

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Vroonermeer
Driehoek Alkmaar**

datum
7 november 2023

projectnummer
P04392

opdrachtgever
Gemeente Alkmaar

BRO
projectleider
WdR

projectteam
DGo, IBo

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen tussen Vroonermeer-Zuid en Vroonermeer-Oost te Alkmaar zijn 80 woningen beoogd (zie programma tabel 1). Bovendien worden er 12 woonwagens gerealiseerd. Het planinitiatief heeft de naam Driehoek Alkmaar.

Het woningbouwplan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader). Voorliggend rapport voorziet hierin.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

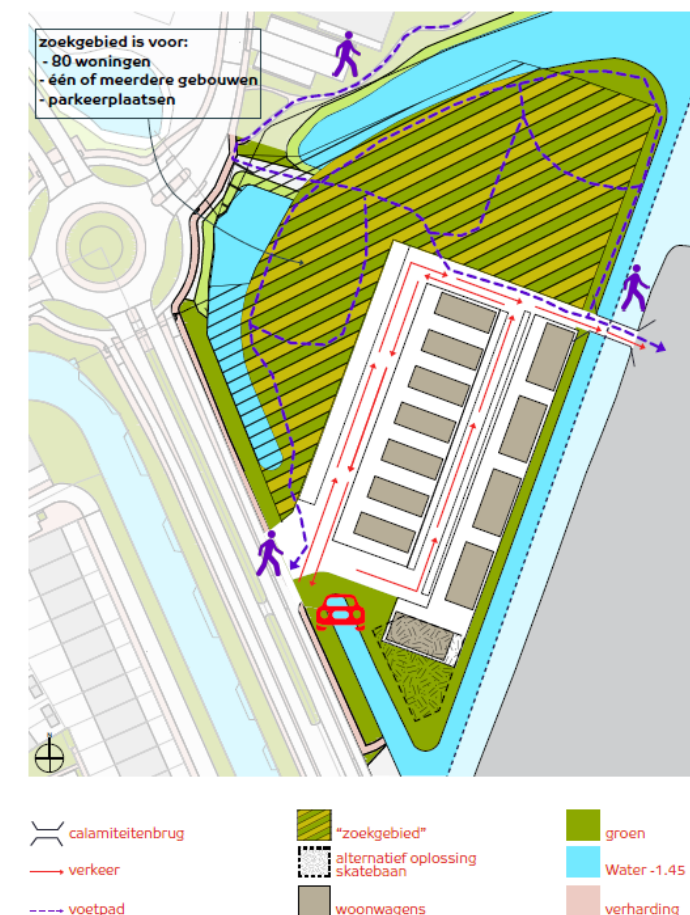
De Ladder

De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "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."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Planinitiatief

Voor de situatietekening van het planinitiatief zie figuur 1. Voor de onderbouwing gaan wij uit van het programma van 80 woningen en 12 woonwagens.



Figuur 1: Situatietekening planinitiatief



Figuur 2: Globale ligging plangebied

Tabel 1: Beoogd woningbouwprogramma Driehoek

Woningtype	Maximaal programma
Sociale huurappartementen	39
Midden-huur-appartementen	41
Totaal woningen	80
Totaal woonwagens	12

Er zullen 1 of meer gebouwen worden gebouwd. Voorlopig is het de bedoeling er 64 appartementen komen met een vloeroppervlakte die kleiner is dan 75 m2 BVO. 16 appartementen krijgen een vloeroppervlak tussen de 75 en 100 m2 BVO. De woonwagens krijgen een maximale bouwhoogte van 7 meter en een vloeroppervlakte van 96 m² of 102 m².

Het plangebied bevindt zich in het noordelijke deel van Alkmaar in de buurt Vroonermeer Noord (zie figuur 2).Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen aan de Damakker, aan de oostzijde door de Laan van Bergama, aan de zuidzijde door De Keesman en aan de westzijde door de N24.

1.4Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging Vroonermeer - Driehoek te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is naar beleidskaders op verschillende niveaus gekeken. Op landelijk niveau is gekeken naar de Woningwet 2015. Vervolgens zijn de volgende provinciale beleidskaders onderzocht:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (vastgesteld op 19 november 2018)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025
- Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (2020)

De volgende regionale beleidsstukken zijn gebruikt voor het bepalen van de behoefte en duurzaam ruimtegebruik:

- Woondeal Noord-Holland Noord (2020)
- Samenwerkingsafpraak Regionale Verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020)
- Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025
- Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022

Tot slot zijn de volgende gemeentestukken meegenomen in het onderzoek:

- Omgevingsvisie Alkmaar 2040
- Coalitieakkoord Gemeente Alkmaar 2022-2026
- Prestatieafspraken 2021-2024 Gemeente Alkmaar
- Woningbehoefteonderzoek Companen (2021)

