

Alkmaar, Ladderonderbouwing De Staalmeester Schermerweg 33

Definitief

titel rapport
**Alkmaar, Ladderonder-
bouwing De Staalmees-
ter Schermerweg 33**

datum
12 oktober 2023

projectnummer
P05041

opdrachtgever
SW C.V.

BRO
Projectleider
DBo
Projectteam
KtB

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*"Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten."*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Aanleiding	3		
1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	3		
1.3 Planinitiatief	3		
Planconcept	3		
Programma	3		
1.4 Opzet onderzoek	4		
2 Conclusies	5		
2.1 Toetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5		
2.2 Wonen	5		
2.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	5		
2.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	5		
2.3 Horeca	6		
2.3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	6		
2.3.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	6		
2.4 Kantoren en dienstverlening	6		
2.4.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	6		
2.4.2 Behoeftte kantoren	6		
2.4.3 Behoeftte dienstverlening	7		
2.5 Maatschappelijke voorzieningen	7		
2.5.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	7		
2.5.2 Behoeftte maatschappelijk: zorgwoningen	7		
2.5.3 Behoeftte maatschappelijk: eerstelijnszorg	8		
2.5.4 Behoeftte maatschappelijk: kinderdagverblijf/BSO	8		
2.6 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten	8		
2.7 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	9		
Bijlage 1	10		
1 Beleidskaders	11		
1.1 Landelijk	11		
Wonen	11		
Maatschappelijke voorzieningen	11		
1.2 Provincie	11		
Algemeen	11		
Wonen	11		
Maatschappelijke voorzieningen	12		
1.3 Regio	12		
Wonen	12		
1.4 Gemeente	13		
Algemeen	13		
Wonen	14		
Maatschappelijke voorzieningen	14		
2 Prognose bevolking en huishoudens	17		
Bevolkingsprognose	17		
Huishoudensprognose	17		
Bevolkingsopbouw	17		
Bijlage 3	18		
3 Onderbouwing wonen	19		
3.1 Programma	19		
3.2 Afbakening verzorgingsgebied	19		
3.3 Beleidskaders	19		
3.4 Kwantitatieve behoefte	19		
Bevolkings-en huishoudensprognose	19		
Woningbehoefte	19		
Plancapaciteit en planologische ruimte	20		
Conclusie	20		
3.5 Kwalitatieve behoefte	21		
Kwalitatieve behoefte	21		
Kwalitatief aanbod	22		
Leegstand	22		
Plancapaciteit	23		
Conclusie	23		
4 Onderbouwing horeca	25		
4.1 Programma	25		

4.2	Afbakening verzorgingsgebied	25	Ontwikkeling draagvlak	39
4.3	Beleidskaders	25	Aanbod dienstverlening	39
4.4	Trends en ontwikkelingen	25	Leegstand	39
	Vraagzijde	25	Behoeft vanuit benchmark	40
	Aanbodzijde	26	6.6 Conclusie behoefte	40
4.5	Behoeft	26		
	Analyse bestaand aanbod	26	7 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen – zorgwoningen	42
	Leegstand	26	7.1 Programma	42
	Relevante planinitiatieven	27	Toelichting zorgwoningen: bestemming 'wonen' versus 'maatschappelijk'	42
	Indicatieve kwantitatieve marktruimte	27	7.2 Afbakening verzorgingsgebied	42
	Koopstromen	27	7.3 Beleidskaders	42
	Uitbreidingsruimte horeca	27	7.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	43
4.6	Conclusie behoefte	29	7.4.1 Zorgvraag en woonbehoefte	43
			7.4.2 Huidig aanbod en plancapaciteit	44
			7.4.3 Trends en ontwikkelingen	45
5 Onderbouwing kantoren		31	7.5 Conclusie behoefte	46
5.1	Programma	31	7.5.1 Kwantitatief	46
5.2	Afbakening verzorgingsgebied	31	7.5.2 Kwalitatief	47
5.3	Beleidskaders	32		
5.4	Trends en ontwikkelingen	32	8 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen – overig	49
5.5	Behoeft formele kantoorlocaties	33	8.1 Programma	49
	Voorraad	33	8.2 Behoeft eerstelijnszorg	49
	Aanbod & leegstand	33	8.2.1 Verzorgingsgebied	49
	Prognose ruimtevraag	33	8.2.2 Beleidskaders	50
5.6	Behoeft kantoorlocaties in gemengde milieus	35	8.2.3 Trends en ontwikkelingen	50
	Voorraad	35	8.2.4 Behoeft eerstelijnszorg	51
	Aanbod & leegstand	35	8.2.5 Conclusie	52
	Type werkmilieus	35	8.3 Behoeft kinderopvang en BSO	52
	Transformatie	35	8.3.1 Verzorgingsgebied	52
5.7	Conclusie behoefte	36	8.3.2 Beleidskaders	52
			8.3.3 Trends en ontwikkelingen	53
			8.3.4 Behoeft kinderopvang/BSO	53
			8.3.5 Conclusie	54
6 Onderbouwing dienstverlening		38		
6.1	Programma	38		
6.2	Afbakening verzorgingsgebied	38		
6.3	Beleidskaders	39		
6.4	Trends en ontwikkelingen	39		
6.5	Behoeft	39		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Schermerweg 33 in Alkmaar bestaat het voornemen om de locatie te herontwikkelen tot een gemengd gebied met wonen en andere functies, dat de naam 'De Staalmeester Schermerweg 33' heeft gekregen. Het precieze programma van de herontwikkelingsopgave is nog niet bekend, maar er is wel in zekere mate richting gegeven aan het programma. 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.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de beoogde functies (wonen en niet-wonen) wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' (onherroepelijk 16 mei 2013) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Gemengd - 1', 'Groen' en 'Water' waarbinnen de gewenste functies niet mogelijk zijn. Daarnaast wordt afgeweken van de bouwregels op sommige locaties. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderdeel hiervan betreft een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: '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."

1.3 Planinitiatief

Planconcept

Voor de locatie Schermerweg 33 in Alkmaar bestaat het voornemen om de locatie te herontwikkelen tot een gemengd gebied met wonen en andere functies, dat de naam 'De Staalmeester Schermerweg 33' heeft gekregen. Op het terrein zijn op dit moment verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. Het voornemen bestaat om deze bedrijfsbebouwing te slopen en plaats te maken voor woningbouw. Deze woningbouw gaat gepaard met de realisatie van enkele commerciële voorzieningen en andere niet-woonfuncties in de plint, zoals horeca en werkruimten.

De ambitie is om een autoluw binnengebied te creëren waarin de voetganger centraal staat met de inzet op deelmobiliteit. Daken en parkeerdek worden ingezet om water te bufferen. Gebouwen krijgen een gemiddelde hoogte van 5 lagen bestaande uit gevarieerde volumes.

Het gebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone, deelgebied Oudorp. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van het centrum van Alkmaar en grenst aan de zuidzijde aan het kanaal. De gewenste ontwikkeling vindt plaats tussen de Schermerweg en de Edisonweg. De ligging en globale begrenzing van het plan zijn weergegeven in figuur 1, 2 en 3.

Programma

Wonen

Het woongedeelte bestaat de realisatie van maximaal 300 appartementen verdeeld over de verschillende bouwblokken. Er wordt een mix gecreëerd van kleine en grote appartementen (ongeveer tussen 45 en 100 m²). Daarnaast wordt gezorgd voor een variatie van huur- en koopappartementen. Bij de totale ontwikkeling wordt rekening gehouden met de implementatie van 33% sociale woningbouw. De woningen trekken daardoor verschillende doelgroepen aan, zoals starters, senioren en kleine gezinnen.

Niet-wonen

Naast woningen wordt ook overig programma voorzien. Dit sluit aan bij de ambitie om het gebied als een gemengd woongebied te ontwikkelen. Het gaat om 6.150 m² bvo overig programma. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan: horeca, dienstverlening en kantoren en maatschappelijke voorzieningen (waaronder zorgwoningen). Aan huis verbonden beroepen vallen niet onder het niet-wonen programma. Momenteel is er 2.665 m² werkruimte aanwezig, exclusief de loods. Dit oppervlak dient minimaal voor niet-wonen terug te komen.

Tabel 1: Programma De Staalmeester Schermerweg 33

Functie	Omvang
Wonen	300 appartementen
Dienstverlening en kantoren	Max. 3.000 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	Max. 3.000 m ² bvo
Horeca categorie 2, 3 en 4	150 m ² bvo

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van de functies wonen, dienstverlening en kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.



Figuur 5: Ligging binnen gemeente Alkmaar



Figuur 1: Locatie



Figuur 2: Afbakening plangebied



Figuur 3: Impressie initiatief



Figuur 4: Volume initiatief

2 Conclusies

2.1 Toetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

2.2 Wonen

2.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte in beeld te kunnen brengen, is het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend. Het verzorgingsgebied is bepaald op basis van verhuisbewegingen binnen de gemeente en naar de gemeente toe. Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair gemeente Alkmaar en secundair de regio Alkmaar aangehouden. Dit is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de woningbouwprogrammering.

2.2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van 300 appartementen voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het de gemeente Alkmaar en regio Alkmaar sterk toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Op basis van provinciale cijfers is in de gemeente Alkmaar in de periode 2021-2030 een woningbehoefte van circa 5.450 woningen. In de regio Alkmaar is dit circa 13.500 woningen (inclusief inhaalvraag van 1.000 woningen).
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar om in deze woningbehoefte te voorzien. Na aftrek van de harde plancapaciteit is er nog planologische ruimte voor circa 2.249 woningen. In de regio Alkmaar is na aftrek van de harde plancapaciteit nog ruimte voor circa 6.000 woningen.
- Om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien is het van belang dat zachte plannen omgezet worden in harde plannen. Het initiatief is onderdeel van het bouwplan Alkmaars Kanaal Oudorp, dat met circa 2.300 woningen is opgenomen in de zachte plancapaciteit.

Het initiatief aan de Schermerweg voorziet met de ontwikkeling van 300 koop- en huurappartementen (waarvan 33% sociale woningbouw) in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- 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**. Daarbij wordt gedacht aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Betaalbaar en toekomstbestendig. Deze **vraag naar stedelijke woonvormen** past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. Kansen worden daarbij gezien om bedrijventerreinen te transformeren tot gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. Het initiatief heeft met de ontwikkeling van 300 appartementen als voorname om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot gemengd woonmilieu.
- Daarnaast is er de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar zien een behoefte aan het uitbreiden van de voorraad 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.
- 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 33% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

- De ontwikkeling aan het Alkmaars Kanaal vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Het initiatief draagt hieraan bij door een gedifferentieerd woonmilieu te bieden (koop en huur, verschillende grootte van appartementen, voorzieningen nabij).
- Tot slot is de **bereikbaarheid** met woonlocaties dichtbij OV-knooppunten een belangrijk thema. De regio Alkmaar en specifiek de gemeente Alkmaar zijn onderdeel van het Daily Urban System van Metropool Regio Amsterdam. Hoofdzakelijk heeft het Daily Urban System als doel om de bereikbaarheid te verbeteren en de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in de verschillende kernen te vergroten. Het regionale kader, om woonmilieus een impuls te geven aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio, sluit hierop aan. Van belang daarbij is dat nieuwbouw ingevuld wordt in bestaand stedelijk gebied (zoals aan het Alkmaars Kanaal) en circa 10 minuten fietsen van het OV. Doordat de beoogde locatie ligt in bestaand stedelijk gebied (Kanaal zuid) en 8 minuten fietsen is van het OV (centraal station) draagt het bij aan de bereikbaarheid en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de gemeente Alkmaar. Dit geeft tevens een impuls aan de gemeente Alkmaar om zichzelf als sterke stad te profileren.

2.3 Horeca

2.3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte in beeld te kunnen brengen, is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Alkmaar als verzorgingsgebied, waarbij ook wordt ingezoomd op (het aanbod in de omgeving van) de planlocatie. Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt namelijk dat 76% van de horecabestedingen in de eigen gemeente blijft.

2.3.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve marktverkenning wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan horeca op de locatie Schermerweg in Alkmaar. Het realiseren van 150 m² horeca past bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- Met de ontwikkeling van een nieuw woon-werkgebied in Oudorp ontstaat behoefte aan 'eigen' horeca. Het gaat met name om **horeca ter ondersteuning** van de andere functies (wonen, werken, recreëren). Afhankelijk van de invulling en de mate waarin de locatiekansen benut worden gaat het met name om horeca in de branches restaurant (o.a. bistro, café-restaurant, restaurant), drankensector (o.a. café/bar, coffeecorner, kiosk) en fastservicesector (o.a. cafetaria, ijssalon, lunchroom). Hierbij is het van belang dat de horeca niet concurreert met aanbod in de binnenstad, vandaar dat er (ondanks de ruime uitbreidingsbehoefte op gemeenteniveau) met name **beperkt aanbod** gerealiseerd moet worden voor de '**eigen**' **inwoners**. Horeca in dit gebied draagt wel bij aan de aantrekkelijkheid van de Kanaalzone als geheel.
- De gemeente Alkmaar zet in op de herontwikkeling van de Kanaalzone. Dit moet een impuls zijn voor de hele stad, met nieuwe stedelijke woonomgevingen die niet alleen aantrekkelijk zijn voor Alkmaarders zelf, maar ook

voor nieuwe doelgroepen zoals bewoners van Metropoolregio Amsterdam. Het gebied moet stedelijk aanvoelen door een combinatie van wonen, werken en recreëren. Horeca is hierbij een **belangrijke bindende factor**, die de levendigheid en reuring in een gebied aantrekkelijk kan versterken. Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde.

- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.

2.4 Kantoren en dienstverlening

2.4.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte in beeld te kunnen brengen, is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend.

- Voor de behoefte aan kantoren wordt primair het verzorgingsgebied deelregio's Alkmaar, West-Friesland en Zaanstreek-Waterland aangehouden.
- Uitgangspunt voor de berekeningen voor dienstverlening is de basis draagkracht van het gebied: voorzieningen op loop- en fietsafstand. Potentiële dienstverlening heeft daarom primair een functie voor de eigen wijk (Oudorp).

2.4.2 Behoeft kantoren

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en prognose van de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan kantoren:

- De verwachting is dat de behoefte aan formele kantoorlocaties de komende jaren niet verder toeneemt. Het verzorgingsgebied heeft te maken met een overaanbod

van de kantorenvoorraad. Vooral op stationslocaties zal de behoefte blijven bestaan.

- In **gemengde milieus** zien we nog wel een toename van de vraag. De meeste werkgelegenheid in gemengde werkmilieus betreft zakelijke dienstverlening en zorg. Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Ook de ontwikkeling van het plangebied valt onder deze definitie, aangezien gestreefd wordt naar een **gemengd gebied met wonen en voorzieningen**. Bedrijventerrein Oudorp en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke omgevingen. In deze gebieden moet worden gewoond, gerecreëerd én gewerkt.
- De manier waarop we op kantoor werken zal na corona nooit meer hetzelfde zijn. Toekomstige kantoorpanden moeten over veel meer beschikken dan alleen werkruimte. Met ruimte voor ontmoeten, vergaderen, creatieve processen. De gebouwen zullen modern moeten zijn net als de omliggende openbare ruimte, voorzieningen en faciliteiten. Gezondheid en welzijn begint ook steeds belangrijker te worden en bereikbaarheid blijft een zeer belangrijke factor voor een goed kantoorpand. Het initiatief kan op deze aspecten inspelen, denk aan ateliers, flexwerkplekken en woonwerkcombinaties te realiseren. Zo is het aspect **werken onderdeel van de nieuwe wijk**. Hierbij is goed om te vermelden dat er op dit moment ook al kantoren zich mogen vestigen op de planlocatie, ook dit onderschrijft de behoefte.

2.4.3 Behoeftedienstverlening

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en behoefte vanuit de benchmark, wordt geconcludeerd

dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan dienstverlening:

- Met een toename van het aantal woningen en daarmee inwoners in Oudorp neemt ook het draagvlak voor voorzieningen toe. Op basis van de benchmark blijkt dat er in Oudorp behoefte ontstaat aan circa **3 tot 4 extra dienstverleners**, bij een 'autonome' groei van de bevolking. Rekening houdend met de ontwikkeling van 2.300 woningen in Oudorp ontstaat zelfs uitbreidingsruimte voor circa 12 dienstverleners.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er **kansen voor dienstverlening** die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.
- Vanuit de **trend van blurring** is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplekconcepten en vergaderruimten.

2.5 Maatschappelijke voorzieningen

2.5.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte in beeld te kunnen brengen, is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend. Voor de zorgwoningen is als ruimtelijk verzorgingsgebied primair gemeente Alkmaar en secundair de regio Alkmaar aangehouden. Dit is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de woningbouwprogrammering. Voor de overige maatschappelijke

voorzieningen is gekeken naar de omliggende buurten als primair verzorgingsgebied.

2.5.2 Behoeftemaatschappelijk: zorgwoningen

De ontwikkeling om zorgwoningen te realiseren aan de Schermerweg voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Uit de provinciale prognose blijkt dat het inwonersaantal en huishoudensaantal toeneemt in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar. De groei van ouderen blijft hoog. Tussen 2021 en 2040 is er een toename van 7.500 65-plushuishoudens in de gemeente Alkmaar. Binnen deze groep neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een **stevige toename van de zorgvraag**.
- De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de **behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg)** echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt tot 2040 toe:
 - +2.180 woonvorm geclusterd wonen (zorg nabij)
 - +270 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)
 - +340 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg PG)
- Dit maakt duidelijk dat er extra zorgwoningen moeten worden toegevoegd om in de groeiende behoefte te voorzien; hier kan het initiatief aan de Schermerweg in voorzien. Hierbij kan het gaan om zorgwoningen met 24-uurszorg (zwaardere zorgvraag), maar ook zorgwoningen met geclusterd wonen en zorg nabij (lichte of middelzware zorgvraag). Duidelijk is dat door de vergrijzende trend er in de toekomst een grotere behoefte aan zorgwoningen ontstaat. Samen met een veranderende

kwalitatieve behoefte (zie volgende paragraaf) vraagt dit om **uitbreiding van het woonzorgaanbod**.

