

Onderzoek Wonen en Programma

Eindresultaat 'contouren van een Masterplan'

Het eindresultaat van de vervolgstappen tot juni 2023 zijn de contouren van het Masterplan dat door de betrokken partijen gedragen wordt.

De uitwerking voor het besluit medio 2023 hoeft nog geen tot in detail uitgewerkt masterplan te zijn, maar dient wel die onderzoeken en uitwerkingen te bevatten op basis waarvan in het bestuurlijk overleg geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een haalbaar en praktisch uitvoerbaar plan.

Aangetoond zal moeten worden dat grootschalige, betaalbare, goed bereikbare, klimaat-adaptieve woningbouw in combinatie met landschap- en natuurontwikkeling in de Gnephoek financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar is, waarbij:

- voldoende invulling is gegeven aan de aandachtspunten die in het advies van dhr. Kuijken zijn meegegeven;
- voldoende invulling is gegeven aan de uitgangspunten die GS in de brief van 19 april 2022 aan Provinciale Staten hebben aangegeven;
- er sprake is van een haalbaar scenario op met name de aspecten: technische haalbaarheid, ruimtelijke haalbaarheid, financiële haalbaarheid en organisatorische haalbaarheid;
- het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van Gnephoek verder uitgewerkt kan worden in een concreet uitvoeringsplan dat voor verdere besluitvorming en participatie aan de bestuurlijke tafels kan worden voorgelegd.

Uitgangspunten uit Brief PZH d.d. 19 april 2022

Overzicht van de onderwerpen die bij de planvorming dienen te worden betrokken (uit de brief van GS aan PS d.d. 19 april 2022):

Woningbouw

1. Het **aantal woningen** en **aantal hectare** waarop de woningbouw zou moeten plaatsvinden, moet duidelijk zijn.
2. Het plan moet zijn opgenomen in een geactualiseerd **woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland** voor de komende 10 jaar. Het regionale woningbouwprogramma wordt gezamenlijk opgesteld door de desbetreffende gemeenten en de provincie.
3. Duidelijk moet zijn hoeveel woningen in het **betaalbare segment** worden gebouwd en hoeveel daarvan **sociale huurwoningen** zijn.
4. Duidelijk moet zijn in hoeverre de geplande type woningen en woonmilieus aansluiten bij de (regionale) **vraag**.

Aandachtspunten uit het Advies Wim Kuijken d.d. 30 september 2022

Een (centrum)stad als Alphen aan den Rijn zou, gelet op de belangen van de eigen bevolking en de regionale functie, op langere termijn niet 'op slot' moeten raken, waarbij de gemeente niet meer in staat is te bouwen voor de eigen bevolking. Het haalt de dynamiek uit de stad en de boodschap aan de bevolking dat inwoners kunnen verhuizen naar een andere plek in de regio is niet passend voor deze centrumstad, inmiddels behorend tot de 100.000+ gemeenten.

Het vizier te richten op realisatie vanaf 2030, waarbij wellicht enkele jaren eerder (2027/2028) al gestart kan worden.

Daarbij geeft hij als aandachtspunten mee:

1. Het plan zal moeten passen in de (toekomstige) **provinciale en regionale omgevingsvisie** en in het regionale woningbouwprogramma moeten worden opgenomen.
2. Er zullen **voldoende betaalbare woningen** in het plan opgenomen moeten worden resp. de doorstroming moet worden bevorderd (en dus leiden tot verkorting van de zoektijd naar woningen voor de burgers in Alphen aan den Rijn).

Dat vraagt om nader onderzoek naar:

- De **woningbehoefte** in Alphen en de regio Holland Rijnland (demografie, forensen, aanbod, urgentie).
NB: zie ook de verklaring van Wim Kuijken over 'het gesignaleerde verschil van inzicht' tussen gemeente en PZH in zijn advies (p.8 en 9):

Het gesignaleerde verschil van inzicht is logisch te verklaren. De gemeente heeft de behoefteramingen voor woningen meer specifiek gericht op de lokale situatie. Uit de woningmarktverkenning van de gemeente (Companen, 2020) blijkt dat de binnenstedelijke

planvoorraad in een termijn van zo'n 5 jaar opdroogt en dat de gemeente na 2030 niet meer kan voorzien in de woningbehoefte in met name de stadskern. Verder verdichten wordt ongewenst geacht. Ook blijkt in de studie, dat de helft van de behoefte gericht is op eengezinswoningen. De gemeente concludeert hieruit dat er kwantitatief en kwalitatief noodzaak is om in de toekomst aan de stadsrand te kunnen bouwen. Als Alphen aan den Rijn over enkele jaren na 2030 binnenstedelijk niet meer de noodzakelijke woningen kan bouwen, dreigt de gemeente 'op slot' te gaan.

