



## Nota van B&W

Onderwerp Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020:  
aanvullende afspraken woningbouwprogrammering

Portefeuillehouder Raymond van Haften  
Collegevergadering 30 januari 2018  
Inlichtingen N. Broenink (+31235674813)  
Registratienummer 2018.0005232

### Samenvatting

Per maart 2017 is de Provinciale Verordening Ruimte (PRV) gewijzigd. Via deze wijziging vraagt de provincie de gemeenten in Noord-Holland om in regionaal verband kwalitatieve en kwantitatieve afspraken te maken over de woningbouwprogrammering. De PRV is één van de instrumenten die de provincie kan gebruiken om het provinciaal belang veilig te stellen. Eén van deze belangen betreft het voorkomen dat er onnodig nieuw stedelijk gebied ontstaat ten koste van het buiten – of landelijk gebied.

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, waaronder Haarlemmerliede en Spaarnwoude, onderschrijven het nut en de noodzaak van regionale afspraken en zetten daar ook actief op in. Via het Regionale Actieprogramma's Wonen: De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis! (hierna RAP) wordt samengewerkt om een woningaanbod tot stand te brengen (en te behouden) dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in de regio. In het RAP is afgesproken een uitgewerkt regionaal woningbouwprogramma vast te stellen, waarbij het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (inclusief transformatie) het uitgangspunt vormt.

In bijgaand besluit worden – vooruitlopend op afspraken over differentiatie naar prijsklasse en woonmilieu – afspraken vastgelegd over aantallen, locaties en tussentijdse besluitvorming voor het bouwprogramma van de komende vijf jaar. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van PRV én een eerste stap gezet naar de gewenste regionale woningbouwprogrammering.

### Inleiding

Per maart 2017 is de PRV gewijzigd. De provincie vraagt, via de wijziging, gemeenten in Noord-Holland om in regionaal verband kwalitatieve en kwantitatieve afspraken te maken over de woningbouwprogrammering. De provincie heeft via een brief aan de wethouders van de gemeenten opgeroepen om voortgang te maken met de programmering en deze uiterlijk voor het eind van 2017 gereed te hebben.

Gemeenten in de regio en de provincie werken via het RAP samen om een woningaanbod tot stand te brengen (en te behouden) die aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in de regio. Het RAP bevat al een aantal concrete kwalitatieve en kwantitatieve afspraken en daarnaast procesafspraken. De gevraagde 'afstemming', nodig om tot een woningbouwprogramma te komen, komt alleen terug in de procesafspraken. Om aan de voorwaarden van de PRV te voldoen wordt nu een eerste stap gemaakt met regionale

kwantitatieve afspraken. Later dit jaar, als het regionale woonwensenonderzoek is afgerond, worden ook kwalitatieve afspraken voorbereid en toegevoegd.

### **Afweging**

- 1. Met het vaststellen van aanvullende regionale afspraken wordt aan een eis uit de PRV voldaan.*

In de PRV staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van nieuwe bestemmingsplannen. De PRV is een van de instrumenten die de provincie kan gebruiken om haar taken uit te voeren. Het duurzaam aanwenden van gronden voor stedelijke ontwikkelingen is hier één van. Daarom is bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (inclusief transformatie) het uitgangspunt voor de regio en het RAP.

Het regionaal afstemmen van de woningbouwprogramma's voorkomt dat gebieden buiten Bestaand Stedelijk Gebied zonder goede afweging worden aangewend voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De aanvullende regionale afspraken én het RAP vormen voor de provincie het kader voor het verlenen van toestemmingen over individuele locaties.

- 2. Het maken van regionale afspraken zorgt voor versnelling.*

De provincie Noord-Holland geeft - via de PRV - aan dat wanneer er geen regionale afspraken zijn gemaakt, er voor iedere individuele planologische mutatie (uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht procedures en bestemmingsplanprocedures) afzonderlijk overleg moet worden gevoerd met de regiogemeenten en de provincie. Als er afspraken liggen en er afstemming heeft plaatsgevonden over de toekomstige woningbouwplannen is dat niet meer nodig. Hierdoor wordt het ontwikkelproces versneld.

- 3. De aanvullende afspraken zorgen voor een betere aansluiting van de woningvraag op het toekomstige woningaanbod in de regio*

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens. Gemeenten in de regio werken via het RAP samen om woningaanbod tot stand te brengen dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in de regio. In voorliggende afspraken wordt vastgelegd welke kwantitatieve bouwopgave elke gemeente de komende periode heeft en welke plancapaciteit daarvoor beschikbaar is. De plancapaciteit: is het aantal woningen in (bestaande) plannen, zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht. Daarnaast hebben de regiogemeenten, via het eerder vastgestelde RAP, afgesproken om tot en met 2020 nieuwe locaties voor woningbouw te zoeken voor de volgende RAP periode(n). Per locatie wordt het aantal woningen en in welke kwaliteit gebouwd wordt vastgesteld. Op basis van woonwensen en de bijgestelde woningbehoefte worden ook afspraken over kwalitatieve aspecten gemaakt en weet de markt beter welke bouwplannen waar ontwikkeld kunnen worden. Het gewenste resultaat is dat hierdoor de juiste woonmilieus kunnen worden gecreëerd.

### **Risico's en kanttekeningen**

- 1. Er zijn nog niet genoeg binnenstedelijke woningbouwlocaties beschikbaar in de regio.*

Binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden de komende vijf jaar in principe alleen woningen toegevoegd binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Daarvoor is net voldoende plancapaciteit beschikbaar. Het risico bestaat echter dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet toereikend is. Het ontbreekt aan reserves om eventueel planuitval/uitstel op te vangen en het is nog niet duidelijk of de plancapaciteit in de juiste woonmilieus kan voorzien. Daarnaast blijft het van belang om regionaal nieuwe woningbouwlocaties te zoeken, mogelijk ook buiten het bestaand stedelijk gebied.



## *2. De lijst met woningbouwlocaties is dynamisch*

De provincie wenst als onderdeel van de regionale afspraken een lijst met woningbouwplannen waarover overeenstemming bestaat. Om strategische redenen worden echter niet alle locaties openbaar gemaakt. Bijvoorbeeld omdat nieuwe ontwikkelingen voorafgegaan worden door inspraakprocedures en grondposities (waardeverandering). De gemeente Haarlem heeft om deze reden alleen de 'harde' plancapaciteit op de lijst geplaatst. Om te voorkomen dat nieuwe locaties die niet op de lijst staan en daardoor niet regionaal afgestemd zijn vertraging oplopen, is als afspraak opgenomen dat potentiële plannen binnen Bestaand Stedelijk Gebied als onderdeel van regionale afstemming worden beschouwd.

### **Middelen**

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

### **Juridische aspecten**

Door aanvullende regionale afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod (plancapaciteit) te maken wordt voldaan aan de vereisten uit de PRV én krijgen bouwplannen die voldoen aan deze afspraken en die een bestemmingsplanwijziging vragen sneller instemming van de provincie.

De RAP en daarmee ook de aanvullende regionale afspraken gelden voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude vanwege de samenvoeging tot en met 2018.

### **Communicatie**

Alle locaties die zijn opgenomen zijn openbaar en ook terug te vinden in de monitor woningbouwcapaciteit: plancapaciteit Noord-Holland.

### **Gevolgen voor herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude**

De beslispunten van deze nota vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging omdat er geen financiële gevolgen zijn.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het afstemming binnen de huidige regio Zuid-Kennemerland/IJmond betreft en vanwege de samenvoeging geldt voor 2018.

Afstemming heeft ambtelijk plaatsgevonden. Het RAP en de aanvullende afspraken woningbouwprogrammering hebben voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude betrekking op de periode tot de datum van de gemeentelijke herindeling. De nieuwe gemeente is onderdeel van een andere regio.

### Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. de aanvullende afspraken uit de notitie *Regionale afstemming woningbouwplannen voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond* vast te stellen. Daardoor:
  - a. worden tot de datum waarop de gemeentelijke herindeling plaatsvindt, in principe alleen woningen toegevoegd binnen Bestaand Stedelijk Gebied;
  - b. worden plannen voor woningbouw buiten Bestaand Stedelijk gebied afzonderlijk door de betreffende regiogemeente gemotiveerd en met de regio afgestemd;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,

Raymond van Haeften

Bijlage(n)

- Uitwerking RAP: Regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond
- Bijlage 1 Plancapaciteit tabellen

## **Uitwerking RAP: Regionale afspraken voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Datum: 22 januari 2018

Versie: 2

Van: Joeri van der Lee ([jvdlee@haarlem.nl](mailto:jvdlee@haarlem.nl) / 06 4621 5091)

---

### **Inhoudsopgave**

1. Conclusies .....	2
2. Inleiding.....	3
Relatie met het RAP .....	3
Doel notitie.....	4
3. Woningbehoefte.....	6
Het aantal huishoudens groeit en de (regionale) woningvraag is groot.....	6
Van huishoudengroei naar woningbehoefte.....	7
4. Analyse plancapaciteit.....	9
Overall plancapaciteit.....	9
Harde plancapaciteit.....	9
Zachte plancapaciteit.....	10
Plancapaciteit buiten Bestaand Stedelijk Gebied.....	10
5. Kwantitatieve toets: confrontatie woningvraag - plancapaciteit .....	12
De regionale plancapaciteit is niet 'hard' en bevat geen reserves. ....	12
6. Regionale afspraken.....	14
Vigerende afspraken RAP .....	14
Kwantitatieve afspraken .....	14
Woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied .....	15
Kwalitatieve afspraken .....	15
Proces afspraken .....	16
Afspraken met betrekking tot de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.....	16
Algemene bepalingen.....	17
Bijlage I: lijst met locaties .....	18
Bijlage II Kaart met locaties buiten BSG (vallend onder de afspraken).....	19
Bijlage III: ontwikkelrichting woningbouwprogramma .....	20