De ontwikkeling voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte:

- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorg-behoevenden. Dit kunnen zelfstandige woningen zijn, die voor ouderen goed toegankelijk zijn (gelijkvloers). Daarnaast is er behoefte om gebruik te maken van een tussenvoorziening: zelfstandig wonen met meer ambulante zorg aan huis. De toekomst vraagt om nieuwe tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.
- Recentelijk neemt ook de vraag naar groepswonen onder ouderen toe. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen. Het planinitiatief, dat onderdeel is van de Kanaalzone Alkmaar, voorziet in een omgeving waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en woningen ontwikkeld worden voor alle doelgroepen.
- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren aan de Schermerweg 33 valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling

om op deze locatie een gemengd woongebied te realiseren in combinatie met enkel voorzieningen voor de buurt.

2.5.3 Behoeftemaatschappelijk: eerstelijnszorg

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan eerstelijnszorg:

- Er blijkt een duidelijke behoefte aan eerstelijnszorg door de **verwachte groei van het inwonertal** in dit gebied en het deels beperkte aanbod. Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgverleners gehuisvest zijn.
- Door de omvang van het gebied en het beleid om voldoende basisvoorzieningen te faciliteren, is het wenselijk om een **volledig zorgvoorzieningenaanbod** te realiseren in Oudorp. De locatie leent zich goed voor een groot-schaliger **gezondheidscentrum** (1.000 tot 1.500 m² bvo) met een completer aanbod aan eerstelijnszorg en ook aanvullende 'gezondheidsdiensten' (bijv. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek).
- Aangezien er binnen de zorg als gevolg van marktontwikkelingen behoefte is aan functiemenging en clusterontwikkeling kan een koppeling tussen zorgvoorzieningen en andere (maatschappelijk) voorzieningen van meerwaarde zijn om bij te dragen aan de vitaliteit en gezondheid van inwoners.

2.5.4 Behoeftemaatschappelijk: kinderdagverblijf/BSO

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan kinderdagverblijf/BSO:

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.

- Uitgaande van de verwachte samenstelling van de bevolking in de gemeente Alkmaar en de beoogde woningbouwontwikkelingen in Oudorp is er **behoefte aan 2-3 kinderdagverblijflaties en 2 BSO-locaties**. Indicatief gaat het om een omvang van 360 tot 455 m² bvo voor kinderdagverblijf en 390 tot 490 m² bvo ten behoeve van twee BSO-locaties. Afgerond betekent dit een behoefte van 750 tot 945 m² bvo voor kinderopvang/BSO.
- Het is wenselijk om kinderopvang/BSO te realiseren, bij voorkeur geclusterd. Steeds vaker worden ruimten voor kinderopvang/BSO gecombineerd met andere functies om tot een betere ruimtebezetting te komen. Er liggen kansen om hiermee in te spelen op de groeiende aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer **gespecialiseerde kinderdagverblijven** die zich hierop richten en ook in Oudorp kunnen dergelijke concepten passend zijn.

2.6 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 300 appartementen en overige niet-woonfuncties aan de Schermerweg 33 te Alkmaar onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- De woningbehoefte in Alkmaar en omliggende regio is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren

van nieuwe woningen, met name op de middellange termijn. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Alkmaar en de regio Alkmaar hadden in 2021 een woningleegstand van 2%. Ook de leegstand van maatschappelijk vastgoed is met % relatief beperkt in de gemeente Alkmaar.

- Er is voldoende behoefte aan het toevoegen van niet-woonfuncties, waaronder horeca, kantoren en dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Het toevoegen van dit type voorzieningen past juist bij het creëren van een gemixt gebied. De leegstand is beperkt, wat het niet de verwachting maakt dat de realisatie van deze voorzieningen leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten.

'Water'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

2.7 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: *'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'*.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Gemengd - 1', 'Groen' en

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

Bijlage 1

Beleidskaders

1 Beleidskaders

In deze bijlage zijn de belangrijke beleidskaders voor de verschillende functies samengevat, op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Beleidskaders die betrekking hebben op meerdere functies (zoals een omgevingsvisie) worden eerst genoemd, daarna worden indien nodig de belangrijkste kaders uit thematisch beleid benoemd.

1.1 Landelijk

Wonen

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.

Maatschappelijke voorzieningen

Het Rijk wil dat regio's afspraken maken met elkaar over huisvesting in het kader van de decentralisaties (maatschappelijke opvang en extramuralisering van kwetsbare groepen). Na 2020 verliezen centrumgemeenten hierin hun centrale rol. Het is belangrijk dat regio's samen afspraken maken hoe zij dit opvangen en daar ook de woningcorporaties bij betrekken. Om deze reden is het mogelijk dat, ondanks dat het geen provinciale bevoegdheid betreft, gemeenten in het woonakkoord regionale afspraken over wonen-zorg maken.

1.2 Provincie

Algemeen

De **Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2017)** is opgesteld om aan de hand van ambities en doelstellingen koers te bepalen voor de toekomst van de provincie en onderwerpen waar met de samenleving iets mee gedaan moet worden. De leidende hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De ambitie op het thema Wonen en Werken luidt: 'Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.'

Er provincie zet in op het vitaal blijven en verder ontwikkelen van regio's. Er dienen kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt te worden over de ontwikkeling van en locaties van voorzieningen. Het doorgang vinden van ontwikkelingen hangt mede af van de vraag die er op dat moment is. Een breed kwantitatief, maar ook kwalitatief aanbod past binnen de ontwikkelprincipes van de provincie en het planinitiatief sluit hier, met name betreft het kwalitatieve aspect, goed op aan. In het noorden van de provincie worden kansen gezien voor recreatie en toerisme in combinatie met natuur. Het benutten van de kwaliteiten van de kustgebieden brengen kansen voor recreatie en toerisme. Regio Alkmaar wil zich ontwikkelen tot een knooppunt met sterke kernen.

De **Omgevingsverordening Noord-Holland (2020)** bevat alle regels voor de fysieke leefomgeving.

- Hierin staat dat nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen in overeenstemming dienen te zijn met de binnen de regio daarover gemaakt schriftelijke afspraken en woonakkoorden.
- Hierin staat dat er geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk zijn, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. Substantiële woningbouwontwikkeling leidt volgens de verordening tot extra behoefte, en draagt niet per definitie bij aan versnippering of versmalling van het aanbod van winkelgebieden.

Wonen

De **Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)** is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar.

De ambitie is om in de woonbehoefte te voorzien en daartoe woningbouwproductie aan te jagen. Tegelijkertijd wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, circulaire en klimaatadaptieve bouw én de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten, rekening houdend met andere randvoorwaarden voor verstedelijking en beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie, is daarvoor essentieel. De doelstelling daarbij is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen met in alle regio's woningen die passen bij het inkomen.

Maatschappelijke voorzieningen

In de **Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)** wordt aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor wonen en zorg. In het woonbeleid van de provincie worden daarom geen kaders voor dit onderwerp meegegeven. De provincie constateert wel dat gemeenten en corporaties op dit terrein voor een belangrijke taak staan. Toekomstbestendig bouwen betekent aandacht voor de sociale infrastructuur, zeker bij een bepaalde omvang aan woningen, Mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, willen en kunnen steeds langer zelfstandig wonen. Het realiseren van geschikte en bijzondere woonvormen en het bevorderen van doorstroming kunnen bijdragen aan het zelfstandig wonen. Ook bij vele andere doelgroepen met een zorgvraag, is de eerste oplossing zorg-aan-huis. Om gemeenten te helpen met het in beeld brengen van de behoefte, heeft de provincie Noord-Holland de WoonZorgwijzer beschikbaar gesteld.

1.3 Regio

Wonen

De **Woondeal NHN (2023)** gaat over de opgaven voor heel 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. Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn zijn onderdeel van het DUS (Daily Urban System) van Amsterdam. Het is dan ook logisch dat op die plekken een deel van de woningvraag binnen de MRA wordt opgevangen.

Provincie Noord-Holland heeft het doel om 184.000 woningen te realiseren. Circa 40.000 woningen hiervan moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd. Daarbij is ook een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij deze behoefte streeft de regio ernaar dat twee

derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten¹³)
- Koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 355.000 (VON)

De gemeente Alkmaar zet in voor de realisatie van circa twee derde betaalbaar segment.

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.

In het **Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 (2021)** 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. Wij koesteren en versterken het bijzondere Noord-Hollandse landschap en geven iedereen een plek in onze sterke steden en krachtige kernen.

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 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.

1.4 Gemeente

Algemeen

Met de **Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)** is een strategisch beleidsdocument opgesteld dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De algemene en verhandelende ambities dienen als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. Hieronder worden de relevante ambities benoemt voor dit planinitiatief.

Wonen

De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één- en tweepersoonshuishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld 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.

Een gezonde stad met toekomstperspectief

Veranderingen in de zorgsector leiden ertoe, dat steeds

meer grootschalige centrale zorgvoorzieningen worden vervangen door kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen. Ook mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen, worden steeds belangrijker. De gemeente faciliteert de transitie in de zorgsector in ruimtelijke zin en streeft naar het bereikbaar houden van zorg in de buurt als onderdeel van een hoge omgevingskwaliteit.

Alkmaar is een stad die uitnodigt tot gezond leven. De gemeente zet daarom in op het bereikbaar houden van zorg in de stad. Kleinschalige zorglocaties in wijken en buurten maken het mogelijk dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen.

Sport

De ambitie van Alkmaar is een complete stad waarbij een gezond sport- en recreatieklimaat onderdeel vanuit maakt. In de omgevingsvisie is dit omschreven als een gezonde stad met toekomstperspectief. De stad profileert zich als sportstad op landelijk niveau en geeft invulling aan de sportbehoefte van bewoners van stad en regio. De openbare ruimte wordt sportvriendelijk ingericht om bewegen en ongeorganiseerd sporten aantrekkelijker te maken en het gebruik van de openbare ruimte te stimuleren. Dat kan in parken, maar ook op pleinen, in plantsoenen, langs kaden en in straten. Stedelijke oplossingen worden gezien in dubbelgebruik van sport in de openbare ruimte op bijvoorbeeld een parkeerdek.

Ambitie I: Kanaalzone

Het ontwikkelen van de stad langs het kanaal biedt voor Alkmaar enorme kansen. De stad maakt van een verouderd industrieel kanaal de Alkmaarse stadsrivier van morgen. Alkmaar geeft hiermee het kanaal een tweede leven als blauwe levensader voor de stad van de 21ste eeuw. Hierdoor ontstaat voor Alkmaar de mogelijkheid om te bouwen aan de

aantrekkelijke leefomgeving van de toekomst: stedelijk en bruisend, innovatief en slim, lommerrijk en luisterrijk.

De nieuwe stedelijke woonomgevingen zijn niet alleen aantrekkelijk voor Alkmaarders zelf, maar bieden ook een serieus alternatief voor nieuwe doelgroepen, zoals bewoners van de Metropoolregio Amsterdam.

Er wordt gebouwd aan de smart city van de toekomst, waarbij onder andere bedrijventerrein Oudorp wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving. Om in het gebied een stedelijke sfeer te creëren, wordt er niet alleen gewoond in het gebied, maar ook gewerkt en geëcreëerd. De gemeente kiest met hoofdzaak voor het creëren van stedelijke ontwikkelingen binnen de Kanaalzone. Bij economische kansen binnen het stedelijk gebied dient er zowel gekeken te worden naar detailhandel, als naar de vrijetijdseconomie en het versterken van functie en beleving.

Ambitie II: De compacte stad

Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. In de naoorlogse wijken vindt een herwaardering plaats van bestaande kwaliteiten zoals veel groen, een aantrekkelijke openbare ruimte en kleinschalige woonbuurten. De Overloopwijken in Alkmaar Noord worden duurzamer en meer toekomstbestendig gemaakt.

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar (2019)

De gemeente Alkmaar bouwt een stad voor de toekomst. De stad is vitaal en heeft toegankelijke voorzieningen en levert maatwerk. De vitaliteit uit zich door zowel de benodigde voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, multifunctionele gebouwen in voldoende mate bereikbaar te

maken en slimme combinaties van sociaal maatschappelijke voorzieningen.

De Kanaalzone wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving. Uitgangspunt daarbij is een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren. Er liggen kansen om het ondernemersklimaat te versterken door het bieden van mogelijkheden die aansluiten bij de nieuwe manier van werken. Bouw nooit alleen woningen langs het kanaal, maar programmeer en creëer ruimte voor andere functies. In de stoere havenstad (o.a. Oudorp) zitten deze publieksfuncties in de plinten van de gebouwen in het waterfront of juist om de hoek in de luwte aan het plein of de paden naar het achterland.

Wonen

De gemeente Alkmaar heeft in het document **Prestatieafspraken 2021-2024 (2021)** samen met haar maatschappelijke partners, marktpartijen en inwoners prestatieafspraken gemaakt. Alkmaar wil in brede zin als stad groeien: toevoegen van woningen, sturen op gedifferentieerde wijken, aantrekkelijk blijven voor jong en oud en toegerust raken op een duurzame toekomst.

Relevante thema's waarover afspraken zijn gemaakt zijn:

- **Betaalbare woningvoorraad.** De basis is een gematigd huurbeleid en voldoende aanbod van huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Een sociale huurvoorraad in balans, gebaseerd op behoefte en draagkracht met specifiek inzet op lage middeninkomens.
- **Voldoende en geschikte aanbod.** In Alkmaar is een schaarste aan sociale huurwoningen. De groei moet tot en met 2030 vooral plaatsvinden in de gebieden langs het Alkmaars Kanaal. Het gaat om zo'n 15.000 woningen in totaal, waarbij ingezet wordt op zo'n 5.000 sociale huurwoningen (33%). De rest van de uitbreiding zal op

andere binnenstedelijke locaties gestalte krijgen. Kwalitatief ligt de opgave vooral op het bouwen van woningen voor jong en oud. Voor jongeren betekent dat: idealiter onder € 432,51 (prijsspeil 2020). Voor ouderen betekent dat: levensloopgeschikt en nabij voorzieningen (idealiter in een woonservicegebied). Voor ouderen geschikte nieuwbouw realiseren is een win-win, hiermee kunnen we als we het goed doen de doorstroming verder op gang brengen.

- **Wonen en zorg.** De partijen staan voor een zorgzaam Alkmaar. Een gemeente waarin ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. De doelgroep wordt groter omdat Alkmaar vergrijst, net als de rest van het land. De opgave oppakken vereist meer levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen, in combinatie met nabijheid van zorg.

Het zittende bestuur geeft in **Coalitieakkoord 'vertrouwen in Alkmaar' (2023)** topprioriteit voor de woningbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op 15% sociale huur en 15% sociale koop. Bij elkaar vormt dit de basis voor 30% sociale woningvoorraad. Daarnaast wil het bestuur bouwen van woningen in het middensegment bevorderen.

In de **'Criteria bij realisatie van nieuwe woningen' (2022)** is opgenomen dat tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn. Deze sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een corporatie die de woningen aanbiedt op de website van de SVNK. Met de corporatie dient het plan/ woonprogramma verder te worden uitgewerkt.

Maatschappelijke voorzieningen

Masterplan: Sport en bewegen, inclusief en vitaal! (2020)

In het Masterplan worden zes Alkmaarse beleidsdoelen genoemd. Deze zes beleidsdoelen zijn gelieerd aan enkele van

de nationale ambities en tonen het Alkmaarse accent wat gegeven wordt. De zes beleidsdoelen zijn:

- De sportparticipatie en het sportaanbod naar een hoger plan tillen;
- Ondersteunen van inwoners bij meer bewegen;
- Borgen van toekomstbestendige verenigingen;
- Stimuleren multifunctioneel accommodatiebeleid;
- Bijdrage leveren aan inclusieve samenleving;
- Sport zo leuk en toegankelijk mogelijk maken voor alle Alkmaarders in alle levensfasen

Aangegeven wordt dat de gemeente Alkmaar sport expliciet wil inzetten om sport en bewegen in te zetten in de domeinen zorg, welzijn, jeugdhulp, onderwijs en participatie.

Alkmaar Gezond 2021-2024 (2021)

Gezondheid wordt positief benaderd volgens het model positieve gezondheid. Volgens dit model is gezondheid het vermogen van mensen om zich aan te passen en een eigen regie te voeren in het licht van fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven.

Inwoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor hun gezondheid. Alkmaar biedt voldoende basisvoorzieningen voor ondersteuning en ontwikkeling. Inwoners, maatschappelijke organisaties en bedrijven werken duurzaam samen aan gezondheid.

Vanuit de Agenda 'Alkmaar Gezond' wordt de verbinding gelegd met sport en bewegen. Aangegeven wordt dat er een leven lang plezier in bewegen en sporten wordt geambieerd. Er zijn beweegactiviteiten in de wijk en er is sportaanbod voor iedereen.

Visies Jeugdhulp, Wmo en participatie (2019)

In Alkmaar worden alle inwoners zoveel mogelijk in staat gesteld om mee te doen in de samenleving. Volwassenen en oudere inwoners worden in staat gesteld zoveel mogelijk zelfredzaam te zijn. Zij kunnen, ondanks eventuele fysieke of geestelijke belemmeringen, lang zelfstandig blijven wonen en meedoen in de samenleving. Voor kwetsbare inwoners is er hulp en bescherming. Kinderen groeien op in een veilige en gezonde omgeving. Gezinnen die hulp nodig hebben bij de opvoeding krijgen ondersteuning.

