

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 25 maart 2025

Zaaknummer : 1305480
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Monitor Plancapaciteit Heemstede 2025

- | | |
|---|--|
| ☒ Ter informatie/update | ☐ Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| ☐ Beantwoording schriftelijke vragen | ☐ Overige |

Met dit bericht informeren wij u over Monitor Plancapaciteit Heemstede 2025.

Monitor Plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de MRA vragen tweemaal per jaar aan gemeenten om de gegevens van de woningbouwprojecten op de website van de [Monitor Plancapaciteit](#) te updaten en zo volledig mogelijk in te vullen. Onderzoeksbureau RIGO voert de monitor namens hen uit. De monitor is bedoeld om de verwachte woningcapaciteit van zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (incl. potentiële locaties voor woningbouw) tussen nu en 2050 zo goed mogelijk te kunnen inschatten met de wetenschap van dat moment. De monitor is daarmee een dynamisch product. De gegevens uit de monitor worden steeds vaker gebruikt, zowel door partijen binnen de MRA als de Rijksoverheid. Het uiteindelijke doel is het monitoren van de woningbouwopgave zodat we het woningtekort kunnen terugdringen.

Naast inzicht in de voortgang van de woningbouwproductie is de omvang, ligging en fasering van de toekomstige woningbouwplannen cruciaal voor de ruimtelijke ordening. Te denken valt bijvoorbeeld aan het plannen van infrastructuur, openbaar vervoer, drinkwatervoorzieningen, waterveiligheid, aanliegroutes en energienetwerken. De gemeente Heemstede heeft de meest recente data aangeleverd en de monitor plancapaciteit is op 15 maart 2025 geactualiseerd.

‘Harde’ en ‘zachte’ plancapaciteit

De provincie en de MRA willen de productie van voldoende woningen de komende jaren steeds concreter gaan vormgeven. Hiermee wordt er met klem een beroep gedaan aan gemeenten om de cijfers van de verwachte woningbouwproductie zo gedetailleerd mogelijk in te vullen. Dit vraagt dat

de gemeente Heemstede ook steeds meer informatie aanlevert, zowel in aantallen 'harde' als 'zachte' plancapaciteit. Sommige zachte Heemsteedse plannen zijn aangemerkt als 'vertrouwelijk' op verzoek van de initiatiefnemer of omdat het plan zich nog in de onderzoeksfase bevindt. Twee uitzonderingen zijn gebied Manpad en Havenkwartier/Groot Clooster. Deze twee projecten zijn nog geen harde plancapaciteit, maar ligt het aantal woningen (Manpad) of een minimaal aantal woningen (Havenkwartier) vast door een besluit van de gemeenteraad. Plannen die op 'vertrouwelijk' staan zijn voor niet inzichtelijk in de monitor, alleen het aantal woningen wordt meegenomen in het totaal. Op basis van de Omgevingswet worden de volgende definities gebruikt:

	Planstatus	Planstatus opgave gemeenten
Hard	Onherroepelijk (of vastgesteld)	1A. Onherroepelijk directe bestemming/bouwtitel
		1B. Onherroepelijk met uitwerkingsplicht
		2A. Vastgesteld directe bestemming/bouwtitel
		2B. Vastgesteld met uitwerkingsplicht
Zacht	Vorbereiding	1C. Onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid
		2C. Vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid
		3 Plan/besluit in voorbereiding
	Potentieel	4A Potentiële woningbouwlocatie A: potentieel en reeds een visie
		4B Potentiële woningbouwlocatie B: slechts eerste idee
	Onbekend	Status onbekend

Monitor plancapaciteit Heemstede 2025

De twee afbeeldingen in de bijlage bevatten de output van de aangeleverde informatie in de monitor plancapaciteit. Deze is ook te vinden op www.plancapaciteit.nl

Daarbij merken wij het volgende op:

- Dit zijn de meest actuele cijfers zoals wij ze op dit moment in beeld hebben.
- De totale plancapaciteit is t/m 2050 op dit moment 696.
- De meeste van deze plannen zijn zachte plancapaciteit en daarom niet openbaar. Alleen het aantal woningen wordt meegenomen in de tonaaltelling. Vanwege het zachte karakter is er bovendien nog weinig inhoudelijks te zeggen over zaken als de verdeling koop/huur, de planstatus of het woningtype.
- De volgende zes bouwplannen zijn wel openbaar gedeeld:

Bouwplan	Aantal woningen	Planstatus
Vomar	9	1A Bouw afgerond
Princenbuurt	15	1A Bouw in uitvoer
Thagaste	66 (zorggeschikt)	1A Bouw in uitvoer
De Blekerij B.V. (Kerklaan 113B)	6	2A, vastgesteld plan incl. omgevingsvergunning, plan in afwachting van hoger beroep
Havenkwartier/Groot Clooster	Minimaal 250	4A, visievormende fase, alleen een minimum aantal bekend
Gebied Manpad	149 woningen	3, plan wordt uitgewerkt
Totaal	96 woningen in harde planvoorraad	

- Voor de zachte plannen is de meest conservatieve inschatting van de te realiseren woningaantallen gemaakt.
- Type woningen: eengezinswoningen/grondgebonden (EGW) en meergezinswoningen/appartementen (MGW) zijn niet overal ingevuld. Waar mogelijk hebben wij een inschatting gemaakt van de aantallen type woningen die gerealiseerd worden.
- Vanaf dit jaar dienen wij ook het aantal nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen aan te leveren. De uiteindelijke aantallen zijn afhankelijk van of er bij de bouw met deze definities rekening wordt gehouden.
- Voor de monitor plancapaciteit geldt dat we een mikken op een totale plancapaciteit van tenminste 130% van de werkelijk te realiseren opgave, omdat er altijd een deel afvalt door vertraging, annulering of andere omstandigheden.
- Gezien het zeer zachte karakter en/of de verwachte (lange) voorbereidingstijd van een aantal van de opgevoerde plannen wordt naar verwachting een deel van de beoogde plancapaciteit uiteindelijk na 2030 gerealiseerd.