De provincie sluit bij de woningbehofteraming aan bij het landelijke model ABF-raming-PRIMOS en beschouwt de woningbehoefte primair op regionaal niveau. De regio Holland-Rijnland berekent dat er voldoende plannen zijn om in de behoefte en de gestelde opgave (tot 2030) te voorzien in de regio. Het zwaartepunt ligt nu in het westelijk deel van de regio. De provincie meent dat binnenstedelijk bij Alphen aan den Rijn ook op langere termijn meer mogelijkheden kunnen ontstaan o.a. door herstructurering van wijken en (bedrijven)terreinen. De provincie keurde wel enkele kleine woningbouwlocaties in de Gnephoek en buitenstedelijk in de gemeente Alphen aan den Rijn goed.

De gemeente betoogt dat de woningbouwplannen in de provincie grotendeels zacht zijn en de Gnephoek-locatie nodig kan zijn. De provincie meent dat er voldoende harde plannen zijn. Recente cijfers van ABF laten zien dat het aandeel harde woningbouwplannen in Zuid-Holland tot 2025 wordt ingeschat op 34% en daarna tot 2030 op 15%. De gemeente analyseert een planuitval van 57%. Landelijke cijfers ondersteunen dit beeld. De Brinkgroep bracht in kaart dat 60% van de theoretische ruimte voor woningbouw in stedelijk gebied realiseerbaar blijkt. Het CPB spreekt van uitval/ vertraging van 10% van de zgn. harde plannen.

Dan is er ook nog - hiermee samenhangend - een verschil van inzicht in het ruimtelijk beleid. De provincie zet in op verstedelijking langs de zgn. Oude Lijn (de noord-zuid as Leiden-Den Haag-Rotterdam-Dordrecht). De gemeente Alphen aan den Rijn en de regio Holland-Rijnland vragen aandacht voor (verstedelijking langs) de ontwikkelings-as west-oost langs de Oude Rijn vooral na 2030. (Het scheelt slechts 1 letter....). Er ligt infrastructuur (N11) en een (enkel)spoor Intercityverbinding.

Nadere ambities en wensen

Daarnaast zijn er echter ook nog andere belangrijke thema's die horen bij een integrale gebiedsontwikkeling, waaronder:

- **Mix van functies**
Nabijheid is niet alleen het uitgangspunt bij het toevoegen van woningen, maar ook van alle andere commerciële en maatschappelijke functies, of het nu gaat om scholen, kantoren, maakindustrie, sportterreinen, recreatie, winkels of gezondheidszorg. Nabijheid vereist een sterke menging van functies en een divers en hoogwaardig publiek domein. Niet voor niets wordt de mix van functies nadrukkelijk omarmd in de NOVI, de Nationale Omgevingsvisie. Heeft ook relatie met mobiliteitsbehoefte (nabijheid).
- **Energie**
Streven is een energie neutrale wijk.
- **Gezondheid**
Gezond wonen, gezond leven en werk voor mens en dier, voor nieuwe inwoners maar ook voor bestaande inwoners van Alphen aan den Rijn is het uitgangspunt. Groen wordt gezien als een nutsvoorziening.
- **Levensloopbestendig wonen**
Om doorstroming op gang te brengen, moet je bouwen voor de groepen die nu buitenboord vallen: starters en senioren. De investeringen worden een impuls om de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd aan te pakken, van de klimaatcrisis tot eenzaamheid.

Doelstelling

Aangetoond moet worden dat:

- er behoefte is aan grootschalige, betaalbare, goed bereikbare, klimaat-adaptieve woningbouw in de Gnephoek;
- de in de Gnephoek te realiseren woningbouw voorziet in een gezonde leefomgeving van de toekomst om te wonen, werken en recreëren.

Waarbij duidelijkheid is over:

- het aantal woningen en aantal hectare waarop de woningbouw zou moeten plaatsvinden;
- hoeveel woningen in het betaalbare segment worden gebouwd en hoeveel daarvan sociale huurwoningen zijn;
- in hoeverre de geplande type woningen en woonmilieus aansluiten bij de (regionale) vraag.

Onderzoeksvraag

Hoofdvraag

- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve **woningbehoefte** in Alphen en de regio Holland Rijnland (nu en na 2030)?
Regio Holland Rijnland: 30.500 woningen in de periode 2021-2030. Kwalitatief grootste behoefte aan sociale huurappartementen, gevolgd door grondgebonden koopwoningen tussen 250.000 – 350.000 en middeldure huur appartementen. Ook flinke behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot 250.000. (Bron: Regionale Woonagenda)

De provincie heeft de behoeftcijfers na 2030 nog niet bekend gemaakt. In de Regionale Woonagenda gaan we uit van een behoefte van 20.000 woningen in de periode 2030-2040. Ook hebben we een onderverdeling naar subregio's gemaakt. Voor onze subregio (Alphen, Nieuwkoop, K&B) is de behoefte: 9.500 – 11.000 woningen in de periode 2021-2030.