Versterken gebiedsgerichte benadering

Elk gebied krijgt gefaseerd een gebiedsteam, bestaande uit een wijkregisseur/gebiedsconsulent, wijkagent. Algemene voorzieningen zijn voorliggend aan de maatwerkvoorzieningen, laagdrempelig en zonder indicatie toegankelijk. Mensen kunnen gebruik maken van lichte vormen van zorg en ondersteuning; bijvoorbeeld dagactiviteiten en informele zorg vanuit de wijkleerbedrijven;

Ondersteuning thuis

Voldoende en kwalitatief goede ondersteuning in de thuissituatie is een belangrijke voorwaarde om langer en prettig zelfstandig te kunnen blijven wonen. 'Aan de keukentafel' bekijken we vanuit de leefwereld van de cliënt welke ondersteuning nodig is. Een passend ondersteuningsarrangement kan zijn opgebouwd uit maatwerk- en/of algemene voorzieningen. Hiervoor gelden de volgende relevante maatwerkvoorzieningen:

- Begeleiding (individuele begeleiding, dagbesteding, respijtzorg);
- Hulp bij het huishouden;
- Hulpmiddelen (scootmobielen, rolstoelen en andere voersmiddelen, sanitaire voorzieningen, traplift);

Woonzorgopgave

Vanuit de Woonzorgopgave wordt er gewerkt aan de volgende speerpunten/doelstellingen:

1. Voorkomen dat nieuwe cliënten(groepen) onnodig worden opgenomen in een intramurale voorziening;
2. Voldoende en passende woonvoorzieningen realiseren voor cliënten die (begeleid) zelfstandig kunnen gaan wonen;
3. Voldoende 'passende' woningen om (langer) zelfstandig wonen mogelijk te maken.
4. Voorbereiden van een verdere decentralisatie van de Wmo.

Bijlage 2

Bevolkings- en huishoudensprognose

2 Prognose bevolking en huishoudens

In deze bijlage zijn een aantal uitgangspunten zoals de bevolkings- en huishoudensprognose en bevolkingsopbouw centraal gezet omdat ze in het behoefteonderzoek betrekking hebben op meerdere functies.

Bevolkingsprognose

- Uit tabel 2 blijkt dat de bevolking in de gemeente Alkmaar tot 2030 relatief sterk stijgt met circa 6%. Dit uit zich in een groei van 6.800 inwoners waarmee het aantal stijgt naar 116.700 inwoners tot 2030.
- Voor de regio Alkmaar geldt eveneens een stijging in de bevolking. De bevolking neemt toe met circa 5%. Dit betekent een groei van 9.900 inwoners tot 2030.

Huishoudensprognose

- Het huishoudensaantal stijgt procentueel meer dan het bevolkingsaantal tot 2030. Vanuit tabel 3 is op te maken dat het aantal huishoudens in de gemeente Alkmaar met circa 10% stijgt. Hiermee groeit het aantal huishoudens tot 57.600. Dit geeft een groei tussen 2021-2030 van circa 5.100 huishoudens.
- In de regio Alkmaar groeit het aantal procentueel iets minder sterk dan in de gemeente. Er wordt een huishoudensgroei verwacht van circa 9% waardoor ook hier een relatief sterke stijging te zien is. Dit uit zich in een groei van 7.400 huishoudens in de regio Alkmaar tussen 2021-2030.

Bevolkingsopbouw

De gemeente Alkmaar trekt veel jonge mensen en weinig ouderen. Ongeveer 40% van de bevolking van Alkmaar bestaat uit inwoners in de leeftijd 0-35 jaar, een even groot aandeel heeft een leeftijd van 35-65 jaar en zo'n 20% is 65 jaar of ouder.

De beoogde ontwikkelingen op de locatie Schermerweg 33 vinden plaats in de wijk Oudorp. In Oudorp is 37% tussen de 0-35 jaar, 41% tussen de 35-65 jaar, 12% tussen de 65-75 jaar en 10% 75 jaar en ouder. Oudorp is één van de wijken met de meeste 'oudere ouderen', oftewel inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder.

Tabel 2: Bevolkingsprognose (bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050)

	2021	2030	Ontwikkeling in aantal	Ontwikkeling in %
Gemeente Alkmaar	109.900	116.700	6.800	6,2%
Regio Alkmaar (overig)	190.300	200.200	9.900	5,2%

Tabel 3: Huishoudensprognose (bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050)

	2021	2030	Ontwikkeling in aantal	Ontwikkeling in %
Gemeente Alkmaar	52.500	57.600	5.100	9,7%
Regio Alkmaar (overig)	82.400	89.800	7.400	9,0%

Bijlage 3

Onderbouwing wonen

3 Onderbouw wonen

3.1 Programma

Het programma betreft maximaal 300 appartementen, waarvan 33% sociale woningbouw. Er wordt een mix gecreëerd van kleine en grote appartementen (variërend tussen circa 45 en 100 m²). Het wordt een mix van huur- en koopappartementen. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals starters, senioren en kleine gezinnen.

3.2 Afbakening 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.

Tabel 4: Verhuisbewegingen gemeente Alkmaar (CBS)

	Aandeel
Binnen Alkmaar	55%
Vanuit regio Alkmaar	18%
Totaal	73%

Van de verhuisbewegingen in de gemeente Alkmaar komt 55% voort uit bewegingen binnen de eigen gemeente (tabel 4). De gemeente heeft een relatief laag lokaal georiënteerde woningmarkt. De sterkste verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Heerhugowaard (6%) en Amsterdam (6%). In totaal

komt 18% van de verhuisbewegingen naar Alkmaar uit de regio Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk² en Uitgeest.

Voor het onderzoek is het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Alkmaar. Vanuit verschillende gemeenten in de regio zijn er daarnaast verhuisrelaties met de gemeente Alkmaar. Met name door de omvang van het initiatief, centrale ligging en goede bereikbaarheid (9 min. met de fiets naar Station Alkmaar en 5 min met de auto naar de N242) wordt het secundaire verzorgingsgebied afgebakend als de regio Alkmaar.

3.3 Beleidskaders

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

- Door de veranderende demografische samenstelling van de bevolking ligt er in de provincie, regio en gemeente de opgave om voor alle doelgroepen betaalbare en toekomstbestendige woningen nabij voorzieningen te realiseren. Het beoogde initiatief draagt bij hier aan bij. Het programma is geschikt voor diverse doelgroepen.
- Conform beleid wordt ingezet op circa een derde sociale woningbouw.
- Het is een toekomstbestendige ontwikkeling voor jong en oud, met voorzieningen en OV-knooppunten in de directe nabijheid.
- Een belangrijk thema is de doorstroming. De ontwikkeling van 300 appartementen kan bijdragen aan de doorstroming op de huizenmarkt. De appartementen nabij voorzieningen zijn aantrekkelijk voor ouderen. Wanneer

ouderen vanuit grondgebonden woningen verhuizen naar appartementen komt doorstroming op gang.

3.4 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Provinciale Prognose Noord-Holland 2021-2050 en Monitor Woningbouw en Plancapaciteit Noord-Holland 2021**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings-en huishoudensprognose

- Op basis van de prognose uit bijlage 2 is te concluderen dat er een sterke toename van inwoners en huishoudens tot 2030 is in de gemeente Alkmaar en regio Alkmaar. Op beide niveaus wordt een sterkere toename geconstateerd in de groei van huishoudens.
- Voor wonen geldt dat een sterkere toename van huishoudens erop duidt dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishouden is in overwegende mate bepalend voor de kwantitatieve behoefte aan woningen. De provincie Noord-Holland brengt periodiek in

² Op 1 januari 2022 fuseerden de oude gemeenten Heerhugowaard en Langedijk tot een nieuw gevormde gemeente Dijk en Waard.

beeld wat de bevolkingsprognoses en bijbehorende woningbehoefte is. Prognoses op provinciaal niveau dienen als leidraad voor de woonregio's in de provincie.

Gemeente Alkmaar

- De provincie gaat in de provinciale prognose Noord-Holland 2021-2050 uit van een **woningbehoefte van 5.450** woningen in de gemeente Alkmaar tot 2030.
- Het woonbehoefteonderzoek van Companen (augustus 2021) noemt dat de extra woningbehoefte in de gemeente Alkmaar +2.480 woningen bedraagt, op basis van de (oude) provinciale prognose in de periode 2021 tot 2030.
- Dit geeft aan dat het recent uitgevoerde onderzoek van Companen een fors lagere woningbehoefte constateert dan de nieuwe prognoses van de provincie Noord-Holland. Voor het verdere onderzoek wordt uitgegaan van de woningbehoefte zoals vastgesteld door de provincie.

Regio Alkmaar

- De provincie gaat in de provinciale prognose Noord-Holland 2021-2050 uit van een totale **woningbehoefte van 12.500** woningen in de regio Alkmaar (inclusief de gemeente Alkmaar). Inclusief een in te lopen woningtekort van 1.000 woningen resulteert dit in een indicatieve netto bouwopgave van **13.500 woningen** tot 2030.
- De indicatie voor de bouwopgave wordt onderschreven door het Masterplan Wonen (2021). Qua indicatie wordt een bandbreedte gehanteerd voor de regio Alkmaar tussen de 12.000 tot 14.000 woningen.
- In 2020 sloot Regio Alkmaar in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de Woondeal. Hierin spraken

partners af om in Regio Alkmaar circa 20.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Uit een recent ABF-onderzoek³ in opdracht van de Woningmakers worden deze aantallen bevestigd: tot 2040 zou de woningvoorraad in Regio Alkmaar tussen de 25.400-33.600 woningen moeten toenemen. Het zwaartepunt van de woningbehoefte en de woningbouwrealisatie moet plaatsvinden tussen 2020-2030. De raming is gebaseerd op een totale woningbehoefte van 11.300 (woningbehoefte + inhaalvraag). Hiermee wordt aangeduid dat er met de nieuwe provinciale prognoses een grotere woningvraag wordt geconstateerd dan eerder geprognostiseerd.

Plancapaciteit en planologische ruimte

De plancapaciteit is in beeld gebracht aan de hand van de Monitor plancapaciteit (2023) en de Monitor Woningbouw (2021) van de provincie Noord-Holland.

Gemeente Alkmaar⁴

De gemeente Alkmaar heeft 24.284 woningbouwplannen in de plancapaciteit (hard en zacht) tot 2030. 3.201 daarvan zijn onherroepelijk en hebben daarmee een 'harde' status. 21.083 woningbouwplannen zitten in de voorbereiding of zijn potentieel. Deze woningbouwplannen hebben de 'zachte' status. De plancapaciteit is gebaseerd op plannen tot 2050.

Regio Alkmaar⁵

In de Regio Alkmaar is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030 (13.500 woningen) te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa

Tabel 5: Plancapaciteit en planologische ruimte

	Gem. Alkmaar	Regio Alkmaar
Woningbehoefte	5.450	13.500
Totale plancapaciteit	24.284	34.200
Harde plancapaciteit	3.201	7.500
Planologische ruimte (woningbehoefte minus harde plancapaciteit)	2.249	6.000

500 woningen, voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 2.250 woningen daarbovenop.

Planologische ruimte

Het is van belang om te kijken naar de harde plancapaciteit. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. Indien uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit blijkt er voor de gemeente Alkmaar tot 2030 nog een planologische ruimte te zijn voor circa **2.249 woningen**. Voor de regio Alkmaar resteert een planologische ruimte voor circa **6.000 woningen**.

Conclusie

Het beoogde initiatief van 300 appartementen voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het de gemeente Alkmaar en regio Alkmaar sterk toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Op basis van provinciale cijfers is in de gemeente Alkmaar in de periode 2021-2030 een woningbehoefte van circa 5.450 woningen. In de regio Alkmaar is dit circa 13.500 woningen (inclusief inhaalvraag van 1.000 woningen).

³ Scenario's woningbouw Groot-Alkmaar, ABF 2021.

⁴ Monitor plancapaciteit, geraadpleegd 9 oktober 2023.

⁵ Monitor woningbouw 2021, provincie Noord-Holland.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar om in deze woningbehoefte te voorzien. Na aftrek van de harde plancapaciteit is er nog planologische ruimte voor circa 2.249 woningen. In de regio Alkmaar is na aftrek van de harde plancapaciteit nog ruimte voor circa 6.000 woningen.
- Om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien is het van belang dat zachte plannen omgezet worden in harde plannen. Het initiatief is onderdeel van het bouwplan Alkmaars Kanaal Oudorp, dat met circa 2.300 woningen is opgenomen in de zachte plancapaciteit.

3.5 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte en aanbod in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van **provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, CBS (2022) en de plan-capaciteitsmonitor Noord-Holland (2022)**. Op basis van deze resultaten is de kwalitatieve behoefte afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Kwalitatieve behoefte

Regionaal Omgevingsbeeld Alkmaar (2017)

In algemene zin is de trek naar de stedelijke gebieden zoals Alkmaar zichtbaar: steeds meer mensen vestigen zich in de stedelijke gebieden, waar de voorzieningen nabij zijn. Voor deze overloop kan en wil de regio onderscheidende woonmilieus aanbieden die passen bij de eigenheid van de kernen en vooral gericht op gezinnen.

De grootste vraag naar woningen is en blijft echter de regionale behoefte. De regio heeft te kampen met autonome vergrijzing en daling van het aantal jongeren en jonge gezinnen. Op termijn daarna stabiliseert deze daling. In de regionaal economische visie (2016) wordt onderkend dat het ten koste

kan gaan van de werk- en denkkraft in de regio. Het aantrekken van jonge gezinnen vanuit bijvoorbeeld de MRA is een kansrijk perspectief dat dit kan compenseren. Daarnaast wordt levensloopbestendigheid steeds belangrijker (sociale verduurzaming).

In het document **‘Diversiteit als troef’ (2017)** wordt het omgevingsbeeld voor de regio Alkmaar beschreven. Het omgevingsbeeld dient als afwegingskader voor de zeven gemeenten binnen de regio en vormt de basis voor de samenwerking tussen de regionale partners. Eén van de ambities is het versterken van de eigen woonkwaliteiten in kernen voor de Regio Alkmaar. De regio gaat bouwen voor de eigen woningbehoefte (met name om gezinnen met opgroeiende kinderen in de regio te houden), en gaat tegelijkertijd de strategische ligging ten opzichte van de MRA benutten en hier op inspelen. Dit doet de regio nadrukkelijk vanuit het eigen karakter van de kernen, en biedt daarmee onderscheidende woonmilieus voor nieuwe bewoners. Dit kan zowel in bestaand stedelijk gebied als kleinschalig, mooi ingepast en kwalitatief in het buitengebied.

In het **Woonakkoord 2021-2025 (2021)** is afgesproken dat er fijn gewoond kan worden in een diverse regio met voldoende Woningen. We constateren dat de woningbehoefte in Regio Alkmaar zodanig groot is, dat er in alle segmenten behoefte bestaat. De woonpartners signaleren dat het sociale huursegment onvoldoende tot uiting komt in woningbouwontwikkelingen. Ook goedkope koop en middenhuur vragen extra aandacht.

Voor de regio is de gemene deler dat ontmoetingen de vezels vormen van een gemeenschap. Ze zetten hiervoor in op plekken die de verbinding vormen tussen publieke en private sfeer. Op woningniveau zijn het wonen in hofjes, gesloten

bouwblokken in de stad met een centraal semipubliek domein en appartementengebouwen met collectieve voorzieningen enkele voorbeelden van woonvormen die inspelen op de behoefte aan samenleven met elkaar. Kortom, de toekomst vraagt om een grotere diversiteit aan (tussen)vormen van wonen en zorg. Inzetten op diversiteit aan woonmilieus en inspelen op lange termijnbehoefte: er is op korte termijn behoefte aan alle type woningen, maar voor langere termijn is het belangrijk dat er aandacht is voor kleinere en levensloopbestendige woningen.

De ontwikkeling van de Kanaalzone Alkmaar is een uitwerking van één van drie ambitielijnen van de **Omgevingsvisie Alkmaar 2040** die in 2017 is vastgesteld. Relevant voor dit planinitiatief is Kanaalzone Zuid. Voor de Kanaalzone Zuid ligt het accent op diverse appartementen binnen één blok of complex. Van stadswoningen op de eerste drie lagen tot appartementen en penthouses met uitzicht. De appartementen zijn voor alle doelgroepen geschikt. Alkmaar werkt aan een duurzame stad door niet langer in hokjes te denken. Er bestaan geen typische ouderen-, jongeren- of zorgwoningen. Iedere woning voldoet aan de *Alkmaarse Woonnorm* van toegankelijkheid en bruikbaarheid voor alle groepen.

Woningbehoefteonderzoek Companen (2021)

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

- 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

- Vraag naar koopappartementen. Ook in de koopsector is er een aanzienlijke aanvullende vraag aan appartementen in Alkmaar. Deze vraag is afkomstig van huishoudens in alle leeftijdscategorieën. De vraag naar duurdere appartementen is er minder onder de jongste huishoudens. Een koopappartement is voor veel huishoudens in Alkmaar een aantrekkelijke woonvorm, of een betaalbare woonvorm in de koopsector. In de periode na 2025 wordt de vraag van middelbare en oudere huishoudens naar koopappartementen naar verhouding wat groter ten opzichte van de jongere huishoudens.
 - Voor de koopappartementen is er een totale woningbehoefte van 735 woningen. Er is vraag naar 455 woningen in de categorie koopappartementen <€200.000 en 280 woningen voor koopappartementen in de prijs categorieën > €200.000.⁷

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 woonmilieu. 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. Modern stedelijk wonen in een groene omgeving.

