatie van ongeveer 2.500 middenhuurwoningen en ongeveer 12.000 goedkope koopwoningen. Dit is ongeveer 22% van de totale opgave.
- 3.2.7 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering minimaal 30% sociale huurwoningen op te nemen en voor gemeenten die dit al hebben te zorgen dat hun voorraad minimaal op 30% blijft. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen.
- 3.2.8 De bijdrage die individuele gemeenten leveren aan bovenstaande doelstellingen wordt via hun nieuwbouwprogramma of op een andere wijze (bijv. splitsen) in 2023 afgestemd en uitgewerkt in lokale woon(zorg)visies of een vergelijkbaar beleidsstuk. Regionaal vindt het gesprek hierover plaats in het kader van het programma huisvesting aandachtsgroepen. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente en de regio (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte) Als naar aanleiding hiervan afspraken over sociale woningbouw wijzigen, worden deze vervolgens weer opgenomen in de Woondeal.
- 3.2.9 Na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar vindt een herijking plaats van de afspraken die in de Woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande Woondealafspraken.

3.3 Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

Constatering

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Denk aan geclusterde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjes. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen¹⁴ en 80.000 geclusterde woonvormen¹⁵ die ook geschikt zijn voor ouderen. Noord-Holland Noord heeft deze cijfers nog niet in beeld. Dit wordt vanaf 2023 meegenomen in de monitor plancapaciteit. Het regionale aandeel in deze opgave werken we uit na het opstellen van de woon(zorg)visies of vergelijkbaar beleidsstuk in 2023 (zie afspraak 3.2.9).

3.4 Herstructurering

Constatering

In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie¹⁶. De regio West-Friesland deed reeds onderzoek om het aandeel herstructurering in kaart te brengen. Met uitzondering van de regio West-Friesland, is het aandeel in deze opgave momenteel nog niet voldoende in beeld. In 2023 maken gemeenten een overzicht van het aandeel te herstructureren woningen als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. De provincie coördineert deze inventarisatie.

3.5 Vakantieparken

Constatering

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevindt zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Enkele jaren geleden heeft de provincie Noord-Holland een onderzoek gedaan naar vitale vakantieparken. In 2023 maakt de provincie in samenspraak met de

¹⁴ Nultredenwoningen zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

¹⁵ Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

¹⁶ Definitie herstructurering:

Vervangende nieuwbouw: het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in het zelfde plangebied.

Grootschalige renovatie: het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de duurzaamheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als neven doel.

Sloop: betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

gemeenten op basis van dit onderzoek een overzicht van het aandeel te transformeren vakantieparken als onderdeel van het actualiseren van de Woondeal NHN. Gemeenten dragen bij door het aangeven van mogelijke vakantieparken die zij geschikt achten voor transformatie.

3.6 Mobiliteit

Constatering

Extra woningbouw in Noord-Holland Noord heeft grote impact op ons mobiliteitssysteem. Gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid ontstaan knelpunten in het mobiliteitssysteem. De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit in het uitbreiden van infrastructuur en verduurzamen van mobiliteit. Financiële middelen voor infrastructuur zijn noodzakelijk en moet gelijk op gaan met de woondeal. Een mobiliteitstransitie is noodzakelijk: voorkom verplaatsingen, verander naar schone en actieve vervoerwijzen zoals fiets, lopen, openbaar vervoer, en stimuleer schoner gebruik van de auto door het gebruik te delen en de elektrische auto te stimuleren.

De mobiliteitstransitie in de regio draait om het anders invullen van vervoer – passend bij de lokale omstandigheden - om zo toe te werken naar een aantrekkelijkere omgeving voor iedereen. De regiogemeenten vullen dit in door in het mobiliteitsbeleid in te zetten op vervoer per trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen en het inzetten van stadrandhubs of mobipunten. Daarmee vangen we automobilititeit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen, waardoor ruimte ontstaat voor noodzakelijk economisch verkeer.

Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. Investeringen hangen samen met het realiseren van 43.000 woningen tot 2040 in de regio Alkmaar en regio Kop van Noord-Holland en 28.500 tot 2040 in de regio West Friesland. Door via economisch beleid rondom stations, met onder andere mobiliteitshubs, ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven, ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke en voor overheden wenselijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op. Provincie en Rijk faciliteren middels PHS, ov-concessies en uitrol van een regionaal netwerk van doorfietsroutes dat dit duurzame vervoer functioneert en continue wordt geoptimaliseerd.

De verstedelijkte zuidflank van de regio (op de lijn Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn) vormt een scharnierpunt tussen het daily urban system van de MRA en NHN. In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege de afstanden en lage woondichtheden waardoor er te weinig passagiers zijn voor OV. Hier is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Koppeling van de Helderse- en Westfrieselijn aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord en vormt zo de ruggengraat voor het OV. Daarnaast wordt ook het gebruik van de (elektrische) fiets door middel van het realiseren van doorfietsroutes in landelijk gebied gestimuleerd.

Naast de inzet op bovenstaande duurzame mobiliteitsoplossingen blijft het noodzakelijk om een toekomstbestendig wegennet te realiseren. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West-Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N240 en N250 in de Kop richting Den Helder).

Bij het prioriteren van de mobiliteitsmaatregelen hanteren we de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO2 en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten of mobipunten). Essentieel is dat op al deze opgaven (Rijks)middelen beschikbaar komen. Het gaat concreet om:

- ontwikkelen van de grote OV-knooppunten Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn als stedelijk hart, regionaal centrum en belangrijke hub voor NHN.
- concentreren van woningbouw bij de OV-knooppunten langs de Zaancorridor, Helderselijn en de West-Frieselijn;
- realiseren van ongelijkvloerse spoor kruisingen (Hoorn, Alkmaar, Dijk en Waard, Castricum, Schagen);
- inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur in de hele regio, inclusief het landelijk gebied, waaronder een samenhangend netwerk van doorfietsroutes;
- verbeteren van de aansluiting van de corridors op de regionale netwerken voor fiets, OV en auto;
- behoud en onderhoud van doorgaande regionale lijnen in de Kop van Noord-Holland;
- een toekomstbestendige Ring Alkmaar.

Al deze opgaven vragen aandacht en haken op elkaar in. Het belang, de maatregelen en investeringen zijn uitgewerkt en onderbouwd in het addendum op de Woondeal 1.0 uit 2020 (zie bijlage 3) en gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare investeringen.

Afspraken:

- 3.6.1 Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaalmogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de Provincie).
- 3.6.2 Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreisoptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet.
- 3.6.3 Gemeenten en provincie werken het bovenstaande (3.6.2) uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen.
- 3.6.4 Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing. Dit zit met name

in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Deze investering hebben we verder uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (zie bijlage 3).

- 3.6.5 Naast investeringen in de hoofdinfrastructuur is met name in delen van de Kop van Noord-Holland en delen van West-Friesland van belang om woningbouwlocaties aan te sluiten op het bestaande wegennet. Vaak kunnen deze bovenplanse kosten niet uit de gebiedsexploitatie worden gedekt. In eerste instantie maken gemeenten gebruik van de uitgebreide criteria voor de Wbi waardoor woningbouwplannen van 200 woningen of meer in aanmerking komen. Ook onderzoeken gemeenten of zij van de nieuwe mogelijkheid om gezamenlijk een Wbi aanvraag voor meerdere gemeenten/locaties gebruik kunnen maken. Daarnaast is het van belang om de veiligheid op het bestaande wegennet te borgen (denk bijvoorbeeld aan de veiligheid op de N9, N99 en N250 richting Den Helder).

3.7 Duurzame en toekomstbestendige bouw

Constatering

Duurzaamheid is een leidend motief bij de realisatie van de woningbouwopgave. We dragen daarmee bij aan de opgave van 55% minder CO₂ (Nationaal Klimaatakkoord), 50% minder gebruik van primaire grondstoffen en 50% minder uitstoot van stikstof in 2030 evenals andere duurzaamheidsdoelstellingen zoals het klimaatbestendig, natuurinclusief en waterrobuust inrichten van de omgeving voor 2050. Bovendien vragen oplopende bouwkosten, tekort aan opgeleide arbeidskrachten, toenemende grondstoffen- en materiaalschaarste en hoge faalkosten rigoureuze verandering in onze manier van bouwen: meer innoveren, industrialiseren, verslimmen en verduurzamen.

Daarom stimuleert de provincie en de regio, ondersteund door het Rijk, de transitie naar een circulaire economie en naar het zogenaamde circulair en conceptueel bouwen.

Afspraken

- 3.7.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector, de klimaatdoelen, en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij hebben alle partijen aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof).
- 3.7.2 De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- 3.7.3 Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,5 of hoger, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop, en ontwikkelaars nemen dit mee bij nieuwe en lopende projecten. De huidige MPG biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO₂-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de GWP-waarde (Global Warming Potential) van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO₂-opslag daaraan.
- 3.7.4 Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspinnen om het gebruik van hernieuwbare (biobased)

bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. De regio Westfriesland is via Circulair West Friesland met kennisorganisaties, bouwketenpartners en overheden bezig met het realiseren van een Biobased Bouw LAB dat vooral gaat inzetten op de toepassingen van regionale organische restmaterialen voor de geschiktheid als bouw materiaal. Als regionale biobased bouwmaterialen in de eigen regio ingezet gaan worden, neemt de positieve milieu- en omgevingsimpact enorm toe.

- 3.7.5 We hanteren Het Nieuwe Normaal¹⁷ als eenduidige taal voor circulair bouwen, en gemeenten gebruiken “Het nieuwe normaal” raamwerk als gunningscriterium bij gronduitgiftes of bij het opstellen van overeenkomsten met ontwikkelaars. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouw economie.
- 3.7.6 Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid, demonteerbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- 3.7.7 Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze Woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de ‘landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ toe.
- 3.7.8 Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfasen te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema’s van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

3.8 Ruimtelijke ordeningsaspecten

Constatering

Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.

Afspraken

Algemeen

- 3.8.1 Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden door het Rijk opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze Woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.

Water en bodem sturend

- 3.8.2 Partijen in deze Woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen door gemeenten vanaf het begin in het planvormingsproces betrokken. In het Omgevingsplan houden gemeenten rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma ‘Water en Bodem Sturend’.
- 3.8.3 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met medeoverheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico’s vanuit wateroverlast,

¹⁷ I voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.

- 3.8.4 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn¹⁸ en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd. Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 3.8.5 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd in het BO Wonen en aan de regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

3.9 Samenwerking, sturing en monitoring

Constatering

Met de Woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten samen met marktpartijen en corporaties als partner in de realisatie. Het Rijk kent hierin een normstellende en voorwaarden scheppende rol. De Provincie is kaderstellend, regisserend en ondersteunend. De gemeentelijke rol is gericht op uitvoering. Marktpartijen en corporaties nemen de daadwerkelijke realisatie voor hun rekening. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. In het Addendum op de Woondeal 2020 geven de regiogemeenten aan dat er momenteel onvoldoende capaciteit is om deze opgave met de huidige manier van werken uit te voeren. De regio wil, in samenwerking met de provincie en het Rijk, daarom snel doorpakken om de realisatiecapaciteit te verhogen. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

Afspraken

Overlegstructuur:

- 3.9.1 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vinden er reguliere overleggen plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincie en de regio in samenwerking met marktpartijen en corporaties. Deze overleggen vinden plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau.
- 3.9.2 De frequentie van reguliere overleggen over de voortgang van de Woondeal NHN wordt in onderling overleg tussen rijk, provincie en regio bepaald. Deze overleggen bestaan minimaal uit de volgende onderdelen:
- a. Een regulier overleg op ambtelijk niveau (kernteam) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Noord-Holland en de Regiogemeenten vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is. Hierbij sluiten mogelijk marktpartijen vertegenwoordigd via de Woningmakers en Woon Gangmakers aan.
 - b. Een BO Wonen waar de voortgang van de Woondeal 2.0 een vast onderdeel is. Voor dit onderdeel van het BO sluit de directeur Woningbouw van BZK, bestuurders van de provincie Noord-Holland en de regiogemeenten evenals een vertegenwoordiging van de woningmakers/Woon Gangmakers aan. Dit overleg vindt vier keer per jaar plaats. Via het kernteam en tafels als de landelijke versnellingstafel

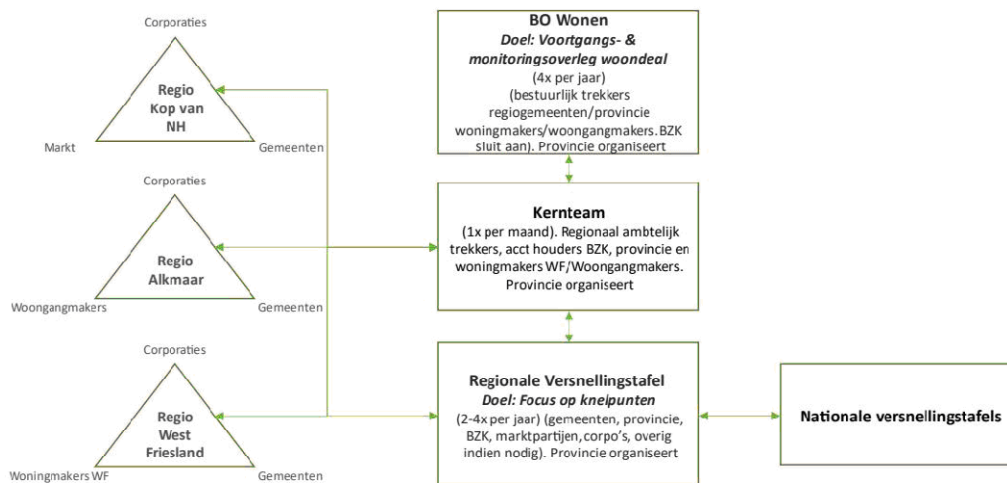
¹⁸ In de water en bodem brief van 25 november wordt uitgegaan van plannen die voor 1-1-2025 een vastgesteld bestemmingsplan hebben.

worden eventuele knelpunten in het BO Wonen geagendeerd. Het BO Wonen wordt voorbereid door het ambtelijk kernteam van de genoemde partijen.

- 3.9.3 De afspraken worden jaarlijks gemonitord en indien nodig herijkt samen met alle partijen (inclusief marktpartijen en corporaties). Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit komt jaarlijks op de agenda van het ambtelijk trekkersoverleg. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de Woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 3.9.4 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

De onderstaande figuur geeft een schematisch beeld van de hierboven beschreven overlegstructuur in de regio Noord-Holland Noord.

Figuur 1: Overlegstructuur Woondeal NHN



Deze overlegstructuur heeft impact op de wijze van informatiedeling en samenwerking tussen partijen. Partijen zijn zich bewust van hun onderlinge afhankelijkheid en de noodzaak tot gezamenlijke inspanning om resultaten te boeken. De provincie is verantwoordelijk voor de organisatie van het BO wonen waar de Woondealtafel een onderdeel van is, en welke toegankelijk is voor alle in het schema genoemde partijen. Onder invloed van een onafhankelijk voorzitter vindt hier vier maal per jaar monitoring van gestelde doelen plaats. Ook worden knelpunten vastgesteld, waaraan maatregelen/acties en verantwoordelijken gekoppeld worden.

Samenwerking

- 3.9.5 De regiogemeenten werken in 2023 de opgaven uit deze Woondeal en het Addendum op de Woondeal 1.0 2022 uit in een regionaal investeringsprogramma en programma-aanpak. Zo brengen we focus aan op wat we wanneer oppakken. Dit doen we op regionaal niveau onder verantwoordelijkheid van het IBAO (Integrerend Bestuurlijk Afstemmings Overleg). Dit vergt een domeinoverstijgende samenwerking

op het gebied van wonen, mobiliteit en economie. Hier maken alle gemeenten capaciteit voor beschikbaar.

- 3.9.6 Om de afspraken uit deze Woondeal uit te voeren is aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis nodig in de gehele regio. In de kleinere gemeenten gaat het veelal om specifieke kennis. In de regio als geheel speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. De gemeenten gaan haar procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Dit doen ze door in 2023 hun plantoetsingsprocessen op regionaal niveau met elkaar af te stemmen. Dit doen we op een natuurlijk moment, parallel aan de invoering van de Omgevingswet. De regiogemeenten betrekken hierbij marktpartijen en corporaties door te inventariseren waar plannen vast komen te zitten en waar processen mogelijk parallel kunnen lopen. Een jaar na het invoeren van de omgevingswet werken alle gemeenten met een vergelijkbaar plantoetsingsproces (afhankelijk van de invoering van de wet wordt verwacht dat dit in 2024 zal zijn). Ook zoeken we naar manieren waarop marktpartijen een bijdrage kunnen leveren, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen of het leveren van capaciteit (denk aan een planoloog etc.).
- 3.9.7 Naast het versnellen van processen en procedures zullen we de beschikbare capaciteit beter, en op regionaal niveau moeten benutten. Dit vraagt om het delen van onze gezamenlijke expertise en menskracht om projecten los te trekken. Het Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het aanstellen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar mogelijk met ambtelijke capaciteit. De regiogemeenten zetten in 2023-2024 een pilot op waar ambtelijke capaciteit uitgewisseld kan worden tussen gemeente en ingezet kan worden waar deze het meest nodig is. Dit moet in eerste instantie gebeuren op een nader te bepalen locatie waar een woningbouwlocatie op of nabij de gemeentegrens ligt en beide gemeenten belang hebben dat deze locatie tot ontwikkeling komt. Op basis van de pilot werken we een regionale aanpak uit in 2024

Monitoring, belemmeringen oplossen en besluiten nemen:

- 3.9.8 De provincie is regieverantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de afspraken die gemeenten maken op lokaal en regionaal niveau in lijn zijn met de woningbouwafspraken gemaakt in oktober 2022 en monitort hierop.
- 3.9.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg in samenwerking met corporaties en marktpartijen goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren de ondertekende partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij betrekken we marktpartijen nadrukkelijk, omdat zij vaak een scherper beeld hebben waar zaken op locatieniveau in de knel komen. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel voor regio overstijgende vraagstukken, tafels van andere ministeries, de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams zoals de Provinciale Bouwambassadeur en de Circulair bouwexpert. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.
- 3.9.10 Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie). Daardoor kunnen we adaptief reageren op veranderingen in plannen. De regiogemeenten streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera of vergelijkbaar) in 2023. Marktpartijen kunnen complementaire, locatie specifieke, informatie leveren.
- 3.9.11 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde

(gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie zorgt in afstemming met provincies en gemeenten, dat hier per [invullen datum] overeenstemming over is en wie verantwoordelijk is voor het aanleveren van data.

- 3.9.12 In het geval dat uit monitoring blijkt dat één van de ondertekenende partijen geen “fair-share” bijdrage levert aan de afspraken in deze Woondeal kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke. Via de Woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingsstafel.

3.10 Kritische succesfactoren en ondersteuning

Constatering

Noord-Holland Noord wil graag een bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave, door 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Deze hoge productie is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden – inclusief ‘wat de regio vraagt’ - wordt voorzien. Deze randvoorwaarden zijn behalve van deze Woondeal ook onderdeel van de provinciale afspraken tussen Rijk en de twee regio’s.

Dit vraagt wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de opgave. Indien de randvoorwaarden niet of niet tijdig worden ingevuld en er geen alternatieve oplossingen voor het wegnemen van knelpunten worden gevonden, zal dit ertoe leiden dat we de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 niet (tijdig) kunnen realiseren.

Indien er binnen het Rijk al acties lopen om de juiste randvoorwaarden te creëren, is dit hieronder toegelicht. De Minister voor VRO spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als ‘toegangspoort’ naar het Rijk. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en stellen van kaders. Het doel is om de voortgang op de woningbouw te behouden. Voor onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, zal het Rijk zich inspannen om deze weg te nemen.

Afspraken:

- 3.10.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 3.10.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de

provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.

- 3.10.3 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaat- en toekomstbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, geluid, stikstof, een gezond, klimaatbestendig en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 3.10.4 Daar waar het kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk besproken.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
 - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
 - Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 3.10.5 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Kritische succesfactoren

A. Energie-infrastructuur

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren is er voldoende capaciteit op het energienetwerk nodig. Door congestie op het regionale energienetwerk is aansluiten van grootgebruikers in vrijwel geheel NHN lastig. Hierdoor kunnen op woningbouwlocaties geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruik aansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. De regio constateert dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, de netcongestie aangepakt moet worden. Dit vergt een versnelde uitbreiding van het energienetwerk en het vergroten van netcapaciteit.

Het Rijk heeft hiertoe de volgende acties uitgezet:

- In samenspraak met het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt door BZK gekeken of- en waar er in het energienetwerk moet worden geïnvesteerd, zodat woningbouw en voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De P-MIEK¹⁹-tafels worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerk vraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK overleg.

¹⁹ P-MIEK is het provinciaal meerjarenprogramma infrastructuur energie en klimaat. Hierin staat centraal hoe de provincie Noord-Holland de komende jaren met stakeholders bouwt aan het energiesysteem van de toekomst.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het rijk hierbij specifiek aandacht voor:

- Tijdige realisatie van voldoende netcapaciteit in relatie tot het tempo van woningbouw en bijbehorende voorzieningen.
- Voldoende capaciteit bij de rechtelijke macht en bij netbeheerders.
- Experimenteeruimte in regelgeving.
- Innovatie (smart grids, energieopslag).
Verdere energiebesparing van de gebouwde omgeving.

B. Stikstof

Rijk en regio constateren dat, om de woningbouwopgave (tijdig) te kunnen realiseren, er voldoende stikstofruimte nodig is.

De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.

Het Rijk zet hiertoe de volgende acties uit:

- Het Rijk heeft op 25 november 2022 een stikstofbrief gepubliceerd. Er is een aanpak voor piekbelasters. Hierdoor kan de natuur herstellen en ontstaat op termijn ruimte voor vergunningverlening aan o.a. de woningbouw.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleert het Rijk schoon en emissieloos bouwmaterieel met €400 mln. (bovenop de € 500 mln die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus kunnen worden aangepakt. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen:

- Het meenemen van de industrie en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor de industrie, zoals Tata Steel en Schiphol, via de betreffende NOVEX-gebieden.
- Een ADC-toets²⁰ voor de regionale woningbouwopgave. Rijk en provincies werken de mogelijkheden hiertoe samen uit.

²⁰ De ADC-toets is voor activiteiten met een negatief effect op de natuur, maar waarvoor geen alternatieven (A) zijn, en waarbij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (D). Als dit het geval is, kunnen de nodige compenserende maatregelen (C) worden genomen om ervoor te zorgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

- Spoedige duidelijkheid over doorrekening zonder de meetcorrectie (17%) en andere wijze van meten²¹.
- Het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt zodat de Rijkstoezegging wordt ingevuld²².

C. Mobiliteit

Rijk en regio constateren dat het versnellen van de woningbouw direct impact heeft op het goed functioneren van het mobiliteitssysteem in de regio. Om het mobiliteitssysteem in de regio Noord-Holland Noord draaiende te houden, en gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid moet wat betreft de regio de nadruk liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitsstransitie. Het accent op grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten- vergt een schaa sprong in het mobiliteitssysteem. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Gezamenlijke invulling van de mobiliteitsopgave blijft echter nodig. De afspraken uit deze Woondeal (zie hoofdstuk 3.6) geven hier invulling aan.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio aan het Rijk:

- De regio is van mening dat de noodzakelijke inzet een geschatte totale investering van ongeveer 350 miljoen euro vraagt, waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is. Dit voorstel is uitgewerkt in het Addendum op de Woondeal 2020 (bijlage 3). Dit betreft onder andere het versterken van de corridors: Hoornse Lijn-Corridor en de Zaancorridor/Helderse Lijn. Via de afspraken uit het BO MIRT worden door het Rijk, met co-financiering van de regio, grote investeringen in de mobiliteitsopgave gedaan. Bij het BO MIRT 2022 is daar een significante stap in gemaakt. Van de aanvraag van regio Noord-Holland Noord is uiteindelijk ongeveer €40 miljoen toegekend. Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio van het Rijk om samen met de regio te zoeken naar een financiële oplossing.
- Voortzetting van de WBI of een daarmee vergelijkbare vereenvoudigde regeling. Hoewel die regeling niet primair bedoeld is voor mobiliteitsinvesteringen worden veel kleinere mobiliteitsprojecten via die regeling financieel haalbaar gemaakt.
- Gezien de grote nadruk op het bouwen rondom OV-knooppunten, voortkomend uit de mobiliteitstransitie en bovengenoemde kaders van Rijk en regio samen, roept de regio op om samen met het rijk te voorkomen dat afschaling van trein-dienstregeling nadelige (bereikbaarheids)effecten heeft op de beoogde woningbouwlocaties.
- Samen te zoeken naar duurzame mobiliteitsoplossingen.

