

ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING ZANDZOOM, HEILOO

17 OKTOBER 2023



ACTUALISATIE LADDERONDERBOUWING ZANDZOOM, HEILOO

17 OKTOBER 2023

Status:

Definitief

Datum:

17 oktober 2023

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

De Holle Bilt 22

3732 HM De Bilt

088-811 6600

www.sweco.nl

Team Wonen

Annemarie van Hees MSc

Anouk Nelemans MSc

Voor meer informatie: Jan Nico Wigboldus MSc, jannico.wigboldus@sweco.nl

Review:

Jan Nico Wigboldus MSc

In opdracht van:

Gemeente Heiloo



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

Projectnummer: 20210301

Referentie: 20210301_Heiloo Actualisatie LDV Zandzoom_20231017

	INLEIDING	5
1	LOCATIE EN PLAN	6
2	ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	8
3	BELEID	10
4	VRAAG	13
	4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN	
	4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG	
5	AANBOD	17
	5.1 HUIDIG AANBOD	
	5.2 GEPLAND AANBOD	
6	BEHOEFTE	21
	6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE ZANDZOOM	

INLEIDING

In de gemeente Heiloo zijn plannen voor grootschalige woningbouw op de locatie Zandzoom. De ontwikkellocatie Zandzoom ligt aan de zuidkant van Heiloo.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van 1.278 woningen. Bureau Stedelijke Planning is door de gemeente gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Deze Ladder betreft een actualisatie van eerdere Ladderonderbouwingen uit 2018 en 2016. Dit aantal ligt lager dan het aantal woningen waar het bestemmingsplan Zandzoom 2019 na verwerking van zienswijzen op toezag, omdat enkele initiatiefnemers van hun ontwikkelrechten afzien.

In het vigerende bestemmingsplan (Zandzoom uit 2005) is het plangebied bestemd als wonen met een uit te werken bestemming. Dit maakt het plangebied onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

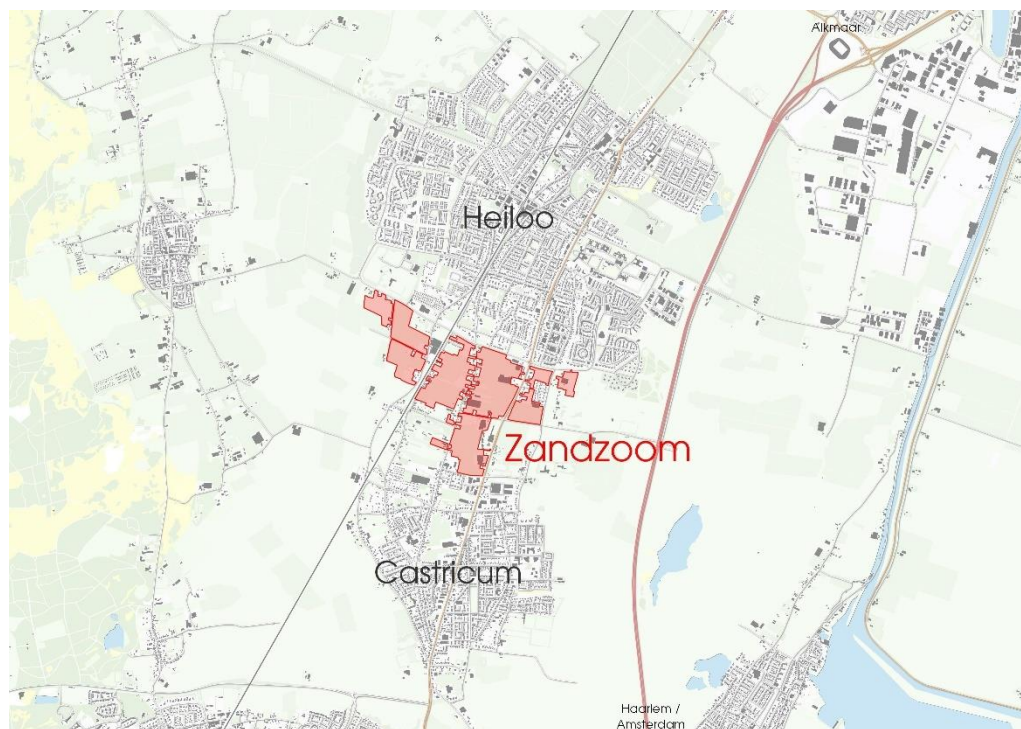
1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Zandzoom?

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het plangebied Zandzoom ligt aan de zuidkant van Heiloo en ten noorden van de kern Limmen in de gemeente Castricum (Figuur 1). De gemeente Heiloo bestaat uit het dorp Heiloo en een vijftal buurtschappen: Bollendorp, Kaandorp, Kapel, Oosterzij en Westerszij. De gemeente Heiloo heeft in totaal 10.873 huishoudens¹.

