

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking winkelcentrum De Aarhof, Alphen aan den Rijn

datum
14 juni 2023

opdrachtgever
SB Alphen BV

projectnummer
P02878

opgesteld door
DBo, SJo

i.a.a.
RFe

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

Inleiding

1.1 Aanleiding

SB Real Estate is voornemens winkelcentrum De Aarhof te herontwikkelen. De Aarhof is sterk verouderd in haar uitstraling en sluit slecht aan bij de rest van het vernieuwde centrum. Het voornemen bestaat om bij deze transformatie onder andere een nieuwe supermarkt en woningen te realiseren. Er is reeds een ladderonderbouwing opgesteld voor een tweede supermarkt. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of de ontwikkeling van ca. 310 appartementen 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 functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Alphen Stad – geconsolideerd' (geconsolideerd 17 september 2020) toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Centrum - 1' waarbinnen de gewenste functie wonen mogelijk is, maar alleen op de bouwlagen boven de begane grond. De bouwhoogte van het plan voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan dus noodzakelijk. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 Duur-

zame 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."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om circa 310 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van circa 310 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

In het voorlopig ontwerp voor Winkelcentrum Aarhof (d.d. 14 april 2022, Common Affairs) is informatie opgenomen over de beoogde woningen. Gemeentelijk beleid is erop gericht de

mismatch tussen huidige vraag en aanbod van woningen op te heffen. De Aarhof biedt daartoe een diversiteit aan woningtypes in zowel de huur- als de koopsector waarmee tegemoet wordt gekomen aan de lokale woningbehoefte. Door in te zetten op woonkwaliteit die passend is voor de specifieke doelgroepen ontstaat een aantrekkelijke mix van woning typologieën en bewoners.

Een belangrijke doelgroep voor de toekomstige Aarhof is de oudere. De woningbehoefte van deze bewoner stijgt de komende jaren aanzienlijk. Het toekomstige centrum van Alphen, met voorzieningen om de hoek, gaat invulling bieden aan die behoefte. Daarnaast wordt voorzien in de behoefte van de starter en de doorstromer. Om te kunnen voldoen aan de behoeftes van zowel de hurende als de kopende aanstaande bewoner wordt ingezet op een gezonde mix van huur- en koopwoningen.

In het project worden diverse woningtypen gerealiseerd in het huur- en koopsegment. De woningen zijn verschillend in grootte en verschillend in prijs. In het huursegment ligt de na-

druk op twee- en driekamer woningen (55-75 m² GO). De nadruk in het koopsegment ligt op de kleinere betaalbare starterswoningen (tot 55 m² GO) en de grotere seniorenwoningen (boven 75 m² GO).

In de top van de hoogste toren worden grote luxe appartementen gerealiseerd (tot ca. 200 m² GO). Alle woningen hebben een uitnodigende entreehal in de randen van het plangebied. Alle woningen zijn ook direct vanaf het parkeerdek bereikbaar.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 310 appartementen 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?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling 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 leegstandseffecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

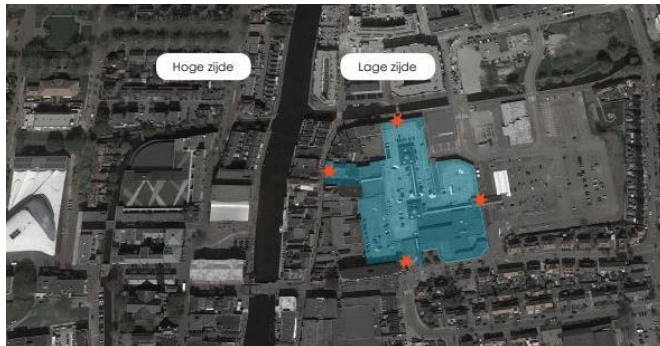
Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Geconsolideerde omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)
- Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)
- Woningbehoefteverkenning en –raming Zuid-Holland (2019)

- Regionale Woonagenda (RWA) Holland Rijnland (2023)
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn (2022)
- De Alphense woningmarktstrategie 2019 – 2022 (2019)
- Woonvisie 2021-2025 Alphen aan den Rijn (concept 2021)
- Woonakkoord Alphen aan den Rijn (2021)
- Bevolkingsprognose Primos (2021)