De ontwikkeling aan het Alkmaars Kanaal vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA. De uitdaging is dat een deel van die groep een ander (suburbaan of dorps) woonmilieu zoekt dan met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat en dat een deel een stedelijk woonmilieu zoekt, maar dat koppelt aan hoogstedelijke kwaliteiten die in Alkmaar niet aanwezig zijn. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Dat kan deels door meer gedifferentieerde woonmilieus aan te bieden dan nu met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat (ook minder hoge dichtheden, meer laagbouw op locaties die verder van de binnenstad liggen). En deels door woningen te ontwikkelen die een woonkwaliteit bieden waarmee woningzoekenden die zich richten op een (hoog)stedelijk woonmilieu in de MRA, zijn te overtuigen om concessies te doen op andere vlakken (culturele voorzieningen, aanzien, etc.). Daarnaast moeten zaken als bereikbaarheid, winkelaanbod en onderwijs vanzelfsprekend heel goed geregeld zijn.

Kwalitatief aanbod

Uit het woningbehoefteonderzoek van Companen blijkt:

- De gemeente Alkmaar heeft als stad een grote voorraad grondgebonden woningen. Ongeveer twee derde van alle woningen in Alkmaar is een grondgebonden woning.
- 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. Het gaat zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector om meer dan 60% van het bezit.
- Koopappartementen zijn er veel minder; 17% van de koopwoningen is een appartement. Ook in de particuliere huursector worden tweekappers en vrijstaande woningen in enige mate aangeboden.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt heeft een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand⁸ is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Alkmaar en de woonregio Alkmaar hebben in 2021 een woningleegstand van 2%. en is daarmee gelijk aan de frictieleegstand.
- De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt. Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel

⁶ Deze aantallen zijn gebaseerd op de oude provinciale prognose.

⁷ Deze aantallen zijn gebaseerd op de oude provinciale prognose.

⁸ CBS, Landelijke Monitor Leegstand, geraadpleegd 21 februari 2022

om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn.

Plancapaciteit

Gemeente Alkmaar

Er wordt een zekere kwalitatieve mismatch tussen de harde planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte geconstateerd. Hierin zijn de plannen voor Alkmaars Kanaal nog niet meegenomen:⁹

- Er zijn te weinig harde plannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Er zijn te weinig harde plannen voor woningen in de vrije huursector.
- Er zijn fors te weinig plannen om te voorzien in de behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen. Dat geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen.
- Er zijn juist wat teveel plannen voor middeldure en vooral dure koopwoningen.

Alkmaars Kanaal omvat vijf gebieden binnen de stad aan het Noordhollandsch Kanaal. Op de locaties Viaanse Molen, Overstad, Oudorp en Overdie zijn er al plannen voor de periode tot 2030. Het gaat om plannen voor 3.825 tot 5.020 woningen in Alkmaars Kanaal, afhankelijk van de dichtheid waarin wordt ontwikkeld. In de eerste jaren zijn er in Alkmaars Kanaal plannen voor zo'n 1.850 woningen, waarvan ca. 571 woningen in Oudorp. In de periode 2026 tot en met 2030 zijn er nog eens plannen voor ongeveer 2.000 tot 3.200 woningen, waarvan 900-1.140 woningen in Oudorp. Het planinitiatief aan de Schermerweg 33 maakt onderdeel uit van deelgebied Oudorp.

Regio Alkmaar¹⁰

- Een derde van het totaal aantal geplande woningen in de regio Alkmaar zijn appartementen (33%), 15% zijn eengezinswoningen en van de helft (50%) is het woningtype onbekend.
- Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting de helft appartement (50%), ruim een kwart (27%) eengezinswoningen en bijna een kwart (23%) is het woningtype (nog) onbekend.
- Ruim een kwart van de totaal geplande woningen zijn koopwoningen (28%), 10% zijn huurwoningen en van 62% is het toekomstige eigendom onbekend.
- Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen bijna een kwart (23%) en koopwoningen bijna de helft (49%) en van 28% is het (toekomstige) eigendom nog onbekend.

Conclusie

Het initiatief aan de Schermerweg voorziet met de ontwikkeling van 300 koop- en huurappartementen (waarvan 33% sociale woningbouw) in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- 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. Daarbij wordt gedacht 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. Kansen worden daarbij gezien om

bedrijventerreinen te transformeren tot gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. Het initiatief heeft met de ontwikkeling van 300 appartementen als voornemen om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot gemengd woonmilieu.

- Daarnaast is er de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar zien een behoefte aan het uitbreiden van de voorraad 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.
- 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 33% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- De ontwikkeling aan het Alkmaars Kanaal vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Het initiatief draagt hieraan bij door een gedifferentieerd woonmilieu te bieden (koop en huur, verschillende grootte van appartementen, voorzieningen nabij).

⁹ Woningbehoefteonderzoek Companen (2021).

¹⁰ Monitor woningbouw 2021, provincie Noord-Holland.

Bijlage 4

Onderbouwing horeca

4 Onderbouwing horeca

4.1 Programma

In deze bijlage wordt ingezoomd op de functie horeca. Deze bijlage geeft antwoord op de vraag in hoeverre er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte is aan horeca.

4.2 Afbakening verzorgingsgebied

Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgegaan als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Alkmaar als verzorgingsgebied. Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat 76% van de horecabestedingen in de eigen gemeente blijft. Dit is iets hoger dan het gemiddelde in de benchmark (73%).

4.3 Beleidskaders

- In de **Omgevingsvisie NH2050** wordt ingezet op het op peil houden van voorzieningen. In het noorden van de provincie worden kansen gezien voor recreatie en toerisme in combinatie met natuur. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan het kunnen accommoderen van groeiende bezoekersaantallen.
- In de **Omgevingsvisie NH2050** wordt ingezoomd op kansen voor de regio Alkmaar. Het benutten van de kwaliteiten van de kustgebieden brengen kansen voor recreatie en toerisme. Regio Alkmaar wil zich ontwikkelen tot een knooppunt met sterke kernen.

- In de **Omgevingsvisie Alkmaar 2040** wordt ingezet op de herontwikkeling van de Kanaalzone. Dit moet een impuls zijn voor de hele stad, met nieuwe stedelijke woonomgevingen die niet alleen aantrekkelijk zijn voor Alkmaarders zelf, maar ook voor nieuwe doelgroepen zoals bewoners van Metropoolregio Amsterdam. Het gebied moet stedelijk aanvoelen door een combinatie van wonen, werken en recreëren. Toerisme wordt steeds belangrijker voor de economie en hier wordt dan ook meer op ingezet. Langs het kanaal moet een aantrekkelijk verblijfs- en flaneergebied worden ontwikkeld.

4.4 Trends en ontwikkelingen

Vraagzijde

- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en 'beleving'.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeien sinds enige jaren landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.



Aanbodzijde

- De horeca is van nature een zeer veerkrachtige sector. We verwachten dan ook dat op termijn (na de Coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere én lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds groeiperspectief.
- Nieuwe zaken worden in het algemeen ruimer; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de hoofdcentra veelal niet aanwezig is.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Vooral op perifere locaties groeit het aantal (grootschalige) horeca- en leisure-concepten, omdat exploitanten in de locatiekeuze grote waarde hechten aan o.a.:
 - een optimale bereikbaarheid per auto;
 - ruime (eigen) parkeergelegenheid dichtbij;
 - ruime panden met voldoende hoogte, etages;
 - combinatiebezoek met andere activiteiten in omgeving;
 - goede herkenbaarheid en zichtbaarheid vanaf de hoofdroutes.

4.5 Behoeft

Analyse bestaand aanbod¹¹

- Gemeente Alkmaar telt in totaal 295 horecabedrijven, waarvan 59% gevestigd is in centrum van de stad.
- Van de 283 horecabedrijven in de gemeente Alkmaar zitten 142 bedrijven in de fastservicesector, 96 in de restaurantsector en 45 in de drankensector.
- In verhouding zijn er binnen het verzorgingsgebied iets meer fastservice-concepten aanwezig dan restaurants en dranken.
- De gemeente Alkmaar heeft ten opzichte van het landelijk gemiddelde een gemiddeld ruimer horeca aanbod per 1.000 inwoners, maar ten opzichte van het provinciale gemiddelde een iets beperkter aanbod. Met name op het gebied van restaurants is het aanbod relatief beperkt ten opzichte van het provinciaal gemiddelde (tabel 6).

Tabel 6: Aantal horecabedrijven per 1000 inwoners naar sector in het verzorgingsgebied

	Fastservice	Restaurants	Dranken
Alkmaar	1,3	0,9	0,4
Noord-Holland	1,3	1,3	0,4
Nederland	1,1	1,0	0,4

Leegstand

- In de gemeente Alkmaar staan 96 panden, met een totale omvang van 11.567 m² vwo leeg. Ten opzichte van het totale aanbod betekent dit een leegstandsperscentage van 5,7% in het aantal verkooppunten en 7,1% in aantal m² vwo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is de leegstand in de gemeente Alkmaar in aantal

verkooppunten beperkt (6,7% landelijk), maar in omvang relatief ruim (6,5% landelijk).

- De leegstand is primair in de binnenstad aanwezig. De leegstand in de buurt- en wijkcentra is relatief beperkt en bijna nooit structureel van aard. Hieruit kan worden afgeleid dat de buurt- en wijkcentra in Alkmaargoed functioneren.
- De leegstand in Alkmaar is voornamelijk gevestigd is in de binnenstad. Daarnaast blijkt dat er de helft van de leegstand van korte duur is (< 1 jaar), 23% van middellange duur (tussen 1 en 2 jaar) en 18% van structurele duur (> 2 jaar). Er zijn enkele panden in verbouw (9%). Hieruit mag geconcludeerd worden dat panden in Alkmaar over het algemeen korter leeg staan dan het landelijk gemiddelde.
- In tabel 7 is de leegstand van panden geschikt voor horeca in gemeente Alkmaar weergegeven. Alle panden bevinden zich in of nabij het centrum van Alkmaar en staan korter dan een jaar leeg.

Tabel 7: Horeca leegstand in gemeente Alkmaar (bron: Funda in business)

Adres	Winkelcentrum	vwo
Stationsweg 14	Spoorbuurt	85 m ²
Langestraat 119/121	Centrum Alkmaar	254 m ²
Noorderkade Unit 23	Overstad	1.132 m ²
Noorderkade Unit 27	Overstad	1.439 m ²
Totaal		2.910 m²

¹¹ Hotels zijn niet opgenomen in de analyse, omdat deze een andere impact hebben op de ruimtelijke structuur.

Relevante planinitiatieven

- Station Alkmaar wordt in de toekomst herontwikkeld. Het college wil over circa 15 jaar 1.600 woningen hebben toegevoegd aan het stationsgebied. Daarnaast wordt er 40.000 m² werk/kantoor oppervlakte en 23.000 m² aan andere gebruiksoppervlakte, waaronder horeca, toegevoegd.
- Dwars door Alkmaar stroomt het Noordhollandsch Kanaal. Langs het kanaal is volop ruimte voor een stedelijke vorm van wonen, werken en recreëren met een grote diversiteit in het aanbod. Daarom worden er onder de overkoepelende naam 'Alkmaars Kanaal' de komende jaren vijf nieuwe stedelijke gebieden langs het water gebouwd. In totaal worden er in 15 jaar tijd 15.000 woningen gerealiseerd. Voor deelgebied Oudorp, waar voorliggend initiatief onderdeel van uitmaakt, is de ambitie om 2.300 nieuwe woningen te realiseren.

Indicatieve kwantitatieve marktruimte

Hieronder is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in de gemeente Alkmaar, als belangrijkste herkomstgebied van de gasten voor deze functie. In de berekening wordt onderscheid gemaakt tussen de fastservicesector, de restaurantsector en de drankensector.

Vraagpotentieel

Op basis van de landelijke omzetcijfers per branche ramen we de gemiddelde besteding per inwoner. De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de gemeente) noemen we het 'vraagpotentieel'. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecabranche. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een relatief groot vraagpotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Koopstromen

- Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat 76% van de horecabestedingen in de eigen gemeente blijft. Dit is relatief hoog ten opzichte van de benchmark (73%). De rest van de bestedingen vloeit af naar andere gemeenten.
- De koopstromen voor recreatieve winkels vertonen een hoge correlatie met horecabezoek, waardoor deze cijfers gehanteerd kunnen worden in de berekening voor wat betreft de toevloeiing. In de recreatieve sector geldt een toevloeiing van 57%. Een groot deel hiervan zal in de binnenstad landen. Hier dient in de interpretatie van de uitkomsten rekening mee te worden gehouden.

Uitbreidingsruimte horeca

- Op basis van de analyse op de volgende pagina blijkt dat er in alle drie de sectoren uitbreidingsruimte is, ingegeven door de stijging van het aantal inwoners. Met name bij drankverstrekkers en de restaurantsector is sprake van marktruimte. In algemene zin geldt dat dergelijke horeca voornamelijk geplaatst en geclusterd wordt in de binnenstad. Er wordt daarom ook specifieke voor Oudorp een berekening gemaakt van de uitbreidingsruimte in de horeca.
- Daarnaast dient nadrukkelijk te worden meegenomen dat deze berekening gebaseerd is op omzetcijfers van voor de coronacrisis. Zoals reeds geconcludeerd is er door toedoen van de coronacrisis sprake van een groot omzetverlies voor met name de recreatieve horeca en wordt op kortere termijn een flinke krimp van de bestaande horeca-verwacht. Wel wordt verwacht dat de omzet op de (middel)lange termijn terugkeert op het niveau van pre-corona. De vraag blijft immers bestaan.
- Uitgaande van het feit dat er in Oudorp ca. 4.900 bewoners komen te wonen en zij eenzelfde koopkracht hebben als de huidige inwoners (76%), resulteert dit uitgaande van de gemiddelde bestedingen per Nederlander in een vraagpotentieel van ca. € 4,9 miljoen per jaar (marktruimte). Oftewel: er ontstaat in de toekomst voldoende behoefte aan eigen horeca-aanbod in het plangebied en directe omgeving.

Fastservicesector

- De bestedingen in de drankensector bedragen € 281,- per persoon per jaar in 2020¹². Het verzorgingsgebied telt in 2022 in 109.900 inwoners, wat een te verwachten vraagpotentieel voor de fastservice sector van € 30,8 miljoen per jaar oplevert.
- Gemiddeld hebben bedrijven in de fastservicesector in Nederland een omzet van € 338.462,- per jaar. Er zijn 142 drankverstrekkers gevestigd binnen het verzorgingsgebied. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor dit horecatype toepassen, dan ontstaat de zogenaamde omzetclaim. Op basis hiervan is de totale omzetclaim in het verzorgingsgebied € 48,1 miljoen per jaar.

Restaurantsector

- De bestedingen in de restaurantsector bedragen € 523,- per persoon per jaar in 2020. Het verzorgingsgebied telt in 2022 in 109.900 inwoners, wat een te verwachten vraagpotentieel voor de restaurantsector van € 57,4 miljoen per jaar oplevert.
- Gemiddeld hebben restaurants in Nederland een omzet van € 635.570,- per jaar. Er zijn 96 restaurants gevestigd binnen het verzorgingsgebied. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor dit horecatype toepassen, dan ontstaat de zogenaamde omzetclaim. Op basis hiervan is de totale omzetclaim in het verzorgingsgebied € 61 miljoen per jaar.

Drankensector

- De bestedingen in de drankensector bedragen € 199,- per persoon per jaar in 2020. Het verzorgingsgebied telt in 2022 in 109.900 inwoners, wat een te verwachten vraagpotentieel voor de drankensector van € 21,8 miljoen per jaar oplevert.
- Gemiddeld hebben drankverstrekkers in Nederland een omzet van € 378.532,- per jaar. Er zijn 45 drankverstrekkers gevestigd binnen het verzorgingsgebied. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor dit horecatype toepassen, dan ontstaat de zogenaamde omzetclaim. Op basis hiervan is de totale omzetclaim in het verzorgingsgebied € 17 miljoen per jaar.

	2022	2030		2022	2030		2022	2030
Aantal inwoners	109.900	116.700	Aantal inwoners	109.900	116.700	Aantal inwoners	109.900	116.700
Besteding horeca per jaar (landelijk cijfer)	281	281	Besteding horeca per jaar (landelijk cijfer)	523	523	Besteding horeca per jaar (landelijk cijfer)	199	199
Huidige binding inwoners gemeente op lokale horeca in %	76%	76%	Huidige binding inwoners gemeente op lokale horeca in %	76%	76%	Huidige binding inwoners gemeente op lokale horeca in %	76%	76%
Toevloeiing van buiten gemeente in %	57%	57%	Toevloeiing van buiten gemeente in %	57%	57%	Toevloeiing van buiten gemeente in %	57%	57%
Vraagpotentieel in mln. €	52,4	55,7	Vraagpotentieel in mln. €	74,6	80,8	Vraagpotentieel in mln. €	28,4	30,2
Omzetclaim huidig aanbod totaal in mln. €	48,1	48,1	Omzetclaim huidig aanbod totaal in mln. €	61	61	Omzetclaim huidig aanbod totaal in mln. €	17	17
Marktruimte fastservice totaal in mln. €	4,3	7,6	Marktruimte restaurant totaal in mln. €	13,6	19,8	Marktruimte dranken totaal in mln. €	11,4	13,2
Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld	0,45	0,45	Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld	0,45	0,45	Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld	0,45	0,45
Marktruimte horeca gemeente totaal in aantal zaken (indicatief)	9	17	Marktruimte horeca gemeente totaal in aantal zaken (indicatief)	30	43	Marktruimte horeca gemeente totaal in aantal zaken (indicatief)	25	29

- Indien we de koopstromen toepassen op het vraagpotentieel, ontstaat een totaal vraagpotentieel van € 52,4 mln. voor de fastservicesector horeca in het verzorgingsgebied. Dit is meer dan de omzetclaim, waardoor er behoefte bestaat aan extra horeca.
- Verder dient in acht te worden genomen dat er sprake is van forse bevolkingsgroei tot 2030. Ook dit zal ervoor zorgen dat er gemeentebreed extra behoefte ontstaan aan fastservice horeca: indicatief 17 zaken.

