

LADDERONDERBOUWING LOCATIE STARTINGERWEG, AKERSLOOT

19 JANUARI 2018



LADDERONDERBOUWING LOCATIE STARTINGERWEG, AKERSLOOT

19 JANUARI 2018

Status:

Concept-eindrapportage

Datum:

19 januari 2018

Een product van:

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

Team Wonen

Drs. Frans Wittenberg

Bianca Lemm MSc.

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

In opdracht van:

Sweco, DNS Planvorming, Scholz B.V.

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

Projectnummer: 2017.G.403

Referentie: Concept-eindrapportage 2017.G.403 Ladderonderbouwing locatie Startingerweg 190118

INLEIDING.....	7
AANLEIDING EN DOEL	
VRAAGSTELLING	
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	8
2 REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	11
3 BELEIDSKADER.....	13
3.1 GEMEENTELIJK BELEID	
3.2 REGIONAAL BELEID	
3.3 PROVINCIAAL BELEID	
4 ONTWIKKELING VAN VRAAG	15
4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
5 ONTWIKKELING VAN AANBOD	20
5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
5.2 HUIDIG AANBOD	
5.3 TOEKOMSTIG AANBOD	
6 ONDERBOUWING BEHOEFTE	26
6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE STARTINGERWEG	
7 MOTIVERING ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	29
7.1 LOCATIEKWALITEITEN	
7.2 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

7.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

BIJLAGE 3 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES

INLEIDING

Deze inleiding gaat in op de aanleiding, het doel en de vraagstelling. Eerst beschrijven wij het plan en vervolgens gaan wij kort in op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder).

AANLEIDING EN DOEL

In de kern Akersloot is fase 1 van locatie Startingerweg ontwikkeld. Inmiddels is de planvorming gestart voor fase 2 van locatie Startingerweg. Op deze locatie wordt de ontwikkeling beoogd van circa 80 woningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingswijziging nodig. Daarvoor is een onderbouwing van de behoefte aan de geplande woningen nodig in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna Ladder). Sweco, DNS Planvorming en Scholz B.V. hebben aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt sinds 1 juli jl. *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

VRAAGSTELLING

Is er sprake van een behoefte aan de woningen die worden voorzien in de ontwikkeling van de tweede fase van locatie Startingerweg in Akersloot?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen een behoefte?
6. Zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma?

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

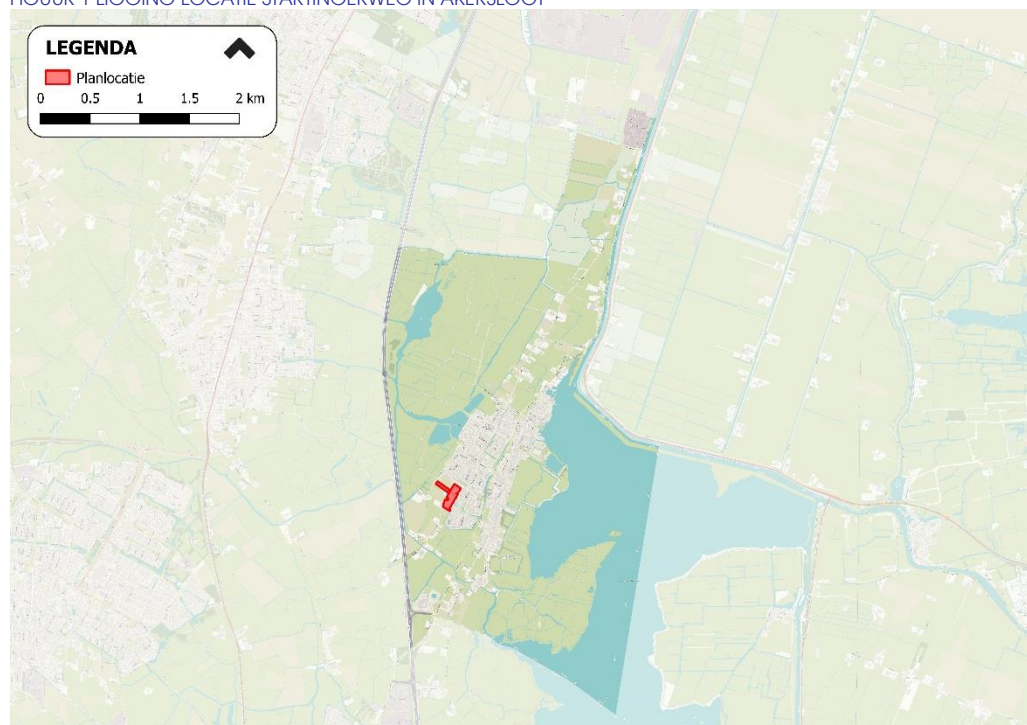
Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor de 2^e fase van locatie Startingerweg. Ook worden de huidige situatie en het woonmilieu behandeld.

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Locatie Startingerweg ligt aan de westkant van de kern Akersloot in de gemeente Castricum (Figuur 1). Het vormt een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Akersloot en het omliggende platteland. Het gebied wordt gekenmerkt door tuinbouwbedrijven met veel vrijstaande bebouwing (bedrijfswoningen, schuren, kassen) en begroeiing.

De locatie is goed bereikbaar door de ligging nabij de A9 die Akersloot verbindt met de regio Haarlem en de regio Amsterdam. De respectievelijk 5 en 6 kilometer verderop gelegen stations Uitgeest en intercitystation Castricum bieden directe treinverbindingen met Amsterdam en Haarlem. De landschappelijke waarden en recreatieve mogelijkheden en voorzieningen in de omgeving zijn onderscheidende kwaliteiten van de planlocatie.

FIGUUR 1 LIGGING LOCATIE STARTINGERWEG IN AKERSLOOT



Bron: OpenStreetMap (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

PLANBESCHRIJVING >>

Het plan voor locatie Startingerweg bestaat uit een tweetal deelontwikkelingen die de kern Akersloot een westelijke afronding geven. Het oostelijk gelegen deel behoort tot Scholz B.V. en hier worden 64 tot 79 woningen voorzien. De westelijke strook is eigendom van de familie Schut, hier wordt de ontwikkeling van 8 woningen voorzien. Dit plan volgt op de eerder gerealiseerde woningbouw aan de Startingerweg. Dit betreffen de kavels ten noorden van de planlocatie.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

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

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Castricum’ heeft het plangebied grotendeels de bestemming ‘agrarisch – tuinbouw’ en de gebiedsaanduiding ‘bollenconcentratiegebied’ (Figuur 2). In het plangebied is ook de bestemming ‘wonen’ te vinden.