Woningbehoefteverkenning 2022-2040 ABF:

ABF verwacht een huishoudensgroei in 2022-2040 van 35.400 in Holland Rijnland.

Naar leeftijd (aantal):

0-30 jaar neemt af (-9%)

30-44 jaar neemt toe (+16%)

45-64 jaar neemt af (-4%)

65-74 jaar neemt toe (+13%)

75+ neemt toe (+74%)

Naar leeftijd (aandeel):

0-30 jaar (-3%)

30-44 jaar (0%)

45-64 jaar (-5%)

65-74 jaar (0%)

75+ (7%)

Dit betekent dat regionaal het **aantal** 75+'ers verdrievoudigt, maar in verhouding stijgt het **aandeel** t.o.v. de andere leeftijdsgroepen met 7%.

Ontwikkeling huishoudsamenstelling (t.o.v. huidige aantallen):

Alleenstaand neemt toe (+21%)

Eenouder neemt toe (+23%)

Paar zonder kind neemt toe (+7,5%)

Paar met kind neemt toe (+6%)

ABF adviseert om 47.300 woningen toe te voegen (rekening houdend met sloop en verkoop van huurwoningen), waarvan 55% eengezinswoningen en 45% appartementen.

Vanaf 2031:

Behoefte EGW: Voornl. betaalbare koopwoningen (18%) en goedkope koopwoningen (17%).

Daarna vooral behoefte aan duurdere woningen > EUR 500.000 (16%).

Behoefte APP: voornl. sociale huur (38%) (vooral tot aftoppingsgrens, EUR 693,60 in 2023), betaalbare koopappartementen (13%) en middeldure huur appartementen (13%).

Kern Alphen: Op basis van de huishoudensontwikkeling is de verwachte **huishoudensgroei** in de periode **2023-2050 +6.960** (CBS/PBL 2022) – **10.360** (Primos 2022).

Voor de periode **2030-2050** is dat **+4.070** (CBS/PBL 2022) - **7.340** (Primos 2022). (Bron:

Marktonderbouwing Companen, 2023) Primos is de basis voor de provinciale prognose, dus we gaan in dit onderzoeksrapport uit van de bovengrens van deze bandbreedte.

Rekening houdend met planvertraging en -uitval is er een woningbouwprogrammering in de kern Alphen aan den Rijn van 2030 - 2050 van minimaal 9.542 woningen nodig (130% van de behoefte).

De huidige plancapaciteit bestaat uit iets minder dan 900 woningen. Voor ruim 8.600 woningen moeten nog plannen ontwikkeld worden.

- Waaruit bestaat die behoefte; kwantitatief en kwalitatief (prijscategorieën en typologieën).
Holland Rijnland

Kwantitatief:

30.500 woningen in de periode 2021-2030. In het najaar 2023 maakt de provincie nieuwe behoeftcijfers bekend tot 2032.

Kwalitatief:

- Sociale huurappartementen
- Grondgebonden koopwoningen tussen EUR 250.000 en EUR 350.000
- Middeldure huur appartementen
- Grondgebonden koopwoningen tot EUR 250.000

(bron: Regionale Woonagenda, 2023)

Op basis van Primos 2022 is de verwachte huishoudensgroei in Holland Rijnland:

2023-2050 -> + 53.100

2030-2050 -> + 34.310

Bron: Primos 2022, bewerking Alphen aan den Rijn

Kern Alphen aan den Rijn

Kwantitatief:

2023 - 2050 → + 6.960 – 10.360 woningen

2030 – 2050 → + 4.070 – 7.340 woningen

NB. Er is geen sprake van een sterk samenhangende woningmarkt in Holland Rijnland.

Alphen aan den Rijn kent bijvoorbeeld nauwelijks uitwisseling met de bollenstreek, Noordwijk en Katwijk. Daarom zijn de prognosecijfers doorberekend op gemeente- en kernniveau.

Kwalitatief:

Ruim 30% van de woningzoekenden is op zoek naar een sociale huurwoning.

Ca. 10% zoekt (middel)dure huurwoning.

Relatief groot deel, vooral starters en kleine huishoudens tot 55 jaar, zoekt betaalbare koopwoning (tot € 250.000) of middeldure koopwoning (tot € 355.000).

Gezinnen vaker iets duurder segment: tussen € 355.000 en € 500.000 en boven € 500.000.

Ca. 55% zoekt grondgebonden (gezins)woning en ca. 47% zoekt appartement (gelijkvloerse woning).