- Indien we de koopstromen toepassen op het vraagpotentieel, ontstaat een totaal vraagpotentieel van € 74,6 mln. voor de restaurantsector in het verzorgingsgebied. Op dit moment wordt de marktruimte voor de restaurantsector op circa 30 zaken geschat.
- Verder dient in acht te worden genomen dat er sprake is van forse bevolkingsgroei tot 2030. Naar verwachting zal er in de toekomst ruimte zijn voor circa 43 nieuwe restaurants in de gemeente Alkmaar.

- Indien we de koopstromen toepassen op het vraagpotentieel, ontstaat een totaal vraagpotentieel van € 28,4 mln. voor de drankensector in het verzorgingsgebied. Op dit moment wordt de marktruimte voor de drankensector op circa 25 zaken geschat.
- Verder dient in acht te worden genomen dat er sprake is van forse bevolkingsgroei tot 2030. Naar verwachting zal er in de toekomst ruimte zijn voor circa 29 nieuwe drankverstrekkers in de gemeente Alkmaar.

¹² HorecaDNA, CBS (2021), cijfers over 2019. Cijfers over 2020 zijn in verband met Corona niet representatief voor de toekomst.

4.6 Conclusie behoefte

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve marktverkenning wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan horeca op de locatie Schermerweg in Alkmaar.

- Met de ontwikkeling van een nieuw woon-werkgebied in Oudorp ontstaat behoefte aan 'eigen' horeca. Het gaat met name om **horeca ter ondersteuning** van de andere functies (wonen, werken, recreëren). Afhankelijk van de invulling en de mate waarin de locatiekansen benut worden gaat het met name om horeca in de branches restaurant (o.a. bistro, café-restaurant, restaurant), drankensector (o.a. café/bar, coffeecorner, kiosk) en fastservicesector (o.a. cafetaria, ijssalon, lunchroom). Hierbij is het van belang dat de horeca niet concurreert met aanbod in de binnenstad, vandaar dat er (ondanks de ruime uitbreidingsbehoefte op gemeenteniveau) met name beperkt aanbod gerealiseerd moet worden voor de 'eigen' inwoners. Horeca in dit gebied draagt wel bij aan de aantrekkelijkheid van de Kanaalzone als geheel.
- De gemeente Alkmaar zet in op de herontwikkeling van de Kanaalzone. Dit moet een impuls zijn voor de hele stad, met nieuwe stedelijke woonomgevingen die niet alleen aantrekkelijk zijn voor Alkmaarders zelf, maar ook voor nieuwe doelgroepen zoals bewoners van Metro-poolregio Amsterdam. Het gebied moet stedelijk aanvoelen door een combinatie van wonen, werken en recreëren. Horeca is hierbij een belangrijke bindende factor, die de levendigheid en reuring in een gebied aanmerkelijk kan versterken. Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de

hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.

Bijlage 5

Onderbouwing kantoren

5 Onderbouwing kantoren

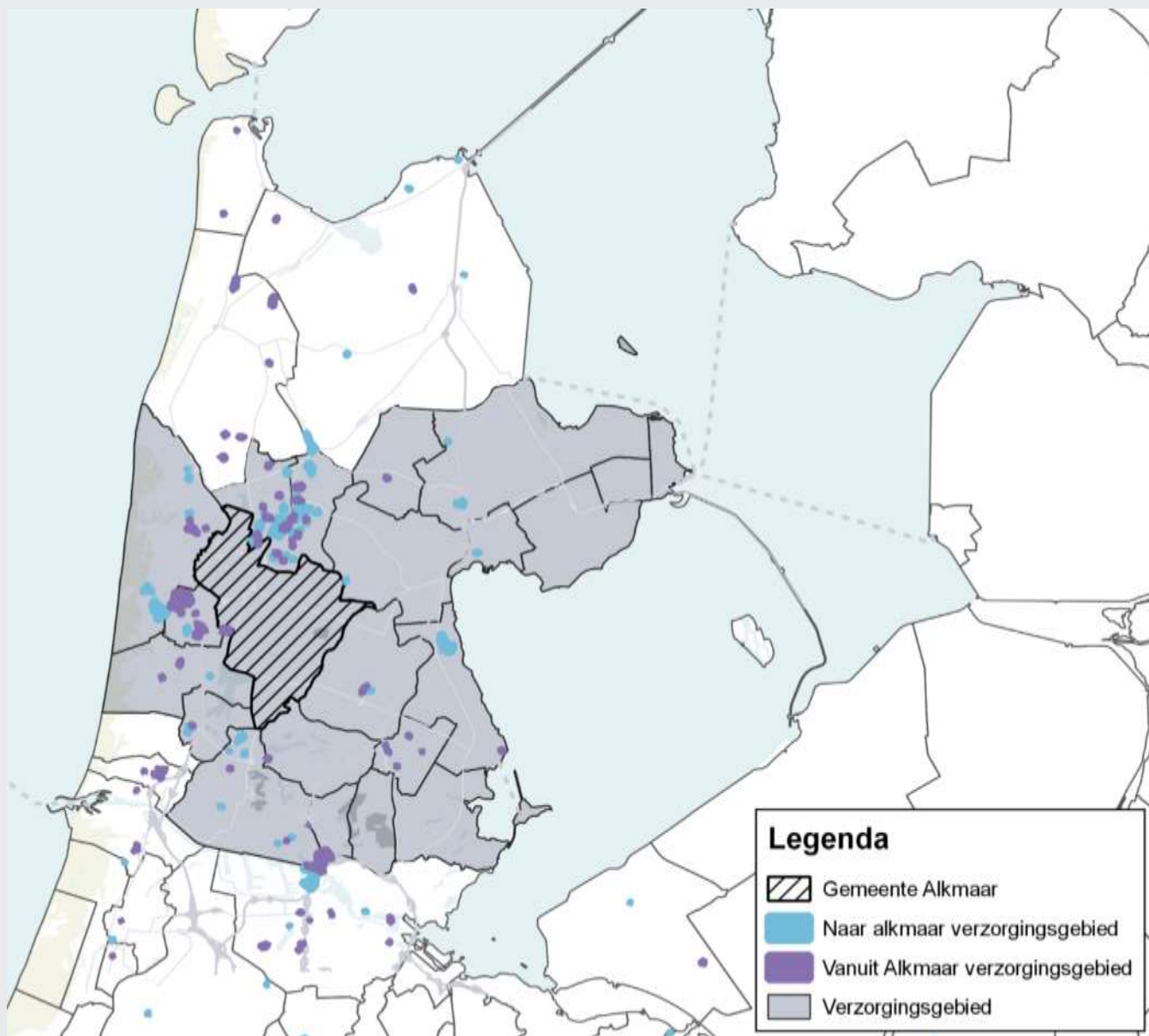
5.1 Programma

In deze bijlage wordt ingezoomd op de functie kantoren. Deze bijlage geeft antwoord op de vraag in hoeverre er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte is aan kantoren.

5.2 Afbakening verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair gemeente Alkmaar en secundair de deelregio's Alkmaar, West-Friesland en Zaanstreek-Waterland aangehouden.

- Van de verhuisbewegingen van bedrijven (sinds augustus 2021) m.b.t. Alkmaar verplaatst 38% van de bedrijven zich binnen de gemeente, verhuisde 30% naar Alkmaar en vertrok 32% uit Alkmaar. Circa 54% van de verhuisbewegingen naar Alkmaar komt uit het verzorgingsgebied.
- Daarnaast betreft circa 6% van de verhuisbewegingen bewegingen die uit Amsterdam komen of juist naar Amsterdam gaan. Gezien de beperkte toevoeging van het aantal kantoometers wordt een verhuizing vanuit Amsterdam niet aannemelijk geacht en daarom wordt Amsterdam niet meegenomen in het verzorgingsgebied.



Figuur 6: Verhuisbewegingen Alkmaar (Bron: Vastgoeddata; downloaddatum 9-3-2022)

5.3 Beleidskaders

- In de **Omgevingsvisie NH2025** wordt de ambitie uitgesproken om vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming te laten zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief. Regio's in Noord-Holland moeten vitaal blijven en zich verder kunnen ontwikkelen. Woningbouw moet aansluiten op bestaande verstedelijkte gebieden. Hierbij moet rekening gehouden worden met kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Uit het **Omgevingsbeeld Regio Alkmaar (2017)** blijkt een overaanbod aan plancapaciteit voor werklocaties. Daarom wordt er op sommige locaties gezocht naar een meer harmonieuze samenhang tussen vraag en aanbod. Onder andere bedrijventerreinen aan het Noord-Hollands Kanaal komen in aanmerking voor transformatie en revitalisering, zoals de planlocatie.
- In de **Omgevingsvisie Alkmaar 2020-2040** wordt ingespeeld op de herwaardering van wonen in de stad, waarbij de kwaliteit en variatie van de stedelijke leefomgeving steeds belangrijker wordt en voorzieningen binnen handbereik liggen. Bedrijventerrein Oudorp en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke omgevingen. In deze gebieden moet worden gewoond, gerecreëerd én gewerkt.

5.4 Trends en ontwikkelingen

Hybride werken

Het is een nieuwe trend door corona dat werknemers hybride werken. Een aantal dagen op kantoor en een aantal dagen thuis blijkt de nieuwe standaard. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer twee derde van de forensen na corona één tot drie dagen per week thuis verwacht te werken¹³. Dit houdt ook in dat er anders naar kantoorpanden gekeken wordt. Kantoren worden meer een plek om **elkaar te ontmoeten** enkele dagen in de week of zelfs een dagdeel. Bedrijven kiezen ervoor om kleine kantoorpanden in gebruik te nemen gespreid over het land. Bij deze panden is bereikbaarheid zeer belangrijk. Centrale stationslocaties bieden op dit vlak de beste mogelijkheid. De vraag naar monofunctionele kantoorlocaties bijvoorbeeld langs snelwegen neemt af.¹⁴

Veranderende marktvraag

De kantorenmarkt herstelt zich snel. De coronapandemie heeft niet geleid tot minder vraag naar kantoren maar juist naar **vraag naar andere typen kantoren**. Er is meer vraag naar gebouwen van hoge kwaliteit en duurzaamheid is een belangrijke factor. Er is meer ruimte voor gezondheid en welzijn op toplocaties in binnensteden. Een goede bereikbaarheid is zeer belangrijk, waar goede faciliteiten dichtbij zijn en waar je werk kunt combineren met ontmoeten. Er is geen sprake van minder meters maar, een ander gebruik van de meters.¹⁵ Mensen willen het gemak van thuis combineren

met de voordelen van het kantoor. Dit leidt tot een andere inrichting van het kantoor en andere locatiekeuzes voor het realiseren van kantoorpanden

Kantoren zullen dus getransformeerd moeten worden naar enerzijds een werkomgeving, maar ook naar een omgeving waar een werknemer de voordelen van thuiswerken kan ervaren¹⁶. Deze transformatie kan hand in hand gaan met een andere grote uitdaging op de kantorenmarkt. Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorpand minimaal energielabel C hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, zeker aangezien 60% van de kantoren ouder is dan 20 jaar. We spreken hier van een verduurzaming van 30 miljoen vierkante meter¹⁷. Dit kan er ook toe leiden dat bedrijven op zoek moeten naar een nieuw pand en dat hierdoor de vraag naar geschikte panden stijgt.

Samenvatting trends en ontwikkelingen

Na de uitbraak van corona werd er grootschalig thuisgewerkt met de gedachte dat we nooit meer naar kantoor zouden terugkeren. Nu de crisis op zijn einde lijkt te komen zijn mensen toch teruggekomen op deze gedachte. Op kantoor werken heeft nu eenmaal zijn voordelen, maar de manier waarop we op kantoor werken zal nooit meer helemaal hetzelfde worden. De toekomstige kantoorpanden moeten over veel meer beschikken dan alleen werkruimte. De gebouwen zullen modern moeten zijn net als de omliggende openbare ruimte, voorzieningen en faciliteiten. Gezondheid en welzijn begint ook steeds belangrijker te worden en bereikbaarheid blijft een zeer belangrijke factor voor een goed kantoorpand.

¹³ Stadszaken (2021), Zo verandert het kantoorvestigingsmilieu rondom OV-knooppunten. Opgehaald

¹⁴ Regio Arnhem-Nijmegen (2020), Regionaal Programma Werklocaties 2021 t/FFm 2024

¹⁵ Cushman & Wakefield (3-1-2022), Grote krapte op kantorenmarkt dreigt

¹⁶ Vastgoedjournaal (december, 2021), De kantorenmarkt heft toekomst!

¹⁷ Syntrus (September 2019), De nederlandse kantorenmarkt 2020-2022

5.5 Behoefte formele kantoorlocaties

Voorraad

De voorraad kantoren op formele kantoorlocaties bestond op 1 januari 2021 in Regio Alkmaar uit 187.000 m² vvo.¹⁸ Dit is circa 3% van de totale voorraad in Noord-Holland. De meeste kantoren in Noord-Holland staan in Amsterdam (67%) en Amstelland-Meerlanden (22%). De overige deelregio's in Noord-Holland beschikken over een kleinere kantoorvoorraad dan Regio Alkmaar.

Aanbod & leegstand

In Regio Alkmaar is op dit moment 172.000 m² van de kantoren op formele kantoorlocaties in gebruik. Dit betekent een leegstand van 8% in de regio. Vergeleken met het provinciaal gemiddelde is dit relatief beperkt. In Regio Alkmaar is 77.000 m² harde plancapaciteit tot aan 2030, verder is er zowel voor als na 2030 geen zachte plancapaciteit bekend bij de Provincie Noord-Holland.¹⁹

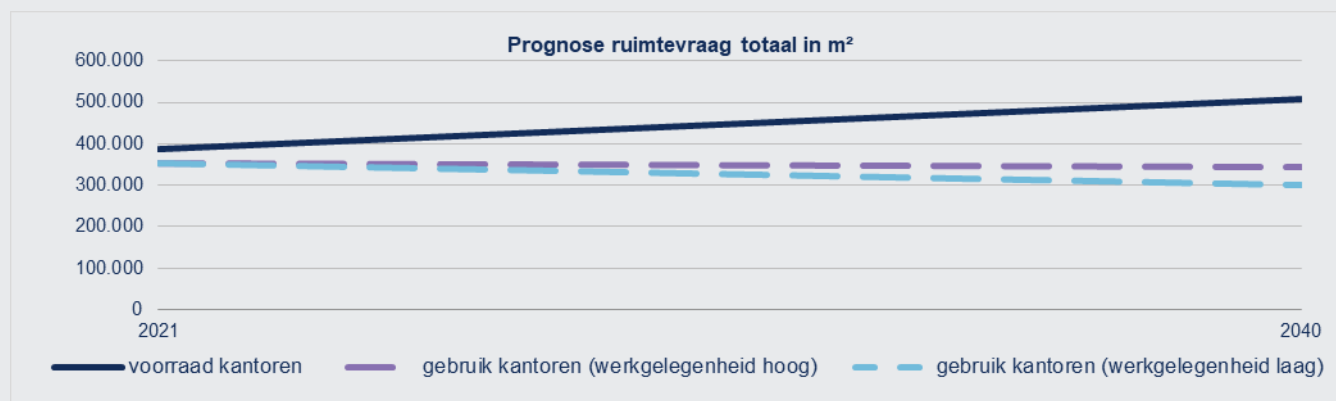
Prognose ruimtevraag

Er is in de regio geen kwantitatieve behoefte aan kantoorruimte op formele kantoorlocaties. Het verzorgingsgebied heeft te maken met een overaanbod met betrekking tot de kantorenvoorraad. In de Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord (2021) worden twee scenario's voor de werkgelegenheid ontwikkeling tot 2040 (minimaal en maximaal) berekend voor Regio Alkmaar en West-Friesland. Voor Zaanstad-Waterland is dit niet bekend.

- In **figuur 7** is de voorraad kantoren (huidige en harde plancapaciteit) weergegeven in het verzorgingsgebied. Naar verwachting is er in 2040 een overaanbod van de kantorenvoorraad tussen de 165.200 m² en 207.500 m².

Tabel 8: Kantorenvoorraad op formele kantoorlocaties (Bron: Monitor werklocaties Noord-Holland 2020-2021)

Regio	Voorraad (m ²)	In gebruik	Leegstand %	Hard planaanbod tot 2030	Voorraad 2030 (m ²)
Regio Alkmaar	187.000	172.000	8%	77.000	264.000
West-Friesland	95.000	90.000	5%	8.000	103.000
Zaanstreek-Waterland	104.000	91.000	12%	38.000	142.000
Totaal	386.000	353.000	9%	123.000	509.000
Noord-Holland	6.412.000	5.658.000	12%	1.313.000	7.725.000



Figuur 7: Prognose ruimtevraag totaal

¹⁸ Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 (September 2021)

¹⁹ Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord (2021)

In **figuur 8 (bovenste grafiek)** is de prognose ruimtevrage voor Regio Alkmaar weergegeven.

- In het minimale scenario (werkgelegenheid laag) is er een afname van het gebruik van kantoren met circa 32.000 m² vvo, wat een overaanbod van circa 94.600 m² kantoor in 2040 zou betekenen.
- In het maximale scenario (werkgelegenheid hoog) is er een afname van het gebruik van kantoren met circa 2.600 m² vvo, wat een overaanbod van circa 124.000 m² kantoor in 2040 zou betekenen.

In **figuur 8 (middelste grafiek)** is de prognose ruimtevrage voor West-Friesland weergegeven.

- In het minimale scenario voor (werkgelegenheid laag) is er een afname van het gebruik van kantoren met circa 19.500 m² vvo, wat een overaanbod van circa 35.500 m² kantoor in 2040 zou betekenen.
- In het maximale scenario (werkgelegenheid hoog) is er een afname van het gebruik van kantoren met circa 6.600 m² vvo, wat een overaanbod van circa 19.600 m² kantoor in 2040 zou betekenen.