Gezien de locatie door de overwegend agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan volgens de definitie uit het Bro buiten bestaand stedelijk gebied ligt, dient naast een onderbouwing van de behoefte ook een analyse van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden.

FIGUUR 2 LOCATIE STARTINGERWEG IN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED CASTRICUM



Bron: PDOK/Ruimtelijke Plannen (2017)

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De kern Akersloot geldt met circa 2.025 huishoudens als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoON2015-onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk;
- Buitencentrum;
- Groenstedelijk;
- (Centrum)dorps;
- Landelijk.

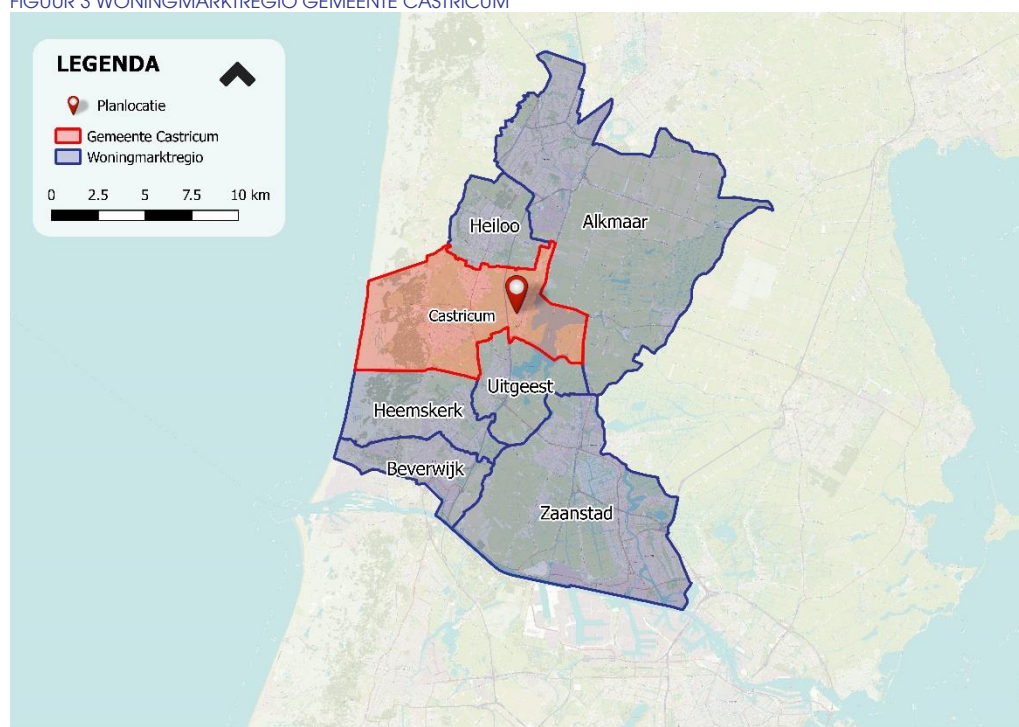
De aangegeven woonwensen van consumenten worden in het woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015) vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor een Ladderonderbouwing. De woonwensen confronteren wij vervolgens met het aanbod (zie hoofdstuk 4 en 5).

2 REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2018-2028. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure en planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van verhuisbewegingen tussen de gemeente Castricum en omliggende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van zes jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied is de gemeente Castricum (Figuur 2).

FIGUUR 3 WONINGMARKTREGIO GEMEENTE CASTRICUM



Bron: OpenStreetMap (2017), CBS (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Van alle verhuizingen in de gemeente Castricum komt ongeveer de helft uit de gemeente zelf en de helft uit een andere gemeente (Tabel 1).

¹ Som over de periode 2011-2016

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER (2011-2016)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar de gemeente Castricum vanuit andere gemeenten	7.295	48%
Verhuisde personen binnen de gemeente Castricum	7.810	52%
<i>Totaal verhuisde personen in de gemeente Castricum</i>	<i>15.105</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waarmee Castricum een sterke verhuisrelatie heeft, zijn Alkmaar, Beverwijk, Heemskerk, Heiloo, Uitgeest en Zaanstad. Deze gemeenten vormen dan ook het secundair onderzoeksgebied. Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de totale woningmarktregio waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE CASTRICUM (2011-2016)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Alkmaar	595	8%
Beverwijk	410	6%
Heemskerk	510	7%
Heiloo	545	7%
Uitgeest	420	6%
Zaanstad	460	6%
Woningmarktregio	2.940	40%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam en Haarlem)	4.355	60%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Castricum vanuit andere gemeenten	7.295	100%

Bron: CBS Statline (2017)

Over het algemeen blijkt dat Castricum een sterke verhuisrelatie heeft met de gemeenten ten zuiden van Castricum. In het bijzonder met Haarlem en Amsterdam bestaan significante verhuisrelaties. Hierover volgt meer in paragraaf 4.4 en 5.4.

3 BELEIDSKADER

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

- In de *Lokale Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030* staan de volgende speerpunten centraal:
 - Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod aansluitend op de vraag van huidige en toekomstige inwoners.
 - Bevorderen van een evenwichtige bevolkingsopbouw door extra aandacht voor jongeren, starters en senioren.
 - Levensloopbestendige woningen.
 - Stabiel houden van het aantal inwoners zodat draagvlak blijft voor het voorzieningenniveau. Door het gemiddeld steeds kleiner worden van huishoudens (huishoudensverdunning) moet de woningvoorraad uitgebreid worden om het inwoneraantal stabiel te houden.
 - Realiseren van nieuwbouw binnen bestaande bebouwing om de groene en landelijke omgeving te behouden.
- In de woonvisie en de *Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030* wordt daarnaast uitgegaan van 25% nieuwbouw in de sociale categorie (koopwoningen tot € 225.000 of huurwoningen tot € 699 per maand).
- In de gemeentelijke visies en het *Masterplan Inbreidingen* is de locatie Startingerweg opgenomen als een bekend plan dat voor een deel al gerealiseerd is.