Het plangebied Zandzoom is een woningbouwlocatie en ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het gebied de Zandzoom ligt in het verlengde van de nieuwbouwwijk Zuiderloo. De dorpskern en het treinstation van Heiloo liggen op circa 8 minuten fietsafstand. Het plangebied ligt aan de N203. De stad Alkmaar is bereikbaar in circa 15 autominuten.

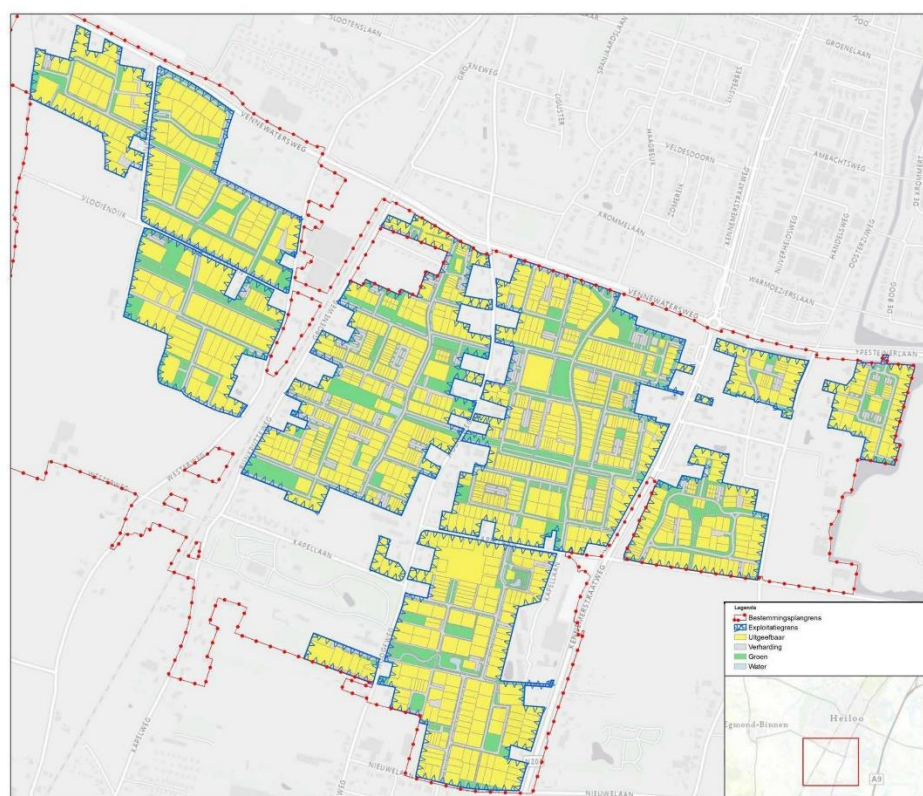


FIGUUR 1 PLANGEBIED ZANDZOOM
Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹ CBS – Peildatum 1 januari 2021

PLAN >>

In totaal zijn in het plangebied Zandzoom 1.278 woningen voorzien (Figuur 2). Het plan sluit aan op de omgeving en heeft een groen en dorps karakter met een groot aandeel grondgebonden woningen.



FIGUUR 2 PROEFVERKADELING ZANDZOOM

Bron: gemeente Heiloo 2022

Het woningbouwprogramma voorziet in 1.278 woningen in verschillende koop- en/of huurklassen² (Tabel 1). Het programma voorziet met name in grondgebonden woningen (89%). De overige 11% bestaat uit appartementen. In het programma zijn circa 91% koopwoningen opgenomen en voor 9% aan huurwoningen.

PROGRAMMA		AANDEEL	AANTAL WONINGEN
Categorie 1/2	Sociale huur / koop	19%	248
Categorie 3	Midden	20%	252
Categorie 4	Duur	42%	531
Categorie top	Top	19%	247
Totaal		100%	1.278

TABEL 1 WONINGBOUWPROGRAMMA ZANDZOOM

Bron: gemeente Heiloo

² Sociale huur: tot € 763,47 / sociale koop: tot € 258.700 - / middelduur: € 258.700, - tot € 357.600, - (koop) en € 763,47 tot € 1.075 (huur) / duur: vanaf € 357.600, - (koop) en vanaf € 1.075 (huur) / topduur: vrije kavel of vrijstaande woning