In **figuur 8 (onderste grafiek)** is de prognose ruimtevrage voor Zaanstad-Waterland weergegeven.

- De harde plancapaciteit in de regio bedraagt 38.000 m², wat de totale voorraad in 2040 brengt op 142.000 m². Er is geen prognose van werkgelegenheid voor de regio bekend. Echter is sinds het kantoorgebruik sinds 2018 redelijk stabiel in de regio.²⁰ Daarom wordt het gebruik van kantoren gelijk gehouden tot 2040.
- Het verwachte overaanbod in 2040 is circa 51.000 m² vvo.



Figuur 8: Prognose ruimtevrage per deelregio

²⁰ Monitor Werklocaties Plabeka: ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's Eindrapportage (2021)

5.6 Behoeftelokaties in gemengde milieus

Gemengde milieus zijn andere type vestigingsmilieus dan kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de formele locaties. Dit type werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Iets meer dan de helft van de werkgelegenheid in Noord-Holland bevindt zich in gemengde werkmilieus.

Voorraad

De voorraad kantoren in gemengde milieus bestond op 1 januari 2021 in Regio Alkmaar uit 55.133 m² vvo.²¹ Dit is circa 1% van de totale voorraad in Noord-Holland. Hiermee beschikt Regio Alkmaar over het minst aantal kantoren in gemengde milieus van alle deelregio's in Noord-Holland. De meeste kantoren in gemengde milieus staan in Amsterdam (63%), Gooi en vechtstreek (12%) en Amstelland-Meerlanden (8%).

Aanbod & leegstand

In Regio Alkmaar is op dit moment circa 43.500 m² van de kantoren in gemengde milieus in gebruik. Dit betekent een leegstand van 21% in de regio Alkmaar. Vergeleken met het provinciaal gemiddelde (10%) is dit relatief ruim. In Zaanstreek Waterland is 210.880 m² van de kantoren in gemengde milieus in gebruik. De leegstand in deze regio is met 8% ten opzichte van het provinciaal gemiddelde relatief beperkt. In West-Friesland zijn geen gemengde milieus aanwezig, wat betekent dat er in totaal 254.452 m² in gebruik is van de 284.437 m² voorraad (15% leegstand).

Type werkmilieus

In het kader van de Monitor werklocaties 2020-2021 zijn er zes soorten gemengde werkmilieus onderscheiden, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren van Plabeka (tabel 10):

- In Noord-Holland bevindt de meeste bedrijvigheid zich in woonwijken (38%) en creatieve wijken (20,3%). Tot 2019 nam de werkgelegenheid in deze twee werkmilieus ook relatief het meest toe.
- De meeste werkgelegenheid in gemengde werkmilieus in Noord-Holland betreft zakelijke dienstverlening en zorg. Waar de werkgelegenheid in de zorg relatief stabiel is, is in de zakelijke dienstverlening tot 2019 een duidelijke groei te zien. Na 2019 is de krimp duidelijk zichtbaar in deze sector en in de horeca. Daartegenover staat de groei in zorg, onderwijs en openbaar bestuur.
- Kantoren zijn het meest aanwezig in centrumgebieden, stadstraten en productieve wijken. In landelijk gebied en woonwijken is het aantal kantoren beperkt. Sinds 2014 kent de aangehuurde kantorenvoorraad in gemengde milieus een dalende lijn in alle type werkmilieus.

Transformatie

In Regio Alkmaar is sinds 2018 2.110 m² kantoor getransformeerd naar andere bestemmingen, circa 4% van de totale voorraad in de regio. In Zaanstreek-Waterland is in diezelfde periode 5% getransformeerd (11.415 m²). Het percentage transformaties in het verzorgingsgebied is relatief ruim vergeleken met andere deelregio's (3%), alleen in regio IJmond ligt dit percentage met 8% significant hoger. Amsterdam heeft met 1% transformatie het laagste percentage van alle deelregio's.

Tabel 9: Kantorenvoorraad in gemengde milieus (Bron: Monitor werklocaties Noord-Holland 2020-2021)

Regio	Voorraad (m ²)	In gebruik (m ²)	Leegstand %	Transformatie (m ²)	% transformatie van voorraad
Regio Alkmaar	55.133	43.572	21%	2.110	4%
Zaanstreek-Waterland	229.304	210.880	8%	11.416	5%
Totaal	284.437	254.452	15%	13.526	5%
Noord-Holland	3.899.467	3.506.986	10%	99.744	3%

*In West-Friesland zijn geen gemengde milieus aanwezig

²¹ Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 (September 2021)

5.7 Conclusie behoefte

- De verwachting is dat de behoefte aan formele kantoorlocaties de komende jaren niet verder toeneemt. Het verzorgingsgebied heeft te maken met een overaanbod van de kantorenvoorraad. Vooral op stationslocaties zal de behoefte blijven bestaan.
- In gemengde milieus zien we nog wel een toename van de vraag. De meeste werkgelegenheid in gemengde werkmilieus betreft zakelijke dienstverlening en zorg. Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Ook de ontwikkeling van het plangebied valt onder deze definitie, aangezien gestreefd wordt naar een gemengd gebied met wonen en voorzieningen. Bedrijventerrein Oudorp en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke omgevingen. In deze gebieden moet worden gewoond, gerecreëerd én gewerkt.
- De manier waarop we op kantoor werken zal na corona nooit meer hetzelfde zijn. Toekomstige kantoorpanden moeten over veel meer beschikken dan alleen werkruimte. Met ruimte voor ontmoeten, vergaderen, creatieve processen. De gebouwen zullen modern moeten zijn net als de omliggende openbare ruimte, voorzieningen en faciliteiten. Gezondheid en welzijn begint ook steeds belangrijker te worden en bereikbaarheid blijft een zeer belangrijke factor voor een goed kantoorpand. Het initiatief kan op deze aspecten inspelen, denk aan ateliers, flexwerkplekken en woonwerkcombinaties te realiseren. Zo is het aspect werken onderdeel van de nieuwe wijk. Hierbij is goed om te vermelden dat er op dit moment ook al kantoren zich mogen vestigen op de planlocatie, ook dit onderschrijft de behoefte.

Tabel 10: Aantal banen per werkmilieu in Noord-Holland (Monitor werklocaties Noord-Holland 2020-2021)

Werkmilieu	Type bedrijvigheid	Aantal banen	% banen
Centrumgebied	- Retail - Horeca (overige) dienstverlening	126.105	16,6%
Woonwijk	- zzp'ers - bedrijven aan huis - onderwijsinstellingen - zorgfuncties - horeca - buurt-winkelcentra.	289.084	38,0%
Creatieve wijk	- creatieve industrie - mode - cultuur - onderwijsinstellingen - retail	154.444	20,3%
Landelijk gebied	- land- en (glas)tuinbouw - leisure	37.999	5,0%
Stadstraat	- retail - horeca - kantoren	543	0,1%
Productieve wijk	- moderne maakindustrie - stadsverzorgende bedrijvigheid - kantoren - retail.	888	0,1%
Overig	-	150.888	19,9%
Totaal	-	759.951	100%

Bijlage 6

Onderbouwing dienstverlening

6 Onderbouwing dienstverlening

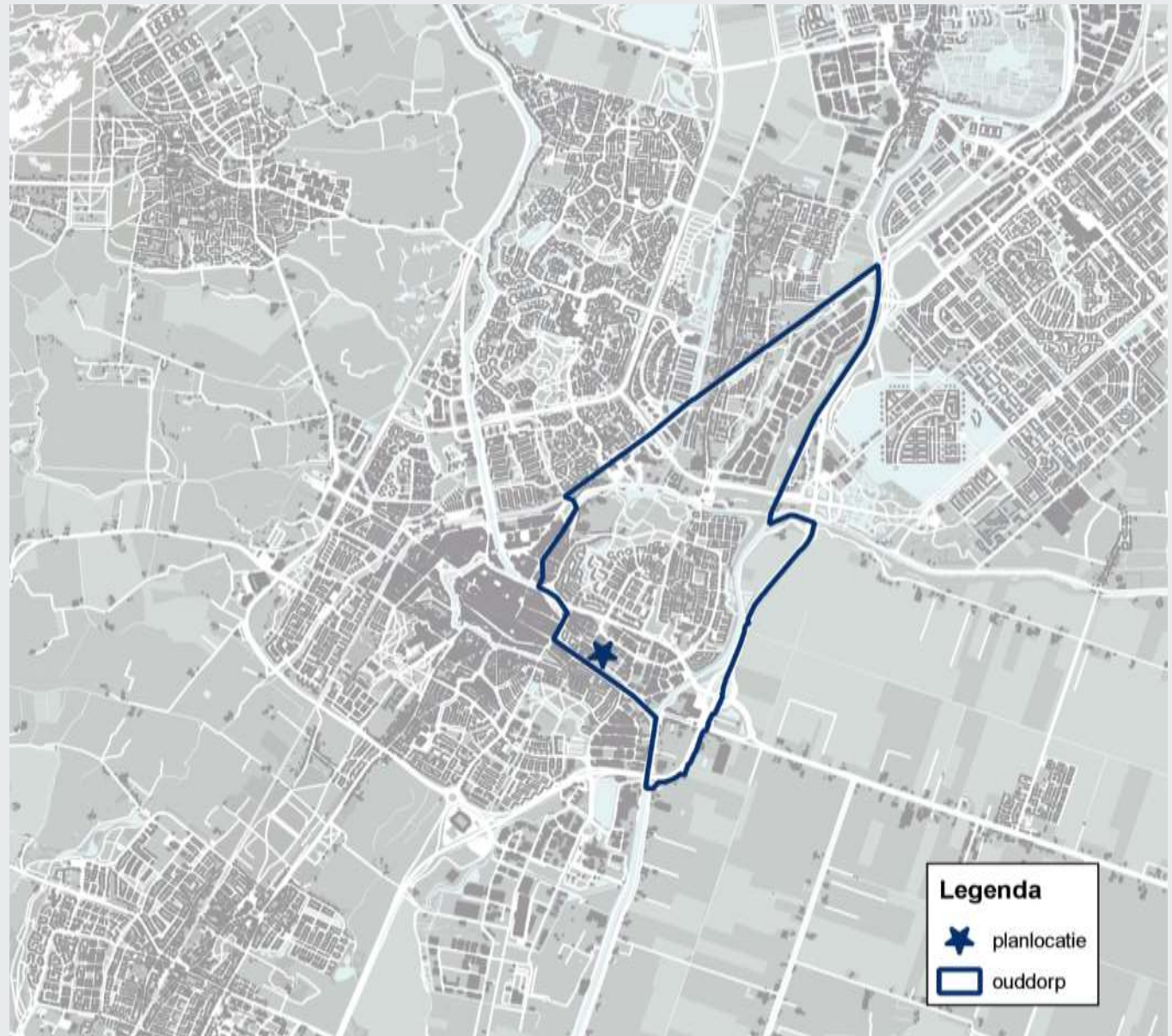
6.1 Programma

In deze bijlage wordt ingezoomd op de functie dienstverlening. Deze bijlage geeft antwoord op de vraag in hoeverre er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte is aan dienstverlening.

6.2 Afbakening verzorgingsgebied

De behoefte aan een voorziening moet worden gezien binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten.

Uitgangspunt voor de berekeningen is de basis draagkracht van het gebied: voorzieningen op loop- en fietsafstand. Potentiële dienstverlening heeft daarom primair een functie voor de eigen wijk (Oudorp). Voor dienstverlening bij De Staalmeester Schermerweg 33 is het uitgangspunt dat deze aansluit bij de wijkverzorgende functie van de nieuwbouwwijk. Het gebied ten zuiden van de locatie wordt niet meegerekend tot het ruimtelijk verzorgingsgebied aangezien het kanaal een fysieke barrière vormt.



Figuur 9: Verzorgingsgebied dienstverlening

6.3 Beleidskaders

- Vanuit de **Omgevingsvisie Noord-Holland 2050** wordt ingezet op het vitaal blijven en verder ontwikkelen van regio's. Het doorgang vinden van ontwikkelingen hangt mede af van de vraag die er op dat moment is. Een breed kwantitatief, maar ook kwalitatief aanbod past binnen de ontwikkelprincipes van de provincie.
- Substantiële woningbouwontwikkeling leidt volgens de **Omgevingsverordening NH 2022** tot extra behoefte, waardoor ontwikkeling van winkelgebieden mogelijk is, tenzij wordt gemotiveerd dat dit leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.
- In de **Omgevingsvisie Alkmaar 2040** kiest de gemeente voor het creëren van stedelijke ontwikkelingen binnen de Kanaalzone. Bij economische kansen binnen het stedelijk gebied dient er zowel gekeken te worden naar detailhandel, als naar de vrijetijdseconomie en het versterken van functie en beleving. Stedelijke voorzieningen binnen handbereik wordt steeds populairder. Tegelijkertijd zijn regionale voorzieningen ook gevestigd in Alkmaar en inwoners van de regio profiteren van de schaalgrootte in de stad.

6.4 Trends en ontwikkelingen

- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type centrumgebied is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via 'de balie' (fysiek) als online.

- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) 'financiële en particuliere' dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan 'persoonlijke' dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven en in de zorg een verschuiving van behandeling naar preventie).
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

6.5 Behoefte

Ontwikkeling draagvlak

In Oudorp wonen op dit moment 13.745 inwoners (CBS, 2021). In Oudorp wordt een vergelijkbare groei verwacht vergeleken met de rest van de gemeente Alkmaar (+6,2%). Daarnaast zal het aantal inwoners toenemen door het plan-initiatief. De gemiddelde huishoudensgrootte in Oudorp is 2,2 (CBS, 2021). Door toevoeging van 300 woningen wordt een extra toename van 660 inwoners verwacht, waardoor het aantal inwoners in 2030 wordt geschat op circa 15.250 inwoners. De totale ontwikkeling van Oudorp zal met ca. 2.300 woningen zorgen voor een extra groei van de bevolking van ca. 4.900 inwoners. Door de ruime bevolkingsgroei in het plangebied neemt het draagvlak voor voorzieningen toe.

Aanbod dienstverlening

- In totaal zijn volgens Locatus in Oudorp 34 dienstverleners gevestigd met een oppervlak van 2.665 m² vwo. Oudorp beschikt over ca. 10% van het totale aantal dienstverleners in de gemeente Alkmaar, en ca. 12% van het vloeroppervlak aan dienstverlening. De gemiddelde omvang van dienstverleners in Oudorp (78 m²) is groter dan het gemiddelde in de gemeente (65 m²).
- Het aanbod aan dienstverleners in Oudorp betreft 19 ambachten (6 kappers, 4 schoonheidssalons, 2 dieren-trimsalons, 1 schoenreparatie, 2 elektroreparatiezaken, 1 copyshop, 1 stoffeerder en 2 overig). Het overige aanbod bestaat uit 11 particuliere dienstverlening (makelaars, massagesalons, uitzendbureau), 2 (auto)verhuurbedrijven en 2 financiële instellingen.
- De hoogste concentratie dienstverleners is te vinden op bedrijventerrein Oudorp (12), gevolgd door Beverkoog (7). Er bevinden zich 3 dienstverleners nabij het centrum aan de Frieseweg en 2 dienstverleners op het Oudorperplein. Verder zijn de dienstverleners verspreid door het verzorgingsgebied.

Leegstand

Binnen het verzorgingsgebied staat op dit moment 10 panden leeg die geschikt zijn voor consumentgerichte dienstverlening met een totaal oppervlak van 1.166 m² vwo. De leegstand bevindt zich met name op de bedrijventerreinen Oudorp en Beverkoog.

Tabel 11: Leegstand in Oudorp

Adres	m² wvo
Otterkoog 79-111	117
Hazenkoog 20	140
Hazenkoog 21b	70
Berenkoog 49	200
Hermelijnskoog 1-36	88
Prof. Van der Waalstraat 3b	55
Kamerlingh Onnestraat 27H	300
Einsteinstraat 14c/d	10
Schermerweg 43	50
Ooievaarstraat 2	136
Totaal	1.166

Behoeftte vanuit benchmark

- Het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners voor dienstverlening in Oudorp (2,5) is vergelijkbaar met dat van de wijk Alkmaar Zuid (2,5). De twee wijken hebben een vergelijkbaar aantal inwoners, liggen beide tegen het centrum van Alkmaar aan en hebben een vergelijkbare leeftijdsopbouw van inwoners (CBS, 2021). Wel is de omvang van de verkooppunten in Oudorp relatief ruim.
- Het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners in Oudorp is vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde, maar relatief beperkt ten opzicht van het gemiddelde in de gemeente Alkmaar. Hetzelfde geldt voor de omvang van het dienstverlenersaanbod per 1.000 inwoners.
- Op basis van de benchmark is er op dit moment niet veel uitbreidingsruimte voor dienstverlening. Met de toevoeging van 300 woningen en de verwachte bevolkingsgroei tot 2030 zal er naar verwachting extra marktruimte voor circa 3 tot 4 dienstverleners ontstaan (uitgaande van 2,5 dienstverleners per 1.000 inwoners). Rekening houdend met de ontwikkeling van 2.300 woningen in Oudorp neemt het inwonertal naar verwachting toe met 4.900 inwoners en ontstaat er ruimte voor circa 12 dienstverleners.

6.6 Conclusie behoefte

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en behoefte vanuit de benchmark, wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan dienstverlening:

- Met een toename van het aantal woningen en daarmee inwoners in Oudorp neemt ook het draagvlak voor voorzieningen toe. Op basis van de benchmark blijkt dat er in Oudorp behoefte ontstaat aan circa 3 tot 4 extra dienstverleners, bij een 'autonome' groei van de bevolking. Rekening houdend met de ontwikkeling van 2.300 woningen in Oudorp ontstaat zelfs uitbreidingsruimte voor circa 12 dienstverleners.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.
- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplekconcepten en vergaderruimten.