(bron: Marktanalyse Gnephoek, onderbouwing woningbehoefte, 2023)

Het aandeel 75+'ers stijgt in de periode 2022-2050 het hardst met 5,6%. Andere leeftijdsgroepen blijven nagenoeg gelijk of nemen licht af.

Het aantal 75+'ers verdubbelt. Ook de andere leeftijdsgroepen stijgen in aantal. (Bron: ABF – Primos, 2022)

Dit betekent dat er in 2050 in verhouding meer 'oudere ouderen' in onze gemeente wonen die een beroep doen op de woningvoorraad met (waarschijnlijk) een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte. Er komen voornamelijk geen verpleeghuisplekken bij, dus deze doelgroep zal grotendeels op de reguliere woningmarkt blijven. Verder zal er ruimte nodig zijn voor kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie. Idealiter zijn dit complexen met (clusters van) ongeveer 20 eenheden met een woonkamer. De behoefte aan woonzorg plekken voor mensen met dementie is tot 2038 geraamd om 630 – 650 plekken. Het huidige aanbod is 332 plekken. Voor ca. 75 plekken zijn twee locaties in ontwikkeling. Voor ruim 200 plekken moeten dus nog ontwikkellocaties gevonden worden (Bron: Huisvestingsplan Senioren, 2020).

De behoefte aan sociale huurwoningen bestaat voor een groot deel uit mensen die behoren tot een van de aandachtsgroepen uit het programma 'Een thuis voor iedereen' van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Aandachtsgroepen zijn: (dreigend) dak- en thuisloze mensen, sociaal en/of medisch urgenten, uitstromers intramurale voorzieningen, arbeidsmigranten, woonwagenvolwoning, studenten en statushouders. Naast betaalbare woonruimte is soms ook een arrangement van voorzieningen nodig. De specifieke opgave wordt uitgewerkt in een aparte woonzorgvisie, maar zal zeker ook voor een deel in de Gnephoek moeten landen. Dit gebeurt

grotendeels in de reguliere sociale huurwoningen, maar denk ook aan enkele spaceboxen (skeaev huse). De behoefte aan woningen voor arbeidsmigranten en woonwagenbewoners worden elders in de gemeente gerealiseerd.

Mede daarom vinden we het zowel regionaal als lokaal belangrijk dat sociale huurwoningen zoveel mogelijk door woningcorporaties beheerd en verhuurd worden. Op die manier worden de sociale huurwoningen het eerlijkst verdeeld onder de woningzoekenden en blijven de woningen zo lang mogelijk onderdeel van de sociale huurvoorraad.

Woonmilieus

Woningzoekenden in de regio Alphen aan den Rijn hebben een sterke voorkeur voor het woonmilieu 'buiten-centrum'. Starters in jonge één- en tweepersoonshuishoudens in verhouding tot de andere leeftijdsgroepen iets meer georiënteerd op een 'centrum-stedelijk' woonmilieu. De stijgende bevolkingsgroep, 75+'ers, zoekt vooral een woning in het 'buiten-centrum' (45%) of 'centrum-dorps' (32%).

Gnephoek heeft gezien de ligging kenmerken van de woonmilieus 'Buiten-centrum' en 'groen-stedelijk'.

De behoefte in het woonmilieu 'buiten-centrum' bestaat voor 53% uit grondgebonden woningen 48% appartementen (gelijkvloerse woningen).

In het woonmilieu 'groen-stedelijk' ligt de nadruk nog iets meer op grondgebonden woningen (60%).

We zoeken binnen deze woonmilieus naar vernieuwende woningtypes als (gestapeld) hofjeswonen, woon-werkwoningen, rug-aan-rug woningen en (gestapelde) maisonnettes. Vanwege de verschillende opgaven die samenhangen met woningbouw in de Gnephoek zoeken we naar de 'Nieuwe Alphense Stedelijkheid'. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn woonbuurtjes om ontmoeten te stimuleren, efficiënt verdichten (afwisselende bouwstijl), uitnodigen tot lichamelijke beweging met korte afstanden tot voorzieningen en recreatieve routes.

Vanuit signalen inwoners

De afgelopen jaren is de vraag naar ruimte (grond) voor tiny houses (enerzijds de ideologische autarkische, anderzijds de huurder die wil kopen maar niet voldoende geld heeft voor een reguliere woning) en woonconcepten als een Knarrenhof® sterk toegenomen. De gemeente krijgt regelmatig vragen hierover. Binnenstedelijk is in Alphen aan den Rijn geen ruimte voor dit soort initiatieven. De Gnephoek biedt kans om in deze behoefte te faciliteren. Concepten voor hofjeswonen spelen ook in op de demografische ontwikkeling, waarbij er meer 'oudere ouderen' zelfstandig blijven wonen met zorg en/of ondersteuning aan huis.

Subvragen

- Visie op wonen ('dromen'). Referentiebeelden.