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

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

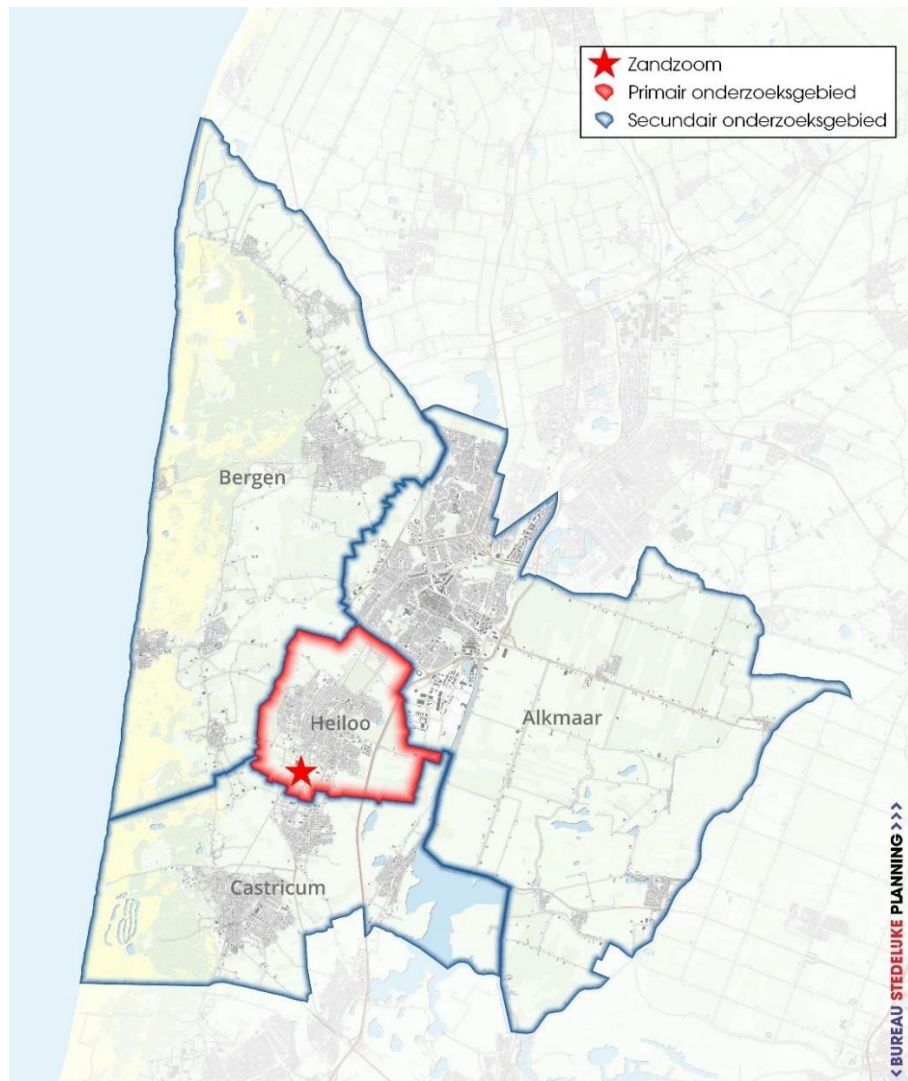
ONDERZOEKSGBIED >>

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

Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Heiloo vindt 39% binnen de gemeente zelf plaats. Daarnaast kom 11% uit de overige BUCH - gemeenten (Bergen, Castricum en Uitgeest) en 18% uit overig regio Alkmaar (Alkmaar, Dijk en Waard). 23% komt uit de regio en 9% uit overig Nederland (Tabel 2). Daarmee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf. De omliggende gemeenten waarmee Heiloo een sterke verhuisrelatie heeft zijn: Alkmaar, Castricum en Bergen. Gemeente Heiloo is het primair onderzoeksgebied. De omliggende gemeenten vormen het secundair onderzoeksgebied (Figuur 3).

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Heiloo	7.483	39%
Gemeenten Nederland	11.506	61%
BUCH gemeenten	2.075	11%
Overig regio Alkmaar	3.375	18%
Randstad	4.294	23%
<i>Overig Nederland</i>	1.762	9%
Totaal	18.989	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE HEILOO (2011-2020)
Bron: CBS (2021)



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSPERIODE >>

Het project Zandzoom valt onder de Crisis- en herstelwet. Bestemmingsplannen met een verruimde reikwijdte mogen een planperiode hanteren van twintig jaar. Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2021-2040³.

³ De actuele bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland loopt tot 2040

3 BELEID

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

PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. Vraag en aanbod worden in beeld gebracht aan de hand van provinciale prognoses en de monitor plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt regionaal afgestemd.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose om zo het woningtekort in te lopen.

Omgevingsvisie NH2050

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV - 2019)

- Het project Zandzoom valt onder de PRV wegens het Overgangsrecht (Artikel 46a) en wordt aan de PRV getoetst in plaats van aan de Omgevingsverordening NH2020.
- Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

REGIONAAL BELEID >>

Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025

- De gemeenten in Regio Alkmaar gaan tot 2030 per jaar minstens 2.000 nieuwe woningen bouwen om aan de vraag te voldoen. Bij de plancapaciteit wordt van minimaal 130% van de woningbehoefte uitgegaan. Tot 2040 richt de regio zich op circa 25.000 - 33.000 woningen, in alle segmenten. Daarbij is de versnelling van woningbouwrealisatie essentieel.
- De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën.
- De regio zet in op meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving. De regio wil de landschappelijke waarden, namelijk de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen, behouden én versterken. Dit zorgt voor een aantrekkelijke, gezonde woon- en leefomgeving.
- Regio Alkmaar gaat de nieuwe woningen zoveel mogelijk bouwen op locaties binnen de steden en kernen, en in de buurt van OV-knooppunten. De mogelijkheden om in het landelijk gebied te bouwen zijn beperkt.
- Nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied worden geïnventariseerd door de regiogemeenten en afgestemd met de provincie. Overzicht van plannen in het landelijk gebied staan in de planlijst en plankaart en in de Monitor Plancapaciteit.