Tabel 12: Benchmark dienstverlening

	Inwoners	vkp per 1.000 inwoners	wvo per 1.000 inwoners
Oudorp huidig (2021)	13.745	2,5	194
Oudorp toekomst (2030)	15.250	2,2	175
Alkmaar Zuid	14.420	2,5	170
Gemeente Alkmaar	109.900	3,3	218
Noord-Holland	1.724.000	2,5	140

Bijlage 7

Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen - zorgwoningen

7 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen – zorgwoningen

7.1 Programma

Naast woningen is er ook ruimte ingepland voor de functie ‘maatschappelijk’. Deze bijlage geeft antwoord op de vraag in hoeverre er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte is aan zorgwoningen op deze locatie.

Toelichting zorgwoningen: bestemming ‘wonen’ versus ‘maatschappelijk’

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming ‘wonen’ of ‘maatschappelijk’ valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming ‘wonen’ kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van **nagenoeg zelfstandige bewoning**. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in

aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. Vanuit de wetgeving vallen mensen met een zorgprofiel 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat hierbij om bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van **‘niet nagenoeg zelfstandige bewoning’** en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming ‘maatschappelijk’ valt.

7.2 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van een zorgcomplex met zorgappartementen inzichtelijk te krijgen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Van de verhuisbewegingen in de gemeente Alkmaar komt 55% voort uit bewegingen binnen de eigen gemeente, en nog eens 18% komt uit gemeenten binnen de regio Alkmaar (de gemeenten Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk²² en Uitgeest).

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de

setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Zowel op basis van de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied voor het initiatief afgebakend tot de gemeente Alkmaar en omliggende gemeenten behorende tot de regio Alkmaar.

7.3 Beleidskaders

Het planinitiatief aan Schermerweg, waarin ruimte gemaakt wordt voor zorgwoningen draagt bij aan beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Vanuit Rijksbeleid wordt duidelijk dat kaderstellend beleid betreffende maatschappelijke opvang en extramuralisering van kwetsbare groepen belangrijk is. Door de toenemende vergrijzende trend dient er een grote opvangcapaciteit te zijn voor zorgwoningen of langer zelfstandig blijven wonen. Oudere alleenstaanden zijn in de toekomst verantwoordelijk voor een groot deel van de huishoudensgroei. De provincie Noord-Holland constateert, ondanks de veranderingen in de zorg en de voorkeur van ouderen om langer thuis te wonen, een toenemende vraag naar woonruimte in (zorg)tehuizen.
- Vanuit de **Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)** wordt aangegeven dat steeds meer grootschalige centrale zorgvoorzieningen worden vervangen door kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen. Ook mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen, worden steeds belangrijker. De gemeente faciliteert de transformatie in de zorgsector in ruimtelijke zin en streeft naar het bereikbaar houden van zorg in de buurt als onderdeel van een hoge omgevingskwaliteit.

²² Op 1 januari 2022 fuseerden de oude gemeenten Heerhugowaard en Langedijk tot een nieuw gevormde gemeente Dijk en Waard.

- Er wordt in de Kanaalzone gebouwd volgens de Alkmaarse Woonnorm. Daarmee wordt bedoeld dat duurzame, flexibele woningen worden gebouwd die geschikt zijn voor alle doelgroepen in de samenleving. Met de Alkmaarse Woonnorm wordt een inclusieve samenleving gerealiseerd, omdat alle doelgroepen kunnen worden gefaciliteerd. Met de **Alkmaarse Woonnorm** wordt bijgedragen aan de Woonzorgopgave en wordt duurzaam, sociaal, flexibel en toekomstbestendig gebouwd. Technologie gaat nog meer mogelijk maken dat burgers gezond thuis kunnen blijven wonen zowel jong (18-/18+) als oud, fysiek gehandicapt of met een geestelijke beperking.

7.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte aan zorgwoningen in de gemeente Alkmaar en regio Alkmaar in beeld gebracht. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden bepaald door de vraag en het aanbod in het verzorgingsgebied. Dit is hoofdzakelijk in beeld gebracht aan de hand van prognoses vanuit beleid en trends en ontwikkelingen.

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de Wlz (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In

algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. **De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.**

7.4.1 Zorgvraag en woonbehoefte

Vergrijzende bevolking

De kwantitatieve behoefte aan zorgwonen komt hoofdzakelijk vanuit ouderen. De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is.

- Uit de prognose van provincie Noord-Holland 2021-2050²³ (bijlage 2) blijkt dat het inwonersaantal en huishoudensaantal toeneemt in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar. De groei van ouderen blijft hoog. Tot 2050 neemt het aantal 75+ers toe met 245 duizend inwoners.
- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Alkmaar in de komende jaren toe: van zo'n 22.000 65-plushuishoudens in 2021, naar bijna 29.500 65-plushuishoudens in 2040 (+7.500 huishoudens). Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe.²⁴

- Het aantal huishoudens in Noord-Holland neemt tot 2050 toe met 275 duizend. De grootste huishoudensgroei zit bij alleenstaanden boven de 65 jaar (+125 duizend) en gezinnen met kinderen (+65 duizend).

Toename van de zorgvraag

Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is landelijk bijvoorbeeld het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland). Door de groei van het aantal ouderen verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar landelijk gaat toenemen met 1 miljoen ouderen.²⁵ De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigt ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens zelfs TNO 30.000 extra plaatsen.

Verwachte zorgvraag en behoefte woonvormen Alkmaar

- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél. Het woonakkoord van Alkmaar gaat uit van een landelijk onderzoek

²³ Prognose van provincie Noord-Holland 2021-2050 (2020).

²⁴ Woningmarktonderzoek Gemeente Alkmaar, Companen (2021).

²⁵ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040.

waaruit blijkt dat ongeveer 22% van de 65-plus huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen. Aangegeven wordt dat de gezondheid en zorgbehoefte het belangrijkste verhuismotief is voor ouderen, vooral bij 75-plus.

- In het Woningmarktonderzoek (2021) wordt om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, aangesloten bij het Zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit.
- De toename van 65-plus huishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen²⁶. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de **behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen**. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 2.120, en in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 900. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 1.590 respectievelijk 1.500. Naarmate mensen ouder zijn gaat het **vaker om alleenstaanden**.
- De grootste groei is er getalsmatig bij de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er woningen worden aangepast. **Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn.**

Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen.



Figuur 10: Ontwikkeling verschillende woonvormen Alkmaar tot 2040

7.4.2 Huidig aanbod en plancapaciteit

Er is geen recent overzicht voorhanden met het actuele aanbod aan zorgwoningen in de gemeente en regio. In 2014 is voor de regio Alkmaar een overzicht van zorgwoningen per gemeente, per corporatie gemaakt. In de notitie zijn de woningen aangegeven die in de regio vallen onder 'Woningen met zorgteam' en 'Besluit wonen'.

- Woningen met zorgteam zijn woningen waarbij in het complex een zorgteam aanwezig is. In 2014 telde de gemeente Alkmaar circa 320 woningen met een zorgteam.
- Besluit Wonen: deze complexen hebben geen specifieke zorgvoorziening, maar wel bijvoorbeeld een gezamenlijke huiskamer, een gemeenschappelijke activiteitenruimte, een huismeester, overdekte binnen-gangen of de woningen zijn specifiek gebouwd voor seniorenhuisvesting. In 2014 telde de gemeente Alkmaar circa 1.560 woningen geschikt voor Besluit Wonen.
- In 2019 heeft woningstichting Van Alckmaer 104 zorgwoningen opgeleverd bij woonzorgcentrum De Nieuwpoort.²⁷

Tabel 13: Indicatie prognose woonvormen tot 2040 (Woningmarktonderzoek Alkmaar, Companen 2021)

	2021	2025	2030	2035	2040	Ontwikkeling 2021-2040
Regulier wonen	11.650	12.680	13.770	14.390	14.670	+3.020
Geclusterd wonen (zorg nabij)	2.780	3.250	3.850	4.440	4.960	+2.180
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	450	450	530	640	720	+270
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	440	490	580	700	780	+340

²⁶ Woningmarktonderzoek Gemeente Alkmaar, Companen (2021)

²⁷ Toekomstbestendig wonen bij woonzorgcentrum De Nieuwpoort: <https://planadvies.com/toekomstbestendig-wonen-bij-woon-zorgcentrum-de-nieuwpoort>

Nieuwe planontwikkelingen (plancapaciteit)

- In het stationsgebied Alkmaar Noord worden in totaal 360 appartementen gecreëerd onder de conceptnaam Micro City, waaronder zorgwoningen.

Leegstand²⁸

De gemeente Alkmaar kende in 2021 een leegstand van maatschappelijk vastgoed van 3%. Het gemiddelde in Nederland ligt op een hoger niveau (5%), evenals het gemiddelde in de provincie (4%). Circa 59% van het maatschappelijk vastgoed in Alkmaar stond een jaar geleden ook al leeg. Dit is relatief weinig in vergelijking met het provinciaal en landelijk gemiddelde van respectievelijk 67% en 71%. Dit betekent dat Alkmaar relatief weinig langdurige leegstand kent van maatschappelijk vastgoed in vergelijking met het provinciaal en landelijk gemiddelde.

7.4.3 Trends en ontwikkelingen**Ouderen**

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig²⁹. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over

lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.³⁰

Omdat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen, vooral in grote steden zoals Alkmaar.³¹ Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen³²:

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Deze verhouding wordt sterk beïnvloed door het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.

- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

Toekomst van ouderenzorg

De toekomst van de ouderenzorg is geen vraagstuk voor de branche, maar voor de hele maatschappij. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan.

²⁸ CBS, Landelijk monitor leegstand 2015-2021.

²⁹ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

³⁰ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

³² 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorg-complex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving³³.

Kleinschalige initiatieven omtrent zorg en wonen

Voorheen werd de zorg voor personen met behoefte aan somatische en/of psychosociale zorg grotendeels verstrekt binnen grote instellingen. De laatste tientallen jaren zijn er echter steeds meer kleinschalige particuliere initiatieven ontstaan. De opzet van particuliere zorg is doorgaans kleinschalig, exclusief en men wordt met meer comfort omringd dan in reguliere zorginstellingen. Deze beweging wordt momenteel versterkt doordat, als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties, zorginstellingen zich gedwongen voelen om kleinschalige locaties te sluiten. Sluiting van locaties betekent gedwongen verhuizingen met ingrijpende gevolgen voor het welzijn en de stabiliteit van de zorgbehoefende.

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbodgericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mismatch is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

7.5 Conclusie behoefte

Uit beleid, onderzoek, en trends en ontwikkelingen is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte geconstateerd om zorgwoningen te realiseren op de Schermerweg.

7.5.1 Kwantitatief

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Uit de provinciale prognose blijkt dat het inwonersaantal en huishoudensaantal toeneemt in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar. De groei van ouderen blijft hoog. Tussen 2021 en 2040 is er een toename van 7.500 65-plushuishoudens in de gemeente Alkmaar. Binnen deze groep neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag.
- De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de **behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg)** echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt tot 2040 toe:
 - +2.180 woonvorm geclusterd wonen (zorg nabij)
 - +270 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)
 - +340 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg PG)
- Dit maakt duidelijk dat er extra zorgwoningen moeten worden toegevoegd om in de groeiende behoefte te voorzien; hier kan het initiatief aan de Schermerweg in voorzien. Hierbij kan het gaan om zorgwoningen met 24-

³³ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

uurszorg (zwaardere zorgvraag), maar ook zorgwoningen met geclusterd wonen en zorg nabij (lichte of middelzware zorgvraag). Duidelijk is dat door de vergrijzende trend er in de toekomst een grotere behoefte aan zorgwoningen ontstaat. Samen met een veranderende kwalitatieve behoefte (zie volgende paragraaf) vraagt dit om uitbreiding van het woonzorgaanbod.

- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren aan de Schermerweg 33 valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om op deze locatie een gemengd woongebied te realiseren in combinatie met enkel voorzieningen voor de buurt.

7.5.2 Kwalitatief

De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden. Dit kunnen zelfstandige woningen zijn, die voor ouderen goed toegankelijk zijn (gelijkvloers). Daarnaast is er behoefte om gebruik te maken van een tussenvoorziening: zelfstandig wonen met meer ambulante zorg aan huis. De toekomst vraagt om nieuwe tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.
- Recentelijk neemt ook de vraag naar groepswonen onder ouderen toe. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen. Het planinitiatief, dat onderdeel is van de Kanaalzone Alkmaar, voorziet in een omgeving waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en woningen ontwikkeld worden voor alle doelgroepen.

Bijlage 8

Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen - overig

8 Onderbouwing maatschappelijke voorzieningen – overig

8.1 Programma

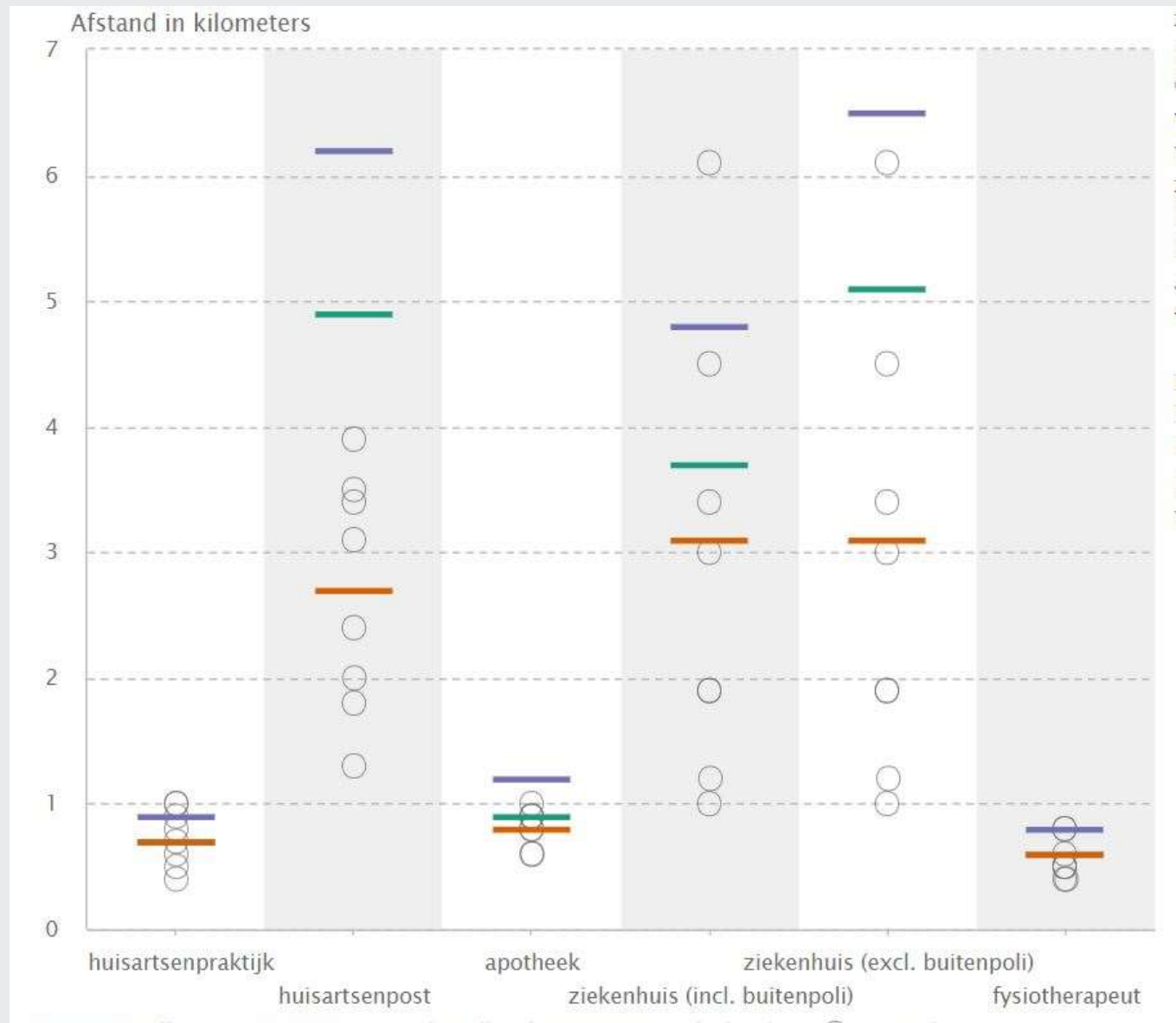
Deze bijlage geeft antwoord op de vraag in hoeverre er (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte is aan overige maatschappelijke voorzieningen: eerstelijnszorg, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang (BSO).

8.2 Behoeft eerste lijnszorg

8.2.1 Verzorgingsgebied

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied, in beginsel eerstelijnszorgaanbod (bijvoorbeeld huisarts, fysiotherapie, tandarts, ergotherapie, apotheek, wijkverpleging/thuiszorg). Gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen zich op korte afstand van inwoners (huisartsen 0,9 km, apotheek 1,2 km, fysiotherapeut 0,8 km). Ook in de gemeente Alkmaar is dit het geval. Uit het gemeentelijk gezondheidsprofiel van het RIVM (zie figuur 11) blijkt dat alle gemeten zorgvoorzieningen in Alkmaar op kortere afstand van inwoners gelegen zijn dan provinciaal en landelijk. Dit komt met name door de stedelijkheid van Alkmaar.