Tabel 1: Woningbouwprogramma huur- en koopsegment (Common Affairs, mei 2023)

Gebouwen	Huur	Koop
Aarkade (blok A)	-	22
De Vest (B en C)	53	-
Van Boetzelaerstraat (blok D)	-	36
Toren noord (blok F)	113	-
Toren zuid (blok E)	-	86
Totaal	166	144
Totaal	310	



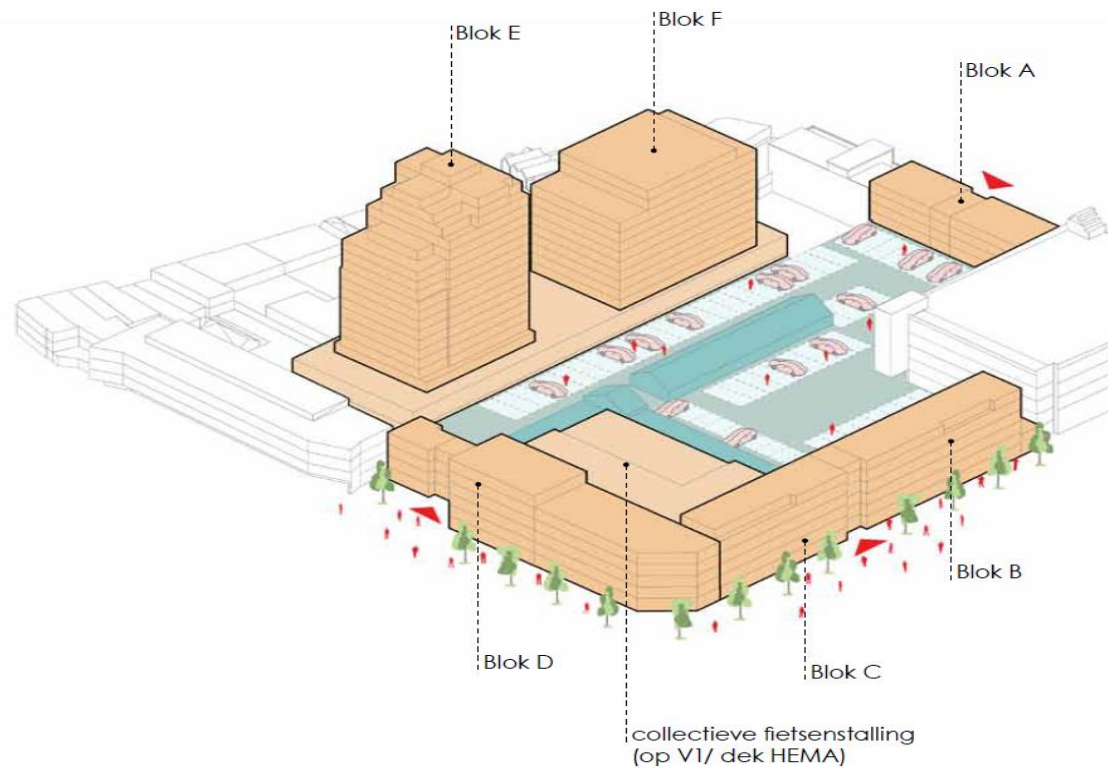
Figuur 1: Plangebied De Aarhof



Figuur 2: Impressie bouwblok De Aarhof



Figuur 3: Impressie nieuwe entree van Boetzaelaerstraat



Figuur 4: Bouwprogramma De Aarhof



Figuur 5: Impressie nieuwe entree vanaf Aarkade

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

1. 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.
2. 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.
3. 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 woningbouwontwikkeling 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.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Alphen aan den Rijn. Met name door de omvang van het initiatief en de centrale ligging en goede bereikbaarheid, wordt het secundaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Leiden, Den Haag, Nieuwkoop, en Kaag en Braassem. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Holland Rijnland meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