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar (2019)

Negental afspraken die zijn gemaakt:

1. Inzetten op versnelling in realisatie van woningbouw.
2. Inzetten op woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
3. Versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort van is.
4. Inzetten op een gezamenlijke aanpak voor de regionale aanpak.
5. De planvoorraad continue toetsen aan de marktvrage en realiteit.
6. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking betekenen.
7. Werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Streven naar een duurzame woningvoorraad;
9. Monitoring van de ontwikkelingen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Bestuursakkoord Overeenkomst Nieuwe Strandwal (2014)

In het Bestuursakkoord Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS) zijn afspraken vastgelegd over het Programma Nieuwe Strandwal. Dit programma is gericht op de realisatie van woningbouw in de ontwikkelgebieden Zuiderloo en Zandzoom in Heiloo en Castricum, de ontwikkeling van bedrijventerrein Boekelermeer, de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen en een aansluiting op de A9.

Woonvisie Heiloo (2019)

- De gemeente hanteert geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma bij nieuwbouwprogrammering maar kijkt naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses, regionale woningbouwafspraken en de locatie.
- De gemeente Heiloo wil nieuwbouw realiseren dat aantrekkelijk is voor ouderen zodat doorstroming ontstaat in eengezinswoningen, naast het realiseren van woningen voor starters en gezinnen.
- De gemeente zet in op:
 - Versterking van het dorpse karakter;
 - Vergroting van de diversiteit van het woningaanbod;
 - Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, zodat iedereen (ook starters) een wooncarrière kan maken;
 - Een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de woonconsument.
- Zandzoom heeft geen fors aandeel sociale woningen nodig aangezien op de (middel)lange termijn de behoefte aan sociale woningen afneemt.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Zandzoom is in de woningbouwafspraken van de regio Alkmaar regionaal afgestemd. Hiermee voldoet het aan het provinciaal beleid. Zandzoom is opgenomen in de regionale woningprogrammering Regio Alkmaar maart 2021 met 1.285 woningen.
- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH2050 ligt Zandzoom in bestaand verstedelijkt gebied en sluit daarnaast met het voorliggende woonprogramma aan bij de kwalitatieve behoefte in de regio.
- In aansluiting op het Woonakkoord Regio Alkmaar wordt er met de locatie Zandzoom gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied en relatief nabij een OV-knooppunt ($\pm 2,3$ km).
- Het woningbouwprogramma voor locatie Zandzoom biedt zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende koop- en huurklassen in een dorps karakter. Dit sluit aan op het gemeentelijk woonbeleid.
- Zandzoom ligt in een groeiregio waar ook na 2030 in een groei van de woningbehoefte is voorzien⁴. Deze locaties zijn hierom geschikt om hogere aantallen woningen te realiseren en het woningtekort in te lopen.

Zandzoom sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Zandzoom voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

⁴ De netto uitbreidingsbehoefte in de zeven gemeenten van de regio Alkmaar is in de periode 2020 t/m 2029 in totaal 11.800 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.100 woningen. Hierbij is nog is geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Bron: ABF Research, 2021.

4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Holland (2019). De analyse van de kwalitatieve woningvraag is gebaseerd op het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en CBS (WoON2018) over het onderzoeksgebied in het geheel.

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR WONINGEN

UITBREIDINGSVRAAG >>

Het aantal huishoudens in de gemeente Heiloo (primaire onderzoeksgebied) blijft gedurende de periode 2021-2040 groeien. In de gemeente Heiloo wordt een groei van circa 14% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 1.555 (Tabel 3). Voor het gehele onderzoeksgebied (primair en secundair) wordt een groei van 6% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 5.480 huishoudens.

GEMEENTE	2021	2040	2021-2040
Heiloo	10.875	12.430	+1.555 (14%)
Alkmaar	52.605	54.770	+2.165 (4%)
Bergen	13.885	14.520	+635 (5%)
Castricum	15.895	17.020	+1.125 (7%)
Onderzoeksgebied	93.260	98.740	+5.480 (6%)

TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2040)

Bron: CBS (1-1-2021), Provincie Noord-Holland (2019)

Gemeenten in de provincie Noord-Holland waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren dan de provinciale prognose om zo het woningtekort in te lopen⁵.

- In het COROP-gebied Alkmaar en omgeving⁶ is in 2021 een woningtekort geschat van 3.190 woningen (2,8%). Deze loopt de komende jaren op naar 3.940 woningen in 2025 (3,3%). Na 2025 wordt het tekort naar verwachting ingelopen tot een tekort van 1.810 woningen (1,4%).