Voor dit initiatief wordt het verzorgingsgebied voor eerstelijnszorgvoorzieningen (zoals huisarts, fysiotherapie, tandarts, ergotherapie, apotheek, wijkverpleging/thuiszorg) afgebakend met een straal van ca. 1 km rond het gebied vanaf de locatie Schermerweg 33. De grens wordt naar het zuiden en zuidwesten getrokken tot aan het kanaal aangezien dit een



Figuur 11: Nabijheid van voorzieningen op wijkniveau voor de gemeente Alkmaar, provincie Noord-Holland en Nederland (bron: RIVM, 2022)

fysieke barrière vormt voor de inwoners uit de wijk Oudorp. Dit betekent dat de volgende buurten in de wijk Oudorp binnen het verzorgingsgebied vallen: Schermereiland en Omval (1.785), Rekerbuurt en Ooievaarsnest (2.245 inwoners), Oudorp Noord en Oost (2.265 inwoners), Oudorp-Centrum (2.005 inwoners), Oudorperpolder Noord (1.115 inwoners), Oudorperpolder Midden (550 inwoners) en Oudorperpolder Zuid (2.140 inwoners). Gezamenlijk wonen in het gebied 12.105 inwoners (CBS, 2022).

Door de ontwikkeling van maximaal 300 appartementen komen hier nog eens ca. 650 inwoners bij (gemiddeld wonen er 2,14 mensen in een Nederlands huishouden. Dit resulteert in een primair verzorgingsgebied met in totaal ca. 12.755 inwoners.

Het is hierbij goed om te benoemen dat er voor het hele deelgebied Oudorp ca. 2.300 woningen op de planning staan, oftewel een toename van ruim 4.900 inwoners. Dit betekent dat de behoefte zoals die in dit onderzoek wordt berekend, een minimale behoefte omvat. Wanneer ook andere woningbouwplannen doorgang vinden, groeit de behoefte aan zorgvoorzieningen mee met de ontwikkeling van het aantal inwoners.

8.2.2 Beleidskaders

- De gemeente Alkmaar gaat uit van de positieve gezondheidsbenadering waarbij volwassen en oudere inwoners in staat worden gesteld zoveel mogelijk zelfredzaam te zijn. Aangegeven wordt dat inwoners in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun gezondheid. Dat betekent niet dat Alkmaar mensen aan het lot overlaat. Om

bij te dragen aan de gezondheid wil de gemeente Alkmaar voldoende basisvoorzieningen bieden voor ondersteuning en ontwikkeling in een samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties en bedrijven om gezondheid te verbeteren.

- Daarnaast vragen veranderingen in de zorgsector om kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen en mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft aan hierin te faciliteren. Dit toont ook aan dat er behoefte is aan bereikbare zorgvoorzieningen in de buurt. Specifiek is er belang bij wijkverpleging/thuiszorg voor de ondersteuning aan huis waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

8.2.3 Trends en ontwikkelingen

- Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn. Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden.
- De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg³⁴. Daardoor is er een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging³⁵.

- Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.

³⁴ Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

³⁵ PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

8.2.4 Behoeftte eerstelijnszorg

Om de behoefte voor de huisarts, tandarts, fysiotherapie en apotheken te berekenen wordt er uitgegaan van een bepaald aantal patiënten/cliënten per specialisme, oftewel per fte (tabel 14).

- Voor de huisarts betreft dit 2.095 patiënten per fte
- Voor de tandarts 1.851 cliënten per fte in de regio Alkmaar³⁶
- Voor de fysiotherapie 1.008 cliënten per fte³⁷
- Voor de apotheek 5.500 patiënten per fte³⁸

Bij de berekeningen dient in acht te worden genomen dat het aantal praktijken geteld wordt en het niet altijd te achterhalen is hoeveel specialisten werkzaam zijn in de praktijk. Dit kan een onvolledig beeld geven waardoor de aanvullende vraag naar een specifieke eerstelijnszorg kleiner kan uitvallen.

Huisarts

- Binnen het verzorgingsgebied zijn twee huisartsenpraktijken aanwezig met 5 werkzame huisartsen. Eén huisartsenpraktijk bevindt zich in Oudorp-Noord en één in Oudorp-Noord en Oost.
- Met een toekomstig inwonertal van 12.755 inwoners is er behoefte aan 6 huisartsen in het verzorgingsgebied.

Er is daarmee nog een aanvullende vraag van 1 huisarts in het verzorgingsgebied. Deze vraag zal nog verder toenemen wanneer ook andere woningen worden gerealiseerd in Oudorp (ca. 2.300 woningen in totaal).

- De LHV geeft aan dat een hedendaagse praktijk een oppervlakte heeft van 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen. Dat betekent voor de Schermerweg een ruimtebehoefte van ca. 120 m² bvo. Bij een verdere groei van het aantal woningen in Oudorp zal deze behoefte nog verder toenemen.

Tandarts

- Binnen het verzorgingsgebied zijn drie tandartspraktijken. Waarvan twee in Oudorp-Noord en één in het plangebied (Schermerland en Omval). In de drie praktijken zijn minimaal 8 tandartsen werkzaam.
- Met 12.755 inwoners is er ruimte voor 7 tandartsen. Op basis van het toekomstige inwonertal is er in het verzorgingsgebied geen aanvullende behoefte voor een tandarts. Bij een verdere groei van het aantal woningen in Oudorp zal deze behoefte wel ontstaan. Bij een groei van de bevolking in Oudorp met ca. 4.900 inwoners ontstaat (indicatief) behoefte aan 2 tot 3 tandartsen.

- Volgens de NMT (Nederlandse Maatschappij ter Bevordering van de tandheelkunde) heeft een hedendaagse tandartsenpraktijk een oppervlakte van 300 m² bij 2,5 fte aan tandartsen en mondhygiënist. Dit geeft op basis van dit inwonertal (12.755) geen ruimte voor meer tandartsen, maar naar verwachting ontstaat deze ruimte wel wanneer ook andere woningbouwplannen in Oudorp ontwikkeld worden. Voor deelgebied Oudorp is op basis van twee á drie tandartsen een te verwachten ruimtebehoefte in bvo van ca. 300 m².

Fysiotherapie

- Binnen het verzorgingsgebied zijn 4 praktijken met fysiotherapie. Eén daarvan ligt in Ouderdorp-Noord, één in Oudorp-Noord en Oost en twee in Schermerland en Omval. In de vier praktijken zijn 14 fysiotherapeuten werkzaam.
- Met 12.755 inwoners is er ruimte voor 13 fysiotherapeuten in het verzorgingsgebied. Dit betekent dat er geen aanvullende behoefte ontstaat voor fysiotherapeuten.
- Naar verwachting ontstaat er door toekomstig beoogde ontwikkelingen in het deelgebied Oudorp wel ruimte voor meer fysiotherapeuten in het verzorgingsgebied. Naar

Tabel 14: Extra behoefte eerstelijnszorgvoorziening op basis van het aantal fte

	Aantal patiënten per fte	Aantal fte per 12.755 inwoners	Huidig aanbod fte	Aanvullende vraag fte (12.755 inwoners)	Aanvullende vraag fte (4.900 inwoners)
Huisarts	2.095	6	5	1	2
Tandarts	1.851	7	8	-	3
Fysiotherapeut	1.008	13	14	-	5
Apotheek	5.500	2	1	1	1

³⁶ Praktijk met Toekomst, LHV, 2014

³⁷ Fysiotherapeutendichtheid per ROS-regio, 2012

³⁸ Stichting farmaceutische kengetallen: <https://www.sfk.nl/publicaties/PW/2006/2006-27.html>

verwachting is er bij een groei van ca. 4.900 inwoners ruimte voor 5 extra fysiotherapeuten.

- Uitgangspunt is daarom dat er in de toekomst ruimte is voor de toevoeging van tenminste 1 volwaardige praktijk voor fysiotherapie van 2,5 fte. Aangezien er binnen behandelkamers ruimte nodig is beweging en oefening is heeft een fysiopraktijk een relatief grotere ruimtebehoefte van ca. 300 - 500 m² bvo bij 2,5 fte.

Apotheek

- Binnen het verzorgingsgebied is één apothek aanwezig in Oudorpolder-Noord.
- Met 12.755 inwoners is er ruimte voor 2 apotheken. Dit betekent dat er een aanvullende behoefte ontstaat voor 1 apothek.
- In het secundaire verzorgingsgebied zit de volgende dichtstbijzijnde apothek in de binnenstad, op 5 minuten fietsafstand. Rekening houdend met de totale ontwikkeling van het gebied Oudorp (4.900 inwoners) is een eigen apothek nodig om te voorzien in de behoefte.

Overig eerstelijns

- In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen toe (o.a. groeiend aantal ouderen, overheveling van taken van tweedelijns naar eerstelijnszorg, groeiend behoefte aan specialismen en verschuiving van focus van behandeling naar preventie). Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waarbij het aanbod (de behandeling) verschuift van het ziekenhuis naar zelfstandig behandelcentrum (zbc), focuskliniek of het eerstelijnscentrum.
- Bovendien is er sprake van een trend van clustering in 'gezondheidscentra' en schaalvergroting. Naast de genoemde praktijken voor huisarts, tandarts en fysiotherapie kunnen ook andere eerstelijnszorg en medische dienstverleners in het gezondheidscentrum geclusterd

worden. Denk aan o.a. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek of een thuiszorgvestiging. In de omgeving van het plangebied is géén gezondheidscentrum aanwezig. Het dichtstbijzijnde gezondheidscentrum is 10 minuten rijden met de auto.

- Daarnaast kan er ruimte geboden worden aan bedrijven die een 'gezondheidsdienst' aanbieden, die niet direct (of slechts deels) behoort tot de eerstelijns of tweedelijnszorg. Voorbeelden zijn een leefstijlcoach, massagepraktijk, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist of bijvoorbeeld een dierenarts. Net als in de reguliere zorg is er ook in dit segment aan 'zorgdiensten' sprake van clustering en specialisatie. Deze functies zijn dus zeer passend in combinatie met reguliere of meer specialistische zorgverlening. Dit past ook bij de trends en ontwikkeling, en het beeld dat de gemeente voor ogen heeft met kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen en mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen.

8.2.5 Conclusie

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan eerstelijnszorg:

- Er blijkt een duidelijke behoefte aan eerstelijnszorg door de verwachte groei van het inwonertal in dit gebied en het deels beperkte aanbod. Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgverleners gehuisvest zijn.
- Door de omvang van het gebied en het beleid om voldoende basisvoorzieningen te faciliteren, is het wenselijk om een volledig zorgvoorzieningsaanbod te realiseren in Oudorp. De locatie leent zich goed voor een groot-schaliger gezondheidscentrum (1.000 tot 1.500 m² bvo)

met een completer aanbod aan eerstelijnszorg en ook aanvullende 'gezondheidsdiensten' (bijv. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek).

- Aangezien er binnen de zorg als gevolg van marktontwikkelingen behoefte is aan functiemenging en clusterontwikkeling kan een koppeling tussen zorgvoorzieningen en andere (maatschappelijk) voorzieningen van meerwaarde zijn om bij te dragen aan de vitaliteit en gezondheid van inwoners.

8.3 Behoeft kinderopvang en BSO

8.3.1 Verzorgingsgebied

Het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang (BSO) bevinden zich landelijk gemiddeld gezien binnen één kilometer afstand van gezinnen, zo blijkt uit onderzoek van het CBS. Ook voor de behoefteberekening voor kinderopvang wordt daarom het voorgaande verzorgingsgebied gehanteerd: Schermerland en Omval (1.785), Rekerbuurt en Ooievaarsnest (2.245 inwoners), Oudorp Noord en Oost (2.265 inwoners), Oudorp-Centrum (2.005 inwoners), Oudorpolder Noord (1.115 inwoners), Oudorpolder Midden (550 inwoners) en Oudorpolder Zuid (2.140 inwoners). Gezamenlijk wonen in het gebied 12.105 inwoners (CBS, 2022).

8.3.2 Beleidskaders

De gemeente Alkmaar bouwt een stad voor de toekomst. De stad is vitaal en heeft **toegankelijke voorzieningen en levert maatwerk**. De vitaliteit uit zich door zowel de benodigde voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, multifunctionele gebouwen in voldoende mate bereikbaar te maken en slimme combinaties van sociaal maatschappelijke voorzieningen.

8.3.3 Trends en ontwikkelingen

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.³⁹
- Er zijn circa 3.600 organisaties actief in Nederland, waarvan een groot deel kleinschalig. Kleine organisaties sluiten vaak goed aan bij de wensen van veel ouders. Daarnaast is er een toenemende vraag naar en aanbod van (integrale) kindcentra. Kinderdagopvang / BSO en onderwijs werken hierin nauw samen, vaak in één gebouw.⁴⁰
- Ook is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer gespecialiseerde kinderdagverblijven die zich hierop richten.
- Kinderopvangorganisaties die zich onderscheiden zullen groei kunnen realiseren. **Ze doen dit door een duidelijke propositie gericht op de lokale situatie te kiezen, een goed managementsysteem, flexibele kostenbasis, flexibel inspringen op wensen van ouderen en kwalitatief goed personeel vasthouden.**⁴¹

8.3.4 Behoeft kinderopvang/BSO

Bestaand aanbod⁴²

- Eind oktober 2021 zijn er in de gemeente Alkmaar 59 kinderdagverblijfolocaties met 2.156 kindplaatsen. In het verzorgingsgebied zijn vier kinderdagverblijven gevestigd waarvan drie kinderdagverblijven in de buurt Oudorp

Noord en Oost gevestigd zijn en één kinderdagverblijf is gevestigd in de buurt Oudorp midden.

- Eind oktober 2021 zijn er in de gemeente Alkmaar 47 locaties voor BSO met 1.754 kindplaatsen. In het verzorgingsgebied zijn twee locaties voor BSO gevestigd waarvan twee in de buurt Oudorp Noord en Oost.

Ontwikkeling van de vraag

- Voor de dagopvang/kinderdagverblijf gaan we uit van kinderen in de leeftijd van 0 t/m 3 jaar en voor de BSO gaan we uit van kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot en met 11 jaar⁴³. In de gemeente Alkmaar zijn eind 2021 4.186 kinderen in de leeftijd tussen de 0 t/m 3 jaar (4% van de bevolking) en 9.097 kinderen tussen de 4 t/m 11 jaar (8% van de bevolking)⁴⁴. Onduidelijk is wat het aantal kinderen is op wijk- en buurniveau.
- Naar verwachting groeit de bevolking met circa 6% tot 2030 (bijlage 2) waardoor er, bij een gelijke verhouding, in 2030 circa 4.445 kinderen zijn tussen de 0 t/m 3 jaar en 9.660 kinderen tussen de 4 t/m 11 jaar.
- Uitgangspunt is dat er in Oudorp 2.300 woningen worden gerealiseerd. Dit betekent ca. 4.900 inwoners. Bij een gelijke verhouding betekent dit dat er in het gebied ca. 190 kinderen in de leeftijd 0 t/m 3 jaar wonen en ca. 400 kinderen in de leeftijd 4 t/m 11 jaar.

Kinderdagverblijf

Landelijk zijn er gemiddeld 77 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar per 1 dagopvang, van deze 77

kinderen maken 37 kinderen ook daadwerkelijk actief gebruik van een dagopvang. Uitgangspunt is dat er in Oudorp ca. 190 kinderen in de leeftijdscategorie 0 t/m 3 jaar zullen wonen. Dit zal resulteren in een behoefte aan circa 91 plekken in het kinderdagverblijf, en circa 2-3 kinderopvanglocaties. Per kind(plaats) is circa 4 – 5 m² bvo binnenspeelruimte wenselijk (minimum is 3,5 m² bvo). Daarvan uitgaande is er ruimte voor in totaal 360 tot 455 m² bvo ten behoeve van 2-3 opvanglocaties.

Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de daadwerkelijke behoefte aan kinderdagverblijf sterk afhangt van de mate waarin er gezinnen komen wonen in het gebied. Wanneer er sterk wordt ingezet op appartementen voor starters en ouderen, dan zal het aantal kinderen lager liggen en daarmee ook de behoefte aan kinderdagverblijf.

Buitenschoolse opvang

Landelijk zijn er gemiddeld 217 kinderen (in de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar) per BSO-locatie, van deze 217 kinderen maken 53 ook daadwerkelijk actief gebruik van een BSO-locatie.⁴⁵ Er van uitgaande dat in Oudorp ca. 400 kinderen komen te wonen in de leeftijdscategorie 4 t/m 11 jaar, zal er behoefte zijn aan ca. 97 plekken in de BSO en circa twee BSO-locaties. Per kind(plaats) is circa 4 – 5 m² bvo binnenspeelruimte wenselijk (minimum is 3,5 m² bvo). Daarvan uitgaande is er een ruimtebehoefte van 390 tot 490 m² bvo ten behoeve van twee BSO-locaties.

³⁹ Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

⁴⁰ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

⁴¹ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020

⁴² Kinderopvang in Gemeente Alkmaar: <https://www.kinderopvang-wijzer.nl/kinderopvang-in-gemeente-alkmaar/>

⁴³ Rijksoverheid – meer kinderen naar de opvang (2018)

⁴⁴ Gezondheidsatlas Noord-Holland Noord, bevolking, aantal inwoners per leeftijdsjaar: <https://gezondnhn.nl/jive>

⁴⁵ Rijksoverheid – Meer kinderen naar de opvang (2018).

8.3.5 Conclusie

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan kinderdagverblijf/BSO:

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.
- Uitgaande van de verwachte samenstelling van de bevolking in de gemeente Alkmaar en de beoogde woningbouwontwikkelingen in Oudorp is er behoefte aan 2-3 kinderdagverblijfolocaties en 2 BSO-locaties. Indicatief gaat het om een omvang van 360 tot 455 m² bvo voor kinderdagverblijf en 390 tot 490 m² bvo ten behoeve van twee BSO-locaties. Afgerond betekent dit een behoefte van 750 tot 945 m² bvo voor kinderopvang/BSO.
- Het is wenselijk om kinderopvang/BSO te realiseren, bij voorkeur geclusterd. Steeds vaker worden ruimten voor kinderopvang/BSO gecombineerd met andere functies om tot een betere ruimtebezetting te komen. Er liggen kansen om hiermee in te spelen op de groeiende aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer gespecialiseerde kinderdagverblijven die zich hierop richten en ook in Oudorp kunnen dergelijke concepten passend zijn.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01