## 1. Conclusies

- Op basis Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden (bron: provincie Noord Holland) bedraagt de **kwantitatieve vraag** naar woningen voor de periode tot aan 2040 bedraagt ca. **25.000 woningen** (voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond). Verdeeld in tijd geldt de volgende onderverdeling:
  - 8.100 woningen voor de periode 2016 tot en met 2020 en
  - 4.600 voor de periode 2021 tot en met 2025;
  - 12.500 voor de periode daarna.
- De regio heeft binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) voor deze periode een plancapaciteit van ca. **22.265** woningen.
- Er zijn overall nog niet voldoende locaties binnen BSG voor handen om woningen toe te voegen. Een belangrijk argument is dat **de nodige reserves** om evt. planuitval/uitstel op te vangen **ontbreken**. Daarnaast kan er vanuit de gewenste versnelling of om kwalitatieve redenen aanleiding zijn om nieuwe binnenstedelijke locaties te zoeken dan wel een locatie buiten BSG in ontwikkeling te nemen. **Er blijven extra locaties nodig** om woningen te bouwen;
- De plancapaciteit is onder te verdelen in 'hard' en 'zacht'. Een locatie is als 'hard' aan te merken als de juiste planologische voorwaarden (juiste bestemmingsplannen) gelden. De regio beschikt binnen BSG in dat opzicht over 6.625 woningen in harde plannen en 15.595 in zachte plannen (periode t/m 2040). Niet alle woningbouwlocaties worden op hetzelfde moment ontwikkeld. Het aantal potentiële woningen in harde plannen tot ontwikkeling kan komen bedraagt:
  - 4.255 vanaf nu tot en met 2019 en
  - 1.555 in de periode 2020 tot en met 2024;
  - Het resterende deel van de harde planvoorraad is onbekend in welke periode deze tot ontwikkeling kunnen komen.

Tegenover een woningvraag van 8.100 woningen tot 2025 staat een harde plancapaciteit van 5.810. Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt dat op **korte termijn een tekort aan harde plannen** is. Daarnaast geldt nog een risico dat een aantal locaties later dan gepland, of zelfs niet tot ontwikkeling komt (planuitstel/ uitval).

- Voor binnenstedelijke plannen is de actuele regionale kwantitatieve behoefte aangetoond. Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het Woononderzoek 2012 en de actuele plancapaciteit. Het totale woningbouwprogramma voor de regio Zuid Kennemerland /IJmond past zowel kwantitatief én gedeeltelijk kwalitatief binnen de woningbehoefte bij een doorkijk naar de komende 5 jaar. Deze notitie toont daarmee aan dat de regio voldoet aan de vereisten van de [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#).

## 2. Inleiding

De druk op de regionale woningmarkt is groot. De wachttijden voor een sociale huurwoningen lopen in een aantal van de regiogemeenten op tot boven de 7 jaar. In vrijwel de hele regio Zuid Kennemerland/IJmond neemt het aantal huishoudens de komende decennia toe. De gemeenten in de regio moeten, om aan de verplichtingen uit de [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) te voldoen, het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen de regio. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte ligt bij de regio zelf. Daarvoor is het tweede Regionale Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020: De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis! (hierna RAP) vastgesteld. In het RAP staan de gezamenlijke ambities en afspraken op het gebied van wonen van de regiogemeenten.

De provincie geeft in haar [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) aan dat een bestemmingsplan alleen in nieuwe stedelijke ontwikkeling kan voorzien als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (afstemming). Per 1 maart 2017 is de [nadere eisenregeling](#) 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' in werking. De nadere eisenregeling geeft aan waar de afspraken uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan moeten voldoen. Zo moeten deze in ieder geval **betrekking hebben op de woningbouwlocaties<sup>1</sup> in kwaliteit, kwantiteit en tijdfasering.**

### Artikel 2 Woningbouw

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
  - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
  - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;
  - c. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
  - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
  - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
  - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
  - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
  - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
  - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;
  - e. is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

**Figuur 1 bron: nadere eisenregeling Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017**

### *Relatie met het RAP*

Het RAP en de jaarlijks te actualiseren overzichten met woningbouwplannen en programma's vormen belangrijke vereisten om te voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening en zijn voorwaardelijk voor alle buiten stedelijke

---

<sup>1</sup> Hieronder vallen zowel te ontwikkelen, transformeren en herstructureren locaties.

woningbouwplannen. Via het RAP zijn al meerdere afspraken gemaakt. Zo is afgesproken om:

- een vraaggericht bouwprogramma te hanteren;
- 8.100 woningen toe te voegen tot en met 2020;
- de sociale voorraad niet af te laten nemen;
- binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt te nemen;
- 20% van de nieuwe woningen voort te laten komen uit transformatie;
- het woningbouwprogramma naar segment uit te werken conform de in het RAP aangegeven ontwikkelrichting.

### *Doel notitie*

De Provinciale Ruimtelijke Verordening beoogt afspraken cq. een regionale programmering die (1) aansluit bij de behoefte, (2) een goede afweging inhoudt van inbreiden versus uitbreiden en (3) geen onnodige leegstand tot gevolg heeft. De afstemming die hiervoor nodig is maakt nog onvoldoende onderdeel uit van het RAP. Om de voortgang van de woningbouwplannen in onze regio te verzekeren, wordt toegewerkt naar een regionale woningbouwprogrammering (én afstemming) zoals beoogd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en nadere eisenregeling.

Naast de Provinciale Ruimtelijke Verordening geldt een wettelijke verplichting in het kader van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van actuele gegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit. De komende periode zal daarom een verdieping aangebracht worden. Daarvoor wordt onder meer gebruik gemaakt een kwalitatieve- en kwantitatieve actualisatie van de woningbehoefte in onze regio én informatie uit het regionale woonwensenonderzoek “Wonen in de MRA” (WiMRA) dat begin 2018 tot onze beschikking komt. Daarmee krijgen de regiogemeenten, naast een update van de reeds bekende gewenste segmentatie, inzicht in de gewenste woonmilieus. Naast kennis van de actuele kwantitatieve behoefte is het woonwensenonderzoek van belang om een zorgvuldige ‘nut en noodzaak’ afweging te maken ten aanzien tot potentiële woningbouwlocaties buiten BSG. In deze notitie wordt een eerste stap gezet. In 2018 zal daarom een update plaatsvinden van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee ontstaan de benodigde bouwstenen voor een uitgewerkt regionaal woningbouwprogramma. De regio kiest daarom om een groeimodel te hanteren.

De geformuleerde afspraken in deze notitie hebben in principe betrekking op een periode van vijf jaar, waarbij opgemerkt wordt dat monitoring en informatie uit nieuw onderzoek periodiek tot een actualisatie zal leiden. Deze notitie is een uitwerking van het reeds vastgestelde RAP voor deze regio.

Voor de perioden 2017-2019 en 2020-2024 (en periode daarna) zijn alle binnenstedelijke planlocaties in een lijst weergegeven. Ook voor de buitenstedelijke

---

<sup>2</sup> De Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening



plannen voor deze periode is een lijst opgesteld. Tevens is conform Provinciale Ruimtelijke Verordening en nadere regels van deze locaties een kaartbeeld opgenomen van de locaties buiten BSG<sup>3</sup>. Het overzicht van buitenstedelijk projecten geeft de provincie de mogelijkheid vanuit haar regierol te adviseren.

Om de gewenste volledigheid te verkrijgen is gebruik gemaakt van de onlangs geactualiseerde Monitor Plancapaciteit waarvoor in het kader van de MRA –actieagenda nr. 1.1 en 1.2 extra uitvraag is gedaan naar de beschikbare plancapaciteit. Tenslotte zijn deze gegevens afgelopen december voor het laatst geüpdatet.

### **Relatie met het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)**

Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte aan woningen in alle segmenten nog verder zal toenemen. Dat neemt niet weg dat er rond alle woningbouwplannen zorgvuldige afwegingen gemaakt moeten worden passend bij verantwoordelijk ruimtelijk beleid.

Zoals ook in het RAP is vastgesteld kiezen de regiogemeenten woningbouw op binnenstedelijke locaties als uitgangspunt. Wordt een buitenstedelijke ontwikkeling voorbereid dan moet naast de toets aan de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, worden onderbouwd dat deze redelijkerwijs niet elders binnen de marktregio wel binnenstedelijk kan worden uitgevoerd. Dit brengt de noodzaak tot regionale afstemming tussen gemeenten met zich mee. Woningzoekenden verhuizen immers tussen gemeenten en samen moeten gemeenten voldoen aan de bouw voor extra instroom van buiten de regio en demografische groei binnen de regio zelf.

Slechts een klein deel van de plancapaciteit van de regio bevindt zich buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Er zijn hiervoor wettelijke kaders op Rijks en op Provinciaal niveau waaraan moet worden voldaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij elke ontwikkeling de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient te worden doorlopen. Dit houdt in dat voor elke ontwikkeling onderbouwd moet worden dat deze past binnen de actuele behoefte. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Stedelijk Gebied beoordeelt de Raad van State op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie.

Naast het aantonen van nut en noodzaak zal bij plannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied ook rekening gehouden moeten worden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder bestaat uit een aantal treden die doorlopen moeten worden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening en nadere regels schrijven in aansluiting hierop voor dat er voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal schriftelijke afspraken gemaakt moeten worden.

---

<sup>3</sup> NB: De huidige afspraken hebben geen betrekking op locaties buiten BSG. Daarom is het kaartbeeld op dit moment 'leeg'.

### 3. Woningbehoefte

*Het aantal huishoudens groeit en de (regionale) woningvraag is groot*

De (demografische) voorspellingen van de provincie Noord Holland (bron: [Prognose 2015 – 2040, Concentratie in steden](#), november 2015<sup>4</sup>, de rapportage 'Actualisatie woningbehoefte 2015 regio IJmond en Zuid-Kennemerland' van Rigo b.v. en de Planmonitor 2017 Metropoolregio van bureau Stec) geven inzicht in de verwachte groei van het aantal huishoudens en voorspellen de woningbehoefte.