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau zijn **zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame woningbouw** belangrijke uitgangspunten. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (zie kader) en dat ruimte daarbinnen zo goed als mogelijk benut wordt. Ook moeten woningen zoveel mogelijk klimaatadaptief, circulair en klimaat-neutraal zijn. Het initiatief Vroonermeer Driehoek ligt binnen bestaand stedelijk gebied, en betreft de transformatie van een gebied naar huurappartementen en woonwagens en sluit daarmee dus goed aan op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
- In het gemeentelijke coalitieakkoord 2022-2026 wordt als uitgangspunt genoemd om (gemeentebreed) **minimaal 30% sociale huurwoningen** in de woningvoorraad te hebben. Met 57% sociale huur draagt dit initiatief hieraan bij. Hierbij zijn de woonwagens niet meegenomen in de berekening van het percentage sociale huur. Maar ook indien deze woonwagens niet bestemd zijn voor sociale huur, wordt de norm van 30% sociale huur ruimschoots behaald.
- De omgevingsvisie Alkmaar schetst op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente tot 2040. De gemeente Alkmaar moedigt nieuwe woningbouwontwikkeling aan vanwege het huidige tekort aan woningen. Er is een inhaalslag nodig om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de huidige en toekomstige behoefte: vooral woningen in een stedelijke context; in het lage- en middeldure huursegment; voor één- en tweepersoons huishoudens; en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad.

De toevoeging van sociale huurappartementen en woonwagens in het plangebied past binnen deze geschetste koers.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie:

- Bij een ontwikkeling van 12 woningen of meer, is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Door de omvang van de nieuwbouw in 'Vroonermeer – Driehoek' moet het initiatief beschouwd worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- Voor het plangebied geldt de beheersverordening Vroonermeer Zuid (vastgesteld 2 november 2017). De realisatie van de woningen is niet mogelijk volgens deze beheersverordening en de onderliggende

(oudere) bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een planologische wijziging noodzakelijk.

- In de regels van deze beheersverordening wordt verwezen naar verschillende onderliggende bestemmingsplannen. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Sint Pancras Landelijk Gebied 1978 (vastgesteld op 14 september 1981). In dit geldende bestemmingsplan is voor het plangebied nog geen woonbestemming opgenomen of een bouwvlak.
- Dit betekent dat het plangebied op dit moment een stedelijke bestemming heeft. Bovendien wordt het gebied omringd door stedelijke bestemmingen (onder meer Detailhandel, Wonen, Groen). Dit betekent dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt en geen aanvullende motivering voor de locatie nodig is.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld

te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Alkmaar als primair verzorgingsgebied en de regio Alkmaar. Die bestaat uit 7 gemeenten, zijnde Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: Het initiatief voorziet om de volgende redenen in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren zowel in de regio als gemeente Alkmaar toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 5.450 woningen in gemeente Alkmaar en circa 13.500 woningen in de regio Alkmaar. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 4.715 woningen in gemeente Alkmaar en 13.378 woningen in regio Alkmaar.
- De huidige harde plancapaciteit in gemeente Alkmaar en in de regio Alkmaar voldoet daarmee niet aan de benodigde woningbehoefte. De gemeente Alkmaar heeft onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- **Door de demografische ontwikkeling** (vergrijzende bevolking en meer jongeren) is in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, jongeren en gezinnen. Denk aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. Kansrijk is het realiseren van gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. Het initiatief voorziet in zo'n gemengd woonmilieu.
- **De regio stuurt op het opvoeren van de woningbouwproductie**, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Er is de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel in regio als gemeente Alkmaar is behoefte aan meer appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit gebeurt enerzijds door op de locatie zelf diverse appartementen te bouwen in één complex waardoor een wooncarrière doorlopen kan worden en anderzijds kunnen appartementen gezien worden als levensloopbestendige woningen waardoor doorstroming vanuit grondgebonden woningen naar appartementen op gang komt. Het initiatief draagt hieraan bij.

- Onder andere door de sterke toename van éénpersoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van **kleinere en betaalbare woningen** ontstaan. Het initiatief voorziet in deze behoefte. Met de toenemende vergrijzing zijn kleine betaalbare woningen een waardevolle toevoeging aan het woonaanbod.
- De gemeente Alkmaar **heeft onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, woningen in de vrije huursector** en goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur en koop. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, waaronder 57% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- Ook regionaal is er behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen voorziet het initiatief in deze behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 80 woningen in het plangebied onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Alkmaar en de woonregio Alkmaar hadden in 2021 allebei een woningleegstand van 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