Een gezonde leefomgeving creëren. Dit is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheidszorg zo laag mogelijk is.

De gezonde leefomgeving kunnen we bereiken door aandacht te hebben voor

1. Lichamelijke beweging;
 - a. korte afstanden tot voorzieningen,
 - b. sneller om lopend/fietsend te gaan dan met de auto;
 - c. Aantrekkelijke (recreatieve) rondjes maken (hardloopprondje 5 km zie [Vijfwal - Algemeen](#)) om beweging te stimuleren.
2. Sociale contacten:
 - a. makkelijk contact stimuleren, zorgen dat mensen anderen tegenkomen.
 - b. Focus op buurtjes i.p.v. wijk qua sociale cohesie.
3. Diversiteit aan karakters (afwisselende bouwstijl, eigen karakter van buurt creëren):

- a. niet hoger bouwen dan 5-6 verdiepingen, zo contact houden met 'beneden' en nog te doen om de trap te nemen.
 - 4. Gezonde voeding en de voedselproductie;
 - a. zorg voor voedselproductie in de buurt, stadsboerderij, buurtmoestuin en
 - b. beperk opties voor ongezonde voeding
 - 5. Diversiteit aan natuur, beleving seizoenen:
 - a. 3-30-300 regel: [3-30-300-regel - Cobra Groeninzicht \(cobra-groeninzicht.nl\)](https://cobra-groeninzicht.nl),
 - b. zo lang mogelijk kunnen profiteren van zon ook in herfst en winter.
- (Bron: Gezonde steden, gezonde dorpen door Ir. Paul Dijkman)

Referentiebeelden in [20230522 herziening input vanuit Programmering afspraak.xlsx](#)

- Wat is woningbehoefte Regio Holland-Rijnland (langs de as Oude Rijn).
Op basis van de provinciale raming is de woningbehoefte in de periode 2021 t/m 2030 30.500 woningen. De ruimte om te programmeren is 39.650 woningen. De provincie heeft met de planlijst 2022 38.378 woningen aanvaard. De woningbehoefte na 2030 is nog niet bekend. In de Regionale Woonagenda is deze geraamd op 20.000 woningen in de periode 2030-2040 (op basis van prognoses van het CBS).
ABF adviseert in hun woningbehoefteverkenning 2022 om in de periode 2022 - 2040 47.300 woningen toe te voegen in Holland Rijnland. De provincie maakt in het najaar van 2023 de behoeftecijfers tot 2032 bekend.

In de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland en Regionale Woonagenda Holland Rijnland is vastgelegd dat we inzetten op ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Katwijk-Leiden-Alphen. We concentreren woningbouw op de knooppunten langs deze as. Als gevolg hiervan zal een deel van de behoefte van de gemeente Nieuwkoop en Kaag & Braassem in Alphen aan den Rijn landen. We gaan uit van 25% van deze behoefte. Ook binnen de gemeente Alphen aan den Rijn laten we de woningbehoefte zoveel mogelijk landen in de kern Alphen aan den Rijn. Dit leidt tot de volgende extra behoefte van 1.650 woningen in de periode 2030-2050.

- Passend programma?

Voorstel Companen:

Ca. 53% grondgebonden

Ca. 37% gestapeld

Ca. 10% vrije ruimte

Programma-advies (indicatie)	
• Sociale huur grondgebonden	ca 10%
• Sociale huur gestapeld	ca 20%
• Middenhuur grondgebonden	ca 5%
• Middenhuur gestapeld	ca 5%
• Dure huur grondgebonden	ca 2%
• Dure huur gestapeld	ca 2%
• Koop rij betaalbaar	ca 15%
• Koop rij duur	ca 6%
• Koop 2-1 kap	ca 10%
• Koop vrijstaand	ca 5%
• Koop appartementen betaalbaar	ca 7%
• Koop appartementen duur	ca 3%
• Vrije ruimte*	ca 10%

** Voor realisatie bijzondere woonvormen (kavels / CPO / Tiny Houses / etc.) of specifieke doelgroepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huisvesting van zorgdoelgroepen.*

Voorstel werkgroep:

De verhouding grondgebonden en gestapeld vanuit advies Companen is een richting. Het gaat er vooral om dat we voldoende gehoor geven aan de behoefte aan betaalbare woningen. Dit kunnen

ook woonconcepten als maisonnettes, woon-werkwoningen en gestapelde hofjes zijn. Als daardoor het gestapeld hoger is dan 37% is dat niet direct een issue. In de vrije ruimte is een (of enkele) kleinschalige woonvorm(en) voor mensen met dementie denkbaar. Ook enkele (3-5) spaceboxen (Skaeve huse).