D. Betaalbaarheid

Rijk en regio constateren dat, om voldoende sociaal en betaalbaar aanbod te genereren voor de huishoudens die hierop zijn aangewezen, het nodig is dat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen stijgt en daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig betaalbaar blijven. Dit vergt het nemen van verantwoordelijkheid en inzet van alle partijen. Hiertoe zijn in hoofdstuk 3.1 en 3.4 (proces)afspraken gemaakt.

²¹ De "meetcorrectie" heeft betrekking op de bron van stikstof die voorheen werd aangeduid als 'ammoniak uit zee'. Omdat het bij de gevonden ammoniak in kustgebieden onduidelijk is waar het vandaan komt, is er een verschil tussen model en meting. Dit wordt nu aangeduid als 'meetcorrectie', RIVM doet onderzoek naar de bron.

²² Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/maatregelenpakket-voor-de-stikstofproblematiek-in-de-woningbouw--en-infrastructuursector-en-voor-de-pfas-problematiek>

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/01/hoofddlijnen-van-de-gecombineerde-aanpak-van-natuur-water-en-klimaat-in-het-landelijk-gebied-en-van-het-bredere-stikstofbeleid>

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk in op onderstaande maatregelen:

- Het Rijk geeft voorjaar 2023 duidelijkheid hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls worden aangepast waardoor projecten met 200 woningen of meer in aanmerking komen én gemeenten gezamenlijk een aanvraag in kunnen dienen voor een combinatie van projecten. Zo wordt deze subsidiestroom ook toegankelijk voor kleinere gemeenten. Het Rijk, provincies en regio blijven in gesprek over de werkwijze van de WBI en eventuele aanpassingen hierin. Het Rijk biedt ondersteuning aan gemeenten in de voorbereiding van WBI-aanvragen door middel van de inzet van Impulskamers.
- Het Rijk heeft het voornemen om via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van onder meer aandachtsgroepen waarborgt.
- Het Rijk werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden. Gemeenten behouden de mogelijkheid om bij nieuwbouw via privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomsten, gronduitgifte of erfpachttuitgifte) aanvullende eisen te stellen.
- Rijk en Regio gaan monitoren of de voorgestelde regulering in de NHN voldoende bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van 2/3 betaalbare nieuwbouw.
- Het Rijk voorziet in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woningen.
- Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is een van de aandachtspunten hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw en het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. Partijen zetten zich in om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid²³.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave inclusief een reële bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Om de woningbouwdoelstellingen tijdig te kunnen realiseren vraagt de regio het Rijk daarnaast:

- De regio acht het noodzakelijk, om de afspraken voor betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, dat er een nieuwe vorm van langjarige financiering komt (bijvoorbeeld door objectgebonden financiering, zoals de voormalige BLS subsidies). Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Zo draagt dit direct bij aan versnelling van de bouw van de broodnodige betaalbare woningen in alle gemeenten, groot en klein. Daarmee is het direct ook voor iedere gemeente een stimulans om hun bijdrage te kunnen leveren aan de sociale woningbouwopgave en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- De regio vraagt in dit kader ook aandacht voor de mogelijkheid van een financiële stimulans om bestaande afspraken en grondexploitaties van projecten waar al overeenkomsten zijn gesloten, en die op korte termijn tot uitvoering kunnen komen, open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou daarbij moeten zijn dat dit binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.
- De regio vraagt het Rijk om over bovenstaande maatregelen gezamenlijk gedachten te ontwikkelen en dit mee te nemen bij de eventuele aanpassing van bestaande of nieuwe vormen van financiering.

23

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid

- Rijk en regio willen ervoor zorgen dat betaalbare woningen in de nieuwbouw van voldoende kwaliteit en oppervlakte zijn, met het oog op een divers aanbod (voor onder meer gezinnen die een grotere woning nodig hebben) en doorstroming. De regio vraagt het Rijk gezamenlijk te verkennen welke aanvullingen mogelijk zijn op het instrumentarium om hier eisen aan te kunnen stellen.
- De regio vraagt het Rijk om aandacht te hebben voor het beter in positie brengen van woningcorporaties bij nieuwbouw en dit goed te verankeren in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bijvoorbeeld door het aandeel sociale woningbouw te relateren aan toegelaten instellingen of partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Dit speelt met name op de beoogde bouwlocaties waar gemeenten geen grondeigenaar zijn.
- De regio vraagt aandacht voor de gestegen vennootschapsbelasting, stijgende kosten voor lonen, onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming en stijgende rente en de gevolgen daarvan voor de financiële positie van corporaties en marktpartijen. Realisatie van de in deze Woondeal benoemde aantallen sociale huur- en middenhuurwoningen door corporaties in NHN zijn alleen haalbaar, als de financiële positie van corporaties niet verder onder druk komt te staan. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond ook (proces)afspraken gemaakt over monitoring van o.a. de fiscale lastendruk voor corporaties en de betaalbaarheidssituatie voor huurders in relatie tot de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven. Vanwege de sterk veranderende macro-economische omstandigheden wordt de geplande update over de financiële haalbaarheid een jaar naar voren gehaald en reeds in 2023 uitgevoerd. Daarin worden ook de fiscale aspecten meegenomen.
- Gelet op het Fonds betaalbare koop wijst de regio erop dat het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen, die, ondanks de hoge marktdruk in de NHN, langdurig behouden blijven voor het betaalbare segment, lastig is. Een koopregeling kan hierbij helpen, maar voorkomen moet worden dat dergelijke regelingen leiden tot prijsopdrijvende effecten.

E. Geluidscumulatie

Rijk en regio constateren dat geluidsproblematiek in NHN niet los gezien kan worden van het realiseren van (een deel van) de woningbouwopgave. Dit speelt met name in het zuiden van de regio (tot ongeveer de gemeente Alkmaar).

Rijk en regio werken daarom samen aan het volgende:

- Op locaties waar geluidsproblematiek een belemmering vormt voor woningbouw kan dit op de regionale versnellings tafel en/of Woondeal tafel aangekaart worden, zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden binnen de kaders van de wet- en regelgeving.
- TU Delft en AMS Institute doen onderzoek naar de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen vooral vanwege luchtvaartgeluid. Het Rijk draagt hieraan bij met een subsidie. De uitkomsten hiervan zullen worden gepubliceerd.

Om tijdige realisering van de woningbouw te bevorderen werken Rijk en regio samen aan:

- Op korte termijn: oplossingsrichtingen t.a.v. de geactualiseerde cumulatierregels geluid in de Omgevingswet die bijdragen aan tijdige realisatie van de woningbouwopgave in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Op langere termijn: een betere aansluiting tussen de Omgevingswet en de Wet luchtvaart.

F. Focus op de uitvoering

Rijk en regio constateren dat, om de hoge doelstellingen te kunnen halen, het belangrijk is om zo snel mogelijk over te gaan van denken naar doen - en daartoe te zorgen voor voldoende personele capaciteit bij alle betrokken partijen. Samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling zijn noodzakelijk om tot voldoende versnelling van de woningbouw te komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden, en een sterkere regie vanuit de overheid. Zeker nu de marktsituatie is verslechterd door gestegen rentes en bouwkosten is dit van groot belang. Ook speelt er in de regio een gebrek aan ambtelijke capaciteit om alle plannen te begeleiden. Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en

expertise bij medeoverheden worden geagendeerd op de regionale versnellingsstafel. Desgewenst kan via de regionale versnellingsstafel de landelijke versnellingsstafel worden ingezet. Rijk en regio nemen hiertoe de volgende acties:

- Gemeenten zullen zich vooral richten op het hard maken en waar nodig toevoegen van grotere locaties van 200 woningen of meer;
- Gemeenten en provincie zorgen gezamenlijk voor voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te versnellen. Dit betekent het beschikbaar stellen van de flexibele schil van de provincie en het uitvoeren van een pilot waarbij gemeenten ambtelijke capaciteit uitrusten. Daarnaast zoeken we samen met marktpartijen hoe zij een bijdrage kunnen leveren (bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen);
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (5.1.2e@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Er is voor vier jaar landelijk extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de ambtelijke capaciteit. Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Gemeenten vragen de Provincie, zoals is afgesproken in het Addendum en de Woondeal 1.0, gezamenlijk te kijken hoe de laddertoets voor duurzame verstedelijking en het proces daaromheen soepeler geïnterpreteerd kan worden om woningbouw (sneller) mogelijk te maken.
- Alle partijen werken aan stabiliteit in (rijks)beleid, wet & regelgeving. De beleidsnota's en beleidsvoornemens volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onzekerheid en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid van partijen en vertraagt de bouw;
- Gemeenten, provincie en Rijk werken aan het verkorten van de doorlooptijd van planologische procedures;
- Gemeenten, provincie en Rijk zetten het juridisch instrumentarium in om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, onder andere via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting;
- Gemeenten, provincie en Rijk betrekken marktpartijen en corporaties op vaste momenten bij de monitoring en uitvoering van de afspraken in deze Woondeal.

Kritische succesfactoren naar versnellingslocaties

Voor de versnellingslocaties met 200 woningen of meer, opgenomen op kaart 1 in deze Woondeal, zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3. De locaties in deze tabel zijn gebaseerd op het Addendum op de woondeal. Dit is slechts een globale inventarisatie van de knelpunten rondom deze locaties. Voor een gedetailleerd overzicht van alle knelpunten per locaties verwijzen we naar het Addendum op de Woondeal in bijlage 3 waarin deze in detail zijn uitgewerkt. Dit Addendum is ook vastgesteld door de colleges van alle gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de Provincie

Tabel 3: Versnellingslocaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken	Locatie	Gemeente	Woningen tot en met 2030*	Kritische succesfactoren (V is waar deze succesfactor een randvoorwaarde voor versnelling is)							
				Stikstof	Energie infrastructuur	Geluids-cumulatie	Betaalbaarheid	Mobiliteit	Toekomstig bouwen	Focus op uitvoering	
Versnellingslocaties Regio Alkmaar											
Station Noord		Alkmaar	800	V			V	V	V	V	V
Overstad		Alkmaar	1.450	V	V		V	V	V	V	V
Viaanse Molen		Alkmaar	2.100	V	V		V	V	V	V	V
Alkmaar Station		Alkmaar	500	V			V	V	V	V	V
Alkmaar centrum locaties		Alkmaar	750	V			V	V	V	V	V
Overdie		Alkmaar	1.150	V	V		V	V	V	V	V
Oudorp		Alkmaar	1.200	V	V		V	V	V	V	V
OV knooppuntontwikkelingen		Dijk en Waard	5.500	V	V		V	V	V	V	V
Westerdel		Dijk en Waard	140	V			V	V			V
De Draai fase 3,4, en 5		Dijk en Waard	1.510	V			V	V	V	V	V
Zuiderloo en Zandzoom		Helloo	1.630	V		V	V	V	V	V	V
Versnellingslocaties West Friesland											
Bangert, Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier		Hoorn	1.600	V	V		V	V	V	V	V
Pelmolen Station Noord-Zuid, Dampden/Berkhoutenweg en Rozenbuurt		Hoorn	2.500	V	V		V	V	V	V	V
Grote Waal Oost, Hof van Hoorn, en Nieuwe Steen		Hoorn	1.590	V	V		V	V	V	V	V

Tuindersweijde Zuid deel 1 & 2	Koggenland	310	V	V			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Avenhorn De Goorn West	Koggenland	325	V	V				V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Tuindersweijde Noord en Zuidoost	Koggenland	430	V	V				V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Hoogwoud Oost	Opmeer	300	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Molensblik	Medemblik	217	V	V				V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Combinatielocatie Tegel, TV de Kaag,	Medemblik	250		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Zoeklocatie Wognum	Medemblik	500	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Waterweide en Kweeklust	Stede Broec	347															
Florapark	Stede Broec	300	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Centrum-West	Drechterland	450	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Venhuizen en Tolweg	Enkhuizen	700		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Westeinde Zuid	Enkhuizen	510		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Gommerswijk West	Enkhuizen	510		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Versnellingslocaties Kop van Noord-Holland																	
Julianadorp Oost/Alexanderhof	Den Helder	300	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Els Hof Zuid	Hollands Kroon	90	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
't Veld fase 2 en 3	Hollands Kroon	305	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Dahlapark, Winkel	Hollands Kroon	200	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Julianadorp Oost/ONS en sportvelden	Den Helder	526	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Westoever	Den Helder	250	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Bijlwegegebied	Den Helder	200	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
Dijkwartier	Den Helder	400	V	V					V	V	V	V	V	V	V	V	V

Zoekgebied Zuid	Anna Paulowna	300	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Limmerschouw, Winkel	Hollands Kroon	400	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Oosterweg - Westeweg, Nieuwe Niedorp	Hollands Kroon	390	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Oosterterp, Wieringerwerf	Hollands Kroon	200	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Muggenburg Zuid	Schagen	650-850	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitj enhorn	Schagen	400-650	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Schagen Oost	Schagen	1.100	V	V			V	V	V	V	V	V	V
Flexwoningen Marsweg**	Texel	222	V	V									V
Overige locaties in NHN***:		+/-7.500											
Totaal		+/-40.000											

* Let op, dit betreft het aantal woningen dat gepland staat tot 2030. Sommige van deze locaties zullen ook na 2030 ruimte voor woningen bieden. Deze kunnen mogelijk worden versneld.

** Voor de ca. 100 woningen van Deelgebied Noord van het project Flexwoningen Marsweg geldt dat de herplaatsingsgarantie waar momenteel door het Rijk aan wordt gewerkt een belangrijke bijdrage kan opleveren aan de financiële haalbaarheid.

*** Let op: Dit moet met name worden ingevuld door middel van kleine locaties met minder dan 200 woningen of het versneld realiseren van grote locaties die (gedeeltijk) na 2030 in de planning staan.

Afspraken:

- 3.10.6 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren²⁴ zijn bepalend voor het kunnen realiseren van de woningbouwopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie, gemeenten marktpartijen en corporaties. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincies ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 3.10.7 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale Woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende Woondealregio's.
- 3.10.8 Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We scheppen duidelijkheid, door het maken van afspraken en het stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.
- 3.10.9 Daar waar kan, worden de kritische succesfactoren zoveel mogelijk lokaal of regionaal opgelost en daar waar nodig, worden ze landelijk opgelost.
- De meeste van de belemmeringen kunnen gebiedsgericht worden opgelost. Hierbij kan er gebruik worden gemaakt van de landelijke regelingen die er zijn voor bijdragen aan de realisatie van woningbouw. Daar waar nodig kan de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw worden ingezet.
 - De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en te zoeken naar een oplossing.
 - Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 3.10.10 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de Woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Afspraken over ondersteuning specifieke locaties

- 3.10.11 Met het oog op verduurzaming van ons mobiliteitsnetwerk ontwikkelen regiogemeenten met name woningbouw rondom stationslocaties. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private gebiedsontwikkelingspraktijk. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van ongeveer €40 miljoen gereserveerd voor de volgende maatregelen rondom het

²⁴ Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.

stationsgebied en het Stadshart Hoorn (Poort van Hoorn). Hiermee kunnen versneld ongeveer 5.974 woningen gerealiseerd worden.

- 3.10.12 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde afspraken gemaakt over financiële investeringen vanuit het Rijk om de woningbouw te versnellen. In deze regio heeft locatie rondom Station Alkmaar en Overstad een bijdrage van ongeveer €13 miljoen ontvangen voor de volgende maatregelen: de herinrichting van het Ringersplein, de aanleg van interwijkverbindingen over het spoor en een rode loper tussen de historische binnenstad, station Alkmaar en Overstad. Hiermee kunnen versneld 2.068 aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in X.
- 3.10.13 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal €20.565.750,56 toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties in Alkmaar (Viaanse Molen, Overstad), Dijk en Waard (Westpoort-De Scheg) en Hoorn (Poort van Hoorn). Met de bouw van 3,375 woningen wordt in 2023 gestart.
- 3.10.14 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor de volgende prioritaire locaties: Muggenburg Zuid een aanvraag in te dienen.
- 3.10.15 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daartoe delen we indien nodig ambtelijke capaciteit. Dit doen we in eerste instantie middels een pilot. Op basis van de resultaten van de pilot werken we een regionale aanpak uit.
- 3.10.16 Op regionaal niveau huren we experts in waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie stelt hiervoor in de periode 2022-2024 bedrag beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de regio.
- 3.10.17 Een knelpunt voor de voortgang van realisatie op buitenstedelijke locaties is de laddertoets en de doorlooptijd die hiermee gemoeid is. De regiogemeenten werken samen met de provincie om naar mogelijkheden te zoeken om de laddertoets sneller en flexibeler toe te passen (denk aan processen rondom regionale afstemming en dat locaties met een positieve beoordeling eerst in het regionale Woonakkoord moeten worden opgenomen). Dit geldt in eerste instantie voor een aantal versnellingslocaties benoemd in het Addendum, maar kan ook worden ingezet om kleinere locaties van 100-200 woningen los te trekken. Kijkend naar het Addendum is de laddertoets op de volgende locaties als knelpunt benoemt: Tegel, Zeehoek, TV de Kaag, Zoeklocatie Wognum, Westeinde Zuid en Florapark, De Goorn West, Hoogwoud Oost, Schagen Oost, Julianadorp Oost/ONS, Zoekgebied Zuid Anna Paulonwa, Limmerschouw Winkel en Oosterterp Wieringerwerf. Dit zal de realisatie van ongeveer 4.900 woningen aanzienlijk versnellen.
- 3.10.18 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 3. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Handtekeningen

Bijlagen**Bijlage 1: Provinciale woningbouwafspraken**

INGENOMEN - 2 NOV. 2022

**Provinciale
woningbouw
afspraken
2022- 2030**

Noord-Holland

Bestuurlijke afspraken woningbouw 2022-2030

Provincie Noord-Holland

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van onderstaande afspraken, gebaseerd op het randvoorwaardelijk provinciaal bod, dat integraal onderdeel is van deze bestuurlijke afspraken (zie bijlage 1):

1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

1.1 We hebben een gezamenlijke en urgente opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken en de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur. Met het randvoorwaardelijk provinciaal bod (zie bijlage 1) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale opgave. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het randvoorwaardelijk provinciaal bod en in onderstaande tabel. ¹

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals.
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de - door Rijk en provincie gedeelde - ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (waarbij is uitgegaan van bijna 30% sociaal en circa 36% middensegment). De aantallen betaalbare

¹De in deze tabel opgenomen aantallen zijn afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod.

woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Het programma van de woondealregio's is deels nog niet bepaald, wat ruimte biedt om dit nader in te vullen. Dit is daarmee onderdeel van de verdere uitwerking in regionale woondeals, evenals het aandeel middenhuurwoningen dat door woningcorporaties wordt gerealiseerd. Bij deze verdere uitwerking wordt rekening gehouden met berekeningen van het Rijk, gebaseerd op zowel de behoefteraming in Socrates als de Nationale prestatieafspraken over corporatiewoningen, die uitkomen op een indicatief aantal van 7600 middenhuur corporatie-woningen in Noord-Holland.

1.2 Het college van GS zet zich - in samenwerking met gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave zoals beschreven in het randvoorwaardelijk bod.

Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren (zie paragraaf 4).

2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave

2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

2.2 Het college van GS zet zich in voor het tijdig omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen steeds minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Om wel te kunnen anticiperen op wijzingen in voorkeuren en de vraag, is adaptief programmeren het uitgangspunt. Plancapaciteit voor vijf jaar en verder blijft deels zacht om dit adaptief programmeren mogelijk te maken.

2.3 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van plannen - en tijdig hard maken daarvan - is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en zet in op een hoge jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen. Voor dit volgen van de voortgang wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de provincie en regio's:

- de monitor plancapaciteit,
- de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
- voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
- het sturingsinstrument primavera,
- de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.

3. Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad

3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen

in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

4. Woningbouw voor ouderen

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit kan ook de doorstroming helpen en daarmee eengezinswoningen vrijspelen.

Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. In de plancapaciteit van Noord-Holland zijn tot en met 2030 momenteel ruim 113.000 appartementen voorzien, dit zijn normaal gesproken grotendeels nultreden-woningen.

- 4.1 Afspraken over nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken zijn niet standaard onderdeel van het provinciale bod, aangezien hierin niet eerder een rol voor de provincie lag en de benodigde informatie nog niet beschikbaar is. Het uitwerken van afspraken over het provinciale aandeel van deze opgave is maatwerk. In Noord-Holland geldt dat dit in 2023 nader wordt uitgewerkt als onderdeel van de aanpak voor (deel-)regionale woonzorgvisies, waarna dit onderdeel wordt van de twee regionale woondeals.

5. Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

- 5.1 In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt het college van GS de voorliggende bestuurlijke afspraken via regionale woondeals naar gemeenten. In de regionale woondeal MRA geldt dat – in lijn met de Verstedelijkingsstrategie van de Rijk en MRA - ook Flevoland partij is.

De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. Indien nodig worden hier op onderdelen procesafspraken over gemaakt, die in 2023 nader worden ingevuld. De Minister voor VRO ondertekent, naast de provincie en de gemeenten, alle regionale woondeals.

- 5.2 In de woondeals vertaalt het college van GS samen met gemeenten -in regionaal verband- de provinciale woningbouwopgave afspraken over de uitvoering van de woningbouw, op het niveau van plancapaciteit. Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de (deel)regionale of provinciale opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (bijvoorbeeld via de Woningbouwimpuls, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins). De focus ligt op realisatie van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend (proces)afspraken over flex- en transformatiewoningen, bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, studentenhuusvesting en de verdere uitwerking en doorvertaling van de woon- zorgvisies in relatie tot de regionale woondeals. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, in lijn met 'fair share'.
- 5.3 Onderstaande kritische succesfactoren, ofwel de randvoorwaarden uit het bod van de provincie (zie paragraaf 6 en het randvoorwaardelijk bod van de provincie, bijlage 1) worden

bij de uitwerking in de regionale woondeals vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage en inzet als de bijdrage en inzet vanuit de provincie.

6. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Woningen worden gerealiseerd onder een aantal afhankelijkheden, door het Rijk de kritische succesfactoren genoemd en in het bod van de provincie als randvoorwaarden voor de woningbouwaantallen opgenomen.

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen etc.).
- 6.2 De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Het Rijk participeert daarom actief gedurende de gehele looptijd van de woondeals (tot en met 2030) in de twee regionale woondeals in Noord-Holland namens het gehele kabinet en speelt een actieve rol in het oplossen van knelpunten waar het Rijk een bijdrage aan kan leveren dan wel voor aan de lat staat.
- 6.3 Het randvoorwaardelijk bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave. Het randvoorwaardelijk bod is daarom integraal onderdeel van voorliggende bestuurlijke afspraken.

Overzicht van deze randvoorwaarden voor woningbouw in Noord-Holland:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

In het randvoorwaardelijk provinciaal bod is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot – door beide partijen ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden.

- 6.4 Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren. Hierover worden in de regionale woondeals wederkerige afspraken gemaakt.

7. Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen om bij te sturen als de voortgang stopt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening² vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in gemeenten waarbij het toegroeien naar 30% sociaal evident niet logisch of haalbaar is, zoals gemeenten in krimpregio's of gemeenten met een grote herstructureringsopgave. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet

² Specifiek voor de inzet op wonen is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt en toegelicht in de provinciale Woonagenda en het Masterplan Wonen van de provincie.

van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten. Noord-Holland loopt voorop met de al bestaande monitor plancapaciteit, waarin de plancapaciteit, segmenten en planning al – grotendeels openbaar – beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij de recent gemaakte interbestuurlijke afspraken over uitgangspunten van de landelijke monitoring plancapaciteit.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt, via de regionale woondeals, nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave, waaronder de MRA, geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. In het geval van de MRA zijn twee provincies bij dit overleg betrokken. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande monitoring van de provincie, zoals genoemd bij onderdeel 2.3. Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: "los het op, of schaal het op"

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten via de (deel)regionale bouwtafels agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

Handtekeningen

Ondertekend te Den Haag op 13 oktober 2022

Namens het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Noord-Holland,
gedeputeerde Cees Loggen

de minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,
Hugo de Jonge

Bijlage 1 **Randvoorwaardelijk provinciaal bod provincie Noord-Holland**
(integraal onderdeel van de bestuurlijke afspraken woningbouw tussen Rijk en Provincie Noord-Holland)

Randvoorwaardelijk woningbouw bod van de provincie Noord-Holland

Kern van het bod samengevat:

Noord-Holland zet zich in om in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 183.000 in onze provincie te realiseren, zodat de woningvoorraad – na aftrek van sloop – met minimaal 162.000 woningen toeneemt. Een dergelijke hoge productie is uitsluitend mogelijk wanneer het Rijk helpt om tijdig in de juiste randvoorwaarden te voorzien en knelpunten weg te nemen. Het gaat daarbij onder andere over oplossingen voor stikstof, energiecongestie, geluidscumulatie, mobiliteit en betaalbaar en toekomstbestendig bouwen.