⁵ Woonagenda Provincie Noord Holland 2020

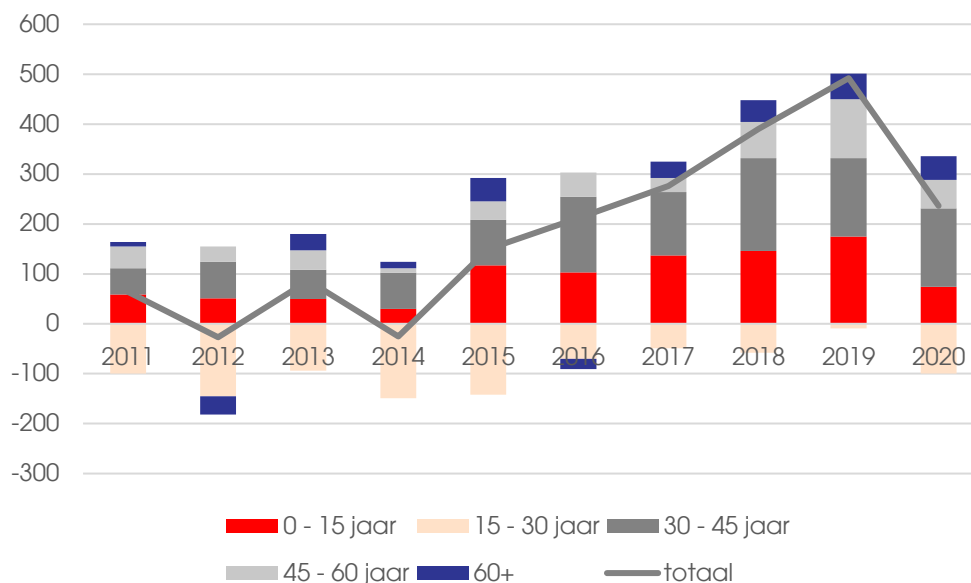
⁶ Alkmaar, Bergen (NH), Heerhugowaard en Langedijk

- In de MRA is het woningtekort in 2021 geschat op 64.730 woningen (5,5%). Deze loopt in de komende jaren op tot 70.140 in 2025 (5,7%). In 2030 is het geschatte woningtekort 52.670 woningen (3,9%). De regio Alkmaar is één van de overlooptgebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING >>

Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Heiloo schommelt tussen 2011 en 2014 rond het nulpunt (Figuur 4). Vanaf 2014 stijgt het binnenlands migratiesaldo. Er vestigen zich meer personen in Heiloo dan er vertrekken. In 2019 is de piek het hoogst. In 2020 daalt het binnenlands migratiesaldo, maar het migratiesaldo blijft positief.

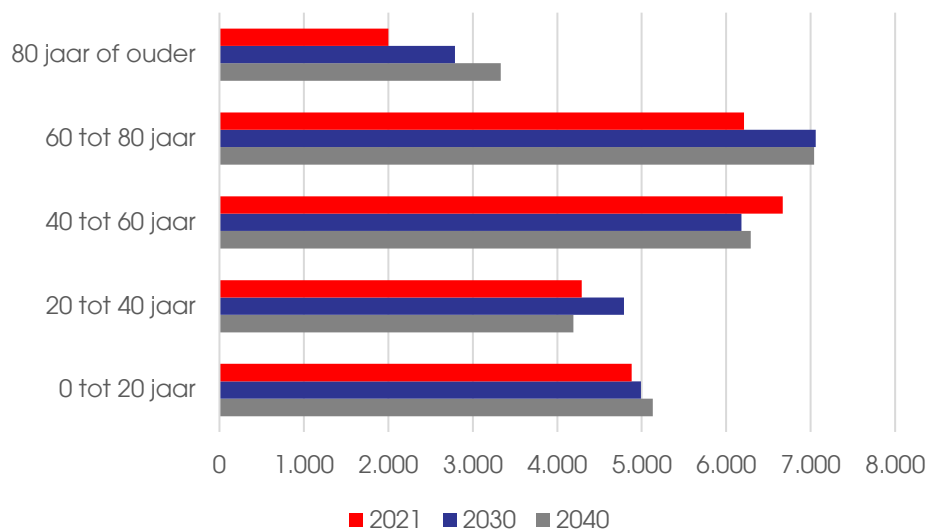
- Het migratiesaldo van de leeftijdsklasse 15 tot 30 jaar is tussen 2011 en 2020 elk jaar negatief. Dit betekent dat er meer 15 tot 30-jarigen uit Heiloo verhuizen dan zich er vestigen. Het migratiesaldo in de andere leeftijdsgroepen is elk jaar positief, met uitzondering van de leeftijdsgroep 60 jaar en ouder in 2012 en 2016.



FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE HEILOO (2011-2020)

Bron: CBS (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

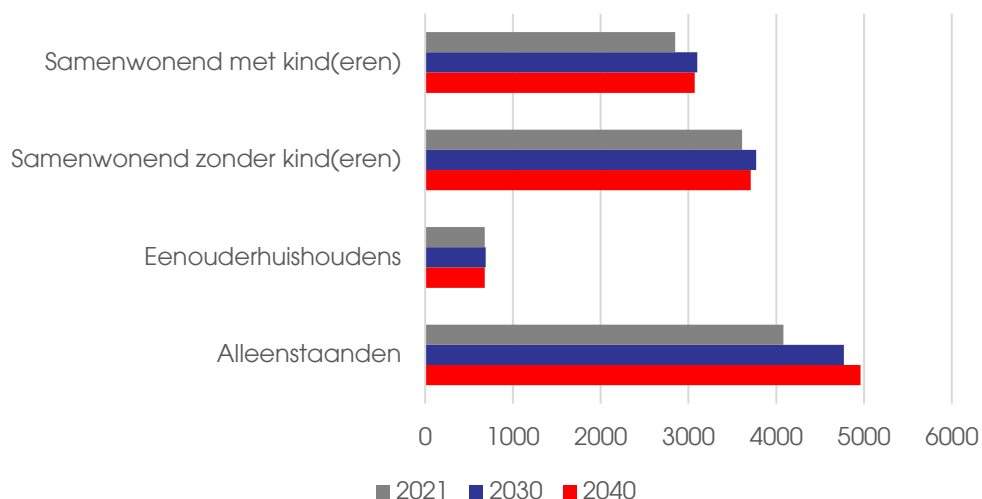
In de komende jaren vergrijst de gemeente Heiloo (Figuur 5). De leeftijdsgroep 80 jaar en ouder neemt toe. Ook de leeftijdsgroep 60 tot 80 jaar neemt toe in de komende jaren. Na 2030 stabiliseert deze leeftijdsgroep. De leeftijdsgroep 40 tot 60-jarigen neemt af. De groep 20 tot 40-jarigen neemt eerst toe tot 2030 maar neemt daarna af tot 2040. Tot slot groeit de leeftijdsgroep 0 tot 20-jarigen licht de komende jaren.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE HEILOO (2021-2040)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). De groep alleenstaanden groeit het meest en blijft doorgroeien tot 2040. De groepen samenwonenden zonder kind(eren) en samenwonenden met kind(eren) nemen eerst licht toe tot 2030 maar nemen daarna weer af. De eenouderhuishoudens blijven ongeveer gelijk.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE HEILOO (2021-2040)

Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG

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

- 51% van de respondenten heeft een voorkeur voor grondgebonden woningen en 61% heeft een voorkeur voor koopwoningen (Tabel 4). Rekening houdend met een groei van 5.480 huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de vraag naar grondgebonden woningen 2.795 woningen en de vraag naar koopwoningen 3.343 woningen.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Grondgebonden woningen	51%	2.795
Appartementen	49%	2.685
Huurwoningen	39%	2.137
Koopwoningen	61%	3.343

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2040)

Bron: CBS (2018); Provincie Noord-Holland (2019); Ministerie van BZK/CBS (2018)

Woningbehoefteonderzoeken

Het Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025 geeft aan dat er gebouwd moet worden in alle segmenten, waarbij afspraken gemaakt moeten worden over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën. In de Woonvisie Heiloo (2019) is opgenomen dat Zandzoom geen fors aandeel sociale woningen nodig heeft aangezien op de (middel)lange termijn de behoefte aan sociale woningen afneemt. In de woningbouwafspraken en programmering van regio Alkmaar⁷ komen de volgende voorkeuren naar voren: ouderen geven de voorkeur voor gelijkvloerse woningen, starters voor een betaalbare woning en gezinnen voor een rijwoning in de koopsector.

Uit het woningmarktonderzoek Heiloo (2017) blijkt dat het merendeel van de verhuisgeneigde inwoners op zoek is naar een grondgebonden (eengezins)woning. Daarnaast groeit op de lange termijn de behoefte aan appartementen. Bovendien heeft twee derde (66%) van de respondenten⁸ een voorkeur voor koopwoningen, 34% geeft de voorkeur aan het huren van een woning. Het geplande woningbouwprogramma sluit daarmee aan bij de lokale woonvoorkeuren en de actuele behoefte zoals beschreven in lokale woningmarktonderzoeken.

⁷ 2019

⁸ Personen vanaf 15 jaar wonende in Heiloo

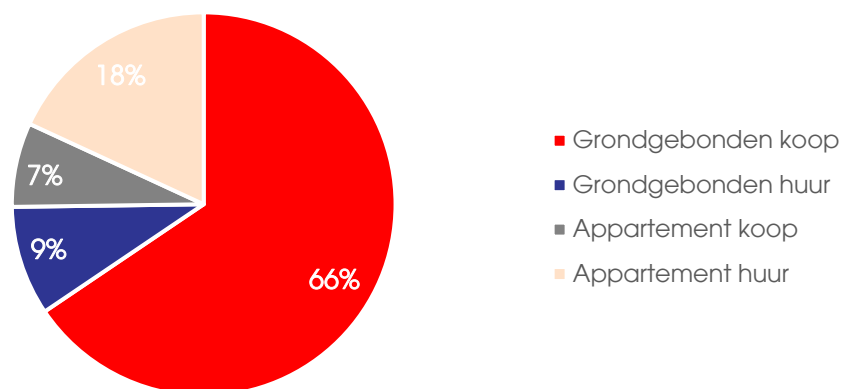
5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit). Het aanbod wordt voor zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht. De analyse van het kwalitatieve woningaanbod gaat over het onderzoeksgebied in het geheel.