Wensprogramma:

Programma opbouw					Kavelgrootte (gem)	Totaal uitgeefbaar
Totaal aantal woningen		5500				
Sociale huur		30%				
1 - appartement	huur	1100	20,0%		31 m2	3,4 Ha
2 - rijwoning	huur	550	10,0%		78 m2	4,3 Ha
Middelduur		30%				
3 - appartement	huur	550	10,0%		40 m2	2,2 Ha
4 - rijwoning	huur	330	6,0%		115 m2	3,8 Ha
5 - appartement	koop	220	4,0%		40 m2	0,9 Ha
6 - rijwoning + bijzondere woonvorm	koop	550	10,0%		115 m2	6,3 Ha
7 - bijzondere woonvorm	koop	0			100 m2	0,0 Ha
Duur		40%				
8 - appartement	koop	330	6,0%		60 m2	2,0 Ha
9 - rijwoning	koop	660	12,0%		155 m2	10,2 Ha
10 - herenhuis	koop	385	7,0%		180 m2	6,9 Ha
11 - 2 ^e kapwoning	koop	550	10,0%		293 m2	16,1 Ha
12 - vrijstaande woning	koop	275	5,0%		390 m2	10,7 Ha
Collectieve tuinen		5500	100,0%			0,0 Ha
Voorzieningen		1				1,7 Ha

Ruimtegebruik: 68,6 Ha

Ruimtegebruik (excl. voorzieningen): 66,9 Ha

* bijzondere woonvorm is verdeeld onder de categorieën (3) middeldure huur appartement en (6) middeldure rijwoning koop

De sociale huurwoningen zijn bij voorkeur zo veel mogelijk in het bezit van woningcorporaties.

- Hoe zien de verhuisbewegingen eruit? Wie komen er naar Alphen aan den Rijn?

Gemeente	Vestiging in Alphen	Vertrek uit Alphen	Saldo
Leiden	1.597	1.197	400
Nieuwkoop	1.061	953	108
Den Haag	1.077	831	246
Rotterdam	723	736	-13
Waddinxveen	568	826	-258
Zoetermeer	908	473	435
Amsterdam	765	588	177
Bodegraven-Reeuwijk	576	634	-58
Kaag en Braassem	636	568	68
Overig Nederland	8.483	8.193	290
Totaal	16.394	14.999	1.395

Merendeel van de vestigers zijn jonge huishoudens¹ (46%) gevolgd door gezinnen (20%). Ruim de helft van de vestigers heeft een bruto huishoudinkomen van € 75.000 of hoger. In kern Alphen in verhouding iets meer lagere inkomens (verband met grotere aandeel jonge huishoudens).

Afgelopen jaren gemiddeld 25% instroom uit MRA en Haaglanden.

De vestigers zijn doorgaans iets vaker in een koopwoning terecht gekomen dan binnenverhuizers. Ongeveer de helft van de vestigers heeft een woning betrokken met een WOZ-waarde lager dan € 265.000. Dit zijn vooral jonge 1-2 persoons huishoudens tot 35 jaar (59%).

¹ Één- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar

- In- en uitgaande pendel (forensen)? Hoe ziet de woon-werk pendel van (kern) Alphen aan de Rijn eruit?

In totaal zijn er 18.900 inwoners van Alphen aan den Rijn die in de eigen gemeente werken, 22.500 mensen vormen de inkomende pendel en 36.900 mensen vormen de uitgaande pendel. Ongeveer twee derde van de werkenden woonachtig in Alphen aan den Rijn is werkzaam buiten de eigen gemeente en ruim de helft van de banen in Alphen aan den Rijn wordt ingevuld door personen die elders woonachtig zijn (2020).

Inkomende pendel vooral vanuit: Rotterdam, Nieuwkoop, Waddinxveen, Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Leiden, K&B, Zoetermeer, Den Haag en Amsterdam.

Uitgaande pendel vooral naar: Leiden, Utrecht, Den Haag, Haarlemmermeer, Amsterdam, Rotterdam, Zoetermeer, Leiderdorp, Gouda en Bodegraven-Reeuwijk.

(CBS 2020)

Companen (CBS 2023, periode 2018-2020)

Van alle werkenden die woonachtig zijn in de gemeente werkt 35% in de gemeente.

Ca. 45% van Alphense inwoners werkt in de (omliggende) regio's Utrecht, MRA, Leiden, Bollenstreek en Haaglanden. Het is onbekend met welk vervoersmiddel zij reizen.

Invloed op woonwerkpendel:

1. Bouwen voor het type werkgelegenheid dat we al in Alphen hebben. Welk opleidingsniveau kan hoeveel betalen? Match tussen werkgelegenheid en woningprijzen.
2. Vasthouden aan bedrijventerreinenstrategie: geen vermindering van de werkgelegenheid.
3. Stimuleren van OV, zodat meer mensen met de trein/bus naar het werk reizen.
4. Inzetten op goede fietsverbindingen naar omliggende steden, bijvoorbeeld door snelfietsroutes aan te leggen, zodat meer mensen met de fiets naar het werk gaan.