Met dit randvoorwaardelijk bod wil de provincie ruim twintig procent van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen realiseren. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt in het programma ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties. Dit vraagt daarnaast ook nauwe samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars, waterschappen, nutsbedrijven en vertegenwoordigers van huurders.

Inzet van de provincie is om met hulp van het Rijk en de andere betrokken partijen het woningtekort terug te dringen en de betaalbaarheid van het wonen in Noord-Holland te verbeteren.

1. Inleiding

De woningbouwopgave in Nederland en zeker ook in de provincie Noord-Holland is enorm. Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar het tempo in de nieuwbouw komt onvoldoende aan deze grote vraag tegemoet. Mede hierdoor stijgen overal de prijzen en wordt het voor veel Noord-Hollanders steeds moeilijker om betaalbaar te wonen, of om überhaupt een woning te vinden. De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en vraagt om ingrijpen. Om deze reden zetten wij als provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Het Rijk neemt ook verantwoordelijkheid in deze opgave, met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de daaraan verbonden programma's. De NWBA en onderliggende programma's laten de breedte, urgentie en samenhang van de verschillende opgaven zien. Zo kunnen de problemen met de betaalbaarheid van het wonen niet alleen door woningbouw worden opgelost, maar vraagt dit ook aanvullende maatregelen in beleid en aanpassing van wet- en regelgeving door het Rijk. Via de NWBA wordt hier een zeer gewenste impuls aan gegeven. Wij dragen via dit randvoorwaardelijk bod graag bij aan de woningbouw en betaalbaarheidsopgave die hier uit voortkomt.

Woningbouw is onderdeel van een integrale en kwalitatieve opgave

Het randvoorwaardelijke woningbouwbod is onderdeel van en kan niet los worden gezien van deze integrale opgave. We bouwen niet alleen woningen, we bouwen samenlevingen. De ruimte in Noord-Holland is schaars, doordat er meer ruimtelijke ontwikkelingen spelen en een plek moeten krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de grote uitdagingen van de energietransitie. En daarnaast kunnen we geen woningen bouwen zonder antwoord te geven op vraagstukken als stikstof, vliegtuigeluid, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, leefbaarheid, toenemende druk op recreatiegebieden, landschap en natuur. Allemaal randvoorwaarden voor voldoende, toekomstbestendige en betaalbare woningbouw. Dit vraagt ook om een gebalanceerde afstemming van wonen, werken, recreëren - en verplaatsen daartussen.

We willen mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben woningcorporaties meer mogelijkheden om hier een grote bijdrage aan te leveren, door woningen te bouwen, betaalbaar te houden én te verduurzamen. Naast het versnellen van de woningbouw vinden we het ook belangrijk dat bouwmaterialen worden hergebruikt of herbruikbaar zijn en dat er bij de bouwplannen rekening wordt gehouden met water, bodem en het veranderende klimaat.

Niet alle ambities kunnen overal tegelijk worden gerealiseerd, maar het is belangrijk dat we met elkaar de juiste afwegingen maken en blijven nadenken over wat er mogelijk is en wáár. In dit kader werken we samen met het Rijk al aan de NOVEX-gebieden: Metropoolregio Amsterdam, Noordzeekanaalgebied, Schiphol en het Groene Hart. De komende jaren wordt de integrale opgave verder uitgewerkt, onder andere door het sluiten van een provinciaal arrangement. Dit is een doorlopend proces. Ook de woningbouwopgave uit dit randvoorwaardelijk bod moet een plek krijgen in de afwegingen die worden gemaakt in het ruimtelijk, provinciaal arrangement.

Realiteitszin in de opgave

Vanuit deze integraliteit van de opgave en daaruit voorkomende knelpunten hadden wij in ons indicatieve bod al toegelicht dat de woningbouwopgave alleen mogelijk is indien er oplossingen komen voor conflicterende doelstellingen en knelpunten, zoals stikstof, geluid, mobiliteit en betaalbaarheid. Bij het oplossen van deze zaken is een belangrijke, randvoorwaardelijke rol voor het Rijk weggelegd. Afgelopen maanden hebben wij op verzoek van het Rijk een 'reality check' uitgevoerd op het indicatieve bod dat wij in juni aan het Rijk hebben voorgelegd.

Op basis van de reality check kwam naar voren dat alle betrokken partijen zich grote zorgen maken of de randvoorwaarden wel tijdig kunnen worden ingevuld om tot voldoende woningbouw te komen. Aan de vraag ligt het niet, zowel in het noorden als in het zuiden van de provincies zien de partijen grote druk op de woningmarkt en behoefte aan veel extra woningen. Maar vooral bouwers, ontwikkelaars en corporaties maken zich, behalve over de randvoorwaarden, grote zorgen over de conjunctuur. Afgelopen jaren was er voor bouwers juist meewind op de woningmarkt, waardoor het eenvoudiger was om de juiste randvoorwaarden te creëren. Momenteel steekt er economisch gezien een tegenwind de kop op. Mensen hebben minder te besteden voor wonen door inflatie en stijgende hypotheekrente, terwijl ook de bouwkosten stijgen door inflatie, toenemende prijzen voor bouwmaterialen en personeelskosten, terwijl er ook nog eens gebrek is aan personeel. Daarnaast speelt mee dat beleggers momenteel in onzekerheid verkeren over regulering van middenhuur en bouwers en gemeenten over de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet.

In de reality check komt de bruto productie iets lager uit dan in het indicatieve bod. De netto productie, uiteindelijk het belangrijkste, komt juist iets hoger uit. Gezien het feit dat de historische sloopcijfers en de verwachting van sloop hoger zijn dan wat gemeenten nu hebben opgegeven, terwijl we wel minimaal 162.000 woningen willen toevoegen, lijkt het noodzakelijk om vast te houden aan de bruto bouw van 183.600 woningen.

Een nog hogere doelstelling, zoals het Rijk naar aanleiding van het indicatieve bod aan ons vroeg, is op basis van de reality check niet realistisch.

Een uitgebreide toelichting op het proces en de uitkomsten van deze reality check is als bijlage aan dit randvoorwaardelijk bod toegevoegd. Daarnaast zijn de resultaten en aandachtspunten die voortkwamen uit de reality check waar mogelijk verwerkt in de (toelichting op de) randvoorwaarden.

Indicatief bod wordt definitief, randvoorwaardelijk bod

We realiseren ons dat de woningbouwdoelstelling tot en met 2030 onder de huidige omstandigheden, randvoorwaarden en knelpunten niet of nauwelijks haalbaar is. Gezien de grote urgentie op de woningmarkt willen we ons hier echter niet zonder meer bij neerleggen, maar ons samen met Rijk en andere betrokken partijen ervoor inspannen dat de productie niet lager uitvalt dan wat nodig is, maar juist zo dicht mogelijk bij die doelstelling van 162.000 extra woningen komt. En dat kan alleen door de lat hoog te leggen.

Ons indicatieve bod van 183.600 woningen bruto blijft daarom, ondanks de terechte zorgen van ontwikkelaars en woningcorporaties, staan. Onder voorbehoud en afhankelijk van de randvoorwaarden. De zeer ruime plancapaciteit geeft ruimte om vertraging en uitval van plannen op te vangen. De productie in jaarschijven loopt langzaam op, in de hoop en verwachting dat aan het eind van de periode de randvoorwaarden zijn ingevuld. Wij doen een beroep op het Rijk om ons te helpen door op de in dit bod genoemde randvoorwaarden te leveren, zodat wij er samen met de andere stakeholders voor kunnen zorgen dat wij vervolgens voldoende woningen kunnen leveren. De vele Noord-Hollandse woningzoekenden rekenen op ons.

2. Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland

Overzicht randvoorwaardelijk bod woningbouw Noord-Holland								
LET OP: ONDERSTAANDE PRODUCTIE IS ALLEEN HAALBAAR INDIEN AAN DE RANDVOORWAARDEN WORDT VOLDAAN.								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				Sociale huurwoningen	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)	Sociale huurwoningen Onder voorbehoud woondeal	Midden huurwoningen
2022	17.800	31.609	19.264	4.880	4.100	2.430	4.635	Uitwerking in de woondeals.
2023	18.800	32.266	17.674	5.640	3.670	2.520	5.360	
2024	19.900	38.186	18.082	5.970	4.450	2.750	5.670	
2025	20.400	33.866	7.972	6.120	4.680	2.800	5.810	
2026	20.600	31.560	6.259	6.180	4.700	2.860	5.870	
2027	21.300	24.185	3.607	6.390	4.860	2.950	6.070	
2028	21.400	21.061	3.799	6.420	4.900	2.950	6.100	
2029	21.600	20.469	3.726	6.480	4.920	3.000	6.160	
2030	21.800	13.256	1.282	6.540	4.980	3.010	6.210	
Totaal	183.600	246.457	81.665	54.620	42.050	25.270	51.885	n.t.b.

Toelichting bij de cijfers uit bovenstaande tabel

Jaarschijven

Programmering in jaarschijven suggereert een mate van voorspelbaarheid die - helaas - niet reëel is bij woningbouw. Dit geldt voor de planning, waar - ook voor de korte termijn - sprake is van een zogenaamde 'boeggolf' van plannen waar aan wordt gewerkt en waarvan oplevering op korte termijn is voorzien, maar waarvan een deel alsnog doorschuift. Daarnaast geldt dat er vaak ook een verschil is tussen daadwerkelijke oplevering en de administratieve afhandeling daarvan. De verdeling over jaarschijven in bovenstaande tabel is daarom **indicatief**. We kunnen nu al met zekerheid stellen dat hierin jaarlijks verschillen in op gaan treden. Dit komt ook doordat deze aantallen afhankelijk zijn van de mate waarin voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het bod. Indien dit (nog) niet het geval is, zijn deze aantallen niet haalbaar en zal de jaarlijkse productie lager uitvallen.

Via de *governance* afspraken wordt dit gevolgd en waar nodig door stakeholders - overheden, corporaties en marktpartijen - geanticipeerd, rekening houdend met de haalbaarheid van de doelstelling voor de periode 2022 t/m 2030 als geheel. Voor meer inzicht in de korte termijn productie wordt daarbij gebruik gemaakt van het sturingsinstrument primavera. Omdat niet de volledige productie in Primavera is opgenomen, is voor het randvoorwaardelijk bod in bovenstaande tabel van de plancapaciteit uitgegaan.

Vrijwel alle regio's hebben via de reality check laten weten dat de sociale huurwoningen allemaal of grotendeels door woningcorporaties worden gebouwd. Amsterdam en Haarlem hebben via de reality check doorgegeven dat een deel (tot 25%) mogelijk door andere partijen wordt gerealiseerd. De corporaties hebben laten weten dat financieel gezien de benodigde opgave per deelregio aan te kunnen. Daadwerkelijke realisatie hangt ervan af of zij voldoende positie c.q. locaties krijgen en is tevens afhankelijk van de in het bod genoemde andere randvoorwaarden voor het bouwen van woningen. Op basis van deze informatie van gemeenten en corporaties gaan we er in de tabel van uit van dat het aandeel sociaal voor 90% door woningcorporaties gerealiseerd wordt. Dit wordt bij de uitwerking van de woondeal door gemeenten en corporaties gezamenlijk verder uitgewerkt. De tabel wordt hierop na vaststelling van de woondeals geactualiseerd.

Harde plancapaciteit

In bovenstaande tabel wordt met 'harde' plancapaciteit bedoeld op de planologische status, in lijn met de uitgangspunten van de monitor plancapaciteit.

Middenhuur door corporaties

Het aandeel middenhuurwoningen dat door corporaties wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Door gemeenten is in het kader van de reality check wel aangegeven dat er met corporaties afspraken zijn over toevoegen van woningen in het middensegment (soms overigens vanuit de voorraad, in plaats van door nieuwbouw), maar dit is nog onvoldoende uitgewerkt om in de tabel op te nemen. Dit wordt in het traject van de woondeals verder uitgewerkt.

Aandeel betaalbaar

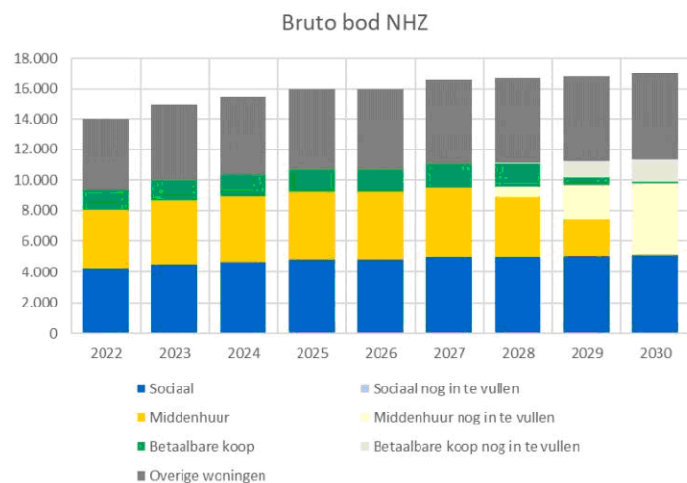
In bovenstaande tabel is het aandeel betaalbaar gebaseerd op het bod en de ambitie om te voldoen aan de doelstelling van twee derde betaalbaar (30% sociaal en 36% middensegment). De aantallen betaalbare woningen liggen daarmee hoger dan nu al in de plancapaciteit is opgenomen. Dit wordt hieronder per woondeal regio nader toegelicht.

Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Zuid (NHZ)

In NHZ bevat de plancapaciteit ruim voldoende plannen (circa 130%) om in de nieuwbouwdoelelstelling van 30% sociale huurwoningen te voorzien. Deze sociale huurwoningen zijn vooral in de eerste jaren (tot en met 2026) geprogrammeerd. Hierdoor ontstaat ook hier een soort 'boeggolf', een theoretisch 'overschot' aan sociale huurwoningen ten opzichte van de jaarlijkse doelstelling en de reële jaarproductie, terwijl er in de latere jaren juist een tekort aan plannen voor sociale huur is. Doordat in de praktijk de zogenaamde 'boeggolf' altijd afvlakt en verder doorschuift, is het realistischer dat ook een deel van de in de beginjaren geplande sociale huurwoningen in werkelijkheid pas later in de periode 2022 t/m 2030 wordt gebouwd. Dit is in de jaarschijven verwerkt: de productie is gelijkmatiger over de jaren verdeeld.

Voor de woningen in het middensegment geldt in NHZ eveneens dat deze vooral in de eerste jaren zijn geprogrammeerd. In het middensegment is het totaal aan plannen minder dan wat er in totaal nodig is tot en met 2030. Voor middenhuur zijn er circa 7.500 woningen tekort in de plancapaciteit, voor betaalbare koop circa 2.500. Daardoor ontstaat vanaf 2028 een tekort ten opzichte van de doelstelling van 36% voor dit segment. De plancapaciteit biedt echter voldoende ruimte om dit aan te vullen, aangezien bij een groot deel (circa 23% tot 2030) van de plancapaciteit nog niet is bepaald in welk segment de woningen worden geprogrammeerd. Dit geldt vooral voor de plannen na 2025.

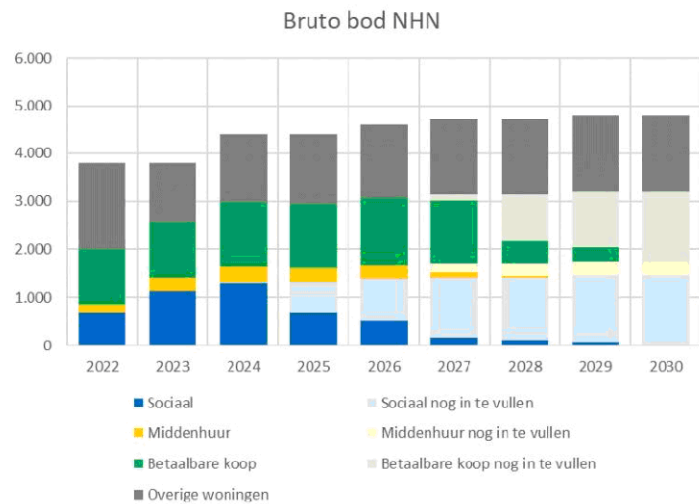
Voor zowel sociale huur als voor het middensegment geldt dat deze 23% onbekend tevens kan worden benut om het aandeel betaalbaar in de productie tot en met 2030 waar nodig te verhogen. Bijvoorbeeld om vertraging of uitval van projecten op te vangen, maar ook om vanuit de 'fair share' doelstelling toe te groeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal MRA (waar NHZ onderdeel van is) aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Doelstelling twee derde betaalbaar Noord-Holland Noord (NHN)

In NHN bevat de plancapaciteit nog (ruim) onvoldoende sociale huurwoningen om in de nieuwbouwdoelelstelling van 30% sociaal te voorzien (circa 7.300 tekort). Ook voor het middensegment, zowel betaalbare koop (circa 4.400 tekort) als middenhuur (circa 900 tekort), zijn er te weinig plannen. Aangezien er voor de korte termijn niet aan al gemaakte afspraken over het programma wordt getornd (tenzij dit mogelijk is zonder vertraging van het project te veroorzaken), betekent dit dat NHN pas op termijn, vanaf 2025, aan de doelstelling van twee derde betaalbaarheid kan voldoen.

In NHN is bij 65% procent van de plancapaciteit (tot 2030) nog niet bekend in welk segment dit wordt gerealiseerd. Dit biedt ruimte om toe te groeien naar twee derde betaalbaar segment in het woningbouwprogramma en een 'fair share' aandeel sociaal in de woningvoorraad. Hierover worden via het opstellen en uitvoeren van de woondeal NHN aanvullende regionale afspraken gemaakt. De tabel met jaarschijven wordt hierop na vaststelling van de woondeal geactualiseerd.



Flexwoningen

De ambitie om bruto 184.000 woningen toe te bouwen en er zo netto 162.000 toe te voegen is gebaseerd op de woningbehoefte in Noord-Holland. Flexwoningen kunnen daar tijdelijk in voorzien én de ergste druk op onze overspannen woningmarkt verlichten, maar aangezien de behoefte ook na 2030 doorgroeit, rekenen wij deze niet mee bij de beoogde toename met 162.000 woningen. In de plancapaciteit van gemeenten zijn flexwoningen zeer beperkt meegenomen (circa 1.500).

Vanuit de bestuurlijke afspraken over flexwoningen, tussen Rijk en betreffende gemeenten, worden er in Noord-Holland bovenop de opgave van bruto 184.000 en netto 162.000 woningen met hulp van het Rijk - op basis van de huidige inventarisatie - 1.800 flexwoningen gerealiseerd in de periode 2022 t/m 2024. Via de uitvoering van de beide woondeals wordt komende jaren verder gezocht naar meer locaties, op basis van behoefte. Indien de reguliere productie achterblijft, wordt er op ingezet dit op te vangen door meer flexwoningen toe te voegen. Bijvoorbeeld op locaties van vertraagde woningbouwprojecten.

3. Toelichting op randvoorwaarden voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave

Het provinciaal bod is alleen haalbaar indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

De provincie Noord-Holland wil graag een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit kan, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie, maar ook van de kaderstellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Voorliggend bod van de provincie Noord-Holland kan alleen worden gerealiseerd indien er door Rijk en provincie wederkerige afspraken worden gemaakt over onderstaande randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van deze opgave.

Indien de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld, zal dit onvermijdelijk tot - ongewenste - vertraging van de woningbouwproductie leiden. Bij de randvoorwaarden is waar mogelijk toegelicht op welk deel van de geplande woningen de randvoorwaarde betrekking heeft. Het is zaak om ons als overheden, samen met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) en waterschappen, in te spannen om vanuit ieders eigen rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden de juiste randvoorwaarden te creëren.

Overzicht randvoorwaarden:

- A. Stikstof
- B. Energie-infrastructuur
- C. Geluidscumulatie
- D. Betaalbaarheid
- E. Mobiliteit
- F. Toekomstbestendig bouwen
- G. Focus op de uitvoering

3A. Randvoorwaarde: stikstof

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is voldoende stikstofruimte nodig. Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave in Noord-Holland. Gemeenten en de provincie zetten zich samen in om het bouwprogramma zoveel mogelijk te optimaliseren, zodat woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden.

Wat doen wij al?

De afgelopen drie jaar hebben wij vele stappen gezet om uit de stikstofimpasse te komen. Deze stappen zijn vastgelegd in de Strategie Noord-Hollandse aanpak stikstofproblematiek 2021-2022. Een belangrijk uitgangspunt van deze strategie is dat alle sectoren evenredig hun stikstofuitstoot moeten verminderen. De vraag naar stikstofruimte reduceren we door prioriteit te geven aan woningbouw in bestaand stedelijk gebied bij OV-knooppunten en stimuleren van fietsen en lopen als onderdeel van de ketenreis, smart-mobility en circulaire, (industriële) bio-based bouwconcepten. Daarnaast stimuleren gemeenten het emissieloos bouwen met elektriciteit in plaats van dieselgeneratoren en bouw hubs zodat de stikstofuitstoot tijdens de bouw tot een minimum beperkt wordt.

De provincie helpt gemeenten met kennis en informatie over stikstof bij woningbouwplannen. Verder heeft de provincie een stikstofbank voor de woningbouw ingesteld. Deze heeft echter nog geen vulling, omdat er eerst ruimte voor de natuur moet komen. Daarnaast is stikstofreductie in de haven- en industriële sector afhankelijk van elektrificatie, dat weer afhankelijk is van de energie-infrastructuur en netcongestie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

- Een landelijke stikstofaanpak van het Rijk, met een robuust bronmaatregelenpakket dat ruimte biedt voor woningbouw, rekening houdt met het sterke verband met de netcongestie én de ligging van Noord-Holland aan zee, is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de Noord-Hollandse woningbouwopgave. Deze aanpak is ook nodig voor de energietransitie, Schiphol en het herstellen van de biodiversiteit.
- Dit vraagt inzet van het Rijk voor het vullen van de stikstofbank voor woningbouw, waarbij het Rijk via (financiering van) gerichte bronmaatregelen depositieruimte toevoegt.

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. geven wij aan dat de Rijkstoezegging van 7,6 mol (landelijk), nog onvoldoende is ingevuld.

- Wij roepen het Rijk op om de industrie ook nadrukkelijk mee te nemen en daarmee maatwerkafspraken te maken. Dit vraagt een specifieke aanpak voor Tata Steel en Schiphol via de NOVEX-gebieden.
- Inzetten op een ADC-toets voor de regionale woningbouwopgave.
- Op dit moment is er onvoldoende stikstofruimte voor de woningbouwopgave. Door de 'meetcorrectie' van 17% is er nog meer stikstofreductie nodig om de nodige stikstofruimte te verkrijgen. Dit vraagt om een doorrekening zonder de meetcorrectie en een andere wijze van meten. Spoedige duidelijkheid over de meetcorrectie is behalve voor de woningbouwopgave ook nodig om in 2023 een gebiedsprogramma landelijk gebied te kunnen vaststellen.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

In opdracht van de provincie is voor ruim 150 grotere woningbouwplannen, waarmee tot 2030 in totaal 144.000 van de 184.000 woningen in Noord-Holland worden gerealiseerd, onderzocht of deze locaties in potentie een stikstof probleem hebben. Dit blijkt het geval bij 96 van de 151 projecten, waarmee ruim 91% van de woningen in deze grote projecten wordt gerealiseerd. Zie de tabel hieronder. In de 51 projecten waar stikstof geen potentieel probleem is, wordt 8,4% van de woningen gerealiseerd.

Categorie	Aantal woningbouwplannen	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal woningen
Groen	51	12.142	8,4 %
Oranje	18	9.064	6,3 %
Rood	78	122.621	85,1 %
geen resultaat	4	276	0,2 %
Totaal	151	144.103	100,0 %

Legenda

Categorie groen: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is kleiner dan 0,005 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie is bij deze woningbouwplannen geen issue.

Categorie oranje: De maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur ligt tussen de 0,005 mol/ha/jaar en 0,01 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie zal voor deze plannen wellicht een issue zijn, hetgeen in een nader planspecifiek onderzoek vastgesteld zal moeten worden.