Bijlage

1. Afbeeldingen monitor plancapaciteit Heemstede 2025

Bijlage 1: Afbeeldingen monitor plancapaciteit Heemstede 2025

Overzicht



Gemeente: **Heemstede**



Naam	Heemstede
Aantal openbare plannen	6
Fasering nieuwbouw	
2024	9
2025 - 2030	136
2031 - 2040	0
2041 - 2050	0
Onbekend	551
Totaal	696

Te slopen 57
Koop / Huur

	Aantal	Percentage
Huur tot 880	252	36%
Huur 880 - 1.100	10	1%
Huur > 1.100	66	9%
Koop tot 274.000	0	
Koop 274.000 - 390.000	54	8%
Koop > 390.000	80	11%
Betaalbaar *	316	45%
Onbekend	234	34%
Totaal	696	100%

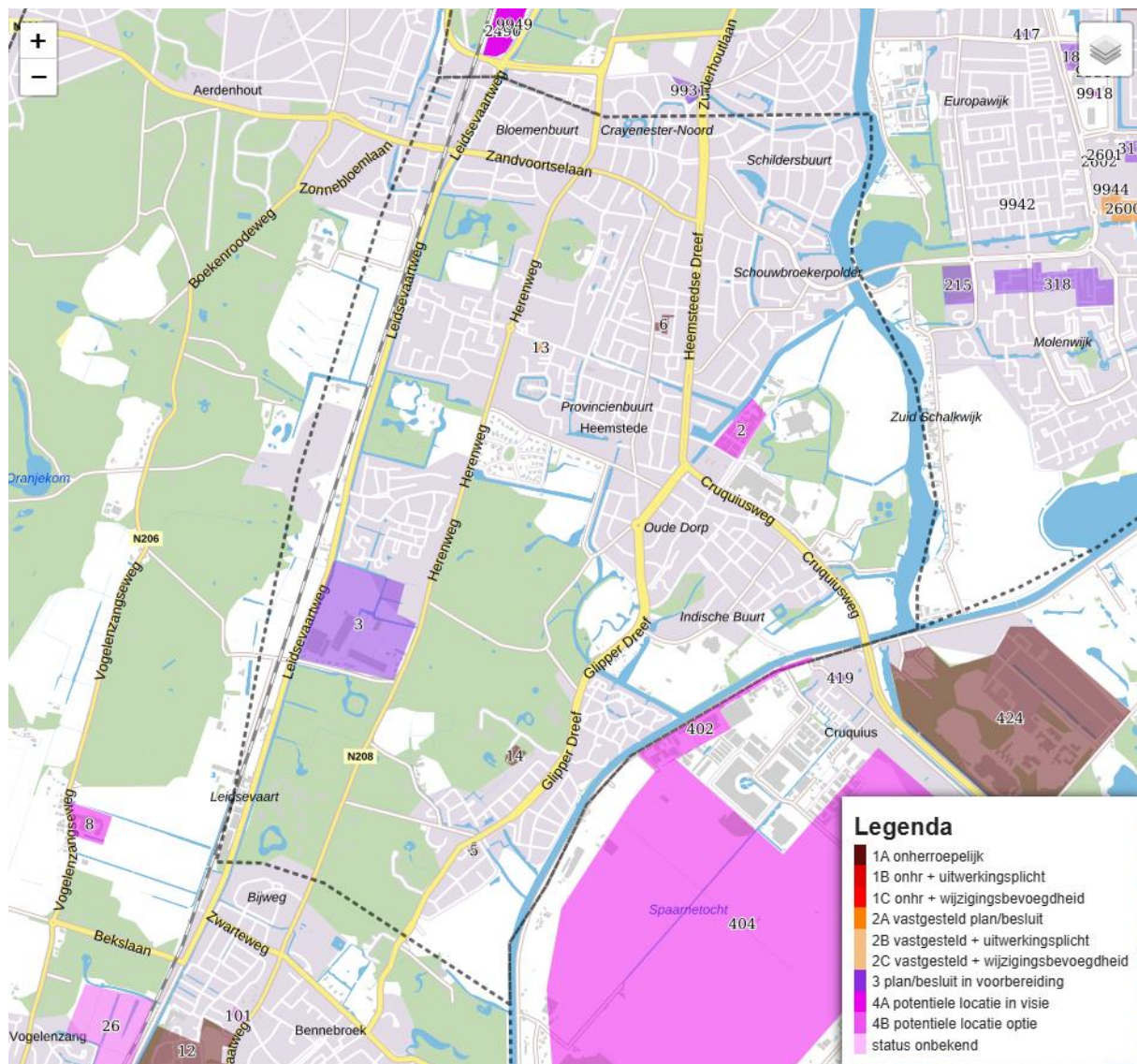
* Betaalbaar: Huur < 1.100 + Koop < 390.000

Woningtype:		
Grondgebonden	Appartement	onb.
91	355	250
Planstatus:		
Onherroepelijk		96
Voorbereiding		204
Potentieel		396
Onbekend		0
Totaal		696

Bouwplan

Nummer	Naam	Aantal
2	Havenkwartier / Groot Clooster	250
3	Gebied Manpad	149
5	Princenbuurt	15
6	Vomar	9
13	De Blekerij BV	6
14	Thagaste	66

Figuur 1: Overzicht monitor plancapaciteit Heemstede 2025



Figuur 2: Overzicht openbare plannen/bouwlocaties Heemstede 2025