- Hoe ziet de huidige woningvoorraad eruit en waar zit de mismatch t.a.v. de (toekomstige) woningbehoefte?

Huidige woningvoorraad (gemeente!):

50.031 woningen (2023)

- 64,3% eengezins

- 35,7% appartementen

Waarvan:

26% corporatiehuur

10,8% overige huur

63,2% koop

Waarvan in kern Alphen aan den Rijn:

33.712 woningen (2023)

- 19.228 (57%) eengezins

- 14.484 (43%) appartementen

Waarvan:

25% corporatiehuur

9% overige huur

66% koop

De mismatch zit vooral in de huidige nieuwbouwprogrammering van kern Alphen. Die bestaat voor (minimaal) 80% uit appartementen, terwijl de behoefte eengezins/appartementen resp. ca. 55%/45% is (in lijn met de huidige voorraad in kern Alphen). Zonder ontwikkeling van de

Gnephoek groeit de verhouding eengezins/appartementen resp. naar ca. 52%/48%. De Gnephoek biedt kans om deze verhouding meer in balans te brengen met de kwalitatieve behoefte.

- Wat is de (harde) plancapaciteit. Bouwplannen in Alphen.

Kern Alphen 2023-2030: 4.352 woningen aanvaard door de provincie, waarvan 2.566 met een vastgesteld bestemmingsplan.

- Wat gebeurt er met Alphen als er niet mee gebouwd kan worden?

Dan kan de gemeente de geraamde huishoudensontwikkeling na 2023 onvoldoende faciliteren en neemt de druk op Alphense woningmarkt verder toe. Woningzoekenden zullen moeten uitwijken naar mogelijkheden buiten de gemeente en de verdringing van 'eigen inwoners' wordt groter. Dit is nadelig voor de agglomeratiekracht van Alphen aan den Rijn en veroorzaakt een verandering van de bevolkingsopbouw (bijvoorbeeld sterkere vergrijzing doordat jongeren weg trekken).

- Welke en hoeveel (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen zijn nodig bij een ontwikkeling van ca. 5.500 woningen?

Uitgangspunten:		
- voorzieningen deels in de plinten van de appartementen		
- 14000 inwoners Gnephoek		
- School grote van ca. 220 leerlingen		
- 5-7 scholen		
- 3,5m2 bruto vloeroppervlakte per leerling		
- 3,0m2 buitenruimte per leerling (600m2 per school)		
		Gnephoek
- Voorzieningen maatschappelijk		
Onderwijs-PO en opvang		4750 m2
- buitenruimte		3650 m2
Onderwijs-VO		0 m2
Maatschappelijke bedrijvigheid		3500 m2
- experimenteeruimte, energietransitie, opleiding, etc		
Zorg en Welzijn	360 m2/1000 inw	5000 m2
CJG	70 m2/1000 inw	1000 m2
Wijkcentrum	125 m2/1000 inw	1750 m2
Wijkhuiskamers	125 m2/1000 inw	1750 m2
Begeleid wonen (in woonprogramma)	m2/1000 inw	0 m2
Kunst en Cultuur	60 m2/1000 inw	850 m2
Bibliotheek	45 m2/1000 inw	600 m2
Overig (afrondding)		50 m2
Dubbelgebruik parkeren		22900 m2
		2,3 ha
- Voorzieningen sport		
Sporthal		0 m2
Sportbuiten opnemen in groenzone (tevens parkeren in groenzone) benodigd 19000 m2		1000 m2
		1000 m2
		0,1 ha
- Voorzieningen commercieel		
Dagelijks winkelaanbod		1500 m2
supermarkt (2 grote)		3500 m2
Dubbelgebruik parkeren		5000 m2
		0,5 ha
Totaal		2,9 ha
-40% van de voorzieningen (vallen in de plinten van gebouwen)		1,7 ha

- Voor hoeveel en welke werkgelegenheid moet ruimte beschikbaar zijn in de Gnephoek?
 - Werkgelegenheid vanuit de commerciële en maatschappelijke voorzieningen
 - Ruimte voor werkgelegenheid aan huis, voor ZZP'ers: woonwerk-woningen.
 - Let op: ZZP'ers in de bouw met bussen met gereedschap willen niet parkeren bij een verderop gelegen parkeerhub (i.v.m. diefstal gereedschap). Zorg voor aan aantal plekken in de buurt van huizen om ook deze doelgroep te kunnen huisvesten in de Gnephoek.

- Trend: meer thuiswerkers, zorg voor dag-horeca om te werken of bedrijfsverzamelgebouwtjes.