Categorie rood: de maximale stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste natuur is hoger dan 0,01 mol/ha/jaar. Het eindoordeel is dat stikstofdepositie voor deze plannen hoogstwaarschijnlijk een issue zal zijn, en dat nader planspecifiek onderzoek nodig is.

Bij deze woningbouwplannen leidt de mobiliteit in de gebruiksfase tot meer stikstofneerslag zonder extra maatregelen. De bouwfase is niet in beschouwing genomen, omdat deze tot nu toe is vrijgesteld van vergunningplicht. Daarnaast is in de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke oplossingen zoals intern- en extern salderen. Juist bij de grotere projecten, waar het vanwege versnelling en efficiency wenselijk is om de uitvoering op te focussen, kan het lastiger zijn om projectgebonden stikstofmaatregelen te treffen. Dit komt doordat het effect van grotere projecten verder reikt: meer depositie en op grotere afstand, vanwege de verkeerseffecten.

3B. Randvoorwaarde Energie-infrastructuur

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwdoelstellingen te kunnen realiseren. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland. Door congestie op het regionale energienetwerk is levering van elektriciteit aan grootgebruikers in vrijwel geheel Noord-Holland niet mogelijk. Op woningbouwlocaties kunnen daarom geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Ook snellaadpleinen voor elektrisch (openbaar) vervoer kunnen niet worden geplaatst.

Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rond komen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen. Het is op dit moment onduidelijk of de congestie ook consequenties heeft voor bijvoorbeeld liften en andere voorzieningen in appartementencomplexen en zorgcentra.

De vergroting van de netcapaciteit is een enorme opgave. Er is geen beleid voor innovatieve oplossingen voor het opvangen van piekbelasting, bijvoorbeeld met buurtbatterijen. We staan nog aan het begin van het nadenken over een nieuwe vorm van energie-infrastructuur.

Wat doen wij al?

Onder de vlag van de taskforce Energie-infrastructuur Noord-Holland, werken Provincie, gemeenten en netbeheerders aan drie sporen om netcongestie te verminderen

- Versnellen aanleg netinfrastructuur;
- Ontwerp van een toekomstig energienetwerk en programmering van dit toekomstig systeem;
- Stimuleren van (tijdelijke) slimme oplossingen voor netcongestie.

(https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Klimaat_Energie/Energienetwerk):

Wat hebben we nodig van het Rijk

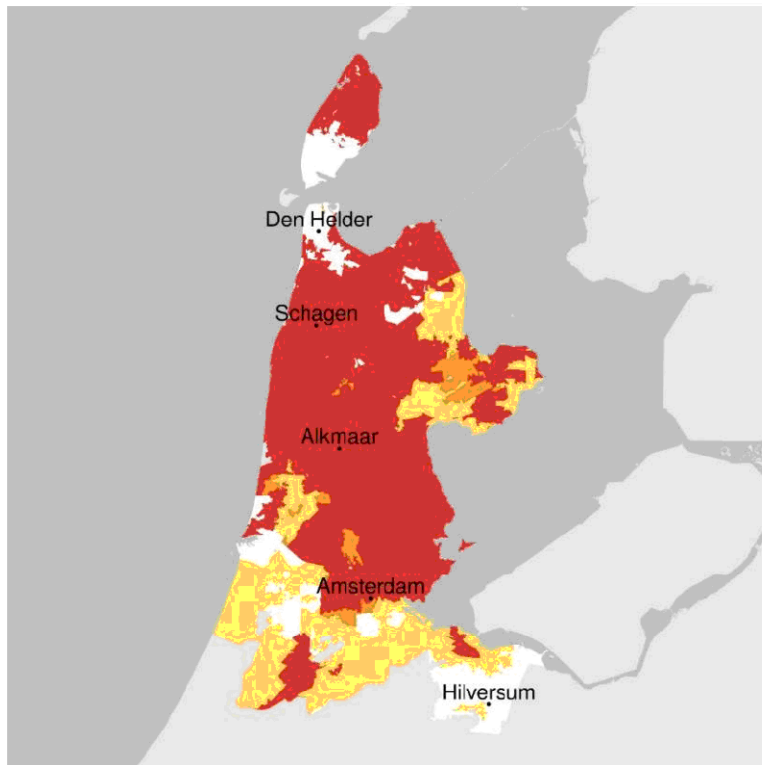
Wij vragen het Rijk bij te dragen aan bovengenoemde sporen, door hier uitvoering aan te geven:

- De benodigde uitbreidingen van het TenneT netwerk worden tijdig gerealiseerd om vóór 2030 tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit betekent: de uitbreidingen van het netwerk uiterlijk realiseren volgens het Investeringsplan 2022 van TenneT en zo mogelijk eerder.
- Het Rijk implementeert samen met regionale netbeheerders, TenneT en medeoverheden op korte termijn een maatregelenpakket dat versnelling realiseert.
- Daar waar het Ministerie van EZK bevoegd gezag is voor projecten maakt het Rijk werk van versnelling van planvorming en procedures. Daar waar gemeente of provincie het bevoegd gezag is, draagt het Rijk bij door de randvoorwaarden voor versnelling in planvorming en procedures te regelen. Denk daarbij aan het zorgen voor voldoende capaciteit bij de Raad van State voor elektriciteitsprojecten, als aandeelhouder van TenneT zorgdragen voor het tijdig vrijmaken van capaciteit binnen TenneT, en duidelijke landelijke milieunormen instellen (bijvoorbeeld voor electromagnetische velden). Deze randvoorwaarden dragen ook bij aan versnelling van regionale elektriciteitsprojecten.
- Het Rijk neemt een belangrijke rol in de realisatie van slimme oplossingen bij netcongestie. Deze oplossingen kunnen voor woningbouwlocaties een belangrijke bijdrage leveren aan snelle realisatie. Wij denken hierbij aan financiële prikkels en flexibel beprijzen van energie, het financieel ondersteunen van slimme oplossingen middels subsidies, het stimuleren van Smart energy Hubs en de mogelijkheden om het delen van data te vergroten.
- In de energiewet moeten meer mogelijkheden komen om netcongestie te verminderen. Het Rijk neemt hiertoe in de nieuwe wet meer experimenteerruimte op, maakt flexibele contractvormen mogelijk en implementeert zo snel mogelijk "use it or lose it". Voor woonwijken denken wij in het bijzonder aan het stimuleren van buurtbatterijen waardoor in nieuwe woonwijken piekbelasting van het net wordt voorkomen.
- Ook helpen verscherpte (B)ENG eisen voor nieuwe woningbouw (minder energieverbruik veroorzaakt minder vraag, minder druk op het net).

In onze reactie op de RO-brief van 17 mei jl. hebben wij tien aanbevelingen voor slimme netoplossingen gedaan. In de bijlage van die reactie zijn deze aanbevelingen toegelicht.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

De bouw van ruim 60.000 woningen van de beschikbare plancapaciteit tot 2030 is voorzien in transformatiegebieden. Indien bedrijven, winkels, kantoren of (maatschappelijke) instellingen geen zekerheid hebben dat zij op de beoogde nieuwe locatie worden aangesloten, kan dit betekenen dat zij niet verplaatsen, waardoor de locaties voor (een deel van) deze 60.000 woningen niet vrij komen voor woningbouw. Daarnaast worden in grote delen van Noord-Holland de commerciële en maatschappelijke functies in rood (en oranje) geraakt (zie onderstaande kaart). Dat brengt de ontwikkeling (exploitatiebegroting) en woongenot onder druk, juist bij grotere gebiedsontwikkelingen waar behalve veel woningen ook voorzieningen worden gerealiseerd.



- geen transportcapaciteit beschikbaar
- geen transportcapaciteit beschikbaar: congestiemanagementonderzoek wordt uitgevoerd
- beperkt transportcapaciteit beschikbaar
- transportcapaciteit beschikbaar

Bron: <https://www.liander.nl/grootzakelijk/transportschaarste/beschikbaarheid-capaciteit/noord-holland?cmp=kaartnoordholland>
(deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt)

3C. Randvoorwaarde geluidscumulatie

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)

In het zuidelijk deel van Noord-Holland staat de bouw van 70.000 woningen onder druk als gevolg van de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid in de Omgevingswet. Deze cumulatieregel verplicht om ver buiten de beperkingengebieden van Schiphol (die zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit, LIB) luchtvaartgeluid mee te wegen in de cumulatie. Voorheen gold deze cumulatieverplichting alleen binnen de contouren van het LIB. Daarnaast is er een generieke verzwaring van 10 dB voor luchtvaartgeluid in de formule opgenomen. Dit terwijl er in de lucht niets verandert.

Voor woningbouwontwikkelingen betekent dit een verzwaring van de motiveringslast voor woningbouw en daarmee extra juridische risico's en kosten. Kwalificeren van de geluidssituatie in deze woningbouwgebieden als "tamelijk slecht" tot "zeer slecht" draagt niet bij aan bescherming van de omgeving, maar heeft - op z'n minst - een vertragend effect op een aanzienlijk deel van de geplande nieuwbouw in Noord-Holland dat buiten de wettelijke beperkingengebieden ligt.

Het is bovendien niet wenselijk dat de wet luchtvaart en de Omgevingswet niet op elkaar aansluiten:

Wat doen wij al?

We werken samen met het Rijk aan een gebiedsagenda (in het kader van NOVEX Schiphol) om de leefomgevingskwaliteit van de Schipholregio te verbeteren, met een goede balans tussen de verschillende integrale opgaven.

Wat hebben nodig van het Rijk

Voor de bouwopgave van Noord-Holland is het essentieel dat het Rijk bovenstaande problematiek oplost door ervoor te zorgen dat:

1. de Omgevingswet en de Wet Luchtvaart op elkaar aansluiten.
2. de regelgeving voor alle geluidsbronnen eenduidig wordt vastgesteld in de Omgevingswet.
3. de verzwaarde cumulatieregel wordt geschrapt.

Op hoeveel woningen heeft dit betrekking?

Op basis van de 'Impactanalyse cumulatie luchtvaargeluid fase 1' blijkt dat 70.000 geplande woningen in Noord-Holland last hebben van de nieuwe rekenregels en de generieke verzwaring.

3D. Randvoorwaarden: betaalbaarheid**Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de woningbouwopgave)**

De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een lager- en middeninkomen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij deze grote behoefte moet in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda landelijk twee derde van de nieuwe woningen (600.000) tot en met 2030 betaalbaar zijn. Met betaalbaar wordt bedoeld: het sociale huursegment (tot € 764, prijspeil 2022) samen met het middensegment: middenhuurwoningen € 1.000 per maand, prijspeil 2022) plus koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022).

Woningcorporaties hebben via het traject van de reality check laten weten in principe voldoende middelen te hebben om het benodigde aandeel sociale huurwoningen, 30% van de nieuwbouw, te bouwen. De opgave voor middenhuurwoningen moet bij de uitwerking woondeals nog verder worden uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat er tijdig voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat corporaties voldoende positie hebben of krijgen om deze woningen te kunnen realiseren.

Uitgangspunt vanuit het Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen is dat bestaande afspraken (anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Corporaties wijzen erop dat juist in projecten die al ver in het ontwikkelproces zijn, kan worden geborgd dat er tot en met 2030 voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Van deze projecten is het vrij zeker dat zij tijdig tot realisatie komen, terwijl veel projecten waarvan het programma nog niet vastligt - en daardoor een aandeel betaalbaar kan worden gerealiseerd - pas na 2025 zijn gepland en daardoor onzeker zijn.

Wat doen wij al?

Tot nu toe lag er geen duidelijke taak, of instrumentarium, voor de provincie om te sturen op een specifiek aandeel sociaal en/of betaalbaar in de woningvoorraad van gemeenten of regio's. In de woonakkoorden hebben wij met de (deel)regio's wel afspraken gemaakt over het aandeel sociaal in de woningbouwopgave, maar het uitgangspunt daarbij was dat dit 'in lijn met de lokale en/of regionale behoefte' door de gemeenten zelf werd onderbouwd en bepaald.

Om de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te kunnen realiseren, neemt het Rijk regie op de volkshuisvesting. Nationale doelen zijn bepalend voor provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. De provincie erkent de noodzaak om hierop steviger te gaan sturen. Dit vraagt aanvullend instrumentarium.

Omdat het in onze provincie voor koopstarters vanwege de hoge prijzen steeds lastiger is om een eerste stap op de koopmarkt te zetten, worden als onderdeel van het Masterplan Wonen van de provincie de mogelijkheden van een Fonds Betaalbare koop onderzocht. Via het fonds kunnen de woningen langdurig en meermaals in het betaalbare koopsegment worden aangeboden. Belangrijke voorwaarde – uitdaging - hierbij is voorkomen van verdringing en/of prijsopdrijving. Dit kan door het fonds alleen in te zetten voor nieuwbouw. Andere provincies werken deze mogelijkheid ook uit, of doen hier pilots voor. Hulp van provincies en Rijk bij het opzetten en financieren van een dergelijk fonds helpt gemeenten om de doelstelling voor het aandeel betaalbare koop in het nieuwbouwprogramma te kunnen realiseren.

Wat gaan wij doen?

Het college van Gedeputeerde Staten draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten gericht op 30% sociale huurwoningen in de voorraad, regionaal en per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van Gedeputeerde Staten doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.

Dit doen wij door in de uitwerking van het bod in woondeals en woonzorgvisies afspraken te maken om vanaf 2025 op het gewenste aandeel van tweederde betaalbaarheid in de programmering te komen, rekening houdend met de 'fair share' doelstelling van 30% sociale huurwoningen in de voorraad in elke regio en gemeente. Om hiernaar toe te groeien, is het uitgangspunt dat gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, in de nieuwbouwprogrammering méér dan 30% sociale huur opnemen of op een andere wijze hun bijdrage leveren. De nieuwbouwdoelstelling voor sociale huur zal hierdoor lokaal en per deel- en woondealregio kunnen verschillen.

In de woondeal worden, samen met de gemeenten en corporaties en met consultatie van huurdersorganisaties, afspraken gemaakt over welk deel van de middenhuurwoningen in Noord-Holland door woningcorporaties wordt gerealiseerd. In het voorliggende bod en in de programmering van gemeenten zijn hier nu nog niet voldoende plannen voor, maar in de plancapaciteit is ruimte om hierop bij te sturen. Zoals bij de aantallen van het randvoorwaardelijk bod al is toegelicht, is bij circa 32% van de in de plancapaciteit opgenomen woningen het prijssegment nog niet bepaald.

Wat hebben we nodig van het Rijk

Om, ten opzichte van de huidige programmering, het aandeel sociaal en betaalbaar in Noord-Holland op het gewenste niveau te brengen én te borgen dat deze projecten met een hoog aandeel betaalbaar tot realisatie komen, is het voorwaardelijk dat hiervoor vanuit het Rijk subsidie en instrumentarium beschikbaar komt.

Subsidie:

- Draag via de Woningbouwimpuls bij aan een hoger aandeel sociaal in projecten. In de Woningbouwimpuls-voorwaarden wordt nu nog uitgegaan van 50% betaalbaar, dit aandeel dient gelijk te worden getrokken met de opgave van het nationale beleidsprogramma 'betaalbaar wonen'.
- Via objectsubsidie. Een vast bedrag per gerealiseerde woning in het sociale of middensegment (zoals de oude BLS regeling) is een goede stimulans om het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Een dergelijke regeling geeft zekerheid en voorspelbaarheid voor gemeenten en ontwikkelende partijen. De verdeling van de middelen zou daarbij afhankelijk moeten zijn van de uitgangspunten en afspraken uit de regionale woondeal, met een ruime mate van zeggenschap van provincie en regio voor de wijze waarop de middelen worden ingezet.
- Maak het met behulp van subsidie financieel mogelijk én aantrekkelijk om ook bestaande afspraken en grondexploitaties open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen. Voorwaarde zou moeten zijn dat het binnen de bestaande ruimtelijke afspraken en participatie mogelijk is, zodat er geen vertraging ontstaat, dat het om substantiële aantallen gaat, dat de betrokken partijen (marktpartijen, corporaties en overheden) deze aanvraag gezamenlijk doen en dat zij zelf ook een financiële bijdrage aan de programma-omzetting leveren.

- o Deelname en bijdrage van het Rijk aan provincies en gemeenten die een 'Fonds betaalbare koop' opzetten om koopwoningen in het middensegment langdurig en meermaals betaalbaar te maken en te houden.

Instrumentarium:

De Minister voor VRO zal in de wet 'Versterking regie op de Volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk om te sturen op 'fair share' in de woningvoorraad. Vanuit Noord-Holland gelden hierbij de volgende aandachtspunten:

- o Breng woningcorporaties in positie door provincies en gemeenten te voorzien van juridisch instrumentarium en een duidelijke, niet ter discussie staande opdracht om afdwingbare afspraken te maken over het aandeel sociale woningbouw door toegelaten instellingen of andere partijen die ook aandachtsgroepen huisvesten. Wees duidelijk dat dit geldt voor alle gemeenten en – afhankelijk van de betaalbare voorraad en het aandeel fair share van de betreffende gemeente - in alle (grotere) bouwplannen.
- o Juridisch instrumentarium voor gemeenten en landelijke regulering (zodat huurders middeldure huur ook naar een huurcommissies kunnen stappen), om te zorgen voor het betaalbaar houden van woningen in het betaalbare segment:
 - zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad,
 - zowel voor sociale als huurwoningen tot een huurprijs van €1.250.
- o Juridisch instrumentarium om in de afspraken over nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwalitatieve eisen ten aanzien van toewijzing, oppervlaktes en/of andere kwaliteitseisen en doelgroepen op te kunnen nemen, zodat er ook betaalbare woningen voor meerpersoonshuishoudens en specifieke doelgroepen worden gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de doorstroming.

3E. Randvoorwaarde: Mobiliteit

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Om het mobiliteitssysteem in de provincie Noord-Holland draaiende te houden, gegeven de grote voorziene groei aan woningen en werkgelegenheid, moet de nadruk binnen (investeren in) de mobiliteit liggen op het remmen van de mobiliteitsgroei door middel van een mobiliteitstransitie. De mobiliteitstransitie wordt gerealiseerd door een mix van investeringen in onder meer fiets en OV, beleidskeuzes gericht op beïnvloeding van gedrag en verstedelijking in de nabijheid van knooppunten. Deze mobiliteitstransitie staat niet op zichzelf, maar er is sprake van integraliteit en samenhang tussen verschillende andere transitie- en opgaven. Naast het wonen gaat het daarbij ook om werken, stikstof, een gezonde leefomgeving, klimaat & energie.

Wat doen wij al?

Met betrekking tot woningbouw- en gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op 'gezonde mobiliteit': stimuleren van lopen, fietsen en OV en het goed benutten van de netwerken, door onder andere het realiseren van HUB's, focus op het bouwen rond OV-knooppunten (nabijheid) en beperken van groei van automobiliteit ter ontlasting van onder andere het hoofdwegennet in de provincie.

Wat hebben we nodig van het Rijk?

Wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over investeringen in mobiliteit die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwopgave, via het BO MIRT:

- Toekenning van verschillende Rijksbudgetten voor de woningbouwopgave en rijksbijdragen aan mobiliteitspakketten die in lijn is met de omvang en urgentie van de provinciale woningbouwopgave. Het gaat hierbij zowel om investeringen op schaalprongniveau (Zuidasdok, Noord-Zuidlijn, Kleine Ring) als om intergemeentelijke investeringen (fiets en OV) en versnellingsprojecten binnen gemeenten, waarvoor in lijn met Samen Bouwen aan Bereikbaarheid, de Verstedelijkingsstrategie MRA, de aanpak Bereikbare Steden, Multimodaal Toekomstbeeld MRA 2040 en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN), inclusief addendum, afspraken worden voorbereid.
- We willen over woningbouwgerelateerde mobiliteitsinvesteringen afspraken maken op basis van adaptief programmeren, waarbij we gezamenlijk het proces inrichten en afwegingen maken, vanuit gezamenlijke financiering en verantwoordelijkheid. En waarbij

het mogelijk wordt om middelen flexibel in te zetten en daarmee de effectiviteit te vergroten.

- Samenwerking en subsidieverstrekking vanuit eigenaarschap en programmasturing en programmafinanciering: 'Regie voeren en samen uitwerken'. Regie voeren door Rijk: welke grootschalige woningbouwlocaties verdienen steun vanuit het Rijk. De uitwerking doen we samen, waarbij ieder bijdraagt aan de voortgang vanuit de eigen verantwoordelijkheid ("huis van Thorbecke"). Hierbij staat uitvoering en uitvoerbaarheid centraal. Laat de afweging of iets moet gebeuren zoveel mogelijk ook op de plek waar het gedaan moet worden.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Toevoegen van 184.000 woningen in Noord-Holland kan alleen als er wordt geïnvesteerd in schaalpronginvesteringen en in de grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten. Dit betreft zowel de zeven Noord-Hollandse Bereikbare Steden als diverse ontwikkelgebieden in Amsterdam, waar samen circa 125.000 van de 184.000 woningen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn cruciaal voor het behalen van de woningbouwdoelstelling tot en met 2030. Om vertraging en planuitval te voorkomen is voortvarende besluitvorming over en een bij de omvang van de opgave passende financiële bijdrage uit de middelen voor versnelling en de drie van de zeventien in de MRA gelegen 'grootschalige woningbouwgebieden' randvoorwaardelijk. Toekenning neemt niet weg dat ook woningbouwprojecten buiten deze drie gebieden, zowel in MRA als NHN, komende jaren mobiliteitsoplossingen en investeringen vragen, ook van het Rijk.

In het 'addendum Woondeal Noord-Holland Noord' is inzichtelijk gemaakt welke mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om in de periode tot en met 2030 40.000 woningen te realiseren. Hierin zit deels overlap met Bereikbare steden Hoorn en Alkmaar. De regio Noord-Holland Noord kan hiermee een hogere woningbouwopgave realiseren dan voor de eigen behoefte nodig is. Daarmee worden binnen het Daily urban system van de MRA extra woningen gerealiseerd en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van heel Noord-Holland. De mate waarin dit lukt, is onder andere afhankelijk van het vinden van dekking voor de in het addendum beschreven mobiliteitsmaatregelen. Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van minimaal 367 miljoen euro, waarvoor binnen de regio geen dekking is, in aanvulling op de investeringen van de regio en provincie zelf.

3F. Randvoorwaarde: Toekomstbestendig bouwen (klimaat, duurzaamheid, circulair bouwen, water & bodem sturend)

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit – zoveel als mogelijk - klimaatadaptief gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Het is daarom belangrijk dat de middelen van het klimaatfonds ook kunnen worden ingezet voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties.

Wat doen we al

De provincies Noord-Holland en Utrecht hebben samen met de MRA een convenant duurzaam en toekomstbestendige woningbouw opgesteld, wat ook Noord-Holland Noord wil gaan toepassen. Ook andere provincies zeggen toe mee te werken aan een verdere ontwikkeling (dat kan zowel individueel als collectief) en gebruik van dit convenant waarmee gemeenten en marktpartijen hun duurzame ambities kunnen preciseren en transparant kunnen maken. Via dit convenant wordt stapeling en versnippering van beleid voorkomen. Een meer eenduidige aanpak zorgt voor efficiency in het bouwproces. Als bouwers aan de voorkant weten waar zij aan toe zijn kunnen zij dit vroegtijdig in het ontwerp meenemen, wat tijd en geld bespaart.

We werken samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen aan de uitwerking van de intentie-overeenkomst Klimaatadaptief bouwen MRA. Ook zijn we bezig met het ontwikkelen van een zogenaamde Signaalkaart Klimaatadaptatie waarbij we niet alleen voor de woningbouwopgaven maar voor alle opgaven in de provincie beter inzichtelijk willen hebben wat dat betekent voor de klimaatadaptieve opgave.

Als onderdeel van de ruimtelijke, provinciaal arrangement, het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (als onderdeel van het Nationaal Programma Landelijk gebied) en vooruitlopend op de verdere uitwerking van 'water en bodem sturend' werken we komend jaar samen met de waterschappen uit hoe wij klimaatadaptatie en waterkwaliteit als randvoorwaarde mee kunnen nemen bij de ontwikkelingen, niet alleen op de kortere termijn maar ook richting 2100. Dit betekent onder meer ruimte reserveren voor waterbergingen van de toekomst, terughoudend te zijn met bouwen op gronden die daarvoor niet geschikt zijn en het borgen van de afspraken van de 'intentieovereenkomst klimaatadaptief bouwen MRA basisveiligheid nieuwbouw' in de woondeal MRA.