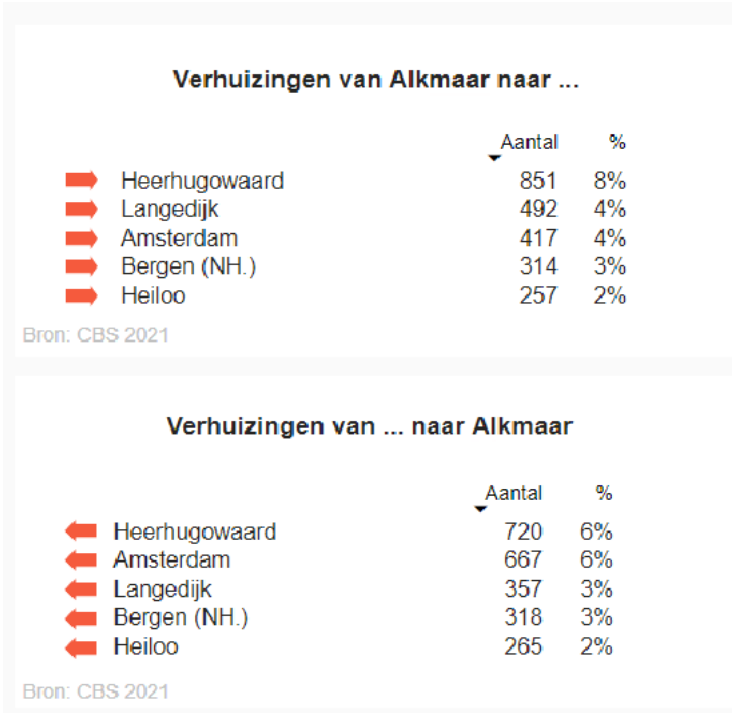
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Alkmaar. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2022) toont dat 55% van de verhuizingen in de gemeente Alkmaar plaatsvindt binnen de eigen gemeente (tabel 2). De gemeente heeft een relatief laag lokaal georiënteerde woningmarkt. De sterkste verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Heerhugowaard (6%) en Amsterdam (6%). In totaal komt 17% van de verhuisbewegingen naar Alkmaar uit de regio Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Tabel 2: Verhuisbewegingen (CBS, 2022)

Gemeente	Aandeel
Binnen gemeente Alkmaar	55%
Vanuit regio Alkmaar (Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest)	17%

Op basis van deze cijfers wordt gemeente Alkmaar als primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling gehanteerd, en de regio Alkmaar als secundair verzorgingsgebied. Gemeente Amsterdam wordt buiten beschouwing gelaten omdat de omvang van de ontwikkeling in Alkmaar relatief beperkt is in vergelijking met de Amsterdamse woningmarkt en de ontwikkeling naar verwachting geen grote aantrekkingskracht zal hebben op woningzoekers in Amsterdam.



Figuur 3: Verhuisbewegingen overzicht

1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Alkmaar als de secundaire regio (zie figuur 4 en 5). Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens². Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt

grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Alkmaar valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs kleiner is dan in de gemeente Alkmaar.

- In zowel Gemeente Alkmaar als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). Volgens de meest actuele woningbehoefte­cijfers uit de bevolkings­prognose van de Provincie Noord-Holland (2021) zijn er in de gemeente Alkmaar 5.450 extra woningen nodig en voor de regio Alkmaar 13.500 extra woningen nodig.
- Omdat deze woningbehoefte is berekend voor vanaf 2021, is voor de meest actuele raming ook gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 2021 tot eerste kwartaal 2023 volgens het CBS. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Alkmaar vanaf 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 nog 1.938 woningen zijn bijgekomen. In de rest van de regio Alkmaar zijn er 743 woningen bij gekomen. Deze gerealiseerde woningen worden afgetrokken van de woningbehoefte volgens de prognose uit 2021 (zie tabel rij C).
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp­fase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- In tabel 3 is de totale harde en zachte plancapaciteit weergegeven. Uit de monitor plancapaciteit van provincie Noord-Holland (augustus 2022) is niet bekend welke harde en zachte plannen tot 2030 gelden welke na 2030. Voor het voorliggende plan is enkel de plancapaciteit tot 2030 relevant. Dit verrekenen we immers ook op de woningbouwbehoefte tot 2030. Daarom kan in werkelijkheid de aanvullende

² Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in november 2022.

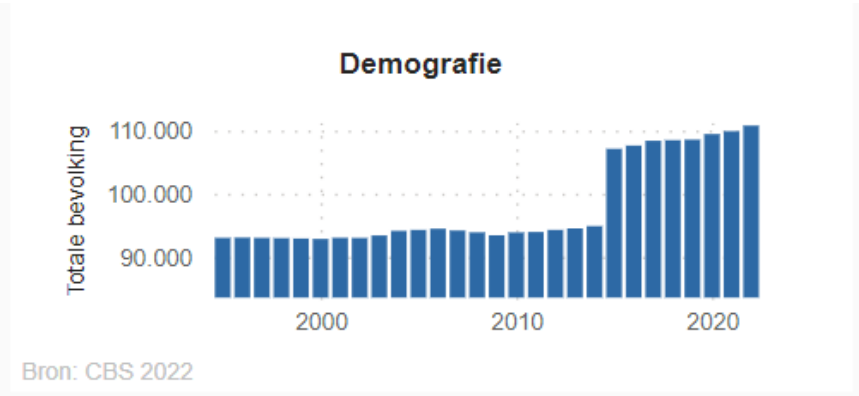
³ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in november 2022.

woningbouwbehoefte (zie rij F) groter zijn dan in de tabel is berekend.