In de provinciale prognoses is in eerste instantie gekeken naar de woonplaatsvoorkeur van de bevolking. Deze is vooral bepaald op basis van een analyse van de migratie in de afgelopen periode. Vervolgens is gekeken naar de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, de Structuurvisie Noord-Holland 2040, en het provinciale woonbeleid waarin de vraag van de toekomstige bewoners leidend is. Om inzicht te krijgen in de 'eigen behoefte' van een regio is een migratiesaldo-0 scenario opgesteld. Via een fictief hoog bouwprogramma (uitgaande van vraag gestuurd bouwen), waardoor bestaande tekorten op de woningmarkt geen rol spelen, zijn de verhuisvoorkeuren in beeld gebracht. Op basis van deze analyses is een binnenlands migratiesaldo op gemeenteniveau vastgesteld. Het model berekent vervolgens via natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie de bevolkingssamenstelling die wordt vertaald naar huishoudens en woningbehoefte. Uit deze prognose volgt dat de komende periode met name in het zuidelijke deel van de provincie, waaronder de regio Zuid Kennemerland/IJmond, sprake zal zijn van een sterke bevolkings- en huishoudengroei. Dat leidt tot een grote vraag naar woningen.

Vertaald naar de afzonderlijke regiogemeenten leidt dat tot een verwachte toename van het aantal huishoudens. Uit de tabel blijkt dat er in alle gemeenten een groei wordt verwacht.

Gemeente	Prognose ontwikkeling huishoudens		2015-2025	
	2015	2025	Absoluut	In %
Beverwijk	18.526	19.941	+1.415	+8%
Bloemendaal	9.542	10.250	+708	+7%
Haarlem	77.293	85.682	+8.389	+11%
Haarlemmerliede c.a.	2.433	2.801	+368	+15%
Heemskerk	17.202	17.810	+608	+4%
Heemstede	11.699	12.309	+610	+5%
Velsen	30.250	31.600	+1.350	+4%
Zandvoort	8.429	8.956	+527	+6%
<b>Totaal</b>	<b>175.374</b>	<b>189.349</b>	<b>+13.975</b>	<b>+8%</b>

**Tabel 1 RAP Zuid-Kennemerland/IJmond, voorbereidende notitie Wim Vos b.v. op basis van het Rigo onderzoek 'Verschuivende woonbehoefte'**

<sup>4</sup> *Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden* (provincie Noord-Holland, 2015). Voor tabel 1 is het bronbestand gebruikt omdat in de rapportage de cijfers per 2025 niet zijn opgenomen. Opm. de provincie Noord Holland heeft inmiddels actuele prognose gepubliceerd. Deze leiden niet tot significant andere beleidskeuzen.

### *Van huishoudengroei naar woningbehoefte*

Rekening houdend met een economisch basis-scenario en constante woonpatronen is in de voorbereiding op het RAP voor onze regio de woningbehoefte, onderscheiden naar de verschillende woningmarktsegmenten, berekend. Onderstaande tabel laat zien dat de regionale **woningbehoefte** voor de RAP periode +8.100<sup>5</sup> bedraagt. Voor de periode tot en met 2025 neemt de in het RAP berekende woningvraag toe tot +12.660. Daarmee eindigt de doorkijk vanuit het RAP. Voor een aantal vragen is het van belang om inzicht te hebben in de woningvraag op lange termijn, tot ca. 2040. Op basis van de provinciale prognose uit 2015 bedraagt deze ca. 25.000<sup>6</sup> woningen.

	2020	2030	2040
Kop van Noord-Holland	1.700	2.900	1.000
West-Friesland	3.800	9.200	9.700
Regio Alkmaar	4.500	9.900	10.600
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>10.000</b>	<b>22.000</b>	<b>21.300</b>
Waterland	3.400	7.800	9.700
Zaanstad	3.500	9.700	14.300
IJmond	2.200	5.000	5.900
Zuid-Kennemerland	5.900	13.800	19.100
Amstelland-Meerlanden	9.800	27.900	40.000
Amsterdam	27.700	73.900	107.000
Gooi & Vechtstreek	4.200	10.600	13.700
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>56.700</b>	<b>148.700</b>	<b>209.700</b>
<b>Provincie Noord-Holland</b>	<b>66.700</b>	<b>170.700</b>	<b>231.000</b>
Almere/Lelystad	7.000	26.200	43.400
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>63.700</b>	<b>174.900</b>	<b>253.100</b>

Tabel 2 Ontwikkeling woningbehoefte t.o.v. 2015, Provincie Noord Holland, Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden, pagina 22

<sup>5</sup> bron: RAP Zuid-Kennemerland/IJmond, voorbereidende notitie Wim Vos b.v. op basis van het Rigo onderzoek 'Verschuivende woonbehoefte' en de provinciale bevolkingsprognose 2015-2040: Concentratie in Steden

<sup>6</sup> Bron: Provincie Noord Holland, Monitor woningbouw 2015, pagina 48 Woningbehoefte, plancapaciteit, huishoudens 2015 – 2040

In de voorbereiding op het RAP is de woningbehoefte voor de periode 2016 t/m 2020 berekend.

Gemeente	-20%	Bouwprogramma 2016 t/m 2020	+20%
Beverwijk	538	673	808
Bloemendaal	472	590	708
Haarlem	3.306	4.133	4.960
Haarlemmerliede c.a.	123	154	185
Heemskerk	433	541	649
Heemstede <sup>7</sup>	543	679	815
Velsen	698	872	1.046
Zandvoort	366	458	550
<b>Totaal</b>		<b>8.100</b>	

Tabel 3 Woningbouwprogramma 2016 t/m 2020. (Bron: RAP Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020, pag. 30)

Met de aanwezige druk op de woningmarkt in de regio, wordt een bouwprogramma van 8.100 woningen als minimaal noodzakelijk beschouwd om de groei van huishoudens op te vangen. Te meer omdat nog geen rekening is gehouden met bestaande fricties.

Tot slot. Sinds 2015 (tot en met het derde kwartaal van dit jaar) is de woningvoorraad in de regio toegenomen met ca. 2.300 woningen (bron: CBS). Omdat mutaties in de voorraad van invloed op de regionale behoefte zijn is het van belang om bij de komende update van de regionale plannen uit te gaan van de meest recente bevolkingsprognose '[Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040](#)'. Deze prognose laat eveneens een grote woningbehoefte, maar toont een gematigder beeld.

<sup>7</sup> Monitor plancapaciteit. De plancapaciteit voor Heemstede was niet opgedeeld in opleverjaren. De totale plancapaciteit is daarom naar rato (49%) van de andere gemeenten toegewezen aan de planperiode 2016-2020.



#### 4. Analyse plancapaciteit

De Planmonitor 2017 Metropoolregio van Stec geeft een prognose voor het aantal woningen dat gebouwd kan worden in de regio voor de periode 2016 tot en met 2019 (met een doorkijk voor de periode daarna). De regio heeft, zoals aangegeven in tabel 4, momenteel een totale plancapaciteit<sup>8</sup> van ca. 14.750 woningen (hard en zacht) voor de periode tot en met 2024 oplopend tot ruim 22.350 op de lange termijn. Het overgrote deel van de locaties die hieraan ten grondslag ligt zijn in de [bijlage I](#) opgenomen. In een aantal gevallen is, om strategische redenen, het inzicht beperkt tot een wat hoger schaalniveau.

##### *Regio gemeenten werken aan het toevoegen van plancapaciteit.*

Conform RAP inspanning 10 werken gemeenten aan het toevoegen van plancapaciteit. Daartoe spannen zij zich in om 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen en plancapaciteit naar voren te halen. Dat valt samen met de inzet vanuit de provincie Noord Holland en MRA op dit onderwerp. De provincie onderzoekt, via haar beleidsprogramma [Maak Plaats](#) en zogenaamde [alliantiegesprekken](#) met marktpartijen of er in de regio mogelijkheden zijn om extra woningbouwlocaties te identificeren nabij OV-knooppunten. Dat kan leiden tot een substantiële toename van zachte plancapaciteit geschikt voor een stedelijk woonmilieu.

##### *Overall plancapaciteit*

De overall plancapaciteit binnen BSG in **hard én zacht** verdeeld over een aantal tijdvakken:

Harde én zachte plancapaciteit binnen BSG	Opleverperiode				Totaal
	2017 ~ 2019	2020 ~ 2024	2025 ~ 2029	ná 2030	
Beverwijk	840	840	190	340	2.215
Bloemendaal	290	115	0	380	785
Haarlem	3.915	4.750	5.900	125	14.685
Haarlemmerliede	345	60	0	30	405
Heemskerk	285	365	0	0	655
Heemstede	100	60	0	150	310
Velsen	1.025	945	40	690	2.695
Zandvoort	460	55	0	0	515
<b>Eindtotaal</b>	<b>7.260</b>	<b>7.190</b>	<b>6.130</b>	<b>1.715</b>	<b>22.295</b>

Tabel 4 Plancapaciteit ZKL/IJM. bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl), peildatum 5 december 2017. (aantallen zijn afgerond)

##### *Harde plancapaciteit*

De plancapaciteit is onder te verdelen in 'hard' en 'zacht'. Een locatie is als 'hard' aan te merken als de juiste planologische voorwaarden (juiste bestemmingsplannen) gelden.

<sup>8</sup> De plancapaciteit betreft het aantal woningen in (bestaande) plannen. Het gaat hierbij om zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht.

De regio beschikt in dat opzicht over 6.625 woningen in harde plannen en 15.595 in zachte plannen voor de periode 2040.