Hoe deze randvoorwaarden en uitgangspunten daadwerkelijk kunnen worden vertaald in 'water en bodem sturend' in relatie tot de woningopgaven zal per regio en gebied waarschijnlijk anders zijn. Elk gebied is qua bodem en watersysteem en gerelateerde klimaatopgaven verschillend, maar ook andere eigenschappen, waarden en transities in het gebied zijn sturend in deze. De provincie is het proces en inhoud rondom 'water en bodem sturend' op dit moment aan het voorbereiden. Hierin wordt ook de uitwerking voor de genoemde woningopgaven meegenomen. In hoeverre en hoe de randvoorwaarden en uitgangspunten van water en klimaatadaptatie voor de woningbouwopgaven per gebied in de afweging het beste kan worden meegenomen zal zich dus nog moeten uitkristalliseren in samenspel met alle stakeholders.

De provincie stimuleert circulair bouwen. We zetten daarbij in op circulaire strategieën als minimaliseer materiaalgebruik, benut beschikbare materialen en producten, gebruik hernieuwbare grondstoffen als biobased materialen, creëer voorwaarden voor een lange cyclus: flexibel, losmaakbaar en voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar en minimaliseer de milieu-impact.

Om de transitie naar een circulaire bouw te versnellen, voert de provincie diverse acties uit, onder andere:

- inzet van een circulair bouwexpert en ketenaanjager voor de bouw, gericht op respectievelijk ondersteuning aan gemeenten bij de uitvoering van plannen en het smeden van ketens in de bouw.
- Delen van kennis via de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en een circulair bouwprogramma van C-creators.
- Stimuleren van houtbouw via het Convenant Houtbouw.

Wat hebben we nodig van het Rijk

- Afspraken met het Rijk over de financiering van basisveiligheidsniveaus klimaatadaptieve nieuwbouw, met aandacht voor het lange termijnperspectief: kijken naar situatie in 2100 en verder, om latere hoge maatschappelijke kosten te voorkomen.
- Invoering van de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', gebaseerd op o.a. de intentieverklaring klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland.
- Het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken, bijvoorbeeld door het convenant duurzaam en toekomstbestendig bouwen te integreren in Rijks wet & regelgeving.
- We stimuleren partijen zoveel mogelijk hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen toe te passen en het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen. We vragen van het Rijk stimulerende programma's en condities te ontwikkelen waarmee toegewerkt kan worden naar het door het Rijk vastgelegde circulaire doel van 50% vermindering van abiotische grondstoffen per 2030.
- De huidige MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) biedt onvoldoende perspectief om actief te kunnen sturen op CO2-impact van gebouwen. Het Rijk zorgt er voor dat er naast de MPG een tweede sturingsnorm komt die is gebaseerd op de data en berekeningssystematiek van de MPG maar die louter stuurt op de GWP-waarde van module A uit de EPB's van bouwmaterialen inclusief de bijdrage van biogene CO2-opslag daaraan.
- We vragen het Rijk om een stimulerende rol te nemen in de opschaling van industrieel bouwen. We zien hier net als het Rijk potentie in, dit biedt een kans om het aandeel hout en biobased materialen te vergroten omdat juist die materialen zich daarvoor lenen en de doorontwikkeling van een aantal biobased materialen daarop gericht kan worden. Zo kan worden versneld in aantallen woningen met als bijkomen gevolg: kortere bouwtijd op locatie, minder en lichter transport, lichter bouw materieel en minder tot geen stikstof op

- de bouwplaats. Daarnaast maakt industrieel biobased ook mogelijk goed 'losmaakbaar' te bouwen, hierdoor kunnen bouwelementen in de toekomst hergebruikt worden.
- Scherp de BENG-norm aan, zodat nieuwbouwwoningen in de toekomst energieneutraal kunnen worden.
- Neem toekomstbestendig bouwen op in de criteria voor WBI subsidie.

Op hoeveel woningen heeft deze randvoorwaarde betrekking?

Dit betreft een generieke randvoorwaarde, die betrekking heeft op alle woningen alsook de ruimtelijke afweging voor en inrichting van nieuwbouwingebieden.

3G. Randvoorwaarde: Focus op uitvoering!

Wat is de opgave? (randvoorwaarde voor de Noord-Hollandse woningbouwopgave)

Uit de reality check komt naar voren dat samenwerking, afstemming en vertrouwen tussen partijen onderling noodzakelijk zijn om tot voldoende woningbouw te kunnen komen. Dit vraagt inzet van alle betrokken partijen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. Zowel het Rijk als marktpartijen en corporaties kijken nadrukkelijk naar de provincie om hier, via de woondeals, steviger dan nu op te sturen. Dit vraagt versterking van het juridisch instrumentarium van provincies. Daarnaast worden hieronder op basis van de reality check diverse aandachtspunten voor samenwerking *tussen* en de rollen *van* partijen toegelicht.

Specifiek aandachtspunt: participatie en planologische procedures

Vergunningverlening Participatie is nu erg gejuridiseerd en dit leidt vaak tot vertraging in de planvoorbereiding en vergunningverlening. Uit de reality check komt naar voren dat vrijwel alle stakeholders zich hier zorgen over maken, terwijl tegelijkertijd het belang van goede participatie wordt erkend. Als mogelijke oplossing wordt meegegeven dat bouwende partijen, de gemeente, huidige én toekomstige bewoners vroegtijdig met elkaar om de tafel moeten om het participatieproces te versnellen.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt ook op duidelijkheid en versterking van participatie ingezet. In de gesprekken die in het kader van de reality check binnen de provincie Noord-Holland zijn gevoerd blijkt echter dat er onder partners grote zorgen zijn over de invoering van de Omgevingswet, zowel over het moment van invoeren als over het functioneren. Algemeen wordt verwacht dat dit, zeker rond de invoering, tot veel vertraging van woningbouw zal leiden. Enerzijds door het implementeren van en wennen aan nieuwe regels. Maar ook door onzekerheid over het functioneren van het nieuwe Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waarbij de nodige ICT-problemen worden verwacht. Daar komt bij dat door gebrek aan capaciteit zowel de publieke diensten die het moeten uitvoeren (vergunningverleners en plantoetsers) als de rechtspraak al onder druk staan.

Wat doen wij zelf al of gaan wij op basis van de reality check versterken?

Via bestaande (juridische) instrumentarium en de kaders van de eigen Omgevingsvisie en het Masterplan Wonen zet de provincie zich in voor versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Op basis van de reality check zien wij de volgende aandachtspunten om de focus op de uitvoering te leggen.

Zorgen voor voldoende harde plancapaciteit

Voldoende (harde) plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. Het college van Gedeputeerde Staten zorgt er met de gemeenten in regionaal verband voor dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale opgave.

Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Onder andere door afspraken in de regionale woonakkoorden en de woondeal en door inzet van de flexibele schil voor bijvoorbeeld extra planjuristen.

Daarbij is het belangrijk dat adaptief programmeren mogelijk blijft, zodat er kan worden geanticipeerd op wijzigingen in de vraag. Zodra plannen door vaststelling van het bestemmingplan van 'zacht' naar 'hard' gaan, worden de flexibiliteit en mogelijkheden tot

bijsturing op het programma door gemeenten aanzienlijk beperkt. Het is daarom belangrijk dat vooral reële plannen, die op korte termijn (binnen vijf jaar) gerealiseerd kunnen worden, hard worden gemaakt door deze in bestemmingsplannen vast te leggen. Voor plannen, of deelgebieden, die later gepland zijn kan het vanwege adaptief programmeren juist verstandig zijn dat deze niet op voorhand al hard worden gemaakt. Deze uitgangspunten worden meegenomen in de uitwerking in woondeals.

'Hard' of 'zeker'?

Met 'harde' plancapaciteit wordt door overheden bedoeld op de planologische status. Elk project dat gerealiseerd wordt, moet op enig moment planologisch 'hard' zijn en uit de reality check komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect hebben op de productie (zie hieronder). Daarom is dit zeker een belangrijke indicator.

Tegelijkertijd komt in de reality check ook naar voren dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk al tot realisatie kunnen en zullen komen. Diverse gemeenten – en vrijwel alle marktpartijen en corporaties – wijzen er terecht op dat je beter van een hard plan kunt spreken wanneer het investeringsbesluit is genomen en er afspraken zijn tussen gemeente en opdrachtgever, omdat dit meer zegt dan (alleen) planologische status. In de projectenlijst versnellingsmogelijkheden en Primavera wordt dit om diezelfde reden ook als indicator meegenomen. In de *governance* afspraken over het volgen van de voortgang van projecten werken we dit in de woondeal nader uit.

Focus

Als onderdeel van het Masterplan Wonen is door de provincie in beeld gebracht welke grote projecten cruciaal zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 te kunnen realiseren, vanuit de 80/20 regel: met 20 procent van de projecten wordt gemiddeld genomen 80% van de productie gerealiseerd. De provincie zet zich via het Masterplan Wonen, de bouwambassadeur en de kernteams versnelling (MRA en NHN) om gemeenten te helpen om te borgen dat de focus in eerste instantie op deze cruciale projecten ligt, dat hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit wordt ingezet en knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgepakt, zodat deze projecten tijdig tot realisatie komen. De bouwambassadeur is gestart om op basis van deze projectenlijst regelmatige voortgangsgesprekken met gemeenten en/of regio's te voeren. Dit biedt waardevolle informatie voor de gesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

De afstemming die in het kader van de reality check plaatsvond tussen overheden, waterschappen, ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders levert waardevolle informatie op en is goed voor het verbeteren van de samenwerking. Om die reden wordt via de woondeals een werkwijze uitgewerkt om via bouwtafels de voortgang, haalbaarheid en betaalbaarheid van het programma te bespreken, om waar nodig tijdig bij te kunnen sturen. Door het versterken van afstemming tussen marktpartijen en overheden en focus op dezelfde projecten, kunnen we beter sturen op een continue bouwstroom.

De resultaten hiervan zijn tevens belangrijke input voor de voortgangsgesprekken tussen Rijk, regio en provincie.

Tekort aan ambtelijke capaciteit

Gemeenten hebben, meer dan ontwikkelaars en corporaties blijkt uit de reality check, te kampen met tekort aan personele capaciteit. Afgelopen en komende jaren is, met cofinanciering van Rijk en provincie, via de flexibele schil in Noord-Holland extra capaciteit en expertise ingezet om woningbouwprojecten te versnellen. Dit heeft tot versnelling geleid en voor gemeenten is het uiterst belangrijk dat deze hulp van Rijk en provincie ook de komende jaren beschikbaar blijft.

Tegelijkertijd zijn de tekorten zo groot dat inzet van de flexibele schil niet altijd uitsluitend biedt. De personele tekorten bij gemeenten zorgen ook voor vertraging in de planologische procedures. Daarom hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden om gemeenten te helpen bij participatie en planologische procedures, bijvoorbeeld door omgevingsplannen op te (laten) stellen. Dit vraagt vrouwen, duidelijke kaders en goede afspraken aan de voorkant, om te voorkomen dat de controle achteraf de tijdswinst weer teniet doet. Via de Klankbordgroep Marktpartijen van de provincie hebben ontwikkelaars en corporaties aangeboden hier een gezamenlijk voorstel voor uit te werken. Provincie, gemeenten en marktpartijen zullen aan de hand van dit voorstel bekijken of en zo ja, hoe wij dit kunnen toepassen in Noord-Holland. Hierbij

geldt dat alle partijen erbij gebaat zijn dat het overnemen van publieke taken door marktpartijen zorgvuldig gebeurt en tot goede resultaten - en daarmee versnelling van de woningbouw - leidt.

Wat hebben wij nodig van het Rijk

- Stabiliteit in Rijksbeleid, wet- en regelgeving. De beleidsnota's volgen elkaar in dusdanig hoog tempo op dat dit zowel bij marktpartijen, corporaties als bij medeoverheden voor onduidelijkheden en/of overbelasting zorgt. Onzekerheid verlaagt de investeringsbereidheid bij marktpartijen en vertraagt daardoor de bouw.
- Inspanning om de doorlooptijd van planologische procedures te versnellen, met behoud van democratische rechten van burgers.
- Juridisch instrumentarium voor overheden om te sturen op (onder andere) betaalbare woningbouw, via de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting.
- Het juiste schaalniveau en goede werkafspraken over het volgen van en sturen op realisatie van de woningbouwopgave, namelijk:
 - o Ons randvoorwaardelijk woningbouw bod is gebaseerd op een (zeer ruime) plancapaciteit. Niet alle locaties zullen tijdig ontwikkeld (kunnen) worden en dat is ook niet nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen. Vanuit het 'ruimtelijke, provinciaal arrangement' en de integrale, ruimtelijke keuzes die daarbij gemaakt worden, zullen mogelijk ook woningbouwlocaties af vallen. Daar is gezien de overmaat aan beschikbare locaties en plancapaciteit - tot op zekere hoogte - ook voldoende ruimte voor.
 - o Het bod is niet statisch, de inhoud en voortgang van is onderwerp van gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio. We voeren dit gesprek tussen Rijk, provincie en woondealregio over - en sturen op - het totaal van het programma en de voortgang van de productie.
 - o Voor zover er in de woondeal afspraken over specifieke projecten worden gemaakt, gaat het om grotere projecten, die cruciaal zijn om de opgave te behalen, of projecten waar het Rijk een bijdrage aan verleend (via de WBI, versnellingsmiddelen, grootschalige woningbouwlocaties of anderszins).
 - o Om, ondanks het dynamische karakter van de afspraken, te voorkomen dat de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten het zo druk heeft met voortdurend monitoren, herijken en voorbereiden van voortgangsgesprekken dat zij niet aan de woningbouwprojecten zelf kunnen werken, spreken we af voor het volgen van de voortgang gebruik te maken van bestaande instrumenten van de provincie:
 - de monitor plancapaciteit,
 - de 'projectenlijst versnellingsmogelijkheden' (waarin de grotere projecten vanaf 250 in NHN en vanaf 500 in de MRA) zijn opgenomen),
 - voortgangsgesprekken van de bouwambassadeur,
 - het sturingsinstrument primavera,
 - de jaarlijkse rapportage 'Monitor Woningbouw'.
- Wederkerige afspraken in de woondeals tussen Rijk, regio en provincie, die recht doen aan de randvoorwaarden van dit bod. Afspraken tussen Rijk en provincie over ons randvoorwaardelijk bod en de te leveren bijdrage aan de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk zijn van de woondeals afhankelijk. Aandachtspunt vanuit de reality check hierbij om er als Rijk en provincie voor te zorgen dat ook kleine gemeenten zich willen verbinden aan de woondeal als er voor hen geen of geen meerwaarde in zit, omdat zij in de praktijk geen aanspraak maken op Woningbouwimpuls of (MIRT) investeringen in mobiliteit.

Bijlage 2: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
 - Procesgeld Woondeals
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Regeling tijdelijke huisvesting
- Subsidieregeling VWS ten behoeve van geclusterde woonvormen, intergenerationeel wonen en de bouw van ontmoetingsruimtes. Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (v 5 1 2e v@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. Zowel in 2022 als in 2024 stelt BZK hiervoor €40 miljoen beschikbaar, de tranche beschikkingen van 2022 wordt op dit moment uitgevoerd. De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van €3 miljoen voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.

De provincie Noord-Holland ondersteunt door:

- Inzet van de bouwambassadeur en kernteam versnelling.
- Cofinanciering van extra inhuur via de flexibele schil.
- Inzet OV-fonds (Aanpak OV-Knooppunten)
- Een knelpuntenbudget voor kleinere projecten (vanuit Masterplan Wonen, via bouwambassade).

- Subsidie voor uitvoering van de Woonakkoorden en uitwerking van de woningbouwopgave in 2023, voor de Woondeal.

De provincie ondersteunt verder door de regelingen die te vinden zijn via [https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen Wonen](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen)

(Zie o.a. 'Voor samenwerkende partijen', 'voldoende woningen', 'advies voor energiezuinige woningen', 'duurzaam bouwen en wonen').

Bijlage 3: Addendum bij de Woondeal (2020) Noord-Holland Noord: Regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

COMPANEN

Addendum bij woondeal
Noord-Holland Noord:
regiospecifieke woon- en
mobiliteitsopgaven



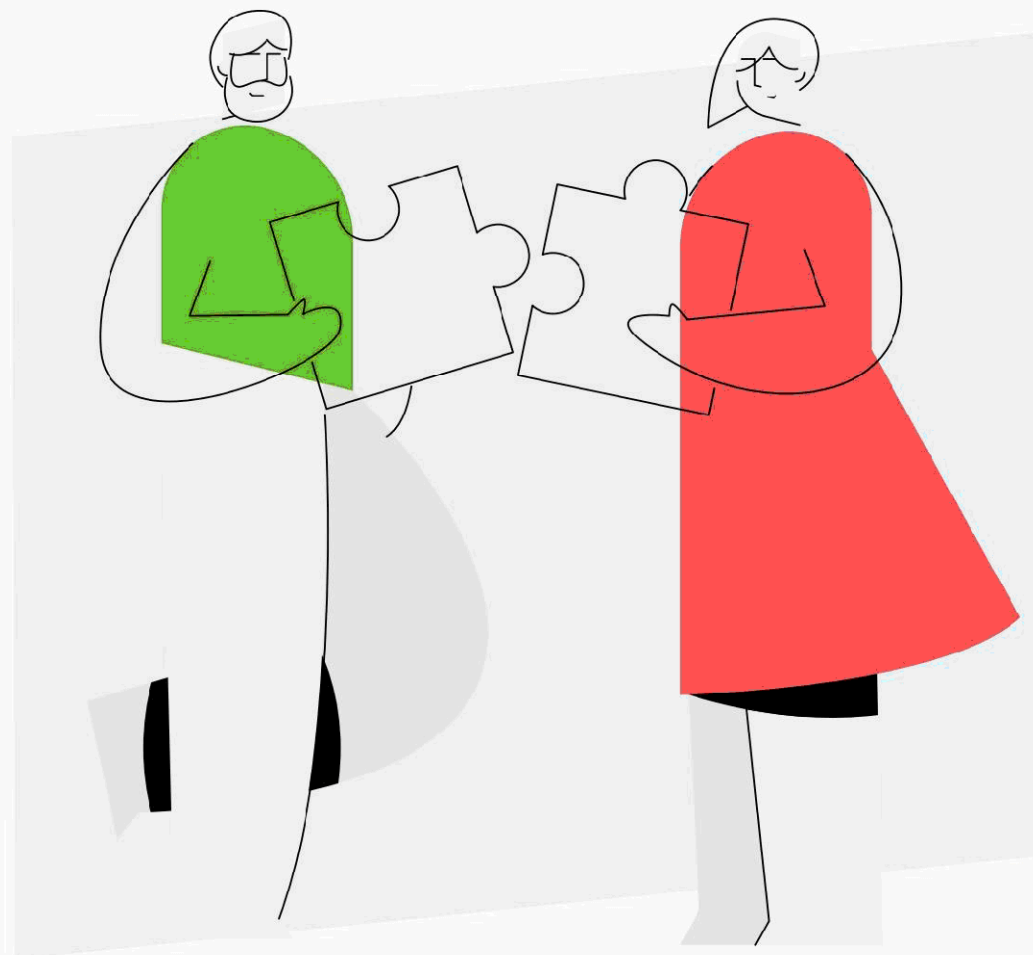
WESTFRIESLAND



Regio Noord-Holland Noord

25 oktober 2022

Definitief concept 2.5



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	25 oktober 2022
TITEL	Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord: regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven
OPDRACHTGEVER	Regio Noord-Holland Noord
AUTEUR(S)	5.1.2e 5.1.2e
PROJECTNUMMER	2361.103
STATUS	Definitief concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
5.1.2e www.companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord	4
Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan	12
Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen	26
Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing	31

Addendum bij woondeal Noord-Holland Noord

Inleiding

De regio Noord-Holland Noord levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood; in de eigen regio, maar ook voor een deel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Daartoe sloten de gemeenten en provincie in Noord-Holland Noord in 2020 de Woondeal. Zij spraken af tot 2030 minimaal 40.000 woningen te bouwen en tot 2040 minimaal 63.000. Noord-Holland Noord biedt snelle ontwikkelkansen en voldoende locaties voor een pallet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Woonmilieus die nabij historische stadskernen, polders en duingebieden liggen. De regio kenmerkt zich door een krachtige economie die is verweven met die van de MRA. En met innoverende economische clusters, zoals de maritieme sector in Den Helder en de agriport langs de A7. Noord-Holland Noord, en met name het zuidelijk deel van de regio, zijn goed bereikbaar als onderdeel van het daily urban system van de MRA, maar ook met de rest van Nederland. Via de Zaanse Corridor, Hoornse corridor en de Helderse Lijn is er een dagelijkse forensenstroom van meer dan 100.000 mensen. De basis voor versnelling van het woningbouwprogramma is daarmee op orde. Maar voor die basis is wel versteviging nodig. Locaties moeten versneld een harde status krijgen, zodat de bouw kan starten. Tegelijkertijd zijn investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur nodig om de regio bereikbaar te houden. Denk aan het opheffen van spoorse doorsnijdingen, het opwaarderen van stations en stationsgebieden en het investeren in nieuwe vormen van duurzame mobiliteit. Zo optimaliseren we als gemeente en regio het gebruik van het wegennet zoveel als mogelijk en

Woondeal Noord-Holland Noord samengevat

Met woningbouw van 63.000 woningen, waarvan minimaal 40.000 tussen 2020 en 2030, draagt Noord-Holland Noord bij aan de groeiende woningvraag door regionale bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. En aan de vraag uit de MRA. De regio biedt een variatie aan woonmilieus en kwalitatief goede en ruime woningen, vlakbij groen en natuurgebieden op ongeveer een half uur afstand van Amsterdam. Door optimalisatie van bestaande infrastructuur kan woningbouw snel gerealiseerd worden. De woningbouw vindt tot 2040 met name plaats in:

- Alkmaar: 17.500 aan kanaaloevers en overige binnenstedelijke locaties
- Hoorn: 12.000 woningen (Holenkwartier, Poort van Hoorn etc.)
- Dijk en waard: 7.000 woningen (Stationspark)
- Heiloo/Castricum Limmen: 2.500 woningen in de Zandzoom
- Den Helder: 1.500 woningen
- Zoeklocaties Oostelijk op de lijn Hoorn-Enkhuizen: circa 4.000 woningen
- Zoeklocaties aan de Noordelijke Lijn Alkmaar Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon, waarbij aanvullend nog 2.000 woningen in zoekgebied Schagen waaronder Schagen Oost worden verkend. In de kernen rond de A7 worden nog nadere gebiedsontwikkelingen verkend.

Naast deze grote locaties worden ook elders in de regio woonmilieus toegevoegd (15.000 woningen totaal) met oog op het aanbrenge van variatie in het aanbod.

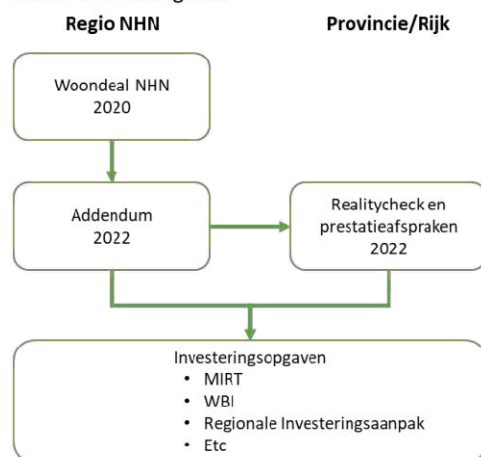
Bij het bouwen van woningen zet de Regio vanuit haar Woondeal in op:

- Klimaatadaptatie, circulair en natuurinclusief bouwen, biobased bouwen en de energietransitie.
- Doorstroming: iedere nieuwe woning brengt meerdere verhuisbewegingen op gang.
- Betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.
- Borgen van de bereikbaarheid van de steden en kernen door een focus op bouwen bij OV-/mobiliteitsknooppunten.
- Flexwoningen waar permanente bouw (nog) moeilijk is.

voldoen we aan de eisen van het klimaatakkoord en een gezonde leefomgeving door CO₂-uitstoot te verminderen.

De Woondeal Noord-Holland Noord is door de partners aangeboden aan de minister. Het oplossen van de woningnood lukt alleen als alle lichten rond planontwikkeling op groen staan. Dat vraagt inzet van gemeenten, provincie en Rijk. Daarom heeft het Rijk de regiopartners gevraagd om de Woondeal aan te vullen met regiospecifieke opgaven om het doel (40.000 woningen tot 2030) te kunnen realiseren. Het nieuwe kabinet focust nog meer op snelle woningbouw. De Woondeal Noord-Holland Noord loopt daarmee vooruit op de ordening die de minister voorstelt. En sluit goed aan bij het proces richting de Woondeals die Provincies in heel Nederland met de Regio's voor 1 januari 2023 gaan sluiten (zie figuur onder).