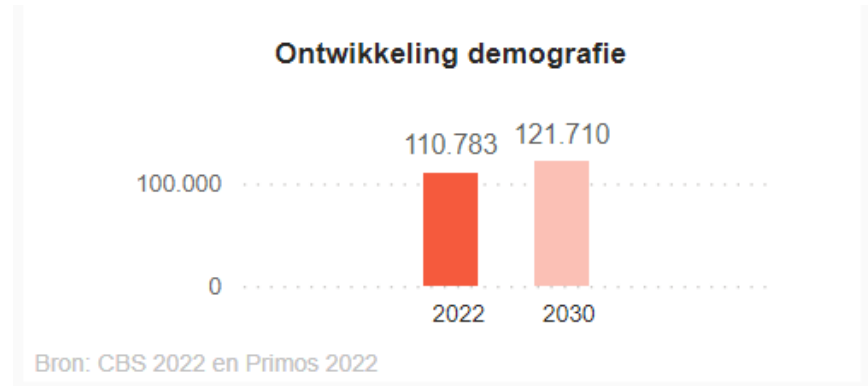
- De harde plancapaciteit in Gemeente Alkmaar is 3.157 woningen⁴. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Alkmaar sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 355 woningen (zie rij F).
- De harde plancapaciteit in regio Alkmaar is 4.875 woningen⁵ (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van **een aanvullende woningbehoefte** van circa 2.432 woningen (zie rij F).
- Het planinitiatief voorziet dus in een kwantitatieve behoefte aan woningen in zowel gemeente als de regio Alkmaar.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente			Regio		
	2022	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	110.783	118.040	6,6%	190.449	201.180	5,6%
B. Huishoudens	53.187	58.440	9,9%	82.701	90.360	9,3%
C. Benodigde woningvoorraad			+3.512			+7.307
D. Harde plancapaciteit woningen			3.157			4.875
E. Zachte plancapaciteit woningen			17.391			8.747
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+355			+2.432



Figuur 4: Demografie Alkmaar



Figuur 5: Ontwikkeling demografie Alkmaar

⁴ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau augustus 2022

⁵ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau augustus 2022

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht aan de hand van het woningbehoefteonderzoek van Companen. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

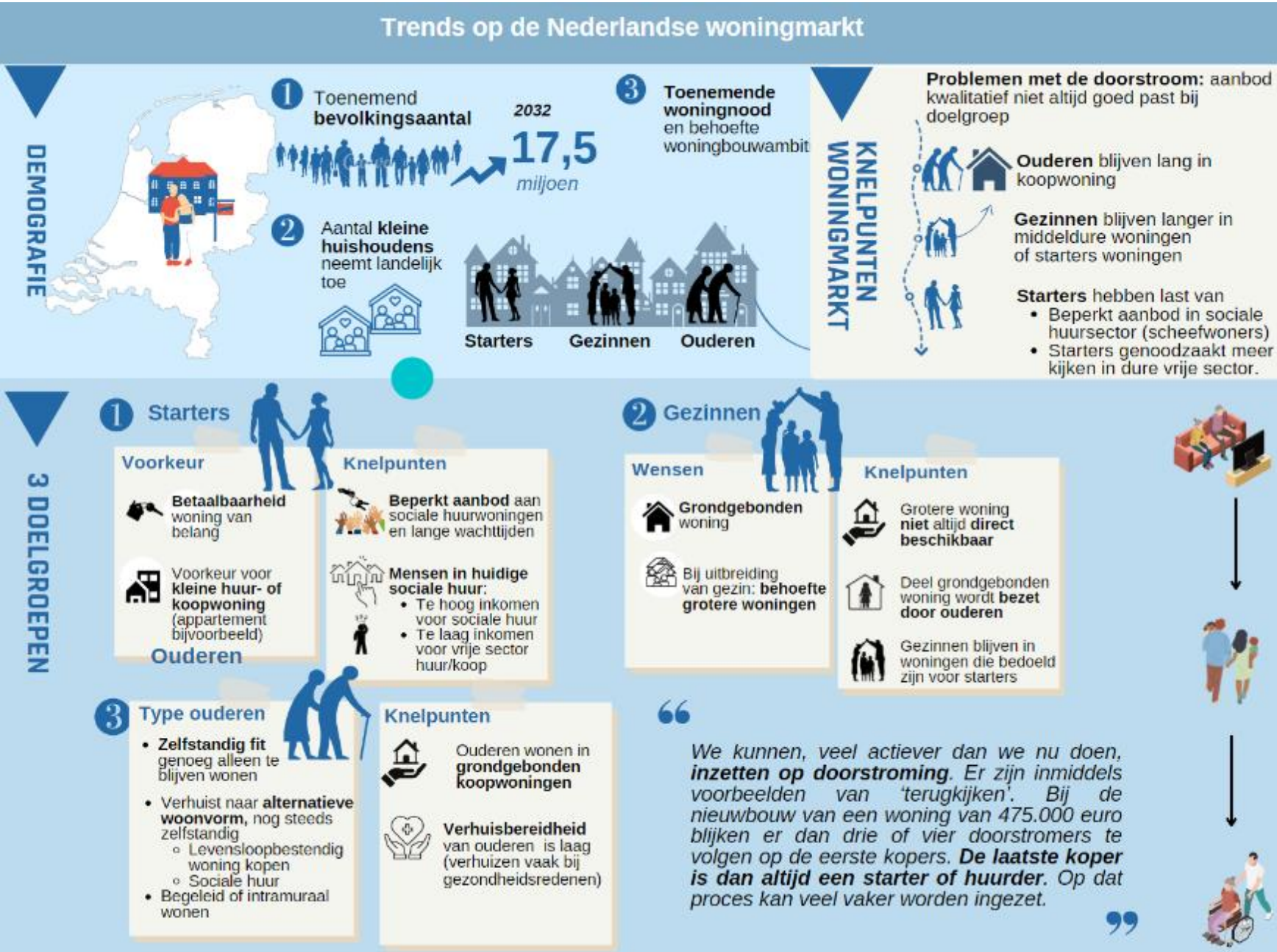
In figuur 6 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen die relevant zijn voor het planinitiatief.