Wordt ingezoomd op de periode tot en met 2024 én alleen gekeken naar **harde plannen**, dan blijkt uit tabel 5 dat er slechts locaties zijn voor 5.810 woningen voor de periode. Dat impliceert dat er **onvoldoende harde locaties** beschikbaar zijn ten opzichte van de vraag (par. [Woningbehoefte](#)) over een kortere periode gaat. In onderstaande tabel wordt de **harde** plancapaciteit binnen BSG verdeeld over de verschillende tijdvakken weergegeven:

Harde plancapaciteit binnen BSG	Opleverperiode				Totaal
	2017 ~ 2019	2020 ~ 2024	2025 ~ 2029	ná 2030	
Beverwijk	730	120	0	0	850
Bloemendaal	290	35	0	20	340
Haarlem	1.785	895	635	0	3.310
Haarlemmerliede	295	15	0	10	320
Heemskerk	105	20	0	0	125
Heemstede	100	0	0	0	100
Velsen	920	470	35	130	1.550
Zandvoort	30	0	0	0	30
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.255</b>	<b>1.555</b>	<b>670</b>	<b>160</b>	<b>6.625</b>

Tabel 5 bron: Brongegevens Planmonitor 2017 Metropoolregio (Stec), bewerking Haarlem

### Zachte plancapaciteit

De plancapaciteit **binnen BSG** in categorie **zacht** verdeeld over een aantal tijdvakken:

Zachte plancapaciteit binnen BSG	Opleverperiode				Totaal
	2017 ~ 2019	2020 ~ 2024	2025 ~ 2029	ná 2030	
Beverwijk	110	675	190	340	1.315
Bloemendaal	5	80	0	360	445
Haarlem	2.130	3.855	5.265	125	11.375
Haarlemmerliede	50	45	0	20	85
Heemskerk	185	345	0	0	530
Heemstede	0	60	0	150	210
Velsen	105	480	5	560	1.150
Zandvoort	430	55	0	0	485
<b>Eindtotaal</b>	<b>3.015</b>	<b>5.595</b>	<b>5.460</b>	<b>1.555</b>	<b>15.625</b>

Tabel 6 bron: Brongegevens Planmonitor 2017 Metropoolregio (Stec), bewerking Haarlem

### Plancapaciteit buiten Bestaand Stedelijk Gebied

De plancapaciteit **buiten BSG** (zachte plannen) verdeeld over een aantal tijdvakken:

	Opleverperiode				Totaal
	2017 ~ 2019	2020 ~ 2024	2025 ~ 2029	ná 2030	
Bloemendaal	0	10	0	0	10
Haarlemmerliede	0	0	0	25	25
Heemstede	0	0	0	45	45
Velsen	0	120	0	0	120
<b>Eindtotaal</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>200</b>

Tabel 7 bron: Brongegevens Planmonitor 2017 Metropoolregio (Stec) bewerking Haarlem

Binnen de regio bestaan eerste gedachten om op langere termijn t/m 2024 ca. 130 woningen buiten BSG te realiseren. Dat komt overeen met ongeveer 1% is van de woningbehoefte. Dit zijn plannen waarover momenteel nog geen overeenstemming bestaat met de provincie.

## 5. Kwantitatieve toets: confrontatie woningvraag - plancapaciteit

Als de vraag geconfronteerd wordt met de verdeling van de harde plancapaciteit dan constateren we dat de tekorten pas ontstaan als de locaties niet tot ontwikkeling kunnen komen zoals ze nu worden voorzien, bijvoorbeeld door planuitstel, planuitval of niet passende kwaliteit. Tot die tijd kunnen in principe minimaal 6.625 woningen ontwikkeld worden.

*De regionale plancapaciteit is niet 'hard' en bevat geen reserves.*

De **kwantitatieve vraag** naar woningen voor de periode tot aan 2040 bedraagt ca. **25.000 woningen**<sup>9</sup> (voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond). Verdeeld in tijd geldt de volgende onderverdeling:

- 8.100 woningen voor de periode 2016 tot en met 2020 en
- 4.600 voor de periode 2021 tot en met 2025;
- 12.500 voor de periode daarna.

De regio heeft binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) voor deze periode een **plancapaciteit** van ca. **22.265** woningen. Dat betreft zowel harde als zachte plannen. Het aantal potentiële woningen in harde plannen dat tot ontwikkeling kan komen bedraagt:

- 4.255 vanaf nu tot en met 2019 en
- 1.555 in de periode 2020 tot en met 2024;
- Het resterende deel van de harde planvoorraad is onbekend in welke periode deze tot ontwikkeling kunnen komen.

Ongeacht de verschillende tijdperioden blijkt uit deze confrontatie dat op **korte termijn een tekort aan harde plannen**. Tegenover een woningvraag van 8.100 woningen tot 2025 staat een harde plancapaciteit van 5.810.

Bovendien bestaat het risico dat een aantal locaties later dan gepland, of zelfs niet tot ontwikkeling komen (planuitstel/ uitval) en kan het tekort aan harde plannen oplopen.

De regio hanteert een vraaggericht bouwprogramma. Het totale woningbouwprogramma, voor zover gelegen binnen BSG, voor deze regio past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de woningbehoefte bij een doorkijk naar de lange termijn. Voor binnenstedelijke plannen is de actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte hiermee aangetoond. Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het WoOn 2012 en de Monitor Plancapaciteit 2017.

Sinds de behoefteraming in 2015 zijn netto ca. 2.300 woningen (bron: CBS) aan de regionale woningvoorraad toegevoegd, lijkt de behoefte in de recente prognoses enigszins lager uit te pakken dan in 2015 en zijn nog mogelijkheden aanwezig om binnenstedelijke woningbouwlocaties aan de plancapaciteit toe te voegen. Met extra

---

<sup>9</sup> In de periode na het bepalen van de woningbehoefte zijn in de regio netto ca. 2.300 woningen toegevoegd (bron: CBS).



inzet lijkt het tekort aan plancapaciteit binnen BSG waar in het verleden sprake van was oplosbaar. Er moet wel rekening gehouden worden met een tweetal risico's. De regio beschikt niet over de nodige reserves om evt. planuitval/uitstel op te vangen én het is nog niet helder of de plancapaciteit volledig voorziet in de juiste woonmilieus. Allesoverwegend zijn daarmee op dit moment nog **onvoldoende** locaties voor handen om woningen toe te voegen.

### **Waarom soms toch buitenstedelijk bouwen?**

Conform RAP-inspanning binnenstedelijk bouwen (#13) is het binnenstedelijk bouwen uitgangspunt en wordt het binnenstedelijke planaanbod zoveel mogelijk benut voor woningbouw, waarbij in MRA-verband vanwege onder meer de versnellingsactie wordt gekeken in hoeverre plannen verder verdicht kunnen worden. Dat geeft echter nog onvoldoende antwoord op de grote vraag naar woningen in deze regio.

Hoewel vrijwel de gehele bouwproductie binnenstedelijk is, kan het soms wenselijk zijn ook buiten stedelijke locaties te benutten.. De motivatie hiertoe verschilt per planlocatie en programma. Plannen hiervoor moeten afzonderlijke worden onderbouwd. In algemene zin kan worden gesteld dat het bouwen op buiten stedelijke locaties soms gewenst is om een aantal redenen:

1. In de eerste plaats geldt dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Onder meer vanwege de complexiteit van binnenstedelijke projecten;
2. Een andere belangrijke reden is dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet in alle opzichten aan de kwalitatieve woningvraag voldoet. Voor sommige locaties speelt de wens om in te spelen op een specifieke vraag;
3. Ook buiten de woningbehoefte zijn er soms redenen om buiten stedelijk te bouwen. Nieuwbouw is voor een aantal kernen en gemeenten van wezenlijk belang vanwege behoud van vitaliteit, de kwaliteit van de woningvoorraad en de lokale sociale structuur.
4. Tot slot speelt bij enkele locaties de vraag of deze locatie wel als buiten stedelijk moet worden gezien.

## 6. Regionale afspraken

De regio vindt het maken van onderlinge afspraken over verstedelijking van groot belang. Daartoe is het vastgestelde RAP een aantal inspanningen benoemd die verdere uitwerking behoeven. Ter uitwerking van het RAP en om aan de verplichtingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening te voldoen heeft de regio de volgende afspraken geformuleerd:

### *Vigerende afspraken RAP*

Via het RAP zijn al meerdere afspraken gemaakt. De regiogemeenten hebben afgesproken om:

- een vraaggericht bouwprogramma te hanteren;
- 8.100 woningen toe te voegen tot en met 2020;
- dat gemeenten met een tekort aan (harde) plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich inspannen om 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen en plancapaciteit naar voren te halen;
- de sociale voorraad niet af te laten nemen;
- binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt te nemen;
- 20% van de nieuwe woningen voort te laten komen uit transformatie;
- het woningbouwprogramma naar segment uit te werken conform de in het RAP aangegeven ontwikkelrichting.

### *Kwantitatieve afspraken*

#### **Afspraak 1. Afspraken met betrekking tot locaties**

De regio is het eens met het in ontwikkeling nemen van de woningbouwlocaties uit [bijlage I](#), voor zover deze zijn gelegen binnen BSG.

Toelichting: In een aantal gevallen is, om strategische redenen, het inzicht beperkt tot een wat hoger schaalniveau. Daarnaast zijn niet alle plannen die in ontwikkeling worden genomen bekend. Afspraak 2 heeft tot doel om op planning variaties te anticiperen. Daarmee dient het de gewenste versnelling.

#### **Afspraak 2. Categorie van woningbouwplannen die niet zijn genoemd in bijlage I**

Woningbouwplannen op gronden binnen BSG, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik worden geacht onderdeel te zijn van regionale afstemming, mits:

1. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) schaal en functie van de kern;
2. de geprognoseerde woningvraag van de individuele gemeente met een bandbreedte van 20%<sup>10</sup>, zoals weergegeven in tabel 3 (van paragraaf [Van huishoudengroei naar woningbehoefte](#)), niet wordt overschreden;
3. de woningbouwplannen niet in strijd zijn met het provinciaal belang.

---

<sup>10</sup> De bandbreedte volgt uit het RAP

Onder bestemmingen gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik wordt een bestemming verstaan zoals woondoeleinden (inclusief tuin/erf), centrumdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en zakelijke dienstverleningsdoeleinden en met een bestemming verkeersdoeleinden, water en/of groenvoorzieningen.

#### *Woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied*

Toelichting: In deze notitie is geconstateerd dat op dit moment nog geen goede cijfermatige onderbouwing kan worden geleverd om zonder nadere informatie de ontwikkeling van buiten stedelijke plannen te faciliteren. Dat neemt niet weg dat er alsnog aanleiding kan zijn om in de toekomst alsnog tot afstemming te komen.