Figuur: Schematisch overzicht aansluiting Woondeal NHN 2020 bij traject Nationale Woon- en Bouwagenda



Bereikbaarheidsvisie Noord-Holland Noord samengevat

In haar bereikbaarheidsvisie van 2021 werkte de regio uit wat nodig is voor het bereikbaar houden van de Regio op basis van de verwachte groei van bedrijvigheid en (extra) woningbouw. De zuidflank van de regio, rondom Alkmaar en Hoorn vormen daarbij twee belangrijke scharnierpunten tussen Noord-Holland Noord en de MRA. Voor de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord heeft daarom het verbeteren van de Zaancorridor en de Hoornse Lijn corridor prioriteit:

- Voor de Zaancorridor gaat het om:
 - ontwikkelen van de knooppunten (stations) Alkmaar en Heerhugowaard (onder andere om een tegenpendel op gang te brengen);
 - realiseren van ongelijkvloerse spoor kruisingen;
 - verbeteren van de aansluiting van de corridor op regionale netwerken voor fiets, OV en auto, waaronder een toekomstbestendige Ring Alkmaar die autoverkeer op de Ring en de A9 zoveel mogelijk afvangt;
 - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.
- Voor de Hoornse lijn gaat het om:
 - ontwikkelen van het knooppunt Poort van Hoorn door het toevoegen van woningen en ruimte te bieden aan bedrijvigheid (onder andere om een tegenpendel op gang te brengen);
 - verbeteren van de aansluiting op het regionale wegennetwerken voor (snelle elektrische) fiets, OV en auto;
 - inzetten op duurzame modaliteiten door verbetering en toevoeging van OV- en fietsinfrastructuur.

In grote delen van Noord-Holland Noord blijft de auto een belangrijke rol vervullen vanwege afstanden en te weinig passagiers voor OV: het daily rural system van de regio. Hiervoor is een duurzaam, robuust, veilig en betrouwbaar verkeerssysteem nodig dat aandacht heeft voor de auto en innovatieve vormen van OV. Maar dat ook het gebruik van de (elektrische) fiets door snel- en doorfietsroutes stimuleert. Koppeling van dit daily rural system aan de Zaanse en Hoornse corridors vergroot de bereikbaarheid van heel Noord-Holland Noord.

Bij het uitwerken van de maatregelen in de bereikbaarheidsvisie hanteren de Noord-Holland Noordse gemeenten de Ladder van Verdaas:

1. verminderen van verkeersbewegingen;
2. inzetten op duurzame mobiliteit (meer OV, fietsen en duurzame materialen);
3. optimaliseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten;
4. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Zo zetten de gemeenten in op efficiënte investeringen in het optimaliseren van de bestaande bereikbaarheidsinfrastructuur, verminderen van de uitstoot van CO₂ en het realiseren van gezonde, groene en prettige woonmilieus (grotendeels nabij OV-knooppunten).

Doel addendum

Vermindering van de woningnood en verduurzaming van de bereikbaarheid van Noord-Holland Noord gaan hand in hand. Dit addendum geeft de prioriteitstelling inzet om hier op in te spelen. Het addendum maakt duidelijk welke inzet van gemeenten, provincie en Rijk hiervoor noodzakelijk en urgent zijn. Alleen samen krijgen we dit voor elkaar. Als samenwerkende gemeenten en provincie willen we op basis van het addendum met het Rijk nadere afspraken hierover maken.

Inventarisatie van regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Er is een onlosmakelijke relatie tussen wonen en mobiliteit. De realisatie van de Woondeal slaagt alleen als die gelijk oploopt met verbetering van bereikbaarheid. Daarom hebben de gemeenten en provincie een adviesbureau¹ gevraagd een goed onderbouwde analyse te maken van de grootschalige gebiedsontwikkelingen in de regio en de samenhangende mobiliteitsopgaven. Er is gebruik gemaakt van de provinciale Planmonitor Wonen, het programma Bereikbare Steden, de regionale Woonakkoorden, en de bereikbaarheidsvisie met uitvoeringsprogramma NHN². In bijlage 1 is deze inventarisatie per gebied uitgewerkt.

De regio draagt met de realisatie van 40.000 woningen tot 2030 bij aan de regionale, provinciale en nationale woningbouwopgaven, en neemt daarmee een groter deel voor haar rekening dan haar 'reguliere aandeel' op basis van de woningbehoefteprognose die de Provincie Noord-Holland heeft uitgevoerd. De inventarisatie laat zien dat een hogere woningbouwambitie gecoördineerde

samenwerking vraagt en alleen lukt als gemeenten, provincie en Rijk ieder hun bijdrage leveren. Hoe we dit kunnen bereiken werken we hieronder uit.

Randvoorwaardelijke regiospecifieke woon- en mobiliteitsopgaven

Door een belangrijke bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda te leveren, de bereikbaarheid te verbeteren en te verduurzamen kunnen we inwoners een passende, gezonde leefomgeving bieden met schone lucht, en een gezonde leefstijl. Vanuit de inventarisatie blijken er voor de regio vier cruciale opgaven zijn om dit doel te bereiken:

- Opgave 1: vergroten van de realisatiecapaciteit voor woningbouw
- Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid
- Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen
- Opgave 4: versterken van organisatie en personele inzet

Per opgave is aangegeven wat hierbij de noodzakelijke inzet is vanuit de regionale partners: gemeenten en provincie. En welke gerichte inzet van het Rijk nodig is om het doel te kunnen bereiken.

Opgave 1: vergroten realisatiecapaciteit woningbouw

De plancapaciteit is in aantallen voldoende, maar nog grotendeels onzeker. Veel plannen hebben nog geen 'planologische status', omdat ze nog in de verkenningsfase zitten. Om de minimaal 40.000 woningen in de periode 2020 tot 2030 te realiseren, moet de planologische status geborgd zijn via een vastgesteld bestemmingsplan. Zo kan vertraging of planuitval zoveel mogelijk worden voorkomen.

¹ Adviesbureau Companen ondersteund door Decisio

² De bereikbaarheidsvisie en uitvoeringsprogramma NHN zijn nog niet bestuurlijk vastgesteld als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022.

Tabel 1: realisatie en plannen Noord-Holland Noord 2020 tot 2030 (met doorkijk na 2030)

	Regio Alkmaar	Kop van Noord-Holland	West- Friesland	Totaal
Gebouwde woningen 2020-2021	3.554	1.618	2.059	7.231
Harde plancapaciteit* 2022 tot 2030	8.560	3.308	3.872	15.740
Plancapaciteit (overig) 2022 tot 2030	16.697	5.384	8.365	30.446
Plancapaciteit vanaf 2030	9.263	2.466	3.367	15.096
Totaal 2020 tot 2030 (Bouw en plannen)	28.811	10.310	14.296	53.417

*Plannen met een harde planologische status (vastgesteld bestemmingsplan)

Bron: plancapaciteit.nl (provincie Noord-Holland, mei 2022), CBS

Het aantal plannen lijkt voldoende. Echter, slechts 34% van de plannen voor 2030 is te kenmerken als onherroepelijk. De regio wil snel doorpakken door meer plannen hard en daardoor realiseerbaar te maken. Dat wil niet zeggen dat alle harde plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Goede monitoring om tijdig op planuitval in te spelen is dan ook cruciaal.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

1. Gemeenten, provincie en marktpartijen zetten zich samen in om de bestaande plancapaciteit versneld hard te maken; tot 130% van de te bouwen 40.000 woningen zodat planuitval opgevangen kan worden (adaptief vermogen). Ook zetten we ons in om harde plannen gerealiseerd te krijgen en als dit niet lukt deze plannen te de-prioriteren.
2. Gemeenten en provincie monitoren de realisatiecapaciteit (opgave Woondeal versus plancapaciteit en feitelijke realisatie), waardoor zij

adaptief kunnen reageren op veranderingen in plannen. Bijvoorbeeld door gerichte extra inspanning om projecten los te trekken met hulp van de Provinciale Bouwambassade en de Circulair bouwexpert. Of door verschuiving van plancapaciteit tussen gemeenten. We streven naar het gebruik van één monitoringsysteem (Primavera) in de regio vanaf 1 januari 2023.

Opgave 2: versterken en verduurzamen van de regionale bereikbaarheid

Bij het realiseren van woningbouw in de regio is mobiliteit en bereikbaarheid een noodzakelijke randvoorwaarde. Dit speelt op twee niveaus:

- In de eerste plaats gaat het om de verbindingen binnen de regio die als gevolg van extra woningbouw dicht zullen slibben. Dit speelt met name op de grote verkeersaders waar doorstroming essentieel is (denk aan de ring Alkmaar, de A9 en de A7). Maar ook op regionale wegennetten waar weinig ruimte is voor meer verkeersbewegingen (denk bijvoorbeeld aan het wegennet in West Friesland of de verkeersveiligheid rondom de N9, N99, N250 richting Den Helder). De oplossing voor deze bereikbaarheidsknelpunten zit met name in het verduurzamen van mobiliteit. Hierbij volgen we de Ladder van Verdaas:
 - a. verminderen van vervoersbewegingen;
 - b. inzetten op duurzame mobiliteit;
 - c. beter benutten van de bestaande infrastructuur;
 - d. aanleggen van nieuwe infrastructuur.

Wij als gemeente en regio vullen dit in door inzet op de trein, snelle busverbinding en/of verbetering van fietsvoorzieningen. Daarmee vangen we mobiliteit af en leveren zo een bijdrage aan de doorstroming op bestaande wegen. Daarnaast draagt dit bij aan de doelstellingen uit het klimaatakkoord en het realiseren van een gezonde leefomgeving.

- In de tweede plaats gaat het om de verbinding van de regio met belangrijke voorzieningen- en werkgelegenheidsfuncties in de MRA. En in het bijzonder om de verbinding met het Zuidas-Dock waar wordt gewerkt aan de bereikbaarheid van Amsterdam, wat noodzakelijk is met het oog op het goed functioneren van het spoorstelsel in Noord-Holland Noord. Met het oog op verduurzaming ligt het zwaartepunt hier op de spoorverbindingen langs de Hoornse Lijn-corridor en de Zaancorridor. Deze corridors zijn essentieel voor het faciliteren van duurzaam woon-werkverkeer. Door via economisch beleid rondom stations ruimte te bieden aan dienstverlenende bedrijven ontstaat een voor de exploitatie noodzakelijke tegenpendel. Wonen, bereikbaarheid en economie lopen hierin samen op.

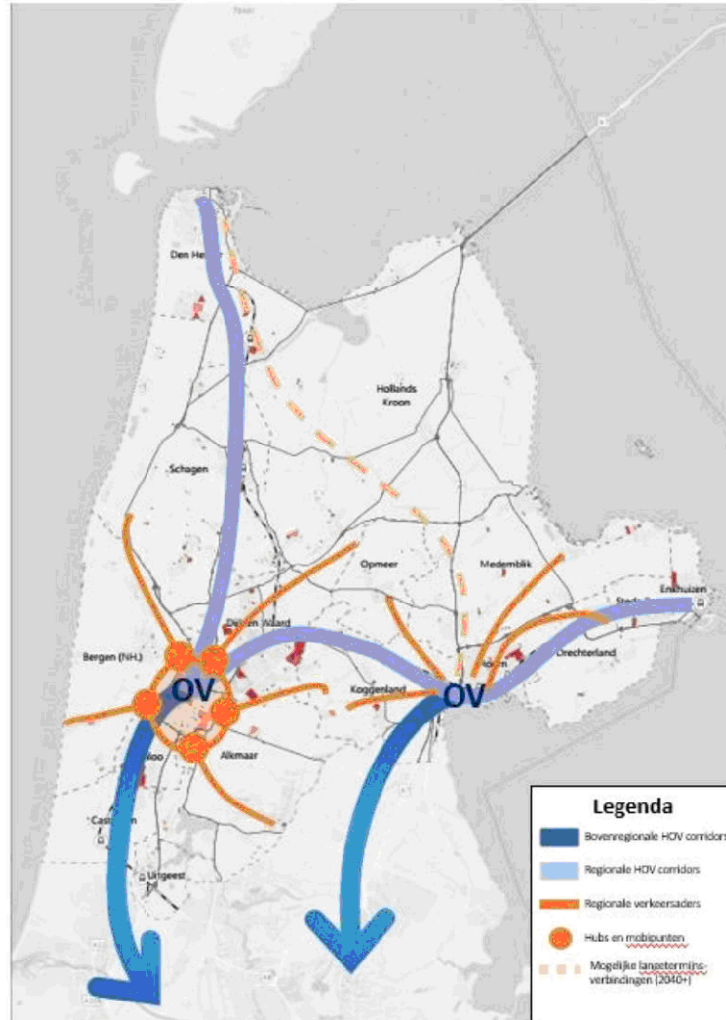
Beide niveaus vragen aandacht en haken op elkaar in aan de zuidzijde van Noord-Holland Noord, rondom Alkmaar en Hoorn. Op de kaart op de volgende pagina is dit regionale 'mobiliteitsconcept' uitgewerkt.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

3. Om de directe (negatieve) effecten van locatieontwikkeling op de bereikbaarheid te beperken, benutten gemeenten zoveel mogelijk hun verhaal mogelijkheden binnen gebiedsexploitaties. Waar dit onvoldoende is, of waar maatregelen effect hebben voor meerdere locaties, wordt gezocht naar alternatieve financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld Wbi-gelden of gelden uit het Actieplan Wonen van de Provincie). Naast locatiespecifieke maatregelen zetten gemeenten en provincie in eerste instantie in op algehele bereikbaarheid per fiets en het OV evenals de verbinding daartussen (versterken van de visgraat regionale bereikbaarheid). Aanpak van weginfrastructuur is hierop aanvullend en gebeurt indien nodig. Smart mobility en ketenreisoptimalisatie (aansluiting op stadsrandhubs mobipunten en vervolgens richting OV-knooppunten) wordt gefaciliteerd conform de bereikbaarheidsvisie. Met deze aanpak

vangt de regio mobiliteit af en beperkt zij de belasting van het hoofdwegennet. Gemeenten en provincie werken dit uit in hun begroting en zoeken daarbij gericht naar aanvullende middelen als Nationaal Toekomstbeeld Fiets, het programma provinciale doorfietsroutes, of EU-fondsen. De Rijksbijdragen werken we hierna uit.

Figuur: illustratie regionaal mobiliteitssysteem Noord-Holland Noord



- De gemeenten in Noord-Holland Noord werken vanuit hun economisch beleid aan het vergroten van werkgelegenheid nabij OV-knooppunten, ter voorkoming van pendel en versterking van tegen-spits op de corridors.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

Om woningbouw versneld te kunnen realiseren en tegelijkertijd te bouwen aan blijvende duurzame bereikbaarheid van de regio, is op de volgende onderdelen de inzet vanuit het Rijk een randvoorwaarde. Zonder deze inzet is de Woondeal Noord-Holland Noord slechts beperkt uitvoerbaar.

- Vanuit het MIRT worden periodiek afspraken gemaakt met het Rijk over de bijdrage van het Rijk aan de regionale bereikbaarheid. Dit betreft aanpassing van de hoofdinfrastructuur van de Helderse Lijn (Alkmaar-Schagen-Den Helder) en de West-Friese Lijn (Alkmaar-Hoorn-Enkhuizen) zodat de bereikbaarheid van de hele regio geborgd is.
- Extra woningbouw is alleen mogelijk als het regionale 'bereikbaarheidssysteem' in alle facetten versterkt is. Daarom vragen de gemeenten en provincie aan het Rijk een noodzakelijke bijdrage aan de regionale bereikbaarheid door versterking van de corridors:
 - optimaliseren van de Hoornse Lijn-corridor, met daarbinnen het stationsgebied Hoorn als OV-knooppunt en belangrijke hub voor West Friesland, en delen van de Kop van Noord-Holland;
 - optimaliseren van de Zaancorridor/Helderse lijn, met OV-knooppunt Alkmaar, OV-knooppunt Dijk en Waard en de bereikbaarheid van de Kop;
 - afvangen van mobiliteit en efficiënter gebruik maken van de Ring Alkmaar, zodat deze draaiende blijft en bijdraagt aan realisatie van stadsrandhubs/mobipunten. En zo verbinding met heel Noord-Holland Noord en aansluiting op de corridors mogelijk maakt.

Deze noodzakelijke inzet vraagt een geschatte totale investering van het Rijk van inmiddels ongeveer 350 miljoen euro, waarvoor binnen de regio

geen dekking is³. Dit zit met name in kosten rondom de scharnierpunten Alkmaar en Hoorn. Rondom scharnierpunt Alkmaar gaat het om een geschatte investering van 178-240 miljoen euro, Rondom scharnierpunt Hoorn is dit ongeveer 116 miljoen euro. Voor een overzicht van de financiële inzet, zie bijlage 2.

Opgave 3: oplossen complexe gebiedsontwikkelingen

Veel gebiedsontwikkelingen worden vertraagd door gebrek aan stikstofruimte; zeker sinds de aanpassing van de rekenmethodiek per 20 januari 2021. Maar ook door complexe aansluiting op warmtenetten en beperkte netcapaciteit bij Liander. Op dit moment zijn nieuwe aansluitingen moeilijk of niet mogelijk. Hierdoor stagneren naast woningbouw ook bedrijfsverplaatsingen en daarmee transformaties die woningbouw mogelijk maken.

Wat doen gemeenten en provincie zelf

7. De gemeenten geven prioriteit aan woningbouw bij OV-knooppunten en stimuleren lopen en fietsen als onderdeel van de ketenreis. Hierdoor moet de stikstofuitstoot als gevolg van verplaatsingen beperkt blijven. In dit licht stimuleren de gemeenten ook slimme mobiliteitsoplossingen (smart - mobility) en circulaire- en biobased-bouwconcepten. Ook stimuleren we bouwen met bouw hubs en het gebruik van elektriciteit (in plaats van dieselgeneratoren) om de stikstofuitstoot bij nieuwbouw tot een minimum te beperken.
8. De provincie werkt aan een plan van aanpak voor stikstofruimte, om daarmee ook woningbouw mogelijk te houden.

9. De provincie werkt samen met de gemeenten en Liander aan een aanpak voor netcapaciteit.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

10. Acute en kordate inzet van de coördinerend Minister van Natuur en Stikstof is nodig om woningbouw mogelijk te houden. De gemeenten en provincie bieden de minister aan experimenten vorm te geven in het licht van woningbouw en stikstofaanpak.
11. Regie van de minister van Economische Zaken is nodig om knelpunten door tekort aan netcapaciteit snel op te lossen voor versnelling van de woningbouw. Naast uitbreiding van de capaciteit gaat het ook om het toestaan van andere oplossingen die een efficiënter gebruik van de netcapaciteit mogelijk maken. Dit kan door het aanpassen van wetgeving en toestaan dat Liander ook andere oplossingen mag faciliteren.

Opgave 4: versterken organisatie en personele inzet

Er is regiobreed en nationaal een gebrek aan menskracht. Dit speelt bij bouwers, corporaties en overheden op allerlei niveaus (van planbegeleiding tot vergunningverlening) en specialismen (zoals planeconomen en verkeerskundigen). Daarnaast zijn er veel beleidsdoelen vanuit verschillende sectoren en overheden. De opeenstapeling van eisen kan zorgen voor vertraging. We moeten sneller, maar ook betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptiever bouwen. Hiervoor is een evenwichtige weging van doelen nodig. We moeten versnippering van aandacht voorkomen om focus op kansrijke ontwikkelingen te houden.

³ Eerdere, meer globale ramingen vielen lager uit. Het bedrag is echter gestegen door met name hogere bouwkosten en extra noodzakelijke investeringen. Ook de bedragen genoemd in dit addendum zijn door sterk gestegen inflatie aan verandering onderhevig.

Wat doen gemeenten, provincie en marktpartijen zelf

12. Gemeenten en provincie geven prioriteit aan grotere woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV-knooppunten. Overheden werken hieraan samen vanuit de gemeenschappelijke doelen uit de Woondeal en de bereikbaarheidsvisiedoelen. Hierbij staan realisatie van woningbouw en het stimuleren van smart mobility centraal.
13. Gelet op de brede personeelskrapte is het voor gemeenten en provincie essentieel om efficiënter te werken. Hiertoe zullen zij hun procedures verder stroomlijnen, in afstemming met marktpartijen. Bovendien zullen gemeenten hiertoe expertise en menskracht delen.

Noodzakelijke bijdrage Rijk

14. Van het Rijk vragen we verankering van efficiëntere planologische procedures.
15. Inzet van de provinciale flexpools voor versnellingslocaties vraagt continuering van de financiële ondersteuning vanuit de Rijksoverheid.

Randvoorwaarden voor coördinatie en governance

De gemeenten en provincie pakken samen de vier woon- en mobiliteitsopgaven aan. Dit gebeurt gecoördineerd vanuit de samenwerking in Noord-Holland Noord. De komende periode wordt de aanpak concreet door:

- Een regionale programma-aanpak, onder verantwoordelijkheid van het IBAO. De programma-aanpak vergt ambtelijke capaciteit en domeinoverstijgende samenwerking op het gebied van wonen, mobiliteit en economie.
- Bestuurlijk commitment vanuit alle partners (gemeenten en provincies) en de verschillende domeinen.

- Uitwerken van de genoemde opgaven in een Regionaal Investeringsprogramma.
- Adaptief programmeren door monitoring van planvoorraad en realisatiecapaciteit (reality-check) en daarmee continue bijstelling van bouwmogelijkheden door herprioriteren, faseren en/of uitruil.
- Periodiek verantwoording afleggen over de uitvoeringsvoortgang, met voorstellen voor bijsturing indien noodzakelijk.
- Behouden en uitbouwen van de intensieve samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.
- Benutten van het instrumentarium dat de provincie beschikbaar stelt voor versnelling, zoals de inzet van de bouwambassadeur Noord-Holland. En het in samenspraak bijsturen van dit instrumentarium, zodat het past bij de aard en schaal van de opgaven in Noord-Holland Noord.
- Uitbouwen van de opgaven met nieuwe opgaven vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende programma's. In het bijzonder programma's rond toekomstbestendig klimaatadaptie en circulair bouwen.

Bijlage 1: inventarisatie maatregelen per versnellingsplan

Bij de uitwerking van de Woondeal Noord-Holland Noord zet de regio primair in op het ondersteunen van de grote complexe locaties. Kleinere (en wellicht minder complexe) locaties profiteren van deze inzet, doordat veel knelpunten gebiedsoverstijgend zijn. Vanuit het project Realisatiecapaciteit Noord-Holland is in de regio een inventarisatie gemaakt van de grote versnellingslocaties met 200 woningen of meer. Deze inventarisatie vormt de basis voor de versnellingslocaties en realisatiecapaciteit van gemeenten, in combinatie met de gebiedsplannen voor Alkmaar en Hoorn uit het programma Bereikbare Steden en de bereikbaarheidsvisie voor de Regio Noord-Holland Noord. Op basis van deze gegevens zijn de belangrijkste belemmeringen bij realisatie in beeld gebracht in samenwerking met lokale ambtenaren. We beschrijven deze per locatie. Het gaat om locaties in het hier en nu concreet te maken zijn. Hierbij missen we wellicht enkele kleinere locaties of locaties die nog niet op de planlijst staan maar waar wel gekeken wordt naar woningbouw (denk bijvoorbeeld aan de inventarisatie in West Friesland naar woningbouwlocaties voor arbeidsmigranten).

De gemeente Texel heeft in het regionaal programma Kop van NH een “status aparte”. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. Het programma van Texel maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de Woondeal Noord-Holland Noord en het woningbouw bod van de provincie Noord-Holland. Diverse gebied specifieke knelpunten zijn ook voor Texel van toepassing (stikstof, energie-infra).