Relatie met planinitiatief: In de regio gemeente Alkmaar is een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, starters en gezinnen. Daarbij wordt gedacht aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Zoals uit de gesignaleerde trends en ontwikkelingen blijkt is het voor starters moeilijk om een woning te vinden en wordt ingezet op doorstroming van ouderen naar een levensloopbestendige woning. Door voor diverse doelgroepen passende woningen te realiseren, wordt enerzijds voorzien in de behoeften vanuit starters en senioren (betaalbaar, klein en/of levensloopbestendig wonen), Anderzijds wordt bijgedragen aan de doorstroming van senioren die nu wonen in grondgebonden woningen. Het initiatief sluit dus goed aan op de gesignaleerde trend en ontwikkelingen.

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteonderzoek Companen (2021)

Aangegeven wordt dat in vrijwel alle segmenten de komende jaren in Alkmaar extra woningen nodig zijn. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk:



Figuur 6: Trends en ontwikkelingen woningmarkt

- Vraag naar huurappartementen. Zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector is het aantal appartementen dat extra nodig is groter dan het aantal grondgebonden woningen. Die vraag is afkomstig van oudere huishoudens die zich oriënteren op een meer geschikte woning, maar vooral van jonge huishoudens die hopen om snel aan een huurappartement te kunnen komen. Een huurappartement is voor veel jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt, veel jonge huishoudens laten ook weer een huurappartement achter als zij de volgende stap zetten. Hiervoor is een woningbehoefte van in totaal 680 woningen tot 2030: 520 sociale huur appartementen en 160 vrije sector huurappartementen.⁶
- De aanvullende woningbehoefte in Alkmaar bestaat daarmee voor een belangrijk deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte woningen. De behoefte aan een appartement is niet alleen afkomstig van ouderen die gelijkvloers willen wonen, ook jongere huishoudens richten zich in Alkmaar op een appartement. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van aansprekende nieuwe vormen van stedelijk wonen, in hoge dichtheden en in belangrijke mate gestapeld, maar met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte.

Kwalitatief aanbod

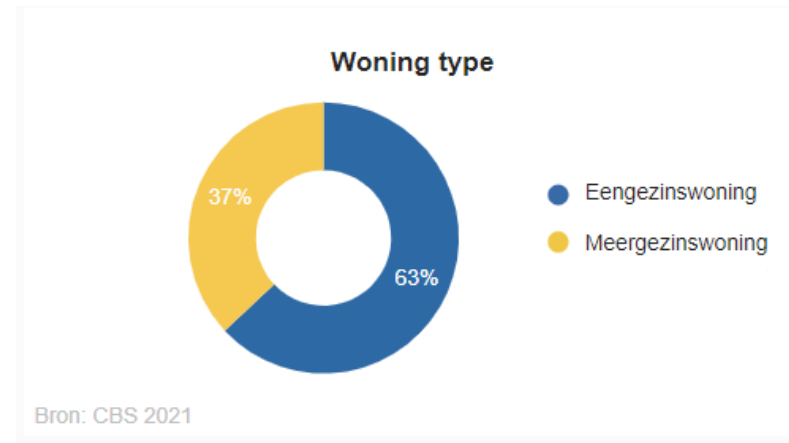
De gemeente Alkmaar beschikt over circa 52.491 woningen⁷. Hiervan is 63% eengezinswoning en 37% een meergezinswoning⁸. Daarbij is 58% van de woningvoorraad een koopwoning en 29% een huurwoning. 33% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 13 zijn particuliere huurwoningen. De gemeente Alkmaar heeft als stad een grote voorraad grondgebonden woningen. Ongeveer twee derde van alle woningen in Alkmaar is een grondgebonden woning.