3.2 REGIONAAL BELEID

- Het *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 2016 t/m 2020* (RAP) zet in op:
 - aansluiten van het woningaanbod op de vraag (gebaseerd op de meest actuele demografische prognose);
 - versterken van bestaande kernen en voorzieningenstructuren door woningen te ontwikkelen in de nabijheid van voorzieningen;
 - versterken van woningmarktsegmenten waarvan tekorten bestaan (levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen);
 - bouwen zodat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten, hierbij wordt de meest recente prognose gebruikt. Dit is op dit moment Primos2017. Wel kan rekening gehouden worden met extra instroom van woonconsumenten van buiten de regio.
- Bovendien kan de Regio Alkmaar een deel van de woningbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende

woonmilieus te realiseren om zo de druk op de woningmarkt in de MRA te verlichten.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

- De *Structuurvisie Noord-Holland 2040* verwacht een toename van 200.000 woningen tot 2040. In het bijzonder in het zuiden van de provincie. Door bevolkingsafname en vergrijzing zullen er meer één- en tweepersoonshuishoudens bijkomen. Bovendien wil de provincie dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de Noord-Hollandse dorpen plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.
- Per 1 maart 2017 is een nieuwe *Provinciale Regionale Verordening* (PRV) in werking getreden. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen van nut en noodzaak en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Vanaf 1 maart jl. volgt de provincie wat betreft de Ladder dus het Rijksbeleid.

Conclusies: plan past binnen beleid, uitbreiding woningvoorraad Akersloot zorgt voor meer draagvlak voor de bestaande voorzieningen

- Het plan voor locatie Startingerweg waarin circa 80 nieuwe woningen worden voorzien, past binnen de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidskaders.
- Zo voorziet het plan in de sterke behoefte aan extra woningen in de regio.
- Door daarnaast het plan in aansluiting op de bebouwde kom te ontwikkelen in een gebied met relatief veel bebouwing wordt de kern versterkt en wordt de groene en landelijke omgeving ontzien.
- Het project vergroot bovendien het draagvlak voor voorzieningen in de kern Akersloot, versterkt daarmee de voorzieningenstructuur en zo de leefbaarheid van het dorp.

4 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van het migratiesaldo, de woningwaarde, het besteedbaar inkomen en de samenstelling van de bevolking. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015).

4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- In de periode 2018-2028 wordt volgens de meest recente Primos-prognose voor de gemeente Castricum een huishoudenstoename van circa 1% verwacht (Tabel 3).
- In de gehele woningmarktregio wordt een huishoudensgroei van 7% verwacht.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Castricum groeit in de periode 2018-2028 met 220 huishoudens. De gehele woningmarktregio groeit in deze periode met 14.060 huishoudens.
- In de woningmarktregio ontstaat hierdoor een behoefte van 14.060 extra woningen in de periode 2018-2028. Dit betekent dat de vraag in de woningmarktregio op jaarbasis circa 1.405 woningen bedraagt.

TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

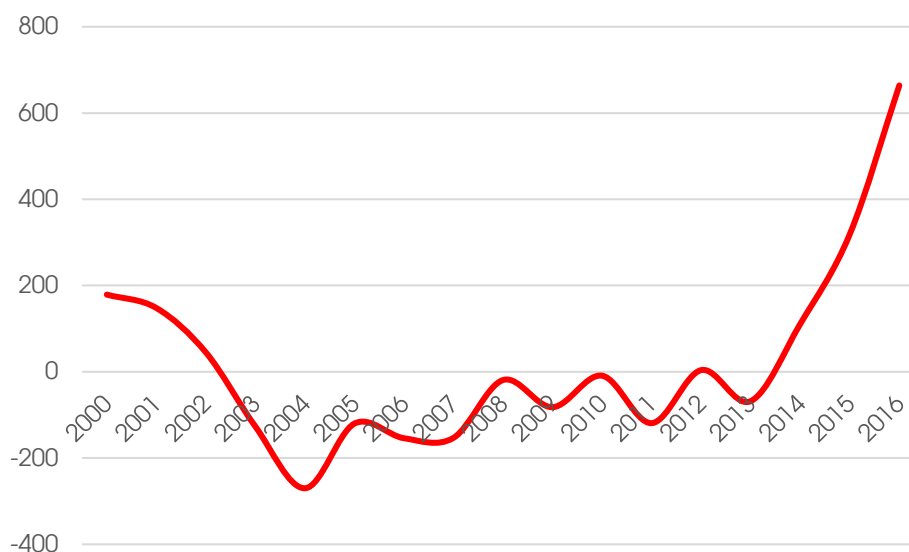
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS 2018	AANTAL HUISHOUDENS 2028	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS
Castricum	15.365	15.585	+ 220 (1%)
Alkmaar	50.855	52.645	+ 1.790 (4%)
Beverwijk	19.030	20.270	+ 1.240 (7%)
Heemskerk	17.430	17.945	+ 515 (3%)
Heiloo	10.300	11.890	+ 1.590 (15%)
Uitgeest	5.640	5.820	+ 180 (3%)
Zaandstad	69.820	78.345	+ 8.525 (12%)
Woningmarktregio	188.440	202.500	+ 14.060 (7%)

Bron: Primos, ABF Research (2017)

4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Tussen 2003 en 2013 was het migratiesaldo van de gemeente Castricum overwegend negatief (Tabel 3).
- Na 2013 is door de economische groei meer gebouwd in de gemeente. Dit is terug te zien in een sterk positief migratiesaldo.
- In 2016 vestigden zich 665 meer personen in de gemeente dan er vertrokken.