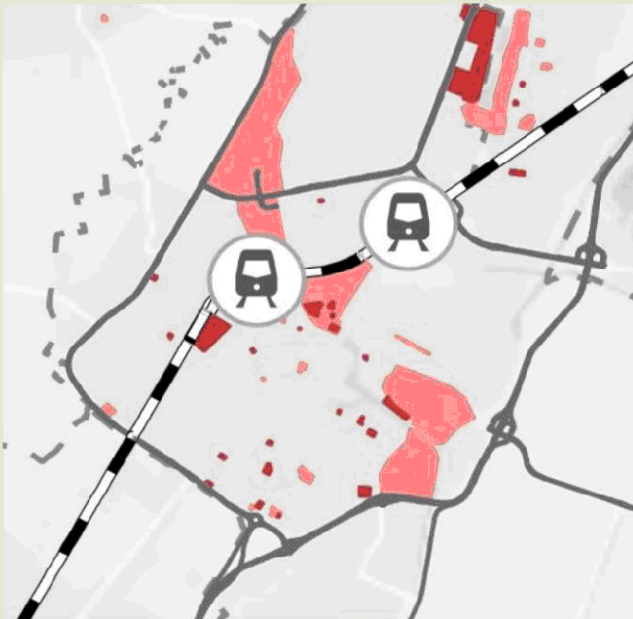
We ordenen projecten op de volgende manier:

- Projecten die al grotendeels gepland en voorbereid zijn: Het gaat hier vooral om de uitvoering (sommige projecten zijn al in uitvoering)
- Complexe projecten waar we kunnen versnellen maar waar extra aandacht voor nodig is.
- Hoog complexe en overige projecten die niet direct versneld kunnen worden (bijvoorbeeld door een complexe bedrijfsverplaatsing)

Regio Alkmaar (Alkmaar)

- Totale plancapaciteit: 17.500
- Versnellingslocaties: 7 locaties á 7.950 woningen
- Woonmilieus: Stedelijke woonmilieus met hogere dichtheid, voornamelijk urbane gestapelde woningtypes
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 1: Overzicht versnellingslocaties gemeente Alkmaar



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Station Noord en Overstad	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	800 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.250 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie station Noord:	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren busverbindingen van/naar het station • Verbeteren langzaam-verkeersroutes naar station • Ontwikkelen P+R en verbeterde fietsvoorzieningen aan de zuidzijde van het station.
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overstad:	<ul style="list-style-type: none"> • Opwaarderen verkeersstructuur Overstad • Fietsverbindingen met de binnenstad en Oudorp • Aanleg spoortunnel Overstad-Huiswaard • Bedrijfsverplaatsing van Overstad naar de Boekelermeer
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter en slimmer benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpak gelijkvloerse kruisingen aan de Noordwest kant (optelstroken/slimme verkeerslichten. ○ Aanpak kruispunt Helderseweg/Huiswaarderweg. ○ Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg ○ Overige aanpassingen • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Herinrichting stationsgebied Alkmaar-Centraal inclusief ondertunneling spoor bij Helderseweg. • Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Viaanse Molen, Alkmaar Station en Alkmaar Centrum	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	3.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Viaanse Molen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreden N9 bij Viaanse Molen/Kogendijk • Verleggen Helderseweg Noord • Aanleg Fiets- en voetgangersbrug Taqa terrein • Stikstof ruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Station	<ul style="list-style-type: none"> • Herinrichten van het stationsgebied (inclusief verplaatsen busstation naar de noordzijde en het aanleggen van mobiliteitshubs) • Ondertunneling van het spoor bij Helderseweg • Aanpak bergerhoutrotonde • Aanleggen van interwijkverbindingen tussen het centrum en het station
Gebiedspecifieke knelpunten Alkmaar Centrum	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren looproutes historisch centrum – Overstad via Gedempte Nieuwesloot • Herinrichting westelijk deel winkelstraat de Laat

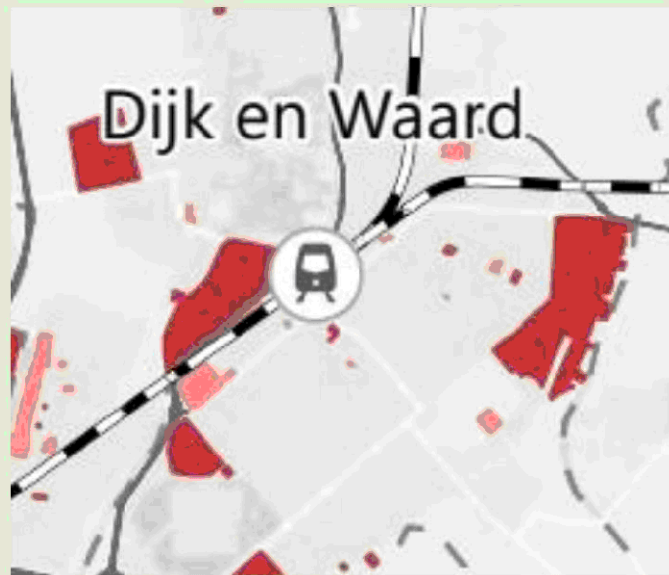
Gebiedsoverschrijvende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten om de overstap naar OV en fiets te stimuleren • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten (voor details zie fase 1) • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Vergroening Kanaalzone ter ondersteuning van een gezond woonmilieu • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.
------------------------------------	--

Lange termijn realiseerbaar: Locaties Oudorp en Overdie	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 0 2022 -2030:	2.350 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Overdie	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructureren Herculesstraat en Bestevaerstraat door fietsvoorzieningen, trottoirs, en OV-verbindingen. • Oeververbinding Overdie-Oudorp (fietsbrug) • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de Overdieijzerwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal • Stikstofruimte creëren
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Alkmaar Oudorp	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren verkeersstructuur Oudorp • Oeververbinding Overdie-Oudorp • Enkele complexe bedrijfsverplaatsingen (denk aan de jachtwerf) van bedrijven die afhankelijk zijn van hun toegang tot het kanaal.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Beter benutten Ring Alkmaar voor verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw. (voor details zie Korte termijn) • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Aanleggen mobiliteitshubs rondom Ring Alkmaar in samenwerking met de regio gemeenten • Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio Alkmaar (Dijk en Waard)

- Totale plancapaciteit: 10.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 7.150 woningen
- Woonmilieus: Urbaan appartementen / sub-urbaan
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 2: Overzicht versnellingslocaties gemeente Dijk en Waard



Korte termijn realiseerbaar: Locaties OV knooppunt ontwikkelingen (Stationsgebied, De Scheg, Westpoort, Beveland, De Frans, Stadshart)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	5.500 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen collectieve parkeeroplossingen rondom stationslocaties • Spoortunnel tussen Westpoort en De Scheg, spoortunnel Westpoort, tweede aansluiting op N242 • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Aanleg lokale langzaam verkeersroutes (bereikbaarheid station en stadshart) en interwijkverbindingen bij Stationsweg • Aanpak geluidsoverlast spoor en provinciale wegen • Recreatieve ontsluiting en financiering kanaalpark Dijk en Waard met natuurgebied Oosterdel • Enkele bedrijfsverplaatsingen Westdijk t.b.v. herontwikkeling en duurzaam veilige doorstroming N242

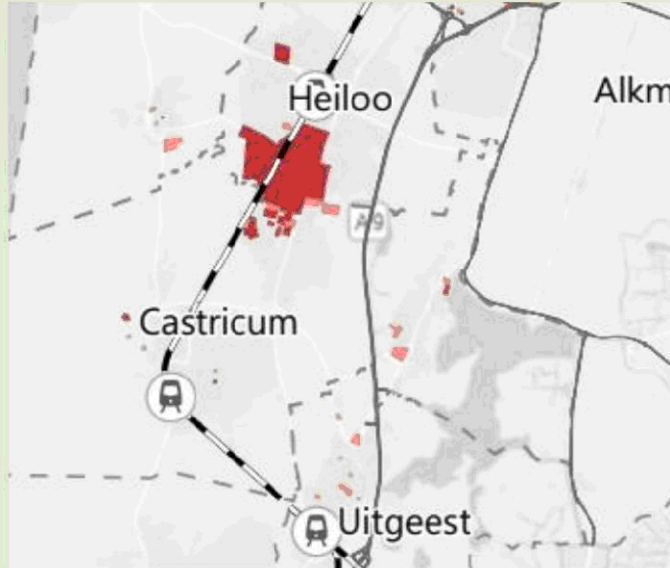
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000) • Programma hoogfrequent spoorverkeer: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanleg opstel terrein de Vaandel ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard. ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet. • Recreatief transferium aan de Westdijk • Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castricum. Secundair: Schagen/Hoorn) • Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen. • Optimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor initiatieffase deelgebieden, verkeerskundig advies, begeleiding woningbouwplannen, bestemmingsplan/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte.
----------------------------------	---

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Westerdel en de Draai fase 3,4 en 5	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	213 woningen
Realisatiecapaciteit 2022-2030:	1.650 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • beperkt, momenteel in aanbouw
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen OV-knooppunt Dijk en Waard, herinrichting omgeving, en realiseren mobiliteitshub: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen ○ Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000) • Programma hoogfrequent spoorverkeer: <ul style="list-style-type: none"> ○ Aanleg opstel terrein de Vaandel ○ Aanpassingen i.v.m. leefbaarheid ○ Spoorse doorsnijdingen Castricum, Alkmaar en Dijk en Waard ○ Toekomst: 3 treinen systeem en frequentieverhoging IC van 2 naar 4 Alkmaar-Heerhugowaard. ○ Toekomst: Opwaarderen busverbinding HOV-sternet. • Recreatief transferium aan de Westdijk • Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castricum. Secundair: Schagen/Hoorn) • Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpassen om de veiligheid en doorstroming op de N242 te verbeteren en kwetsbaarheid van het spoor te verminderen. • Optimaliseren, slimmer en beter benutten N242 Kooimeer-Verlaat

Regio Alkmaar (BUCH: Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo)

- Totale plancapaciteit: 3.600 woningen
- Versnellingslocaties: 2 locaties á 1.630 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan (hoofdzakelijk grondgebonden, enkele appartementen)
- Betaalbaarheid: minimaal 30% sociaal en betaalbare koop (tot NHG grens)

Figuur 3: Overzicht versnellingslocaties Regio BUCH



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Zuiderloo en Zandzoom	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	325 woningen
Realisatiecapaciteit 2022-2030:	1.630 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Realisatie rotonde Visweg/rijksweg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Oplossen OV-knelpunt Beverwijksestraatweg door middel van een spoorse doorsnijding. • Ketenmobiliteit op gang brengen (autoluwe binnensteden/dorpskernen) met mobiliteitshubs langs OV-Knooppunten en op overige strategische plekken (onder andere P&R bij station Uitgeest zodat hier een regionale mobiliteitshub kan ontstaan) • Doorfietsroutes van/naar Alkmaar realiseren. • Extra aansluiting Heiloo op de A9 • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West Friesland (Hoorn)

- Totale plancapaciteit: 12.000
- Versnellingslocaties: 9 locaties á 5.700 woningen
- Woonmilieu: Nadruk op urbaan appartementen/ enkele grondgebonden woningen rondom OV
- Betaalbaarheid: Ong. 60% betaalbaar

Figuur 4: Overzicht versnellingslocaties gemeente Hoorn



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Bangert en Oosterpolder, Siriusstraat en Holenkwartier	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	920 woningen
Realisatiecapaciteit 2022-2030:	1.600 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten locatie Bangert en Oosterpolder:	<ul style="list-style-type: none"> • Deels in aanbouw. Enkele gronden moeten gesaneerd worden op locatie Bangert en Oosterpolder. Wacht op vergunning Omgevingsdienst. • Stapeling van eisen betaalbaarheid en duurzaamheid/klimaatadaptatie wat leidt tot duurder bouwen.
Gebiedspecifieke knelpunten locaties Siriusstraat en Holenkwartier:	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt. Momenteel in aanbouw.
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Optimaliseren OV-knooppunt en toegangswegen • Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride. • Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken. • Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit

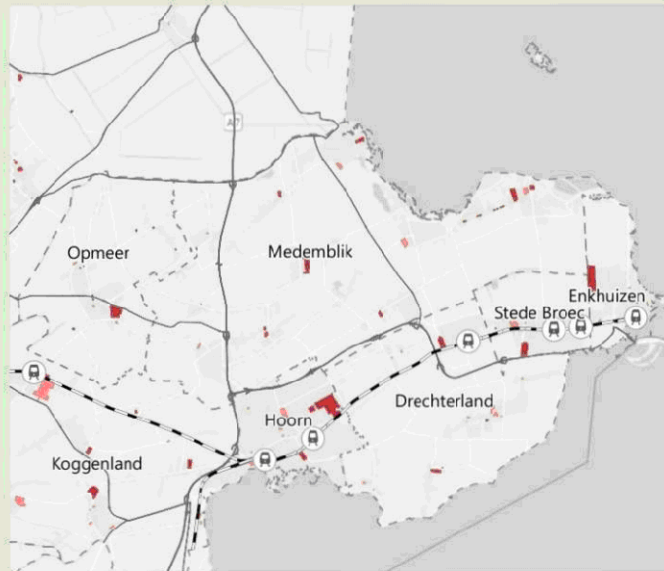
Korte termijn realiseerbaar: Locaties Pelmolen Prisma & station Noord Zuid, Dampden/Berkhouterweg en Rozenbuurt	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	1.000 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	2.500 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseren OV-knooppunt station Hoorn en toegangswegen <ul style="list-style-type: none"> ○ Verplaatsen busstation naar noordzijde, realiseren p&r en kiss&ride. ○ Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken. ○ Nieuwe traverse over het station met verblijfskwaliteit • Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer ○ Aanpassing kruisingen (Dampden/Keern en de Weel/Keern ○ Ophogen Provinciale weg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Grote Waal Oost, Hof van Hoorn en Nieuwe Steen	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.590 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten alle locaties:	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe toegangswegen tot de binnenstad <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor ○ Onderdoorgangen (2) spoor naar centrum voor separaat gemotoriseerd en langzaam verkeer ○ Aanpassingen kruisingen (Dampden/Keern en de Weel/Keern ○ Ophogen Provinciale weg
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseren OV-knooppunt • Snelheid en treinfrequentie verhogen voor toegenomen pendel van/naar Amsterdam en druk op de A7 te verlichten • Uitbreiden carpoolplekken bij A7 nabij Hoorn. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.

Regio West-Friesland (Opmeer, Medemblik, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen)

- Totale plancapaciteit: 6.600 woningen
- Versnellingslocaties: 12 locaties á 4.500 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk
- Betaalbaarheid: Ongeveer 65% betaalbaar

Figuur 5: Overzicht versnellingslocaties Regio West Friesland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Koggenland – Tuindersweijde Zuid, Medemblik – Molenblik, Stede Broec – Waterweide en Kweeklust	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Zuid	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden duur aangekocht, dit knelt met betaalbaarheid • Onderdoorgang spoor bij overgang dorpsstraat • Aanleg directe aansluiting N194 d.m.v. rotonde
Gebiedspecifieke knelpunten Molenblik	<ul style="list-style-type: none"> • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Aanpassen kruispunt Agriport A7 met N239
Gebiedspecifieke knelpunten Waterweide en Kweeklust	<ul style="list-style-type: none"> • In uitvoering. Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie en/of langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen).

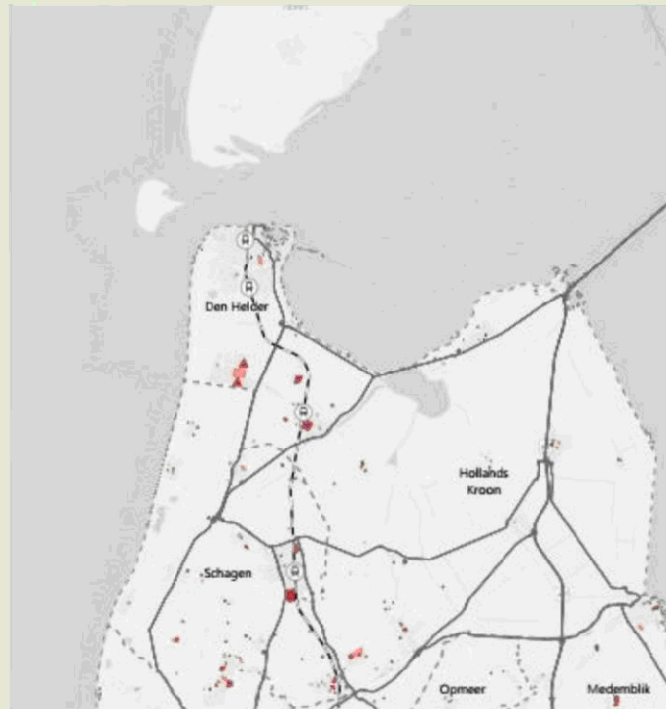
Middellange termijn realiseerbaar: Wervershoof – Combinatielocatie Tegel/ Zeehoek/ TV De Kaag, Wognum – Zoeklocatie Wognum, Drechterland – Centrum-West Venhuizen, en Tolweg, Enkhuizen – Westeinde Zuid, Stede Broec – Florapark, Enkhuizen – Gommerwijk, West West Koggenland – De Goorn-West, Koggenland – Tuindersweijde Noord en Zuidoost en Hoogwoud Oost	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	440 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.550 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Combinatielocatie Tegel/Zeehoek/TV De Kaag	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassen rotonde Markerwaardweg/Vok Koomenweg • Locatie Tegel: Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoeklocatie Wognum	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding carpoolmogelijkheden • Ligt in landelijk gebied, Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen • Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Centrum-West Venhuizen en Tolweg	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersafwikkeling richting Provinciale wegen (voor locatie Tolweg)
Gebiedspecifieke knelpunten, Westeinde Zuid en Florapark	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting op de N505 • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gommerwijk, West-West	<ul style="list-style-type: none"> • Verweven gronden • Mogelijke ontwikkeling geitenhouderij
Gebiedspecifieke knelpunten De Goorn-West	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedspecifieke knelpunten Tuindersweijde Noord en Zuidoost	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele uitplaatsingen van boerderijen. • Overbelasting dorpsstraat en onderdoorgang spoor • Aanleggen directe aansluiting op de N194

Gebiedspecifieke knelpunten Hoogwoud Oost	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructurele maatregelen rondom aansluiting rotondes • Ligt in landelijk gebied, Met de huidige ladderonderbouwing kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleggen doorfietsroutes van/naar Hoorn en Alkmaar. • Verhoogde capaciteit op de Hoornse spoorlijn (frequentie/langere treinen) • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Druk op provinciale wegen is hoog vooral rond WFO en Agriport. Uitvoeren van een gezamenlijke netwerkstudie is nodig. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen (met uitzondering van Enkhuizen en mogelijk enkele locaties in Medemblik nabij het IJsselmeer).

Regio Kop (Den Helder, Schagen, Hollands Kroon)

- Totale plancapaciteit: 13.650 -13.900
- Versnellingslocaties: 16 locaties á 7.185-7.335 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk en enkele stedelijke milieus
- Betaalbaarheid: nog in te vullen

Figuur 6: Overzicht versnellingslocaties Regio Kop van Noord-Holland



Korte termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp - Oost Willem Alexander Hof, Anna Paulowna – Elshof Zuid, 't Veld – 't Veld Noord, Schagen – Muggenburg Zuid en Dahliapark	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	600 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	1.485 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp – Oost/Willem Alexander Hof:	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding kost veel menskracht (bij gemeente en ontwikkelaars). • Stapeling ambities betaalbaarheid en klimaatadaptie wat leidt tot duurder bouwen • Verbindingen leggen met nabijgelegen stations
Gebiedspecifieke knelpunten Anna Paulowna – Elshof Zuid:	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt, onderdeel van bestaand project
Gebiedspecifieke knelpunten 't Veld – 't Veld Noord:	<ul style="list-style-type: none"> • Kruising Hartweg-Zwarteweg en kruising Hartweg-Valburgweg ombouwen tot rotonde.
Gebiedspecifieke knelpunten Schagen – Muggenburg Zuid:	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting met de Provinciale weg N-245 • Realisatie woonzorgcomplex
Gebiedspecifieke knelpunten Dahliapark	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten
Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den Helder, Schagen, Alkmaar. • Langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Langere: termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding omgevings-planprocedures en vergunningaanvragen.

Middellange termijn realiseerbaar: Locaties Julianadorp Oost/ONS en vrijkomende sportcomplexen, Westoever, Bijweggebied (allen Den-Helder), Oosterterp – Wieringerwerf, en Limmerschouw (Winkel)	
Realisatiecapaciteit 2022-2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit 2022 -2030:	3.900 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Julianadorp Oost/ ONS en vrijkomende sportcomplexen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt dichtbij natuurgebieden (duinen) • Ligt in landelijk gebied. Met de huidige ladderonderbouw kan deze locatie niet tot ontwikkeling komen. • Stapeling van eisen op het gebied van klimaatbestendigheid.
Gebiedspecifieke knelpunten Westoever:	<ul style="list-style-type: none"> • Concurrerende bestemmingen. Mogelijk ook vestiging van Scholen aan Zee. • Complexe binnenstedelijke herstructureringslocatie.
Gebiedspecifieke knelpunten Bijweggebied:	<ul style="list-style-type: none"> • Nu de locatie van Scholen aan Zee, afhankelijk van mogelijke verplaatsing naar de Westoever (duidelijk juni/juli 2022). • Gebied is eigendom van verschillende vastgoedeigenaren.
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Schagen (waar- onder Schagen Oost)	<ul style="list-style-type: none"> • Grondverwerving • Uitrust Bijzonder Provinciaal Landschap met andere gebieden om ontsluiting mogelijk te maken • Op de langere termijn (2035+): Zuidelijke verbinding N241-N245 (inclusief ondertunneling spoor voor auto en vrachtverkeer) • Fietsonderdoorgang spoor Zuiderweg
Gebiedspecifieke knelpunten Oosterterp en Limmerschouw	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting Nieuwe Niedorp op de N242 zonder extra belasting van het historisch centrum (dorsstraat)

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren- inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiden fietsparkeren (station Zuid staat al op de planning en is rond 2024 klaar). • Aanleggen interwijkverbindingen en doorfietsstunnel onder station Den-Helder Zuid. • Gebruik station koppelen met wijken Julianadorp, Nieuw Den Helder en de Schooten. • Realiseren doorfietsroutes richting Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250 evenals verkeersveiligheid N240 rondom Westerland als gevolg extra woningbouw. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen.
----------------------------------	--

Lange termijn realiseerbaar: Locatie Dijkkwartier (Den-Helder), Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn en Zoekgebied Zuid (Anna Paulowna), Gebiedsontwikkeling A7 Middenmeer – Wieringerwerf, en nieuwe woonmilieus langs de N77	
Realisatiecapaciteit tot 2025:	0 woningen
Realisatiecapaciteit tot 2030:	1.800 – 1.950 woningen
Gebiedspecifieke knelpunten Dijkkwartier:	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen worden deels op een dijk gerealiseerd. Waterveiligheid is een knelpunt. • Betreffende dijk staat pas over 50 jaar op het programma om te worden opgehoogd. • Verwerven particulier vastgoed. • Stapeling van eisen op een complexe locatie (betaalbaarheid en waterveiligheid wat leidt tot duurder bouwen).
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Warmenhuizen/Tuitjenhorn	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersafwikkeling (o.a. vrachtverkeer) richting Provinciale wegen
Gebiedspecifieke knelpunten Zoekgebied Zuid Anna Paulowna	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting en bereikbaarheid • Capaciteit ondergrondse infrastructuur (bijv. riool)
Gebiedsontwikkeling A7 Middenmeer - Wieringerwerf	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten
Nieuwe woonmilieu's langs de N77	<ul style="list-style-type: none"> • Geen noemenswaardige knelpunten

Gebiedsoverstijgende knelpunten:	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande stations aan de Helderse lijn kwalitatief verbeteren • Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar. • Op de langere termijn (2035+): Aanleggen onderdoorgang spoor Zuiderweg Schagen (fiets, auto en vrachtverkeer) i.c.m. zuidelijke verbinding N241-N245 • Op de langere termijn (2035+): Verbeteren verkeersveiligheid N9/N99/N250. • Netcapaciteit Liander wellicht onvoldoende om aansluiting van de wijk op tijd te realiseren. • Onvoldoende stikstofruimte om woningbouw gerealiseerd te krijgen. • Ambtelijke capaciteit onder druk voor begeleiding woningbouwplannen, begeleiding bestemming-/omgevingsplanprocedures en vergunningaanvragen.
----------------------------------	--

Bijlage 2: Financiële opgave infrastructurele maatregelen

Voor versnelling van de woningbouw werken we in deze paragraaf de randvoorwaardelijk investeringen uit. We prioriteren deze opgaven vanuit de Ladder van Verdaas:

1. Inzetten op duurzame mobiliteit.
2. De bestaande infrastructuur beter benutten
3. Nieuwe infrastructuur aanleggen.

In de hele regio liggen mobiliteitsopgave. De zuidkant van de regio vormt vanuit de positie in het daily-urban-system van de MRA. een scharnierpuntfunctie voor heel Noord-Holland Noord, We werken de maatregelen uit per scharnierpunt en langs de loop van de mobiliteitscorridors in figuur 1 (Zaancorridor, Hoornse Lijn en de Helderse Lijn)

In de onderstaande tabellen zijn per locatie specifieke ingrepen benoemd waar op ingezet moet worden. daarbij is aangegeven wat een realistische termijn is waarop deze gerealiseerd kunnen worden en op hoeveel woningen het effect heeft. Daarbij is tevens een eerste inschatting van kosten toegevoegd (in een bandbreedte) op basis van 1) bestaande ramingen (voor zover beschikbaar) en 2) referentieprojecten van elders. Het is te benadrukken dat het gaat om een eerste grove inschatting van kosten op basis van de vaak nog globale beschrijving van de maatregelen en referentieprojecten van elders. Nadere duiding van de maatregel, nader onderzoek en nadere raming van kosten is nodig om meer zicht te krijgen op de financiële opgaven voor de regio. Voor een overzicht van de gebruikte methodiek, verwijzen we naar bijlage 3.