⁶ Deze aantallen zijn gebaseerd op de oude provinciale prognose.

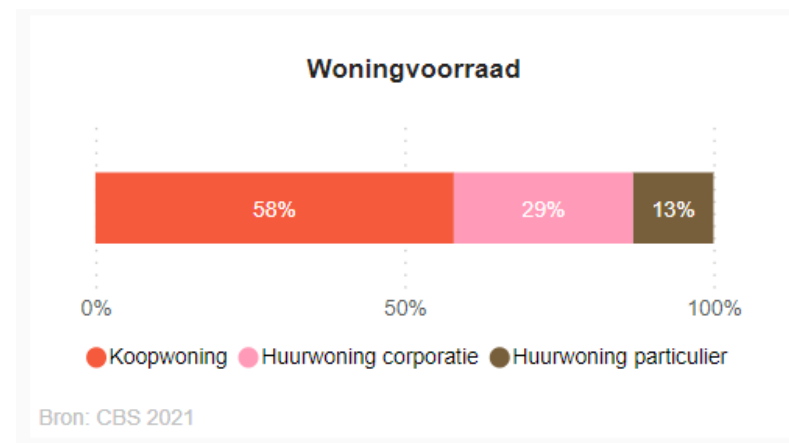
⁷ CBS 2021.

⁸ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen vormen een relatief klein deel van de voorraad (zo'n 7%). Ruim een derde (35%) van de woningen zijn appartementen. In de huursector is een veel groter aandeel van de woningen appartementen.



Figuur 7: Woningtype Alkmaar



Figuur 8: Woningvoorraad Alkmaar

Leegstand

De gemeente Alkmaar had volgens het CBS in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het provinciaal (3%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Rijk/Landelijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten, Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard (Heerhugowaard en Langedijk), Heiloo en Uitgeest in de provincie Noord-Holland vormen samen één woningmarktregio: Alkmaar.

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (Vastgesteld op 19 november 2018)

In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd om vraag en aanbod van o.a. woonlocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeen te stemmen. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Hierdoor wordt het omliggende landschap gespaard en worden woningen zo veel mogelijk gerealiseerd in de buurt van voorzieningen en vervoersknooppunten

Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (2022)

De Omgevingsverordening NH2022 vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambities zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening benadrukt de provincie het belang van binnenstedelijk bouwen. Daarom wordt in de omgevingsverordening het belang van de Ladder benadrukt en daarnaar verwezen. Voor woningbouw en andere nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet nut en de noodzaak worden onderbouwd.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De doelstelling van de provincie Noord-Holland is zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dit kan de provincie niet alleen. Provincie wil, samen met de partners in het wonen, de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte van inwoners faciliteren. Door de woningbouwproductie aan te jagen en daarbij in te zetten op toekomstbestendige kwaliteit en door verduurzaming van het wonen te stimuleren.

Provincie wil mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen.

Provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit. Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. Provincie wil zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en

het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilometers beperken. Als conform de voorwaarden van de Ladder aangetoond wordt dat de vraag van lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, wordt ruimte geboden voor woningbouw in het landelijk gebied.

De provincie hanteert daarbij speerpunten die vertaald worden in 'richtinggevende principes':

- a. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraag gestuurd programmeren
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- b. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een ov-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.

5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (2020)

De krapte op de woningmarkt houdt aan, met name in Noord-Holland-Zuid. ‘Op papier’ staan voldoende plannen om te voorzien in de vraag naar woningen, maar de realisatie ervan loopt achter op de toenemende vraag. Daarom moet de woningbouw versneld worden, voornamelijk door bestaande plannen eerder te realiseren. Eén instrument hierbij is het financieel ondersteunen van projecten die bij de versnelling tegen knelpunten aanlopen. Hierbij wordt voorrang geboden aan de initiatieven die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van de Provincie. Dit zijn onder andere projecten die bijdragen aan binnenstedelijk bouwen en de transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Het Uitvoeringsprogramma had initieel betrekking op de jaren 2018 – 2020, maar na herijking is in 2020 geconstateerd dat het programma een heeft geleid tot een versnelling van woningbouwprojecten. Er is besloten het nog tot 2024 door te zetten⁹.