5.1 HUIDIG AANBOD

BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

De gemeente Heiloo heeft een woningvoorraad van 10.939 woningen⁹. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 75% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64% (Figuur 7). Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de Heiloose woningvoorraad (73%).



FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD HEILOO NAAR TYPE EN EIGENDOM (2020)
Bron: CBS (2021)

TE KOOP STAAND AANBOD >>

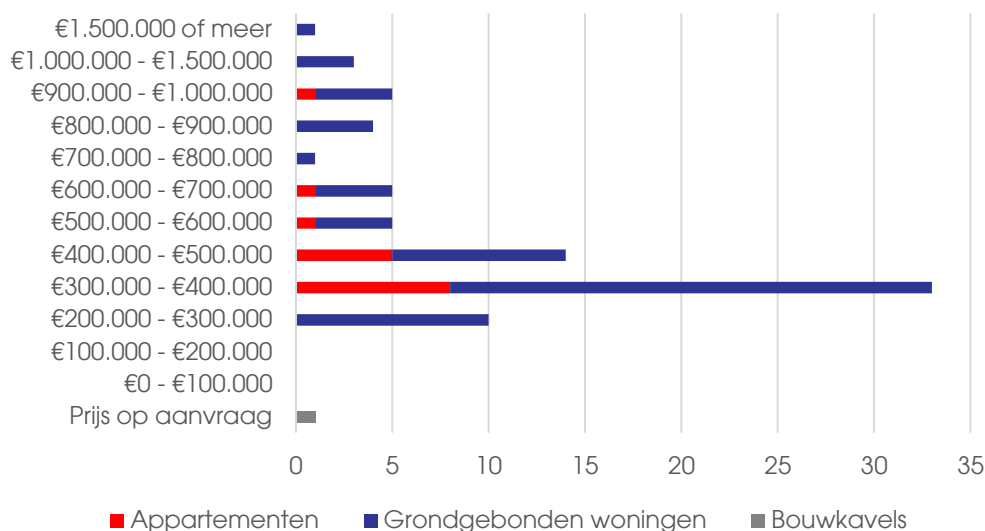
In november 2021¹⁰ stonden er 81 woningen te koop. Dit betekent dat 1,0% van het koopaanbod beschikbaar is waarvan circa de helft al onder voorbehoud is verkocht. Huizenzoekers hebben daardoor beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente bij veranderende woonwensen. Een gezonde woningmarkt

⁹ Peildatum 1 januari 2021, CBS 2021

¹⁰ 23 november 2021

heeft circa 3% frictielegeestand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt bijzonder krap is.

Het grootste deel (53%) van het te koop staande aanbod in de gemeente Heiloo heeft een vraagprijs van onder de €400.000 (Figuur 8). De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak van 100 m² of meer.



FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE IN GEMEENTE HEILOO

Bron: Funda (geraadpleegd 23 november 2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.2 GEPLAND AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

Het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied bestaat uit 544 + 1.278 (Zandzoom¹¹) = 1.822 woningen (Tabel 5). Het totale planaanbod in het gehele onderzoeksgebied bestaat uit 22.807 woningen.

- Van het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied zijn 229 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het gehele onderzoeksgebied 3.418 woningen. Dit is de harde plancapaciteit.
- Het harde planaanbod is gebaseerd op een inventarisatie van gemeenten in het onderzoeksgebied. Hiervoor zijn alleen de (harde) geplande woningen tussen 2021 en 2040 meegenomen.
- Er zijn zachte plannen voor 19.382 woningen in het gehele onderzoeksgebied tot 2040. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefte-raming.
- De gemeente Alkmaar heeft een groot aandeel in het aantal zachte plannen. Het merendeel van dit planaanbod komt van het grootschalige

¹¹ Het project Zandzoom behoort tot de zachte plancapaciteit

woningbouwproject 'Alkmaars Kanaal' dat circa 15.000 woningen omvat. Hiervan worden er naar verwachting 650 woningen na 2040 gerealiseerd.

- Woningen die zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan, maar nog nader uitgewerkt moeten worden of gewijzigd kunnen worden, vallen niet onder de harde plancapaciteit. Deze woningen moeten immers zelf nog aan de Ladder onderbouwd worden bij de planologische uitwerking hiervan. De gemeente Castricum heeft twee plannen vastgesteld die tellen als zachte plancapaciteit. Het gaat om Zandzoom fase 3¹² (67 woningen) en Zandzoom fase 4¹³ (149 woningen) in de kern Limmen.