#### **Afspraak 3. Woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk gebied**

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Stedelijk Gebied, al dan niet onderdeel van [bijlage I](#), beoordeelt de regio individueel op grond van het aantonen van nut en noodzaak (ook kwalitatief), de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de ladderverplichting.

Toelichting: de regio heeft op het moment van vaststellen van voorliggende notitie geen plannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied waarover in de context van deze afspraken afstemming heeft plaatsgevonden. De kaart is daarom leeg.

#### **Afspraak 4. Kaart**

In [bijlage II](#) is een kaart opgenomen met de woningbouwlocaties buiten BSG die de komende 5 jaar in productie worden genomen.

#### *Kwalitatieve afspraken*

Toelichting: Bij het bepalen van de woningbehoefte is in het RAP onderscheid gemaakt tussen verschillende woningmarktsegmenten. Dit is belangrijke informatie voor gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars wanneer zij woningbouwplannen maken voor de komende jaren. In [bijlage III is figuur 6 uit hoofdstuk 5 van het RAP](#) opgenomen. Dit figuur toont per segment de gewenste ontwikkelingsrichting. De ontwikkelingsrichtingen zijn indicatief en geven aan in welke richting de woningvoorraad in een bepaald segment zich moet ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van de toekomst.

#### **Afspraak 5. Ontwikkelingsrichting woningbouwprogramma**

Het regionale woningbouwprogramma ontwikkelt zich overeenkomstig de RAP inspanningen zoals geformuleerd in hoofdstuk 5, figuur 6 (tevens opgenomen in bijlage III)

## *Proces afspraken*

### **Afspraak 6. Procesafspraken in relatie tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening**

1. Voor de verdere uitwerking/bijstelling van de woningbouwprogrammering wordt gebruik gemaakt van actuele gegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit. Daarom zal de Monitor Plancapaciteit voor de regio en de bijbehorende locatielijst (zoals opgenomen in bijlage I) in ieder geval jaarlijks worden geactualiseerd. Na actualisatie wordt de lijst met locaties aan de provincie toegezonden waarbij verzocht wordt aan de regiogemeenten kenbaar te maken over welke projecten zij, met oog op 'de goede ruimtelijke ordening', in de toekomst nader advies wenst uit te brengen;
2. De kwalitatieve gegevens over de woningvraag worden in de komende periode verkregen door middel van het woningbehoefteonderzoek WiMRA 2018 en ['Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040'](#).
3. Om te voldoen aan de PRV spreken gemeenten in de RAP-regio af jaarlijks een geactualiseerd overzicht (lijst en kaart) te maken van de voorgenomen buiten stedelijke woningbouwplannen, die de komende 5 jaar tot productie zullen gaan komen. Van deze lijst stellen zij binnen de RAP-regio vast dat deze projecten qua aantallen en programma passen binnen de woningbehoefte en er geen reële binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn.
4. Het overzicht wordt jaarlijks ter informatie voorgelegd aan de Provincie zodat zij hierover kan adviseren
5. Afstemming over het eventueel aanpassen/ opnemen van (aanvullende) afspraken over het woningbouwprogramma vindt plaats via het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting. Doel is dat een goede, bestuurlijke afweging wordt gemaakt over de ontwikkelingen buiten-BSG. Zo'n 'goede afweging' betekent dat er integraal wordt gekeken (niet alleen wonen, ook bijv. RO/milieu).

### *Afspraken met betrekking tot de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling*

Toelichting: Voor onderbouwingen in het kader van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is actueel inzicht nodig in zowel de woningbehoefte als de harde en zachte plancapaciteit.

### **Afspraak 7. Vervolgonderzoek ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

Gemeenten in deze RAP-regio spreken af om daartoe in ieder geval jaarlijks de Monitor Plancapaciteit te actualiseren, aangevuld met een gespreksronde/bijeenkomsten ten behoeve van een zo actueel en compleet mogelijk inzicht in zachte potentiële binnenstedelijke plancapaciteit. Deze acties vormen al onderdeel van de MRA samenwerking en vragen als zodanig geen extra inzet.



**Afspraak 8. Onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

Onderbouwing van individuele locaties ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening) blijft maatwerk en is aan de individuele gemeente. Als zich tussentijds een nieuwe buiten stedelijke ontwikkeling aandient zullen de regiogemeenten constructief meewerken aan eventueel benodigde tussentijdse afstemming.

*Algemene bepalingen*

**Afspraak 9. Overgangsbepalingen**

Deze afspraken zijn niet van toepassing op woningbouwplannen waarvan de planologische procedure zoals bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is aangevangen op het moment dat deze afspraken in werking treden.

**Afspraak 10. Looptijd afspraak**

Bovenstaande afspraken hebben een looptijd van 5 jaar of anders indien de meerderheid van de portefeuillehouders tussentijds een andere looptijd overeenkomt.

## **Bijlage I: lijst met locaties**

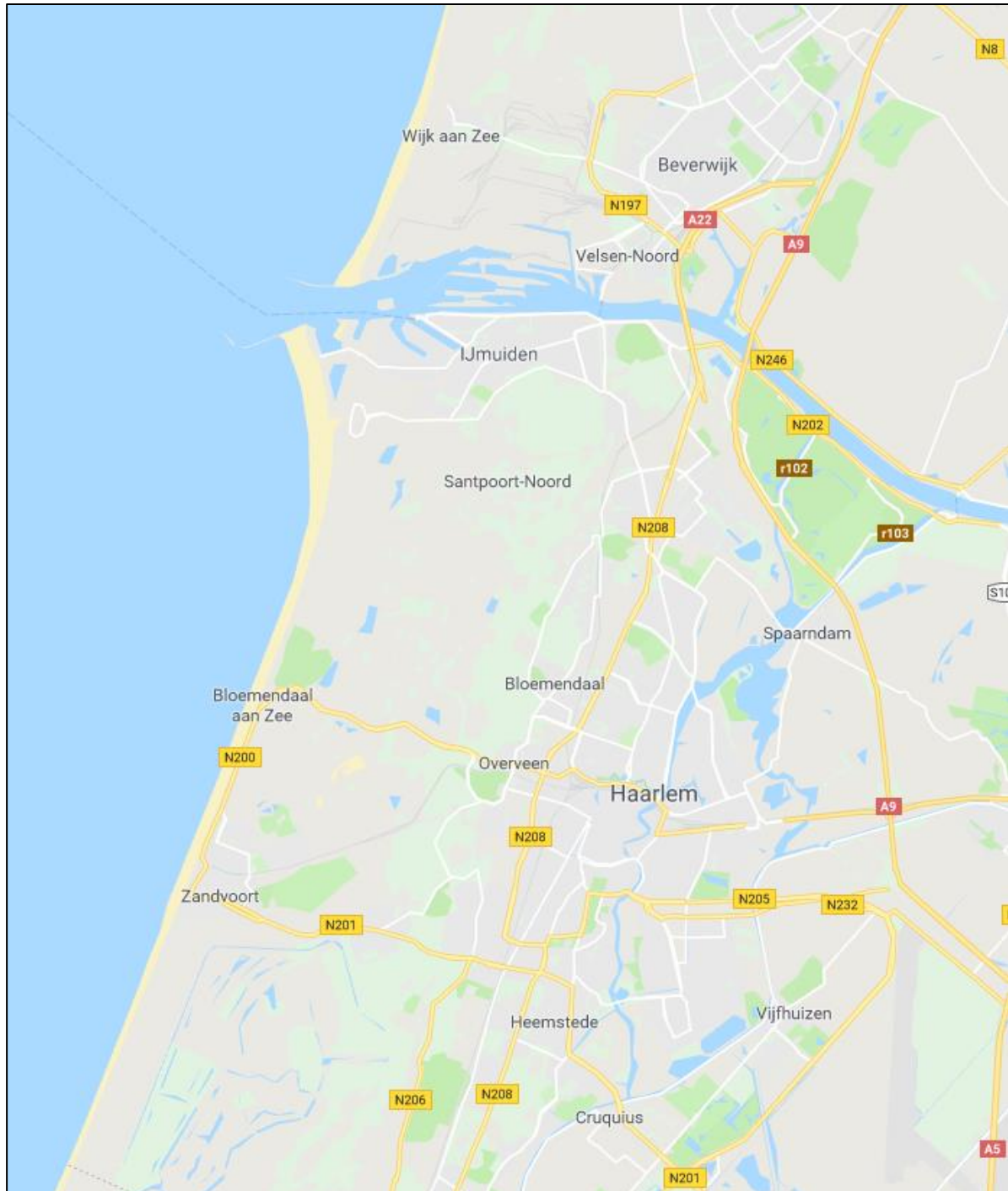
- Bijlage Ia: Harde plancapaciteit (deze locaties liggen altijd binnen BSG)
- Bijlage Ib: Zachte plancapaciteit<sup>11</sup>
- Locaties buiten BSG Zuid-Kennemerland en IJmond (deze locaties zijn altijd zacht)

---

<sup>11</sup> Om strategische redenen is een aantal mogelijke woningbouwlocaties niet opgenomen in bijlage Ib.

## Bijlage II Kaart met locaties buiten BSG (vallend onder de afspraken)

NB! er zijn op dit moment geen afspraken over locaties buiten BSG. De kaart is daarom leeg.



## Bijlage III: ontwikkelrichting woningbouwprogramma

Onderstaande figuur is opgenomen in het RAP, pagina 31.

### Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma

2016-2020	Beverwijk	Bloemendaal	Harlem	Haarlemmerliede c. a.	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Regio
<b>Gewenst Bouwprogramma</b>	<b>673</b>	<b>590</b>	<b>4.133</b>	<b>154</b>	<b>541</b>	<b>679</b>	<b>872</b>	<b>458</b>	<b>8.100</b>

### Ontwikkelingsrichting per segment

Huur	Sociaal	↑	→	↗	↑	→	→	→	→	↗
	Vrije sector	↗	→	↗	↗	→	→	→	→	↗
Koop	Betaalbaar	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗	↑	↑
	Middelduur	↑	↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗	↑
	duur	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↑	↑	↑

#### Huur

- Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
- ↗ Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-10%)
- ↑ Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (11%-20%)

#### Koop

- Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
- ↗ Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-25%)
- ↑ Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (>25%)

Figuur 6: Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma per segment

1a: Harde plancapaciteit

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Beverwijk</b>	<b>730</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>850</b>
Beneluxin I /Boerderij	0	0	0	0	0	0
Binnenduin	150	60	0	0	0	210
Brink 125	50	0	0	0	0	50
Broekpolder	115	0	0	0	0	115
Bullerlaan 4b	30	0	0	0	0	30
Creutzberglaan 115	5	0	0	0	0	5
De Plantage	95	60	0	0	0	155
Hoflanderweg	15	0	0	0	0	15
Kingsford Smithstraat	40	0	0	0	0	40
Laan v Kanaan	35	0	0	0	0	35
oostertuinen Noord	0	0	0	0	0	0
Plantage Hoorn vastgoed	30	0	0	0	0	30
sportschool De Lange	20	0	0	0	0	20
T Pakhuys	25	0	0	0	0	25
Voorstraat	10	0	0	0	0	10
Wijkerbaan	105	0	0	0	0	105



# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming), Betreft locaties binnen BSG vls. opg.						
gemeenten	Periode 2017 - 2019	Periode 2020 - 2024	Periode 2025 - 2029	Periode 2030 - 2050	Periode onbekend	Totaal per gemeente
<b>Bloemendaal</b>	<b>289</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>341</b>
Albert Heijn Bloemendaal	0	0	0	0	0	0
Bekslaan-1	0	0	0	0	5	5
Bekslaan-2	0	0	0	0	2	2
Bijduinhof (Van Wijkgarage)	9	0	0	0	0	9
brandweer Bennebroek	0	0	0	0	10	10
Carre van Bloemendaal	44	0	0	0	0	44
De Voghelsanck	5	0	0	0	0	5
Haringbuys	8	0	0	0	0	8
Hartenlustlaan 2	4	0	0	0	0	4
Kweekduin	0	14	0	0	0	14
La Verna	56	0	0	0	0	56
Mollaan 1A	7	0	0	0	0	7
Park Brederode: villa's	13	0	0	0	0	13
Parkzicht IV	24	0	0	0	0	24
postkantoor Bloemendaal	3	0	0	0	0	3
Potgieterweg 9	0	6	0	0	0	6
Raakterrein	0	15	0	0	0	15
Vijverpark	85	0	0	0	0	85
zorgappartementen Meerleven	31	0	0	0	0	31

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Haarlem</b>	<b>1.505</b>	<b>1.150</b>	<b>635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.290</b>
Aziëweg locatie 1 (pre)	125	0	0	0	0	125
Aziëweg locatie 2	0	0	130	0	0	130
Baden Powellstraat (20)	0	0	25	0	0	25
Bakkerstr. 1-9 / v. Marumstr. (Rozenprieel blok G+J)	0	0	0	0	0	0
Bakkerstraat 13-19 (Rozenprieel blok H)	0	0	0	0	0	0
Barteljorisstraat 20	5	0	0	0	0	5
Barteljorisstraat 38	5	0	0	0	0	5
Bernadottelaan, Meerwijk locatie 1	0	0	30	0	0	30
Boerhaavewijk Noord fase 1a (renovatie vd Beltstraat)	40	0	0	0	0	40
Boerhaavewijk Noord fase 2a (renovatie Ledeborstraat)	40	0	0	0	0	40
Boerhaavewijk Noord fase 3a (renovatie Roordstraat)	40	0	0	0	0	40
Brallelaan e.o.	0	0	215	0	0	215
Brinkmannpassage	40	0	0	0	0	40
Claus Sluterweg 125 - Houthof	90	0	0	0	0	90
Delftwijk Zuid, Aart van der Leeuwstraat, Pre Wonen	0	200	0	0	0	200
Edward Jennerstraat 328 ev	0	0	50	0	0	50
Entree blok W4 023 West	105	0	0	0	0	105
Entree blok W6	25	0	0	0	0	25
Entree Oost - 023 Oost oplevering 1	55	0	0	0	0	55
Entree Oost - 023 Oost oplevering 2	0	45	0	0	0	45
Entree Oost - 023 Oost oplevering 3	0	45	0	0	0	45
Entree Oost - 023 Oost oplevering 4	0	50	0	0	0	50
Entree Oost - 023 Oost oplevering 5	0	50	0	0	0	50
Europawijk blok 6 (Brusselstraat)	0	5	0	0	0	5
Florence Nightingalestraat	0	0	5	0	0	5
Garenkokerskade 81 (Nova college, Mons Aurea)	25	0	0	0	0	25
Gedempte Oude Gracht 118-120	30	0	0	0	0	30
Gedempte Oude Gracht 63-65	15	0	0	0	0	15
Gedempte Oude Gracht 81	5	0	0	0	0	5
Gedempte Oude Gracht 87, realiseren 3 appartementen boven Tempo Team, schetsplan	5	0	0	0	0	5
Gierstraat 14 en 20, realiseren van 10 appartementen (vergd en in uitvoering, 2016)	10	0	0	0	0	10
Gierstraat 16-20	10	0	0	0	0	10
Grote Houtstraat 122-124	0	0	0	0	0	0
Grote Houtstraat 139-145	10	0	0	0	0	10
Grote Houtstraat 18-22	0	0	0	0	0	0
Grote Houtstraat 8-12	20	0	0	0	0	20
Grote Houtstraat 83-87	10	0	0	0	0	10
Grote Houtstraat 98-100, De Slegte (schetsplan)	0	5	0	0	0	5
Grote Houtstraat 99	5	0	0	0	0	5
Hof van Egmond	160	0	0	0	0	160
Itallelaan (a.k.a. Ivorez, Plataan)	0	0	85	0	0	85
Jan de Braaijstraat	0	5	0	0	0	5
Jansstraat 42-46 Rechtbank, gemeentearchief, e.d.	0	0	0	0	0	0
Jansstraat 48 Rechtbank, gemeentearchief, e.d.	0	0	0	0	0	0
Jansstraat 50-52 Rechtbank, gemeentearchief, e.d.	5	0	0	0	0	5
Jansstraat 58-62/Schoolstegen (Parkeerterrein)	5	0	0	0	0	5
Jansstraat 80 (Grote Markt)	5	0	0	0	0	5
Kleine Houtstraat 12-18	5	0	0	0	0	5
Klevelaan (Urban villa's)	0	50	0	0	0	50
Koudenhorn 66-72	5	0	0	0	0	5
Kruisstraat 22	5	0	0	0	0	5
Kruisstraat 47	0	0	0	0	0	0
Kruisweg 53	5	0	0	0	0	5
Maerten v Heemskerckstraat 25	5	0	0	0	0	5
Nieuwe Gracht / Kruisweg/ Parklaan (Bissc. paleis)	30	0	0	0	0	30
Nieuwe Gracht 124	0	10	0	0	0	10
Raaks III (De Veste en De Lantaarn)	30	0	0	0	0	30
Ridderstraat 9, in voormalige opslagruimte realiseren van 6 appartementen	5	0	0	0	0	5
Ripperda Westhof + Waterhof (resterend programma)	40	0	0	0	0	40
Robert Kochlaan (kantoorcragen van 2 torens)	0	0	35	0	0	35
Rozenstraat 11 - 15	15	0	0	0	0	15
Ruychaverstraat woonhotel/extended stay (ontwikkeling HBB)	20	0	0	0	0	20
Schalkstad (zo hoek wc) oplevering 1	0	175	0	0	0	175
Scheepmakerskwartier II fase 2b (Verdeling over fase 2a en 2b PM)	55	0	0	0	0	55
Schoterweg 44	0	0	0	0	0	0
Slachthuisterrein (incl. z-str. fase IIIb/IVb +oork.In) Gemeentebezit	0	165	0	0	0	165
Slamatstraat e.o. (Ymere)	0	65	0	0	0	65
Spaarndamseweg e.o. Delterrein fase 1 (Shell locatie, AM)	70	0	0	0	0	70
Spaarne 82-88/Turfsteeg 8	5	0	0	0	0	5
Spoorzone Zuidwest: Plaza West (EKP terrein)	280	0	280	0	0	560
Tempeliersstr 67	5	0	0	0	0	5
Thomas More	0	0	20	0	0	20
Wagenweg, Westerhoutpark Vitea Vesper	10	0	0	0	0	10
Witte Herenstraat 15	5	0	0	0	0	5
Wonen boven winkels	0	0	20	0	0	20
Zijlstraat 10-14	5	0	0	0	0	5
Zijlstraat 24-26	5	0	0	0	0	5
Zijlstraat 47	0	0	0	0	0	0
Zijlstraat 83-85	0	0	0	0	0	0
Zuider buitenspaarne 26 (Edelweiss)	5	0	0	0	0	5
Zuider buitenspaarne, V. Marumstraat 84 (Merenstoren)	5	0	0	0	0	5
DSK van Zeggelenplein (DSK Ila)	0	0	15	0	0	15

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
Haarlemmerliede	295	15	0	0	10	320
Gereformeerde kerk	25	0	0	0	0	25
Liedeweg 55	0	0	0	0	10	5
Mientekade	70	0	0	0	0	70
SpaarneBuiten	200	15	0	0	0	215

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Heemskerk</b>	<b>105</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</b>
Broekpolder	5	0	0	0	0	5
De Baandert (vm. Seatgarage)	0	20	0	0	0	20
Park Assumburg	20	0	0	0	0	20
Slotheerenbuurt (S.van Haerlemstr./Jan van Polanenstr.	80	0	0	0	0	80

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Heemstede</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
De Posterij	10	0	0	0	0	10
Havendreef	75	0	0	0	0	75
Volmaackt (Garage Van Lent)	15	0	0	0	0	15

# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Velsen</b>	<b>920</b>	<b>470</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>1.550</b>
Biezenweg/Kweekerslaan	0	5	0	0	0	5
Blekersduin	110	0	0	0	0	110
De Binnenhaven	50	40	0	0	0	90
De Noostraat Noord	80	0	0	0	0	80
De Vliegende Hollander	0	20	0	0	0	20
Dollijnsstraat	95	0	0	0	0	95
Hofstede uitbreiding	10	0	0	0	0	10
Jan Ligthartgebouw KO	10	0	0	0	0	10
Kalverstraat	0	15	0	0	0	15
Lange Nieuwstraat NW	110	0	0	0	0	110
Nicolaas Beetslaan/Velserduin	65	30	0	0	0	95
Orionweg 12-hoog	95	0	0	0	0	95
Oud IJmuiden	75	140	35	0	0	245
Oud IJmuiden/Pres.Steijnstraat	130	0	0	0	0	130
Platbodem/Spitsaak	0	50	0	0	0	50
Pleladenplantsoen	30	0	0	0	0	30
Radarstraat	0	0	0	0	70	70
Reptonstraat	25	0	0	0	0	25
Rijnstraat	0	10	0	0	0	10
Sintenie	10	0	0	0	0	10
Snippenbos KO	25	0	0	0	0	25
Sportcomplex Waterloo	0	0	0	0	60	60
Stadspark	0	60	0	0	0	60
Triangel Stratingplantsoen	0	45	0	0	0	45
Triangel Van Diepenstraat/Doelmanstraat	0	20	0	0	0	20
Van den Vondellaan KO	5	0	0	0	0	5
Vellesan Heidestraat	0	20	0	0	0	20
Vellesan Troelstraweg	0	15	0	0	0	15
Watervliet	5	0	0	0	0	5



# Bijlage I

Harde plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opp. gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Zandvoort</b>	<b>345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>345</b>
Flemingstraat 100	30	0	0	0	0	30
Raadhuisplein	5	0	0	0	0	5
Watertorenplein	60	0	0	0	0	60
Corodex	120	0	0	0	0	120
AWZI	80	0	0	0	0	80
Curiedriehoek	50	0	0	0	0	50
Bentveld zuidlaan	5	0	0	0	0	5

1b: Zachte plancapaciteit

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Beverwijk</b>	<b>110</b>	<b>675</b>	<b>190</b>	<b>320</b>	<b>20</b>	<b>1.315</b>
Ankie's Hoeve	0	60	0	0	0	60
Boothuisplein/Sparwinkel	0	10	0	0	0	10
Brink 28	0	50	0	0	0	50
Brink III	0	0	0	50	0	50
Burgemeester Scholtenstraat	0	0	0	30	0	30
Camping Aardenburg	0	0	0	0	20	20
De Moriaan Wijk a. Zee	0	0	20	0	0	20
De Warande	0	20	0	0	0	20
Goede Raadkerk	0	20	0	0	0	20
Grote Houtweg/Zevensprong	40	0	0	0	0	40
Hilbersplein	0	40	0	0	0	40
Hoek baanstr./Kloosterstr./Markt	0	0	0	20	0	20
Kloosterstraat Patersweg	0	60	0	0	0	60
Kop van de haven	0	0	100	0	0	100
Kuikensweg	0	0	0	15	0	15
Landgoed Westerhout	0	0	5	0	0	5
Meerplein	0	100	0	0	0	100
Onze Witte Huis	20	0	0	0	0	20
Parallelweg	0	0	0	100	0	100
Plesmanweg I	0	0	0	30	0	30
Relweg/garage Franck	0	5	0	0	0	5
Schans 48	0	5	0	0	0	5
School Grebbestraat	0	0	20	0	0	20
School Romerkerkweg	0	0	0	20	0	20
Spoorsingel / Dever	0	0	0	20	0	20
Stetweg	0	0	0	0	0	0
Verlengde Voorstr./Heliomare	0	15	0	0	0	15
Verlengde Voorstr./Relweg	0	0	20	0	0	20
Vrijheit/Basisschool	0	0	15	0	0	15
Wijk aan Duinerweg I en II	0	0	0	15	0	15
Wijk aan Zee, Heliomare	0	50	0	0	0	50
Wijkerpoort	0	235	0	0	0	235
Wonen boven winkels Breestraat	10	10	10	20	0	50
Zeestraat 41/43	30	0	0	0	0	30
Zweedseleaan	10	0	0	0	0	10

# Bijlage I

Zacht plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019	Periode 2020 - 2024	Periode 2025 - 2029	Periode 2030 - 2050	Periode onbekend	Totaal per gemeente
Bloemendaal	3	82	0	0	361	446
Bispinckpark	0	0	0	0	15	15
Blekersveld	0	0	0	0	45	45
Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18	0	6	0	0	0	6
Klooster Euphrasia	0	67	0	0	0	67
Korte Kieverlaan 3	3	0	0	0	0	3
Nieuwbouw bij Sint Luciaklooster	0	0	0	0	0	0
Park Vogelenzang	0	0	0	0	221	221
Reinwaterpark	0	0	0	0	80	80
Vijverwegkerk	0	9	0	0	0	9

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.						
gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
Haarlem	1.885	4.100	4.465	125	0	10.570
A'damsevert / Pr Bernhardin (Bosch toren, aka Handelshuis)	0	0	20	0	0	20
A'damsevert 20-26	0	0	10	0	0	10
Amsterdamsevaart, Haarlemmerpoort	0	0	0	0	0	0
Antoniestraat	0	5	0	0	0	5
Bakensseerstraat 11 (Nachttopvang)	5	0	0	0	0	5
Bavodorp herstructurering fase 2	0	10	0	0	0	10
Bavodorp herstructurering fase 3	0	15	0	0	0	15
Bavodorp herstructurering fase 4	0	60	0	0	0	60
Bavodorp herstructurering fase 5	0	55	0	0	0	55
Bavodorp herstructurering fase 6	0	50	0	0	0	50
Bavodorp herstructurering fase 7	0	60	0	0	0	60
Beeksteeg 29	5	0	0	0	0	5
Begijnhof tussen nr.10 en 20	5	0	0	0	0	5
Beresteijn	0	0	0	0	0	0
Bloemertstraat - Zakstraat (hoek)	5	0	0	0	0	5
Boerhaavelaan KG-terrein (niet zijnde zusterflat)	0	0	400	0	0	400
Boerhaavelaan Zusterflat	0	50	0	0	0	50
Boerhaavewijk Noord fase 1b (L. Pasteurstr./Wamstekestr.)	35	0	0	0	0	35
Boerhaavewijk Noord fase 2b (L. Pasteurstr./v. der Beltstr.) oplevering 1	70	0	0	0	0	70
Brouwersvaart/Westerstraat	0	5	0	0	0	5
Ceylonpoort (transformatie VNU toren)	150	0	0	0	0	150
Dartumaterrein	0	0	100	0	0	100
Delfwijk Zuid, Gen. Spoorlaan	0	0	0	0	0	0
Delfwijk Zuid, P.C. Boutenstraat	0	0	120	0	0	120
DSK Teding van Berkhoutstraat (DSK III)	0	0	20	0	0	20
Entree blok W3	90	0	0	0	0	90
Essenstraat 20-22	0	0	0	0	0	0
Europaweg	0	0	350	0	0	350
Fietzfabriek (Oostvest, Spaarne)	0	45	0	0	0	45
Garenkokerskade 1	0	5	0	0	0	5
Garenkokerskade 19	0	5	0	0	0	5
Gasthuisvest 47 (Egelantier, eigendom gemeente, parkeren bottleneck)	0	10	0	0	0	10
Gonnetstr e.o. (Sporzone 5.10)	60	0	0	0	0	60
Gonnetstraat 22 (herontwikkeling HBB)	15	0	0	0	0	15
Gonnetstraat 26 (herontwikkeling HBB), voorbereiding RO procedure aangevangen	75	0	0	0	0	75
Harmenjanweg 95, (drijfriemenfabriek, railverkeerslawaa)	0	0	0	25	0	25
Hereningel 73	5	0	0	0	0	5
Herman Gorterstraat 1 (Nieuw Delftweide)	0	0	40	0	0	40
Kerkhofstraat tussen nr. 2 en 12	5	0	0	0	0	5
Kleine Houtstraat 36-38	10	0	0	0	0	10
Kleverlaan 200 - 204	0	0	225	0	0	225
Knoop Schoterbos	0	250	0	0	0	250
Kokstraat (naast Sloothaak, Koudenhorn 24)	5	0	0	0	0	5
Koninginneweg 111	10	0	0	0	0	10
Koolsteeg 22-26	5	0	0	0	0	5
Korte Verspronckweg 7-9 (Lieve de Keyschool) oplevering 1	0	150	0	0	0	150
Korte Verspronckweg 7-9 (Lieve de Keyschool) oplevering 2	0	0	150	0	0	150
Koudenhorn 24-26-30/Kokstraat (Sloothaak) Fase 1 (zie ook Kokstraat Id 27)	10	0	0	0	0	10
Kraalenhorst tussen 49 en 51	5	0	0	0	0	5
Kruising Zijlweg / Randweg (Brandweer)	0	0	0	0	0	0
Kruising Zuilweg / Randweg Mercedes garage langs randweg (Biemond & van Dijk)	0	65	0	0	0	65
Leliestraat 29-33	5	0	0	0	0	5
Leliestraat 38-44	5	0	0	0	0	5
Lombardsteeg tussen nr. 3 en 5	5	0	0	0	0	5
Mathilde Wredestraat	0	0	5	0	0	5
Nieuw Delfwijk (St. Jacob)	0	0	20	0	0	20
Nieuwbouw 7 woningen Brouwersvaart - Westerstraat	0	0	5	0	0	5
Oostradiaal deel 1: oostpoort e.o. zuidzijde station sprnuoude	0	150	0	0	0	150
Orionweg - Hélène Swarthstraat - herontwikkeling complex Ymere	0	55	0	0	0	55
Orionweg/Delflaan (Bison bowling)	0	0	55	0	0	55
Pim Mullerlaan (CRA kavel)	60	0	0	0	0	60
Poort van Boerhaave school	0	0	105	0	0	105
Prinses Beatrixdreef	0	0	0	0	0	0
Prinses Beatrixplein fase 1	0	0	65	0	0	65
Prinses Beatrixplein fase 2	0	0	60	0	0	60
Prinses Beatrixplein fase 3	0	0	65	0	0	65
Prinses Beatrixplein fase 4	0	0	60	0	0	60
Rijksstraatweg 374	10	0	0	0	0	10
RWS - Van der Valk	0	0	200	0	0	200