Regio

Woondeal Noord-Holland Noord (2020)

In de Woondeal Noord-Holland Noord (2020) gaat het om de grotere opgaven op het niveau van geheel Noord-Holland Noord. Noord-Holland Noord en de MRA (Metropool Regio Amsterdam) vullen elkaar aan op het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit. Gezien het feit dat Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn onderdeel uitmaken van het DUS (Daily Urban System) van Amsterdam, is het ook logisch dat op die plekken een deel van de grote woningvraag op de korte termijn binnen de MRA wordt opgevangen.

In de Woondeal wordt beoogd dat steden hun eigen karakter behouden en tegelijk flexibel inspelen op de groei van inwoners. Daarom zijn een aantal zaken opgenomen in de woondeal zoals:

- Concrete locaties waar woningbouw op de korte en lange termijn versneld raakt. Bij realisatie wordt uitgegaan van de volgende principes:
 - Prioriteit op binnenstedelijk bouwen bij OV-knooppunten;
 - Aanvullend ontwikkelt de regio langs de infrastructuurlijnen ten noorden en oosten extra bouwlocaties om te voldoen aan de overlopende vraag;
 - Inzet op vereenvoudiging van methodiek en regels om op die plekken dat zo goed mogelijk in de tijd voor elkaar te krijgen;
 - Als dat niet (snel genoeg) lukt inzet op een regionale ladder onderbouwing en vinden van geschikte (goed bereikbaar, weinig “groene” waarde) uitleglocaties.
 - Woningen toegevoegd worden die doorstroming tot stand brengen. Bijvoorbeeld in de zin dat bewoners van een veel-kamerwoning naar een appartement verhuizen en de veel-kamerwoning voor een gezin beschikbaar komt.

- De nadruk ligt op het bouwen van betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.

Samenwerkingsafspraken Regionale verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020)

In de Samenwerkingsafspraken Regionale verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020) is in samenwerking met de provincie Noord-Holland en de partners in publiek-private samenwerking een integrale visie aangeboden op het gebied van woningbouw en mobiliteit voor de lijn Amsterdam, Castricum, Alkmaar, Heerhugowaard, Hoorn als onderdeel van het DUS van de Metropool Regio Amsterdam en het Stedelijk Netwerk Nederland. De woningbouwversnelling is in dit document gekoppeld aan de mobiliteitsopgave. Hoofdzakelijk stuurt het met deze afspraken aan om de bereikbaarheid te verbeteren en tevens daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid te vergroten in de verschillende kernen. Van belang is dus dat woningbouw ontwikkeld wordt dichtbij OV-knooppunten of dichtbij infrastructuur.

Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 (2021)

In het Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. De missie is: dat inwoners, nu en in de toekomst, fijn kunnen wonen in een passende en toekomstbestendige woning in een groene leefomgeving waarbij voorzieningen dichtbij zijn. De regio koestert en versterkt het bijzondere Noord-Hollandse landschap en geeft iedereen een plek in sterke steden en krachtige kernen. Regio Alkmaar bestaat uit zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht. Mensen willen wonen in een fijne leefomgeving. De groei van de regio vraagt een afweging. Vanuit dat perspectief zijn vier toekomstperspectieven als richtingwijzers

⁹ Provincie Noord-Holland (2020), Herijking Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw

naar de toekomst geformuleerd, waarin de diverse afspraken een plek hebben gekregen. De vier toekomstperspectieven dienen als richtingwijzers en bestaan uit:

1. **Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen.** Het principe is jaarlijks minimaal 2.000 woningen erbij in de regio Alkmaar. De strategie om woningen toe te voegen gaat via nieuwbouw en bestaande voorraad beter benutten, bijvoorbeeld door het stimuleren van doorstroming. Ook worden er transformatiekansen gezien op bedrijventerreinen zoals de deelgebieden van het Alkmaars kanaal, kantoorlocaties of binnensteden.
2. **Woonmilieus geven een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio.** De woningbouwopgave wordt hoofdzakelijk ingevuld via kwalitatieve binnenstedelijke bouwlocaties op max. 1.200 meter, of circa 10 minuten (elektrisch) fietsen van een OV-knooppunt. Het grootste deel van de woningen komt in bestaand stedelijk gebied als het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar en het Stationsgebied in Heerhugowaard.
3. **Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen.** Gemeenten staan voor de afweging in hoeverre ze een rol wil spelen in de bewustwording van ouderen om op tijd te verhuizen en door te stromen naar een passende woning, zodat er ook weer woningen beschikbaar komen voor jongeren en gezinnen.
4. **Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving.** De gevarieerde leefomgeving is een belangrijke vestigingsfactor voor (nieuwe) inwoners. Daarnaast stimuleert de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen een gezonde levensstijl. De regio wil de landschappelijke waarden behouden én versterken. Tegen een achtergrond van klimaatverandering willen we graag dat duurzaamheid in de woonomgeving zowel in de nieuwe, als in de bestaande woningvoorraad een steeds grotere plek krijgt.

Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022 (2022)

Om de samenwerking te intensiveren hebben de zeven gemeenten de Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022 opgesteld. De integrale samenwerking richt zich op drie focusonderwerpen bestaande uit Wonen, Duurzame Bereikbaarheid en Energie-innovatie. Voor het agendapunt Wonen geldt dat er gebouwd wordt aan een aantrekkelijk, gevarieerd woonklimaat, waarbij iedere kern zijn eigen woonkwaliteit heeft. Dit bereiken we door woningen te bouwen, voor inwoners uit de regio, maar ook om nieuwe aanwas c.q. overloop vanuit Amsterdam/MRA op te vangen.

Gemeente Alkmaar

Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)

De omgevingsvisie Alkmaar schets op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente Alkmaar tot 2040. Gezien de woonbehoefte in Alkmaar is er veel aandacht voor het aspect wonen.

Speerpunten in de omgevingsvisie met betrekking tot wonen zijn:

- Er wordt benadrukt dat er een kwalitatieve inhaalslag nodig is om de woningvoorraad aan te sluiten op de huidige en toekomstige behoefte: vooral woningen in een stedelijke context; in het lage- en middeldure huursegment; voor één- en tweepersoons huishoudens; en duurdere koopwoningen. In de omgevingsvisie wordt benadrukt dat de huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar nog onvoldoende voorziet in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. De toevoeging van appartementen in het plangebied zou een waardevolle toevoeging zijn.
- Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld komende jaren aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.
- Ook blijft de gemeente in overleg met de regiogemeenten en de Provincie Noord-Holland om een passende maat te geven aan de

ambities van Alkmaar op het terrein van het ontwikkelen van de kanaalzone

- Alkmaar maakt de keuze om alle ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken op te vangen binnen de bestaande stad.

Coalitieakkoord Gemeente Alkmaar 2022-2026

In het nieuwe coalitieakkoord is volkshuisvesting één van de belangrijkste prioriteiten van de gemeente voor de komende jaren. Er zal een nieuw lokaal woonbeleid worden ontwikkeld, waarbij onder andere de volgende uitgangspunten zullen worden gehanteerd:

- Het hanteren van een norm van minimaal 30% sociale huur.
- Woningbouwontwikkelaars krijgen de ruimte binnen verschillende projecten flexibel met de normen voor sociale woningbouw om te gaan, mits deze over de gehele gemeente gehaald worden.

Daarnaast zal de gemeente zich inspannen voor meer betaalbare woningen voor starters, een goede doorstroming van senioren. Ook worden tijdelijke woningen en de transformaties van bestaande kantoren tot woningen gestimuleerd.

Prestatieafspraken 2021-2024 Gemeente Alkmaar

In dit document staan afspraken tussen gemeente Alkmaar en 7 wooncorporaties en huurdersorganisaties met betrekking tot de volkshuisvesting. Hierin komen de volgende afspraken naar voren die relevant zijn voor dit initiatief:

- Een betaalbare woningvoorraad: huren betaalbaar houden en een betaalbaar en in passend woningaanbod te voorzien.
- Voldoende en geschikt aanbod: groeien van de (voornamelijk sociale huur)voorraad naar behoefte en in gedifferentieerde wijken.

Conclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau zijn **zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame woningbouw** belangrijke uitgangspunten. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk benut wordt. Ook moeten woningen zoveel mogelijk klimaatadaptief, circulair en klimaatneutraal zijn. Het initiatief Vroonermeer Driehoek ligt binnen bestaand stedelijk gebied, en betreft de transformatie van een gebied naar huurappartementen en woonwagens en sluit daarmee dus goed aan op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
- In het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 wordt als uitgangspunt genoemd om (gemeentebreed) **minimaal 30% sociale huurwoningen** in de woningvoorraad te hebben. Met 57% sociale huur draagt dit initiatief bij aan dit uitgangspunt geformuleerd in het coalitieakkoord. Hierbij zijn de woonwagens niet meegenomen in de berekening van het percentage sociale huur. Maar ook indien deze woonwagens niet bestemd zijn voor sociale huur, wordt de norm van 30% sociale huur ruimschoots behaald.
- De gemeente Alkmaar moedigt nieuwe woningbouwontwikkeling aan vanwege het huidige tekort aan woningen. De omgevingsvisie Alkmaar schets op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente Alkmaar tot 2040. Er wordt hierin benadrukt dat er een kwalitatieve inhaalslag nodig is om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de huidige en toekomstige behoefte: vooral woningen in een stedelijke context; in het lage- en middeldure huursegment; voor één- en tweepersoons huishoudens; en duurdere koopwoningen. In de omgevingsvisie wordt benadrukt dat de huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar nog onvoldoende voorziet in de behoefteschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. De toevoeging van sociale huurappartementen en woonwagens in het plangebied past binnen deze geschetste koers.