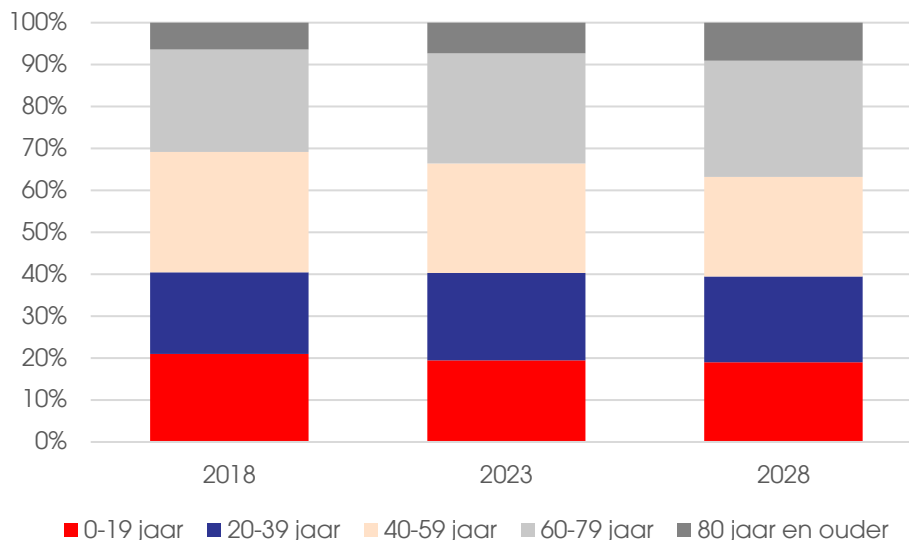
FIGUUR 4 MIGRATIESALDO GEMEENTE CASTRICUM 2000-2016



Bron: CBS Statline (2017)

- In de jaren 2018-2028 vergrijst de gemeente Castricum. De leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe (Figuur 5).
- De gemeente telt ondanks deze aankomende vergrijzing relatief veel kinderen. Dit aandeel zal de komende 10 jaar licht afnemen.
- In het bijzonder neemt de leeftijdsgroep tussen de 40 en 59 jaar in aandeel af, ten gunste van de oudere groepen.

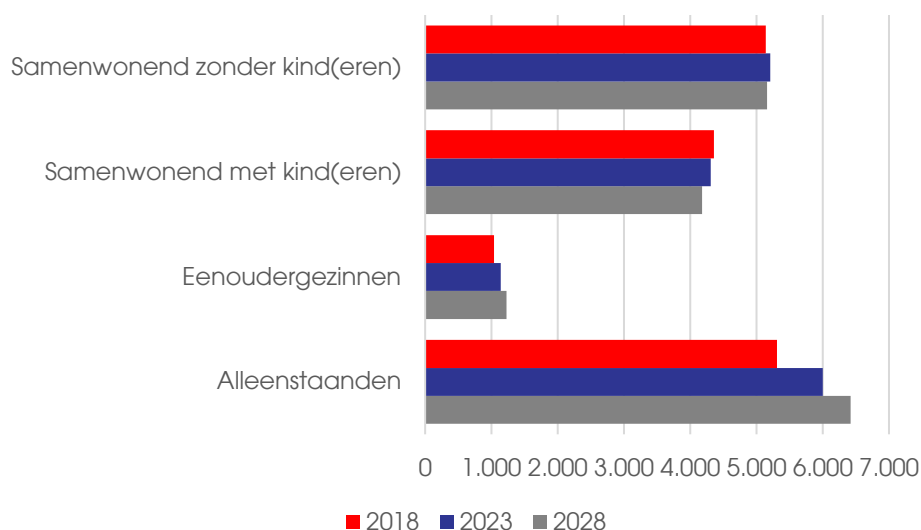
FIGUUR 5 LEEFTIJDSONTWIKKELING GEMEENTE CASTRICUM (2018-2028)



Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

- Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). Het aantal alleenstaanden neemt sterk toe, in mindere mate neemt ook het aantal eenoudergezinnen toe. Het aantal samenwonenden neemt gering af.

FIGUUR 6 HUISHOUDENSONTWIKKELING GEMEENTE CASTRICUM (2018-2028)



Bron: Provincie Noord-Holland (2017)

- Castricum is een kapitaalkrachtige gemeente. Het gemiddeld besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Castricum €42.300 en ligt hiermee aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van €35.100 (CBS, 2015).

4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015). In dit onderzoek hebben respondenten hun voorkeur voor woonmilieu, type en eigendom aangegeven.

Eerst is gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio (Tabel 4). Rekening houdend met een groei van 14.060 huishoudens in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorpse woonmilieu 3.940 woningen.

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2018-2028

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	28%	3.940

Bron: Primos, ABF Research (2017), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Vervolgens is de vraag naar woningen in het (centrum)dorpse woonmilieu doorberekend naar het type en eigendom van de woning (Tabel 5). De vraag naar grondgebonden woningen is op regionaal niveau vrijwel even groot als die naar appartementen. De vraag naar koopwoningen in de regio is groter dan de vraag naar huurwoningen.

TABEL 5 KWALITATIEVE VRAAG IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Type woning		
Grondgebonden woningen	48%	1.890
Appartementen	52%	2.050
Eigendom woning		
Koopwoning	61%	2.405
Huurwoning	39%	1.535
Totaal	100%	3.940

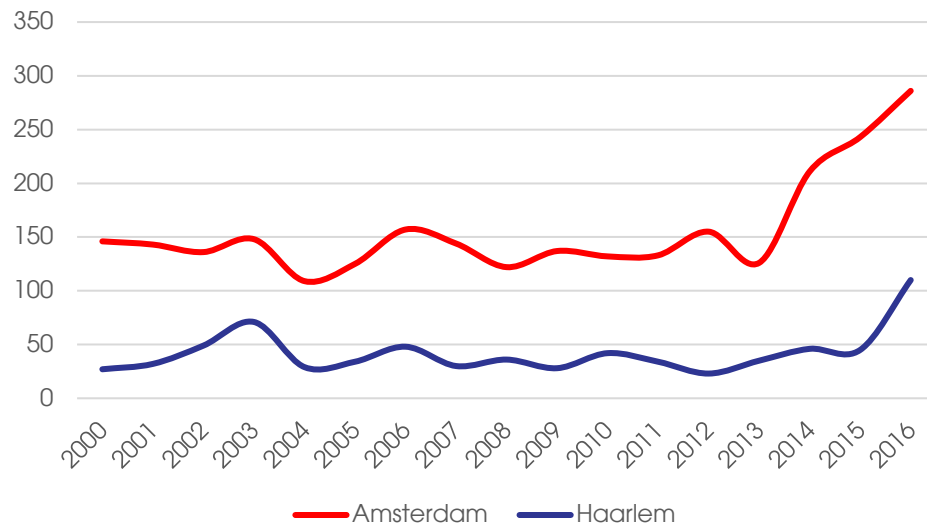
Bron: Primos, ABF Research (2017), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.4 BOVENREGIONALE VRAAG