De Gnephoek heeft niet de kwaliteiten die nodig zijn voor de regionale kantorenmarkt. Deze behoefte krijgt bij voorkeur een plek in het stationsgebied / dichtbij het stadshart. De beschikbare plekken worden al niet altijd gevuld. Daarom zien wij geen mogelijkheid om in de Gnephoek kantoren toe te voegen. In de ruimte voor voorzieningen is wel ruimte voor de lokale kantorenvraag, bijvoorbeeld een makelaarskantoor.

De plekken die we zoeken voor het toevoegen van bedrijvigheid zijn niet de plekken die goed mengen met wonen. Bij ontwikkeling van de Gnephoek moet een deel van de bedrijven weg. Het behoud van ruimte voor bestaande bedrijventerreinen en toekomstige uitbreiding is essentieel om onze inwoners werk te bieden. Zeker bij ontwikkeling van de Gnephoek waardoor het aantal inwoners toeneemt is extra werkgelegenheid op de bestaande en toekomstige bedrijventerreinen nodig.

Onderzoeksvoorstel

Voorstel woningbouwprogrammering:

Programma opbouw

Totaal aantal woningen				5500	Kavelgrootte (gem)	Totaal uitgeefbaar
Sociale huur				30%		
1 - appartement	huur	1100	20,0%		31 m2	3,4 Ha
2 - rijwoning	huur	550	10,0%		78 m2	4,3 Ha
Middelduur				30%		
3 - appartement	huur	550	10,0%		40 m2	2,2 Ha
4 - rijwoning	huur	330	6,0%		115 m2	3,8 Ha
5 - appartement	koop	220	4,0%		40 m2	0,9 Ha
6 - rijwoning + bijzondere woonvorm	koop	550	10,0%		115 m2	6,3 Ha
7 - bijzondere woonvorm	koop	0			100 m2	0,0 Ha
Duur				40%		
8 - appartement	koop	330	6,0%		60 m2	2,0 Ha
9 - rijwoning	koop	660	12,0%		155 m2	10,2 Ha
10 - herenhuis	koop	385	7,0%		180 m2	6,9 Ha
11 - 2*1 kapwoning	koop	550	10,0%		293 m2	16,1 Ha
12 - vrijstaande woning	koop	275	5,0%		390 m2	10,7 Ha
Collectieve tuinen				5500	100,0%	0,0 Ha
Voorzieningen				1		1,7 Ha

Ruimtegebruik: 68,6 Ha

Ruimtegebruik (excl. voorzieningen): 66,9 Ha

* bijzondere woonvorm is verdeeld onder de categorieën (3) middeldure huur appartement en (6) middeldure rijwoning koop

Dit voorstel voldoet aan de beleidseis 60% betaalbare woningen. Goedkope koopwoningen zijn met de huidige kosten niet te realiseren, tenzij het zeer kleine woningen zijn. Er zijn instrumenten/regelingen (bijvoorbeeld koopstart) nodig om toch goedkope koopwoningen aan te bieden passend bij de behoefte (qua grootte van de woning). Dit kan bijvoorbeeld bij woningtypes 5, 6 en 7. Dit vraagt later nadere uitwerking.

We zijn in ons voorstel uitgegaan van kavelmatten en woningtypes die passen bij traditionele verkaveling. Te zijner tijd toetsen we of deze woningtypes nog steeds passen in de buurtschap gedachte.

Status

Concept rapport van Companen ontvangen 5-4-2023. Bespreking met Companen op 17-04-2023.
15-05-2023 opmerkingen op aangepast rapport gedeeld.
Afstemming met PZH (Esther Doon) 17-05-2023.

22-05-2023 groot deel opmerkingen verwerkt. Nog aantal vragen vanuit Companen. Daar telefonisch contact over.
26-05-2023 wordt aangepast rapport gedeeld.
31-05-2023 definitieve rapportage ontvangen en verwerkt in onderzoek.

Bronnen

Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023
Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040
Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040, ABF research, 24 februari 2023
Marktanalyse Gnephoek onderbouwing woningbehoefte, Companen, 31 mei 2023
Primos-prognose 2022, ABF
Gezonde steden, gezonde dorpen, Paul Dijkman, februari 2023
Economische Agenda 2021-2025
Economische Foto gemeente Alphen aan den Rijn, januari 2023
Concept Retailvisie Alphen aan den Rijn
Inhoudelijk fundament economie, arbeidsmarkt en mobiliteit, Ecorys, 19 november 2020
CBS 2020
BAG-registratie
Bedrijventerreinenstrategie Gemeente Alphen aan den Rijn, 11 november 2021
Alphen aan den Rijn in Cijfers (Alphen aan den Rijn in Cijfers - Alphen aan den Rijn)
Positieve gezondheid in Woon- en Leefomgeving, Institute for positive health
3-30-300-regel, Cobra groeninzicht