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.						
gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
Schalkstad zuidstrook (noord van Eur.vaart)	0	0	500	0	0	500
Schalkweide	0	0	120	0	0	120
Schalkwijk Midden 30.000 m2 kantoor omzetten	0	500	0	0	0	500
Schalkwijk Midden Belcanto fase 1 (kwikfit)	0	155	0	0	0	155
Schalkwijk Midden Belcanto fase 2 (belastingparadijs)	0	75	0	0	0	75
Schalkwijk Midden, Europaweg, Fluor	0	200	0	0	0	200
Schalkwijkkerstraat (Bruyzeel)	20	0	0	0	0	20
Schalkwijkkerstraat (Dekamarkt, Kwikfit)	0	40	0	0	0	40
Schalkwijkkerstraat 153 (appartement op parkeerterrein)	0	15	0	0	0	15
Scheepmakerskwartier II fase 2a	30	0	0	0	0	30
Schipholpoort	0	0	90	0	0	90
Slachthuisbuurt Zuidstrook (blok I)	85	0	0	0	0	85
Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok IX)	0	10	0	0	0	10
Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VI A)	0	25	0	0	0	25
Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VII)	0	95	0	0	0	95
Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VIII)	0	65	0	0	0	65
Slachthuisbuurt Zuidstrook, Willem Arondeusstraat, (blok II)	0	55	0	0	0	55
Spaarndamseweg 380 (topcars)	0	0	25	0	0	25
Spaarndamseweg e.o. (Filippo)	0	80	0	0	0	80
Spaarndamseweg e.o. (Sonneborn)	0	100	0	0	0	100
Spaarndamseweg e.o. Delterrein fase 2 (gemeente locatie)	80	0	0	0	0	80
Spaarndamseweg e.o. Spaarndamseweg/Reitzstraat	0	5	0	0	0	5
Spaarndamseweg e.o. Spaarneboog	0	0	150	0	0	150
Spaarwouderstraat 5	0	10	0	0	0	10
Staalstraat/Bazellaan	135	0	0	0	0	135
Stationsgebied ( Beijneshal/Stationsgarage)	0	0	0	0	0	0
Steve Bikostraat	5	0	0	0	0	5
Tempeliersstr/Raamsingel herontw. Aldi	35	0	0	0	0	35
Terschellingpad Grafische school	0	0	60	0	0	60
Transformeren winkelpanden	0	0	0	0	0	0
Verspronckweg 150 (Sterrencollege)	0	150	0	0	0	150
Visserseinde 8	10	0	0	0	0	10
Zijlstraat 70 - 74	55	0	0	0	0	55
Zuider buitenspaarne, Koningstein	0	20	0	0	0	20
Zuid-Schalkwijkkerweg 58, Tjaden	0	40	0	0	0	40
Zwemmerslaan	0	0	150	0	0	150
Kruising Zijlweg / Randweg, hoek Zijlweg 245	160	0	0	0	0	160
Slachthuisbuurt Zuidstrook (blok Va+b)	165	0	0	0	0	165
Jan Sluyterlaan (Groene Linten, parkwijk)	220	0	0	0	0	220
Delftplein / Vondelweg (naast ziekenhuis)	0	100	0	0	0	100
Spaarndamseweg 74 - 76 (Carpetright/autohandel)	0	40	0	0	0	40
Paul Krugerlaade - Quality bakers, nelson Mandelapark/Fjord	0	100	0	0	0	100
Planetenlaan 5 (Nova college)	0	0	40	0	0	40
Schalkwijk Midden, Fluor	0	200	0	0	0	200
Richard Holkade 2-38 (Blauwe wetering, ICT-gebouw Cobraspen)	0	450	0	0	0	450
Schalkwijkkerstraat 13 (New Harlem, Peltenburg Zuid, Horner Vastgoed)	65	0	0	0	0	65
Delftplein, westelijk kavel	0	160	0	0	0	160
Delftplein, oost tijdelijke woningen (Elan)	165	0	0	0	0	165
Spoorwegstraat	0	0	0	100	0	100
Amsterdamsevaart, Bochtoren/Handelshuis	20	0	0	0	0	20
Entree Oost - 023 Oost oplevering 6	0	45	0	0	0	45
Entree Oost - 023 Oost oplevering 7	0	25	0	0	0	25
Entree Oost - 023 Oost oplevering 8	0	25	0	0	0	25
Entree Oost - 023 Oost oplevering 9	0	20	0	0	0	20
Entree Oost - 023 Oost oplevering 10	0	40	0	0	0	40
Stockholstraat (blok 6)	0	10	0	0	0	10
Koepelcomplex e.o.	0	200	0	0	0	200
Ontwikkelzone Zuidwest (excl. Plaza West)	0	0	1250	0	0	1250
Donkere Spaarne + Koudenhorn 66-72 + Bartelorisstraat	0	0	0	0	0	0



# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Haarlemmerliede</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>115</b>
Dokter W. Nijestraat	0	10	0	0	0	10
Halverwegeschool	5	0	0	0	0	5
Hoek Oranjenassastraat/ N200	0	15	0	0	0	15
Houtrakkerweg 60 a en b	0	0	0	0	20	20
Lageweg	15	0	0	0	0	15
Osdorperweg	0	0	0	0	0	0
RK-kerk	10	0	0	0	0	10
Sectorpark	10	10	0	0	0	20
Terrein Jozefschool	5	0	0	0	0	5
Waterwoningen Spaarnebuiten	0	10	0	0	0	10

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Heemskerk</b>	<b>185</b>	<b>345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530</b>
actiegebieden centrum inbreiilocatie	0	30	0	0	0	30
Bachplein	5	0	0	0	0	5
Bachstraat (vm. raadhuis)	115	0	0	0	0	115
Coornhertstraat	20	0	0	0	0	20
De Velst	0	25	0	0	0	25
Gerrit van Assendelftstraat (Huzon)	5	0	0	0	0	5
Jan van Kulkweg	0	5	0	0	0	5
langs de Jan	10	5	0	0	0	15
locatie vml. Multimate	25	0	0	0	0	25
locatie Blijf vrouwenopvang	0	20	0	0	0	20
Rijksstraatweg	5	0	0	0	0	5
stationsgebied	0	100	0	0	0	100
Tolhek	0	150	0	0	0	150
Waterakkers	0	10	0	0	0	10

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
Heemstede	0	60	0	0	150	210
De Hartekamp	0	0	0	0	40	45
Slottuin (Nova College)	0	0	0	0	100	100
Spaarnelicht/Watermuziek (Spaarne Ziekenhuis)	0	60	0	0	0	60
Vomar	0	0	0	0	10	5

# Bijlage I

Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Velsen</b>	<b>105</b>	<b>480</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>560</b>	<b>1.150</b>
Beekvliet	0	0	0	0	40	40
De Noostraat Zuid	0	90	0	0	0	90
De Schouw	0	35	0	0	0	35
Dobbuslaan	0	0	5	0	0	5
Garage Immers	0	0	0	0	10	15
Groot Helmduin	0	0	0	0	50	50
Grote Buitendijk	0	0	0	0	80	80
Handgraaf	0	20	0	0	0	20
Hofgeest	0	230	0	0	0	230
KPN-locatie	55	0	0	0	0	55
Kromhoutstraat-Amperestraat	0	0	0	0	0	0
Kruisbergzaal	0	0	0	0	0	0
Kustvisie	0	0	0	0	320	320
Missiehuus	0	0	0	0	0	0
Motorhuis Santpoort-Noord	10	0	0	0	0	10
Oud-Ilmuiden/SamWessinghof	0	80	0	0	0	80
Ruysdaelstraat	0	0	0	0	0	0
Stationslocatie	0	0	0	0	0	0
Vechtstraat/Scheldestraat	35	0	0	0	0	35
Velserend	5	0	0	0	0	5
Venusstraat	0	30	0	0	0	30
Voormlige bioscoop	0	0	0	0	10	10
Westlaan	0	0	0	0	5	5
Zeeweg/Lange Nieuwstraat	0	0	0	0	40	35

# Bijlage I


Zachte plancapaciteit (voor regionale afstemming). Betreft locaties binnen BSG vls. opg.

gemeenten	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)
<b>Zandvoort</b>	<b>115</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>170</b>
Badhuisplein	55	0	0	0	0	55
Louis Davids-carre fase 3	45	0	0	0	0	45
Entreegebied - Passagepanden	0	20	0	0	0	20
Entreegebied - Palaceplein	0	35	0	0	0	35
Spalier	15	0	0	0	0	15

Plancapaciteit buiten Bestaand Stedelijk Gebied



# Bijlage I

Plancapaciteit (voor regionale afstemming) Betreft locaties buiten BSG vls. opg. gemeenten (zacht)							
	Periode 2017 - 2019 (afg.)	Periode 2020 - 2024 (afg.)	Periode 2025 - 2029 (afg.)	Periode 2030 - 2050 (afg.)	Periode onbekend (afg.)	Totaal per gemeente (afg.)	
<b>Bloemendaal</b>	0	15	0	0	0	0	15
Bos Tuin en Dier	0	15	0	0	0	0	15
<b>Haarlemmerliede</b>	0	0	0	0	0	20	25
Houtrakkerweg 60 a en b 	0	0	0	0	0	20	25
<b>Heemstede</b>	0	0	0	0	0	40	35
Manpadslaangebied	0	0	0	0	0	20	20
Privilège	0	0	0	0	0	20	15
<b>Velsen</b>	0	0	0	0	0	120	120
Zuidoostrand Driehuis	0	0	0	0	0	120	120
<b>Zandvoort</b>	0	20	0	0	0	0	20
Sandevoerde	0	20	0	0	0	0	20
<b>Eindtotaal</b>	0	35	0	0	0	180	215