Uit de afbakening van de woningmarkt bleek al dat de gemeente Castricum naast de verhuisrelatie met de buurgemeenten, ook een sterke instroom kent vanuit gemeenten ten zuiden van Castricum: naast de 40% uit de eigen woningmarktregio nog eens 30% afkomstig is uit zuidelijk Noord-Holland. In het bijzonder met Haarlem en Amsterdam bestaan significante verhuisrelaties. Door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland trekt de

gemeente Castricum relatief veel personen uit die regio aan. Castricum is dan ook in toenemende mate populair als vestigingslocatie voor personen uit Amsterdam en Haarlem (Figuur 7).

FIGUUR 7 VERHUIZINGEN VANUIT AMSTERDAM EN HAARLEM NAAR CASTRICUM 2006-2016



Bron: CBS Statline (2017)

Het aantal huishoudens in deze gemeenten neemt de komende decennia fors toe (Tabel 6). Dit leidt vermoedelijk tot extra druk op de woningmarkt.

TABEL 6 HUISHOUDENSONTWIKKELING HAARLEM EN AMSTERDAM IN DE PERIODE 2018-2028

GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS 2018	AANTAL HUISHOUDENS 2028	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS
Haarlem	78.215	85.715	+ 7.500 (10%)
Amsterdam	469.890	524.995	+ 55.105 (12%)

Bron: Primos, (2017)

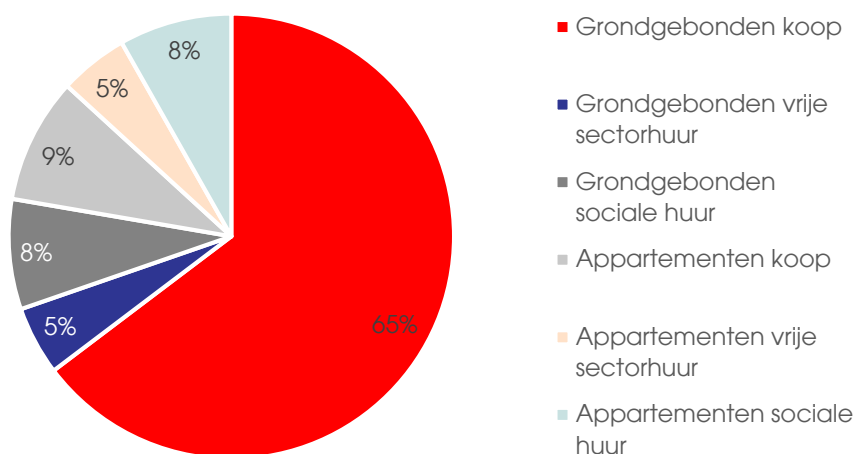
5 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Castricum heeft een voorraad van circa 15.460 woningen.
- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 78% uit grondgebonden woningen (Figuur 8). Dit ligt boven het Nederlands gemiddelde.

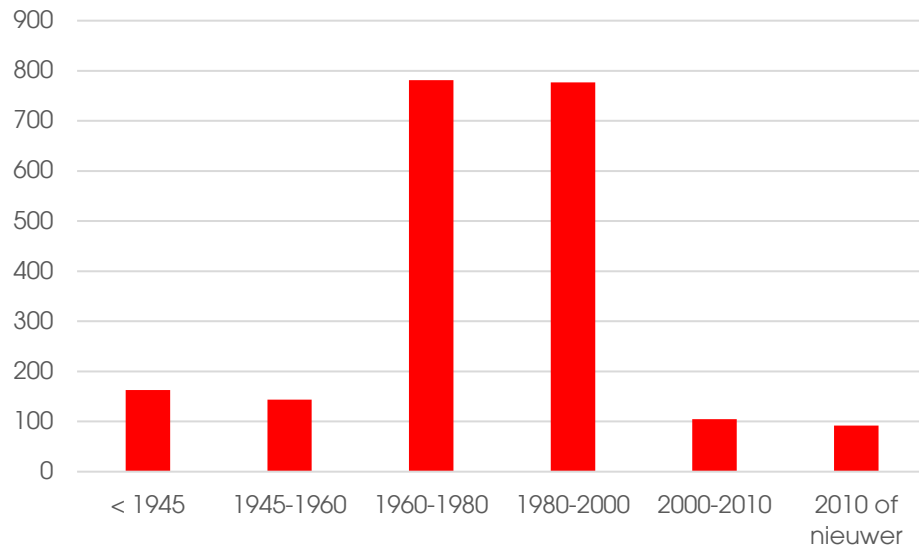
FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD CASTRICUM NAAR TYPE EN EIGENDOM WONING



Bron: Syswov, ABF Research (2017)

- In Akersloot is het grootste deel (76%) van de voorraad gebouwd tussen 1960 en 2000 tegenover 58% in Nederland als geheel (Figuur 9).
- In deze eeuw is echter weinig meer gebouwd in Akersloot. Dit belemmert de doorstroming in het dorp: de bestaande woningen blijven bezet, omdat de bewoners geen volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken binnen Akersloot. Hierdoor zijn er weinig woningen voor starters beschikbaar zijn.

FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD AKERSLOOT NAAR BOUWJAAR

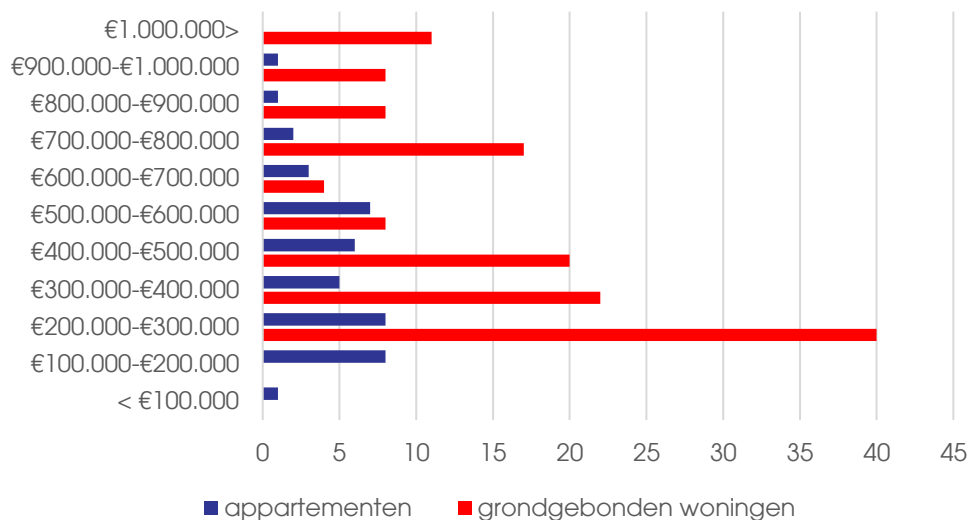


Bron: BAG CC-BY, Kadaster (2017)

5.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Castricum staan op 2 januari 2018 189 woningen te koop. Dit is 2% van de totale voorraad koopwoningen.
- Van de 189 woningen zijn 71 woningen verkocht onder voorbehoud en staan 13 woningen onder optie. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt.
- In het te koop staande aanbod bevinden zich 61 nieuwbouwwoningen.
- De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het segment tussen de €200.000 en €500.000 (Figuur 10).

FIGUUR 10 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE CASTRICUM



Bron: Funda situatie 2 januari 2018, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Castricum ligt met €3.561 per m² aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van €2.408 per m².
- De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Castricum ligt inmiddels hoger dan het prijsniveau van voor de crisis (Figuur 11). Dit hangt samen met de sterke afname van het beschikbare aanbod.

FIGUUR 11 ONTWIKKELING GEMIDDELTE VRAAGPRIJS GEMEENTE CASTRICUM



Bron: Huizenzoeker.nl (2018)

5.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In de woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van 7.180 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7).
- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van plannen in de gemeenten binnen de woningmarktregio.

TABEL 7 PLAN AANBOD WONINGMARKTREGIO 2018-2028

	TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT	TOTALE ZACHTE PLANCAPACITEIT
Castricum	380	160
Alkmaar	1.960	1.215
Beverwijk	645	825
Heemskerk	220	475
Heiloo	1.670	10
Uitgeest	50	60
Zaandam	2.255	9.700
Woningmarktregio	7.180	12.445

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Naast harde plannen bestaan er veel zachte plannen in de woningmarktregio, 12.445 woningen in totaal. Van deze zachte plannen zijn 9.700 woningen in de gemeente Zaandam voorzien.
- Of en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden, is echter onzeker. Alleen de harde plancapaciteit is daarom meegenomen bij het bepalen van de behoefte. Woningen opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit in de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- Binnen de woningmarktregio zijn harde plannen in een (centrum)dorps woonmilieu te vinden in de gemeente Castricum, Uitgeest en kernen met minder dan 10.000 huishoudens in de gemeenten Alkmaar, Beverwijk en Zaandam. In de kernen Zaandam en Alkmaar en de gemeenten Heemskerk en Heiloo zijn alleen stedelijke woonmilieus te vinden.
- Op basis van een grondige inventarisatie van de plancapaciteit binnen (centrum)dorps woonmilieus is het aantal geplande woningen naar type, en eigendom in beeld gebracht.

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, NAAR TYPE, EN EIGENDOM 2018-2028

	HARDE PLANCAPACITEIT
Type woning	
Grondgebonden woningen	1.425
Appartementen	465
Eigendom woning	
Koopwoning	1.700
Huurwoning	190
Totaal	1.890

Bron: Opgaven gemeenten op plancapaciteit.nl (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Enkele grote projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio zijn:

Kreekrijk, Assendelft

Op deze locatie aan de rand van Assendelft worden in verschillende fasen 844 grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Het gaat hier grotendeels om koopwoningen.



Bron: KB Wonen

Westzanerwerf, Westzaan

Op deze locatie aan het Zuideinde van Westzaan wordt een voormalig houthandelsbedrijf getransformeerd tot woongebied. De plannen voorzien 145 grondgebonden woningen waarvan 95 koop en 50 sociale huur.

5.4 BOVENREGIONAAL AANBOD EN BEHOEFTE

Vanwege de sterke verhuisrelatie tussen Castricum en Haarlem en Amsterdam, zoals beschreven in paragraaf 4.4, gaat deze paragraaf in op het geplande aanbod in Haarlem en Amsterdam.

- Om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei in Haarlem en Amsterdam hebben beide gemeenten een omvangrijk bouwprogramma. Desalniettemin is de harde plancapaciteit ontoereikend om de complete groei op te kunnen vangen (Tabel 11).
- Dat betekent dat een deel van de groei moet worden opgevangen in de regio.
- Gezien de cijfers van Amsterdam de totale harde plancapaciteit (tot 2050) betreffen, is het waarschijnlijk dat een groot deel van de harde plancapaciteit nog niet in de komende 10 jaar gerealiseerd zal worden. Het daadwerkelijke woningtekort zal dus nog fors hoger uitvallen.

TABEL 9 PLANCAPACITEIT EN HUISHOUDENSONTWIKKELING HAARLEM EN AMSTERDAM IN DE PERIODE 2018-2028

GEMEENTE	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS	HARDE PLANCAPACITEIT	
Haarlem	7.500	3.660	+3.840
Amsterdam	55.105	50.145	+4.960

Bron: Primos, ABF Research (2017)

6 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de behoefte in de woningmarktregio.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 10). In de woningmarktregio is een behoefte van in totaal 6.880 woningen. De woningen die zijn voorzien op locatie Startingerweg passen hier ruimschoots binnen.