	TOTAAL PLANAANBOD	HARD PLANAANBOD	ZACHT PLANAANBOD
Heiloo	544 + 1.278	229	315 + 1.278
Alkmaar	18.207	2.436	15.771
Bergen	1.427	409	1.018
Castricum	1.344	344	1.000
Onderzoeksgebied	22.800	3.418	19.382

TABEL 5 PLANAANBOD ONDERZOEKSGBIED (2021-2040)

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 19-11-2021

KWALITATIEF AANBOD NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM >>

Woningtypes en eigendom vormen voor de consument een belangrijk criterium bij de zoektocht naar een woning. Daarom is de analyse van de plancapaciteit onderverdeeld naar woningtype en eigendom.

- 27% van de harde plancapaciteit bestaat uit grondgebonden woningen. Dat zijn plannen voor 906 woningen (Tabel 6). Daarnaast bestaat 63% van de plannen uit appartementen. Dat zijn plannen voor 2.143 woningen. Van 11% van de harde plannen is het woningtype onbekend. Dat zijn 369 woningen.
- 59% van de harde plancapaciteit bestaat uit koopwoningen. Dat zijn plannen voor 2.032 woningen. Daarnaast bestaat 39% van de plannen uit huurwoningen. Dat zijn plannen voor 1.344 woningen. Van 1% van de harde plannen is het eigendom onbekend. Dat zijn 42 woningen.

¹² Voor Zandzoom fase 3 ligt een vastgesteld bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor de woonbestemming. In de Nota van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening (waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld) staat dat een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid waarbij de Laddertoets is doorgeschoven, niet meetelt als harde plancapaciteit bij de onderbouwing van behoefte aan andere nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

¹³ Zandzoom fase 4 is onderdeel van hetzelfde bestemmingsplan als Zandzoom fase 3. Voor Zandzoom fase 4 ligt een vastgesteld bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor de woonbestemming. Ook dit plan moet nader aan de Ladder worden getoetst en geldt volgens de Nota van Toelichting niet als harde plancapaciteit.

	HARD PLANAANBOD
Grondgebonden woningen	906
Appartementen	2.143
Woningtype onbekend	369
TOTAAL	3.418
Huurwoningen	1.344
Koopwoningen	2.032
Eigendom onbekend	42
TOTAAL	3.418

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM

Bron: Opgaven gemeenten in de Monitor plancapaciteit, geraadpleegd op 19-11-2021

6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Zandzoom in Heiloo.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2040 berekend.

- Op basis van de huishoudensgroei blijkt er zowel in Heiloo als in het gehele onderzoeksgebied **voldoende behoefte** voor de ontwikkeling van 1.278 woningen in Zandzoom in de gemeente Heiloo (Tabel 7).
- In de gemeente Heiloo is behoefte aan 1.326 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 2.062 woningen. De 1.278 woningen in het plan Zandzoom voorzien hier deels in.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Heiloo	1.555	229	+1.326
Geheel onderzoeksgebied	5.480	3.418	+2.062

TABEL 7 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2040)

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

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Zandzoom berekend. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen het woningtype (grondgebonden woningen en appartementen) en het eigendom (huur en koop)¹⁴.

- De 1.135 grondgebonden woningen in Zandzoom passen binnen de geconstateerde behoefte van 1.779 grondgebonden woningen. De 143 appartementen in Zandzoom passen binnen de geconstateerde behoefte van 283 appartementen (Tabel 8).
- De 1.163 koopwoningen van woningproject Zandzoom passen binnen de geconstateerde behoefte van 1.286 koopwoningen. Ook de 115

¹⁴ De woningen met een onbekend woningtype (369 woningen) en onbekend eigendom (42 woningen) zijn naar verhouding verdeeld over de categorieën en bij het aanbod opgeteld.

huurwoningen van woningproject Zandzoom passen binnen de geconstateerde behoefte van 776 huurwoningen.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	2.795	1.016	+1.779
Appartementen	2.685	2.402	+283
Huurwoningen	2.137	1.361	+776
Koopwoningen	3.343	2.057	+1.286

TABEL 8 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE EN EIGENDOM IN HET ONDERZOEKSGBIED (2021-2040)
Bureau Stedelijke Planning o.b.v. prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE ZANDZOOM

- De 1.278 geplande woningen in Zandzoom gelegen in de gemeente Heiloo passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.326 woningen in de periode 2021-2040 in het primair onderzoeksgebied. In het gehele onderzoeksgebied is er een geconstateerde woningbehoefte van 2.062 woningen in de periode 2021-2040. De geplande woningen van Zandzoom voorzien hier deels in.
- Kwalitatief is er Ladderruimte in het gehele onderzoeksgebied voor 1.779 grondgebonden woningen en 283 appartementen in de periode 2021-2040. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 1.135 geplande grondgebonden woningen en 143 appartementen op locatie Zandzoom. Daarnaast is er kwalitatief Ladderruimte in het gehele onderzoeksgebied voor 1.286 koopwoningen en 776 huurwoningen. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 1.163 geplande koopwoningen en 115 huurwoningen op locatie Zandzoom.

Samenvattend: voor de 1.278 geplande woningen op de locatie Zandzoom in de gemeente Heiloo is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.