Scharnierpuntfuncties

Voor heel Noord-Holland Noord zijn in de mobiliteitsvisie twee ontwikkelingen als scharnierpunt voor de regio geïdentificeerd:

- Draaiend houden van de Ring Alkmaar als scharnierpunt voor de gehele regio inclusief de Regio Kop van Noord-Holland en West Friesland.
- Aanpak stationsgebied Hoorn als regionaal centrum en belangrijke hub voor West Friesland en delen van de Kop van Noord-Holland.

Zonder investeringen in deze gebieden leiden de opgeschaalde woningbouwambitie tot groeiende congestie wat zijn weerslag heeft op de bereikbaarheid van de hele regio.

Tabel 2: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rondom scharnierpunten

	Realisatie termijn	Aantal woningen	Kosten
Scharnierpunt Alkmaar			
Realiseren doorfietsroutes tussen Dijk en Waard en Alkmaar en de BUCH en Alkmaar	2025	43.000 (allen in Regio Alkmaar en Kop)	€8-35 miljoen
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de ring Alkmaar en voor de gehele Regio	2025		€10-25 miljoen
Aanpak gelijkvloerse kruisingen* aan de noordwest kant (by-pass, extra optelstroken en/of slimme verkeerslichten)	2025		€70-80 miljoen
Aanpak ongelijkvloers kruispunt Helderseweg /Huisvaarderweg	2030		€45-50 miljoen
Aanpak Kooimeerplein en kruispunt Kennemerstraatweg	2040+		€45-50 miljoen

Scharnierpunt Hoorn			
Nieuwe traverse over het station met verbijfskwaliteit	2025	12.000 woningen in	€15 miljoen
Verplaatsen busstation naar noordzijde,	2025	Hoorn en 16.500 in	€2 miljoen
Realiseren parkeergarage (p&r) en kiss&ride.	2025	omliggende gemeenten	€32 miljoen
Uitbreiding fietsparkeren naar 3.700 plekken.	2025		€4 miljoen
Onderdoorgang de Keern/prov. weg en spoor voor gemotoriseerd verkeer	2030		€34 miljoen
Onderdoorgang Keern Provincialeweg voor langzaam verkeer	2030		€16 miljoen
Onderdoorgang Keern Spoor voor langzaam verkeer	2030		€13 miljoen

* Let op: Dit gaat om 4-6 knelpunten aan de Noordwest kant van de ring zoals blijkt uit het resultaat van de modelanalyse 2040 uitgevoerd door SWECO

Deze maatregelen komen ten goede aan de realisatie van respectievelijk 43.000 woningen (alle te bouwen woningen in Regio Alkmaar en Kop) en 26.500 woningen (alle te bouwen woningen in regio WF en Kop).

Randvoorwaardelijke mobiliteitsmaatregelen

De regio zet daarnaast in op efficiënte investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande infrastructuur. Zo maakt zij de realisatie van een groot aantal woningen mogelijk met een beperkte investering. Vanuit die optimalisatie streeft de regio ernaar de woningbouwopgave grotendeels nabij OV-knooppunten in verbinding met duurzame modaliteiten zoals trein, bus, fiets en voetverbindingen te realiseren.

Zaancorridor: Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo (BUCH)

De ingrepen in de BUCH hebben betekenis voor specifieke locaties in dit deel van de regio (Regio BUCH totaal 3.600 woningen, waarvan 1.630 op versnellingslocaties).

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Alkmaar

De maatregelen in en om Alkmaar bij de Zaancorridor hebben betekenis voor het totale woonprogramma van Alkmaar van 17.500 woningen tot 2030, waarvan 7.950 op versnellingslocaties. Daarnaast profiteert ook de Kop van Noord-Holland hier gedeeltelijk van, met 13.900 woningen, waarvan 7.335 woningen op versnellingslocaties. Het gaat hier dan vooral om de capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk. De herinrichting van het stationsgebied heeft in het bijzonder betekenis voor de locaties Station-Noord en Overstad (2.500 woningen). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de Regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 210.000 huishoudens.

Zaancorridor en versnellen Helderse Lijn: Dijk en Waard

De ingrepen in Dijk en Waard betekenis voor alle locaties in Dijk en Waard (totaal 10.000 woningen tot 2030, waarvan 7.100 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Dijk en Waard en het achterland. Dan gaat het om 36.000 huishoudens

Tabel 3: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Zaanse corridor

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen BUCH			
Aanleg mobiliteitshubs & transferia langs de Ring Alkmaar en voor de gehele regio	2025	3.600	€10-25miljoen
Doorfietsroutes Uitgeest – Alkmaar realiseren	2025	3.600	€4-15 miljoen
Aansluiten Heiloo op de A9	2030+	3.600	€40-50 miljoen
Maatregelen Alkmaar			
Langzaamverkeersbrug over het kanaal	2030+	2.700	€6-8 miljoen
Verplaatsing busstation van de zuid naar de noordzijde	2025	2.700	€6-15 miljoen
Ondertunneling spoor bij de Helderse weg	2030	8.100	€30-50 miljoen
Capaciteitsvergroting N9 bij Kogendijk	2030	5.400	€2-10 miljoen
Maatregelen Dijk en Waard			
Doorfietsroutes realiseren (Primair: Alkmaar en Castrum. Secundair: Schagen/Hoorn)	2025	10.000	€4-20 miljoen
Duurzame ketenmobiliteit: P&R mogelijkheden, fietsparkeer plekken (5.000)	2025	10.000	€11-20 miljoen
Aanpassen station op hogere frequentie en/of langere treinen	2030	10.000	€3-6 miljoen

Situatie N242 BOL-Brug en het spoorviaduct aanpakken door aanpassingen aan spoor overgangen, water-, fiets- en autoinfrastructuur met een ecologische verbindingzone zodat deze samenkomen.	2030	10.000	€50-60 miljoen
---	------	--------	----------------

Hoornse Lijn: Overige ingrepen

De ingrepen in de gemeente Hoorn hebben betekenis voor Hoorn en voor overige delen van West-Friesland. Dan gaat het om in totaal 15.500 woningen tot 2030, waarvan 8.700 woningen op versnellingslocaties. De regionale impact zit hem vooral in het verbeteren van de Hoornse lijn bijvoorbeeld door het verlengen van de stations. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in Hoorn en andere delen van West-Friesland. Dan gaat het om 94.000 huishoudens.

Hoornse Lijn: Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen

De ingrepen in de overige gemeenten in West-Friesland hebben betekenis voor specifieke locaties in West-Friesland (totaal 6.600 woningen tot 2030, waarvan 4.150 op versnellingslocaties). Daarnaast zal het verbeteren van de Hoornse lijn bijdragen aan de bereikbaarheid van de Regio Kop waar 9.800 woningen gepland staan. Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in de gemeenten waarin zij plaatsvinden. Dan gaat het om 18.500 huishoudens.

Tabel 4: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Hoornse lijn

	Realisatie- termijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Hoornse lijn (tot Enkhuizen)			
Realiseren doorfietsroutes Medemblik/Enkhuizen-Hoorn-Alkmaar	2025	18.600	€4-20 miljoen
Uitbreiding carpoolplekken rondom Hoorn en de A7	2025	12.000	€0,3-0,6 miljoen
Snelheid op de lijn verhogen (aftellers)	2025	18.600	€1,5-7 miljoen
Frequentie op de lijn verhogen (4x p.u) of stations aanpassen zodat verlengde treinen ingezet kunnen worden	2030	18.600	€12-24 miljoen
Maatregelen Medemblik, Opmeer, Koggenland, Drechterland, Stede Broec, Enkhuizen			
Aanpassen stationsgebied Obdam (onderdoorgang dorpsstraat en aansluiting Tuinderweijde op de N194)	2030	6.600	€2-10 miljoen
Onderzoek halte Flixbus Wognum	2025	6.600	€0,05 miljoen
Netwerkstudie uitvoeren naar wegennetwerk West Friesland	2023	6.600	€0,05-0,2 miljoen
Obv de netwerkstudie slimme aanpassingen maken aan het wegennetwerk (denk aan kruising Provinciale weg en Liornestraat)	2025	6.600	?*

* Let op: Afhankelijk van de uitkomsten van de netwerkstudie

Helderse lijn: Den Helder

Deze ingrepen rond de Helderse lijn in Den Helder hebben betekenis voor het hele westelijke deel van de Kop van Noord-Holland (Schagen, Den Helder). Dan gaat in totaal om 8.600-8.750 woningen, waarvan 6.200-6.350 op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 47.500 huishoudens (inschatting obv Den Helder en Schagen).

Ontsluiten verbinding Den Helder: Hollands Kroon

De ingrepen in Hollands Kroon hebben betekenis voor Den Helder en delen van de Kop van Noord-Holland (totaal 3.300 woningen op versnellingslocaties). Uiteraard hebben ze ook betekenis voor huidige woongebieden in die delen van de Kop van Noord-Holland. Dan gaat het om 35.000 huishoudens (inschatting obv Den Helder en deel Hollands Kroon).

Tabel 5: Beschrijving; realisatietermijn, impact op aantal woningen en kosten voor maatregelen rond de Helderse lijn

	Realisatietermijn	Aantal woningen	Kosten
Maatregelen Den Helder, Schagen			
Realiseren doorfietsroutes Den-Helder, Schagen, Alkmaar	2025	8.600-8.750	€4-20 miljoen
Stations geschikt maken voor langere treinen en hogere frequentie op de lijn inclusief oog voor ketenmobiliteit en uitbreiding fietsparkeren	2030	8.600-8.750	€6-12 miljoen

Realiseren mobipunten ⁴ rondom kernen met meer dan 2.000 inwoners en touristisch/economische clusters (12x)	2025	8.600-8.750	€4-5 miljoen
Verbeteren veiligheid N9/N99/N250 door omleiding N9 bij Sint Maartensvlotbrug en Burgervlotbrug evenals Rijbaanscheiding rechte delen	2030	8.600-8.750	€2-8 miljoen
Maatregelen Hollands Kroon			
Onderzoek uitvoeren naar maatregelen tot voorkomen sluipverkeer verbinding A7-N99	2023	3.300	€0,05-0,2 miljoen
Uitvoeren maatregelen uit onderzoek naar sluipverkeer en zo de verbinding A7-N99 optimaliseren	2030+	3.300	*?

* Let op: afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek

⁴ Een mobipunt is een punt waar verschillende vervoersstromen samenkomen. In een ruraal gebied is dit vaak in de vorm van een bushalte waar deelauto's, deelfietsen, fietsparkeren en park&ride of een combinatie van deze en andere vervoersmiddelen samenkomen.

Bijlage 3: Methodiek financiële onderbouwing

De voorgestelde maatregelen vragen investeringen. Adviesbureau Decisio heeft een macro-raming gemaakt van de benodigde investeringen. Deze raming is in korte tijd gemaakt op basis van normgetallen en algemene aannames. Ze geven daarmee een richting aan, maar zijn geen exacte berekening. Daarbij heeft Decisio ook beoordeeld in welke mate de investeringen toerekenbaar en randvoorwaardelijk zijn voor de voorgestelde bouwlocaties.

Eerst is een analyse gemaakt van de gebiedsspecifieke investeringen. Hierna volgt een overzicht van investeringen die samenhangen met infrastructuur.

Investerings in gebiedsontwikkelingen

Aan de hand van deskresearch en gesprekken met gebiedsontwikkelaars bij de gemeenten heeft Decisio de woningbouwlocaties uit dit programma nader gedefinieerd. Daarbij is het volgende onderscheid per locatie gemaakt:

- Is de locatie een brownfield- of greenfield-ontwikkeling
- Gaat het om transformatie, herstructurering of intensivering
- Is de locatie binnenstedelijk gelegen of op een uitleglocatie
- Wat is het beoogde woonmilieu: landelijk, dorps of (mate van) stedelijk.

Op basis van deze typering zijn kengetal toegevoegd aan de locaties. Dan gaat het om de gemiddelde onrendabele top per woning: het bedrag dat per woning als publiek tekort resteert, bijvoorbeeld omdat de grondexploitatie niet uitkomt (complexe transformatie of herstructurering, groot aandeel sociale huurwoningen, etc.) of omdat bovenplanse kosten gemaakt moeten worden

die niet gedekt kunnen worden uit de opbrengsten uit de GREX (ontsluiting, maatschappelijke voorzieningen, energie, etc.).

Dat kengetal is bovendien beïnvloed door informatie over bepaalde specifieke knelpunten die in een gebied spelen. Zo is bij een aantal projecten bekend dat de ontsluiting van het gebied nog gerealiseerd moet worden, dat bedrijven uitgekocht / uitgeplaatst moeten worden of gronden gesaneerd. Van de projecten uit Bereikbare Steden zijn specifiekere berekeningen bekend en gebruikt.

Gebruikte kostenkengetallen

De gebruikte kostenkengetallen volgen uit een eerder Decisio-onderzoek voor de provincie Zuid-Holland en variëren:

- Van een neutraal resultaat: er is geen publieke tekort aanwezig, of er kan zelfs geld verdiend worden door de overheid (een eventueel positief resultaat is niet meegenomen en niet relevant in dit onderzoek, deze inkomsten kunnen immers niet rechtstreeks ingezet worden om onrendabele ontwikkelingen te bekostigen.
- Tot een tekort per woning van 30.000 euro voor de meest complexe transformatielocaties in de hoogste stedelijke context. Dit kengetal is niet toegepast op projecten in NHN. De maximale ORT dat voor een project is gebruikt bedraagt 21.100 euro.

Het resultaat van de totaalberekeningen is omgeven met een bandbreedte van onzekerheid. Het betreft immers een macro-analyse op basis van algemene kengetallen. Om die reden is het resultaat weergegeven met een bandbreedte van +/- 40%

Resultaten

De resultaten van de berekeningen laten zich als volgt samenvatten voor de 57 projecten samen met 28.148 woningen:

- De opgave kent aan de onderkant van de bandbreedte een tekort van 214 miljoen euro (€ 7.600 / woning).
- De berekende opgave (middenwaarde) bedraagt **358 miljoen euro** (€12.700 / woning)
- De bovenkant van de bandbreedte is berekend op 500 miljoen euro (€17.800 / woning)

Het grootste deel van de woningen kent een bepaalde mate van complexiteit om te realiseren. Het gaat ofwel om herstructureringsprojecten die binnenstedelijk op een brownfieldlocatie zijn gelegen, ofwel projecten die een bepaalde specifieke ingreep vergen (dijkversterking, ontsluiting, etc.). Dit type projecten kent ook de hoogste gemiddelde onrendabele top per woning. De projecten op de korte termijn zijn vaak al in uitvoering en vergen, ons inziens, geen extra investeringen meer.

Tabel 6: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar complexe en eenvoudig ontwikkelbare locaties

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Complex	-€ 351,8	20.942	-€ 16.798
Eenvoudig	-€ 5,9	7.206	-€ 817

Tabel 7: investeringen bij gebiedsontwikkelingen naar ontwikkeltermijn

	Kosten (in mio)	Aantal woningen	Tekort / woning
Kort	€ 0,0	5.426	€ 0
Middellang	-€ 296,4	20.532	-€ 14.434
Lang	-€ 61,3	2.190	-€ 27.996

Het grootste deel van deze kosten zijn voor rekening van gemeenten en provincie. Waar mogelijk doen gemeenten Wbi-aanvragen om deze investeringen te dekken. Dit is reeds gehonoreerd met een Wbi-toekenning van

in totaal € 20.565.751 voor de locaties Viaanse Molen, Overstad, Westpoort-De Scheg, en Poort van Hoorn.

Investeringen in infrastructurele maatregelen

Naast de gebiedsspecifieke investeringen heeft Decisio een doorrekening gemaakt van de kosten voor gebiedsoverstijgende infrastructurele maatregelen. Hierbij is ook een analyse gemaakt van de noodzaak en randvoorwaardelijkheid van investeringen voor de gebiedsontwikkeling.

Noodzakelijkheid van investeringen

Huidige verkeersmodellen hanteren WLO-scenario's (2015). In een periode van ca. 20 jaar (2012-2030) wordt voor de Kop van Noord-Holland en West-Friesland een groei van huishoudens van ca. 15% verwacht en voor Alkmaar en omgeving een groei van ca. 20%. De ambitie van groei met 63.000 woningen tot 2030 leidt uiteindelijk tot een groei met 30% (analyse ring Sweco) ten opzichte van 2012 in de Noord-Holland Noord: 20.000 woningen extra ten opzichte van het hoogste WLO-scenario. Dat is dus aanzienlijk hoger dan waar de huidige verkeersmodellen van uit gaan.

De ontwikkeling van banen zoals de WLO prognosticeerde, blijkt vergelijkbaar met de feitelijke situatie op dit moment.

Tabel 8: prognose ontwikkeling aantal banen in Noord-Holland Noord

	2012	2030	2050
Kop van Noord-Holland en West-Friesland*	143.000	148.000	151.000
Alkmaar en omgeving	96.000	100.000	108.000
Totaal	239.000	248.000	159.000

*let op: Gebaseerd op COROP Regio's. Hier zijn de Kop en West Friesland samengevoegd
Bron: WLO-scenario hoog

De investeringen in infrastructuur hebben betekenis voor zowel de autonome groei van de regio als de extra bouw vanuit de samenhang met de MRA. Dit laatste leidt tot een extra verkeersdruk die nog niet in de ramingen is meegenomen. **Voorbeeld:** *Kijkend naar de autonome ontwikkelingen zou volgens deze benadering minimaal een derde van de investeringskosten van de Ring Alkmaar toe te schrijven zijn aan de woningbouwontwikkelingen. Omdat twee derde deel van de woningen immers al in de autonome ontwikkeling zit.* De vraag is echter hoe autonoom deze ontwikkelingen zijn. Ze zijn 'autonoom' in het verkeersmodel en de WLO-scenario's, maar er moeten wel degelijk maatregelen genomen worden om deze woningen te realiseren. Zonder beleid worden er geen woningen gebouwd.

Een andere manier van kijken is het verkeer dat extra wordt gegenereerd als gevolg van de totale woningbouwontwikkeling: 40.000 woningen tot 2030 en 63.000 woningen tot 2040. Het betreft zeker in de regio rond Alkmaar een uitbreiding van meer dan 30%, elders een uitbreiding bijna 20%. Het verkeer neemt naar verwachting iets minder toe, doordat een deel op OV-vriendelijke locaties zit. Op basis van deze redeneerlijn zou 20-30% van de wegbuitbreiding aan de woningbouw gerelateerd kunnen worden. Immers 70-80% van de weggebruikers is een 'bestaande bewoner'.

Een laatste invalshoek is te kijken naar de bijdrage van extra woningbouw aan het ontstaan van knelpunten. Een procent extra autoverkeer kan tot 2,5% extra congestie leiden. De 20-30% groei van verkeer als gevolg van uitbreiding van Alkmaar en omgeving, is verantwoordelijk voor 50 – 75 procent van de (ernst van) knelpunten op de Ring Alkmaar. Indien de toename in het autoverkeer tot onevenredig veel extra knelpunten op de ring leidt, kan dit percentage hoger zijn.

Op basis van deze vergelijkingen is de raming dat niet alle genoemde infrastructurele maatregelen randvoorwaardelijk zijn voor de

gebiedsontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat deze ontwikkelingen wel wenselijk of noodzakelijk zijn vanuit oogpunt van leefbaarheid en regionale (economische) ontwikkeling.

- Wij zien gelet op voorgaande analyses en afwegingen in ieder geval een noodzakelijk verband met de gebiedsontwikkeling voor:
 - Ring Alkmaar
 - Netwerkstudie en evt. vervolgmaatregelen Westfriesland
- Met name de infrastructurele maatregelen in de Kop van Noord-Holland zijn voor woningbouwontwikkelingen niet randvoorwaardelijk, vanwege de beperkte groei van dit deel van de regio.
- Ook de spoormaatregelen op de Hoornse lijn leveren een beperkte bijdrage aan de huidige en toekomstige knelpunten. Dit bleek eerder ook uit onderzoek in het kader van de Corridor Amsterdam Hoorn (CAH).
- Voor sommige maatregelen is het voor ons op dit moment nog niet mogelijk om de noodzaak in te schatten. Een nadere analyse van de problematiek is daarvoor nodig.

To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 3/26/2020 6:57:01 AM
Subject: FW: Integrale afweging nieuw BPL - pilot Uitgeest
Received: Thur 3/26/2020 6:57:05 AM
[Staf Nota GS Limmerkoog.docx](#)
[Terugkoppeling Limmerkoog en Stompetoren.docx](#)

Hoi 5.1.2e,

Gisterochtend goede Skype bijeenkomst gehad met 5.1.2e van Uitgeest, 5.1.2e, Cees en ik.

Ik geef gelijk maar even een terugkoppeling. Even kort, maar in lijn met de stafNota heeft Cees duidelijk gemaakt dat, ondanks de opgave, Limmerkoog vrijwel kansloos is en dat de belangen van de 20 Ke contour maatgevend zijn. 5.1.2e erkent zelf ook dat dat heel moeilijk is, maar zocht ook steun bij ons om daarin mee te helpen als het gaat om een vvgb. Cees heeft aangegeven dat we de energie beter kunnen steken in andere oplossingen.

Uitgeest gaat zich beraden op andere oplossingen. Ambtelijk weet ik inmiddels dat daar ook steeds meer wordt aangestuurd op andere oplossingen en Limmerkoog te laten voor wat het is. Dat is, zeker in het belang van de integrale afweging die we willen maken goed om te weten.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 16:14

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Integrale afweging nieuw BPL - pilot Uitgeest

Ja, helemaal scherp heb ik het beeld niet, maar Uitgeest zit in het landelijk gebied (op logische locaties) wel behoorlijk op slot. Binnenstedelijk pakken ze het nodige succesvol op, waaronder centrumplan, maar de echt kansrijke locaties stuiten lokaal op veel (politieke) weerstand: ijsbaan, hertenkamp, sportvelden. Al zijn de sportvelden logischerwijs wel een enorme opgave en bovendien moet je die ook weer ergens kwijt. In de bijlage nog de stafnota voor het gesprek dat er morgen met wethouder 5.1.2e is en een iets uitgebreider verslag van 5.1.2e en mij van het ambtelijk overleg.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 09:37

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Integrale afweging nieuw BPL - pilot Uitgeest

Ja, 20 kE is iets dat de provincie niet of nauwelijks kan beïnvloeden. Wel staat de Limmerkoog wat BPL betreft op de lijst met discussielocaties die Cees bij de vaststelling van de verordening aan PS wil voorleggen. Daar helpt deze pilot dus wel bij, om inzichtelijk te maken welke belangen er nog meer spelen dan alleen BPL. Is het inderdaad zo dat Uitgeest haar woningbouwopgave niet binnenstedelijk kan oplossen en vervolgens ook geen enkele plek in het landelijk gebied heeft, omdat alles NNN en BPL is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



**Provincie
Noord-Holland**

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 23 maart 2020 19:30

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @Noord-Holland.nl>

Onderwerp: RE: Integrale afweging nieuw BPL - pilot Uitgeest

Kans is heel klein. Met name omdat het in 20 Ke contour van Schiphol ligt. Dat is in feite het maatgevende regime. Ik zal jullie de stukken hierover, incl het ambtelijk verslag van overleg dat 5.1.2e en ik hadden hierover nog even mailen

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

∇ Economische ontwikkeling (bijvoorbeeld aantal bedrijven, oppervlakte bedrijventerrein) -> 5.1.2e 5.1.2e , wat is volgens jullie ...
dit kader relevant om rekening mee te houden?

Zie verder de notitie en ik hoop dat de PDF-kaart redelijk in te zoomen is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

T (023) 514 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Ik werk niet op woensdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)