TABEL 10 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO 2018-2028

	HUISHOUDENSGROEI	HARDE PLANCAPACITEIT	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Castricum	220	380	-160
Woningmarktregio	14.060	7.180	+6.880

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2018

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op locatie Startingerweg berekend (Tabel 11). De vraag is ontleend aan Tabel 5 en de harde plancapaciteit aan Tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 11 KWALITATIEVE VRAAG IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	VRAAG)	HARDE PLANCAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Type woning			
Grondgebonden woningen	1.890	1.425	+465
Appartementen	2.050	465	+1.585
Eligendom woning			
Koopwoning	2.405	1.700	+705
Huurwoning	1.535	190	+1.345
Totaal	3.940	1.890	+2.050

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2018

- Binnen de kwalitatieve behoefte is ruimte voor een gedifferentieerd woningprogramma.
- De ruimte is voldoende om de circa 80 geplande woningen op locatie Startingerweg te realiseren.

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE STARTINGERWEG

Tabel 12 bevat een samenvattend overzicht van de regionale woningbehoefte.

TABEL 12 SAMENVATTING REGIONALE BEHOEFTE 2018-2028

	REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+465
Appartementen	+1.585
Koopwoningen	+705
Huurwoningen	+1.345
Aantal woningen in een (centrum)dorps woonmilieu	+2.050
Totaal aantal woningen	+6.880

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2018

KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE BEHOEFTE >>

- De circa 80 geplande woningen op locatie Startingerweg passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 6.880 woningen.

- Kwalitatief is behoefte aan 2.050 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.
- In deze behoefteraming is de forse bovenregionale behoefte (de vraag naar (centrum)dorpse woonmilieus vanuit het meer stedelijke zuidelijke deel van Noord-Holland) niet meegenomen. De bovenregionale behoefte (zoals beschreven in paragraaf 5.4) zorgt voor extra druk op de woningmarkt in de gemeente Castricum.

De Ladder biedt genoeg ruimte voor de ontwikkeling van circa 80 woningen op locatie Startingerweg.

7 MOTIVERING ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd. Om dit onderdeel van de Ladder te doorlopen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

7.1 LOCATIEKWALITEITEN

De locatie Startingerweg onderscheidt zich door de volgende locatiemarken:

- Aantrekkelijk uitzicht over het Noord-Hollands polderlandschap
- Centraal in Noord-Holland: goede autobereikbaarheid. De A9 verbindt Akersloot met de regio's Amsterdam, Haarlem en Alkmaar.
- Het Alkmaardermeer en het Noord-Hollands polderlandschap bieden mogelijkheden tot recreatie dichtbij huis.
- Voorzieningen dichtbij huis in Akersloot en Castricum en Uitgeest om de hoek.

7.2 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

AFBAKENING ZOEKGEBIED EN INVENTARISATIE LOCATIES >>

Binnen de woningmarktregio zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie Startingerweg. De locaties met een (centrum)dorps woonmilieu zijn binnen de woningmarkt te vinden in de gemeenten Alkmaar (uitgezonderd de kern Alkmaar), Beverwijk, Castricum, Uitgeest en Zaanstad (uitgezonderd de kern Zaanstad).

In totaal bestaat tussen 2018 en 2028 een zachte plancapaciteit op binnenstedelijke locaties in (centrum)dorpse woonmilieus van 3.055 woningen.

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

ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES >>

Uit analyse van de mogelijke alternatieve locaties, zie Bijlage 3, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor locatie Startingerweg:

- De locaties bieden onvoldoende ruimte om het geplande woningprogramma te realiseren.
- De geplande woningen op de locaties vervangen bestaande woningen en bieden dus geen ruimte voor het uitbreiden van de woningvoorraad (waar een behoefte aan bestaat).
- De locaties liggen in een omgeving die niet dezelfde kwaliteiten biedt als locatie Startingerweg.

7.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van circa 80 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De woonomgeving wordt gekenmerkt door een groen polderlandschap, vele recreatiemogelijkheden en een dorps uitstraling en dito voorzieningen. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving en een goede bereikbaarheid vanuit zuidelijk Noord-Holland, maakt deze locatie uniek. Elders in bestaand bebouwd gebied zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingen met deze locatiekwaliteiten nihil. Bovendien vergroot de ontwikkeling van locatie Startingerweg het draagvlak voor voorzieningen in Akersloot en bevordert de doorstroming. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp.

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

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad:**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod:**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit:**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte:**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en eigendom

- **Onderzoeksgebied:**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt of woningmarktregio wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu:**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, “Primos.abfresearch.nl”
- ABF Research 2017, “Syswov.datawonen.nl”.
- CBS 2018, “Statline.nl”.
- Funda 2018, “funda.nl”.
- Gemeente Castricum 2009, “Masterplan inbreidingen”.
- Gemeente Castricum 2014, “Lokale Woonvisie Gemeente Castricum 2014-2030”.
- Gemeente Castricum 2014, “Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030”.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2017, “Monitor plancapaciteit” op www.plancapaciteit.nl.
- Provincie Noord-Holland 2017, “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV).
- Provincie Noord-Holland 2017, “Structuurvisie Noord-Holland 2040”.
- Regio Alkmaar 2017, “Regionaal ActieProgramma Wonen” (RAP).

BIJLAGE 3 ANALYSE MOGELIJKE ALTERNATIEVE LOCATIES

NAAM/LOCATIE PLAN	GEMEENTE (KERN)	BEOORDELING GESCHIKTHEID/ BESCHIKBAARHEID
De Tweemaster	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Sint Jozefschool	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 22 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zuideinde	Alkmaar (De Rijp)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
De Baanbreker	Alkmaar (Graft)	Inbreidingslocatie voor 22 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Dwarsweg 2	Alkmaar (Graft)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 4 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Gemeentehuis Graft-De Rijp	Alkmaar (Graft)	Inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Raadhuisstraat 4	Alkmaar (Graft)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Schermerpad (achter café Oudejans)	Alkmaar (Oost-Grafdijk)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

't Wuiver 2a	Alkmaar (Oudorp)	Inbreidingslocatie voor 3 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Menningweerweg oostzijde	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 14 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Menningweerweg westzijde	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 8 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Noordervaart 93	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 36 woningen. Woningtypen onbekend. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Stompeloren-centrum	Alkmaar (Stompeloren)	Inbreidingslocatie voor 48 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Boothuisplein/Sparwinkel	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 8 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Camping Aardenburg	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 20 woningen. Woningtypen onbekend. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
De Moriaan	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 20 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Heliomare	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 50 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

Relweg/garage Franck	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 4 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Stetweg	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 2 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Verlengde Voorstraat/Heliomare	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 15 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Verlengde Voorstraat/Relweg	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 20 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Vrijheid/Basisschool	Beverwijk (Wijk aan Zee)	Inbreidingslocatie voor 15 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Ruigewaard	Castricum (Akersloot)	Inbreidingslocatie voor 7 grondgebonden woningen en 8 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Duin en Bosch, Kennemer Wonen	Castricum (Bakkum)	Inbreidingslocatie voor 48 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Duin en Bosch, Marelsdal	Castricum (Bakkum)	Inbreidingslocatie voor 12 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Brakersweg	Castricum (Castricum)	Inbreidingslocatie voor 1 grondgebonden woning. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Eerste Groenelaan	Castricum (Castricum)	Inbreidingslocatie voor 15 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

Puikman 1	Castricum (Castricum)	Inbreidingslocatie voor 12 grondgebonden woningen en 31 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
VML TNT locatie	Castricum (Castricum)	Inbreidingslocatie voor 41 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Langebuurt 1	Uitgeest (Uitgeest)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 1 grondgebonden woning. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Limmerkoog	Uitgeest (Uitgeest)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 58 woningen. Woningtypen onbekend. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Beemsterstraat (Festina Lente) Espria	Zaanstad (Assendelft)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 34 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Dorpsstraat 362-366	Zaanstad (Assendelft)	Inbreidingslocatie voor 3 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Dorpsstraat 707 (terrein v d Gragt)	Zaanstad (Assendelft)	Inbreidingslocatie voor 30 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Dorpsstraat 932 (Dansschool Duin)	Zaanstad (Assendelft)	Inbreidingslocatie voor 22 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Centrumgebied Westerkoog	Zaanstad (Koog aan de Zaan)	Inbreidingslocatie voor 10 grondgebonden woningen en 110 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

Honigfabriek	Zaanstad (Koog aan de Zaan)	Inbreidingslocatie voor 90 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Hoogstraat 20 (gemeentearchief), 30, 32, 34	Zaanstad (Koog aan de Zaan)	Inbreidingslocatie voor 14 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Gasfabriekterrein Krommenie	Zaanstad (Krommenie)	Inbreidingslocatie voor 36 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Noorderhoofdstraat 10	Zaanstad (Krommenie)	Inbreidingslocatie voor 30 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Noorderhoofdstraat 37A-45	Zaanstad (Krommenie)	Inbreidingslocatie voor 5 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Noordervaartdijk – Chromos	Zaanstad (Krommenie)	Inbreidingslocatie voor 330 grondgebonden woningen en 20 appartementen. Deze locatie ligt in Krommenie, omgeven door andere bebouwing, en biedt daarmee geen vergelijkbare woonomgeving.
Provily-Slibkuil	Zaanstad (Krommenie)	Inbreidingslocatie voor 250 grondgebonden woningen. Deze locatie wordt gebouwd aan de rand van een groot verstedelijkt gebied. Daarnaast is de schaal van de ontwikkeling aanzienlijk groter dan beoogd wordt op locatie Startingerweg. De locatie biedt daarom niet dezelfde dorpse kwaliteiten als locatie Startingerweg.
Karnemelksepolder (Blauw-Wit)	Zaanstad (Westknollendam)	Inbreidingslocatie voor 160 grondgebonden woningen. De locatie ligt langs een doorgaande weg en tussen woonwijken en bedrijventerreinen. De locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.
J.J. Allanstraat 294/296 (Eijdenberg)	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 4 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

J.J. Allanstraat 353/359 (Eijdenberg)	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 5 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zuideinde 45 – De Witte Vos	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 12 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zuideinde 51	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 7 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zuideinde 83C	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 10 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zuideinde 94-100 "Hakvoort-Mooy"	Zaanstad (Westzaan)	Inbreidingslocatie voor 22 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Amandelbloesem Fase 3	Zaanstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 45 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Dubbele Buurt (Mercurius)	Zaanstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 24 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Gasfabriekterrein Wormerveer	Zaanstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 18 grondgebonden woningen en 60 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Krommenierpad 12	Zaanstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 6 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Meneba	Zaanstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 650 woningen. Woningtypen onbekend. Deze locatie ligt aan de rand van een industrieterrein en biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.

Noordeinde 50	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 19 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Noordeinde-Zaanpracht	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 74 grondgebonden woningen. Deze locatie ligt aan de rand van Wormerveer langs de Zaan en tegenover een bedrijventerrein. De locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.
Perspectief Molletjesveer	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 1000 woningen. Woningtypen onbekend. Deze locatie ligt pal langs een doorgaande weg en tussen woonwijken en bedrijventerreinen van Krommenie en Wormerveer. De locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.
PWN	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 80 woningen. Woningtypen onbekend. Deze locatie ligt pal langs een doorgaande weg en tussen woonwijken en bedrijventerreinen van Krommenie en Wormerveer. De locatie biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.
Warmoesstraat 15	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 6 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Warmoesstraat 2-4	Zaansstad (Wormerveer)	Sloop-/nieuwbouwlocatie voor 2 grondgebonden woningen en 6 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zaans Pijl (Brokking)	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 105 grondgebonden woningen en 70 appartementen. Deze locatie ligt aan de rand van een industrieterrein en biedt daarom geen vergelijkbare woonomgeving.
Zuideinde / Celebesstraat	Zaansstad (Wormerveer)	Inbreidingslocatie voor 42 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.

Bannehof	Zaanstad (Zaandijk)	Inbreidingslocatie voor 75 grondgebonden woningen en 75 appartementen. Deze locatie ligt in Zaandijk, omgeven door andere bebouwing, en biedt daarmee geen vergelijkbare woonomgeving.
Willem Dreeslaan 10	Zaanstad (Zaandijk)	Inbreidingslocatie voor 10 grondgebonden woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.
Zaandijkerkerk	Zaanstad (Zaandijk)	Inbreidingslocatie voor 4 grondgebonden woningen en 11 appartementen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om het geplande programma van locatie Startingerweg te realiseren.