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

- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) ligt de prioriteit bij het bouwen binnen de bestaande stads- en dorpsgebieden en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Met de transformatie van winkelcentrum De Aarhof tot onder andere woningen wordt uitdrukking gegeven aan deze prioriteit. Bovendien ligt de locatie op loopafstand van treinstation Alphen aan den Rijn.
- Op gemeentelijk niveau ligt aanvullend de focus op een aantrekkelijk centrumgebied met een brede mix aan

woon-, werk- winkel-, horeca- en culturele voorzieningen. Dit initiatief zorgt met de toevoeging van woningen dat er een bredere mix aan functies ontstaat. Bovendien levert het initiatief een bijdrage aan een kwalitatieve impuls van het gebied: op sfeerimpressies (figuren 1-5) is te zien dat met de herontwikkeling van het gebied er wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied, welke op dit moment sterk verouderd is. De woningen en de uitstraling van deze woningen zijn daar onderdeel van.

- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) is de ambitie gesteld om de komende jaren voldoende woningen te bouwen en hierbij met name betaalbare woningen in het huur- en koopsegment te realiseren. Vanuit de Regionale Woonagenda geldt concreet dat er in het gehele woningbouwprogramma minimaal 20% in de segmenten voor middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop) wordt gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan dit beleid doordat een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd, waarvan minimaal 45% in het betaalbare segment. Een verdere uitsplitsing van de segmenten is niet bekend.
- Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt doordat het nieuwe 'kleinere' woonvormen creëert onder andere geschikt voor ouderen en jonge stellen/starters. Ook dit is een belangrijke ambitie binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Bovendien krijgen mensen die een sociale (eengezins)woning achterlaten voorrang, wat een extra stimulerend effect heeft op de doorstroming.
- Een specificatie van de segmenten is niet bekend, behalve dat 45% van de woningen tot het betaalbare segment behoren. Er kan dus enkel globaal een afweging gemaakt worden op basis van dat het voor 45% uit betaalbare woningen zal bestaan. Dit wijst erop dat het glo-

baal past bij het gewenste aandeel betaalbare woningen. Voor huurwoningen betreft het betaalbare segment volgens de doelgroepenverordening een maximale huurprijs van €1.000,-. Voor koopwoningen is in de doelgroepenverordening enkel sociale en goedkope koop opgenomen, welke maximaal de NHG-grens bedragen. In 2023 koppelt het Rijk de grens voor betaalbare koopwoningen echter los van de NHG-grens, aangezien de NHG-grens zal stijgen naar €405.000,-. Voor dit initiatief is voor de grens voor betaalbare woningen de NHG-grens anno 2022 aangehouden van €355.000,-.

- Tot slot past het initiatief binnen het toetsingskader van de gemeente: het initiatief is passend bij de kwalitatieve behoefte door meergezins huurwoningen en koopappartementen te realiseren (zie ook onderdeel Kwalitatieve behoefte). Het initiatief realiseert 45% betaalbare woningen. De onderverdeling van de wooncategorieën is specifiek met de gemeente afgestemd, waarbij ook specifiek aandacht is besteed aan het segment sociale huurwoningen. Er is binnen het verzorgingsgebied voldoende aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor onderhavig programma afwijkt van de gemeentelijke ambities. Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, herontwikkeling De Aarhof, voorziet met de ontwikkeling van 310 appartementen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

Gemeente Alphen aan den Rijn:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het primaire en secundaire verzorgingsgebied toe. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad. Op basis van provinciale cijfers is in de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019-2030 behoefte aan 5.140 woningen. De gemeente Alphen aan den Rijn noemt op

basis van woningmarktonderzoek van Companen een woningbehoefte van 5.310-6.219 woningen voor de periode 2021-2030. Hierbij is uitgegaan van de Trendraming 2019 van Provincie Zuid-Holland en een actualisatie ervan op basis van recente migratiecijfers.

- Volgens het CBS zijn er in de periode van 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 1.286 woningen bijgekomen in de gemeente. Dit betekent anno tweede kwartaal 2023 nog een behoefte van 4.024 tot 4.933 woningen tot 2030. Met 30% extra toegestane plancapaciteit bedraagt dit 5.231 tot 6.413 woningen.
- In beginsel is er voldoende plancapaciteit in de gemeente Alphen aan den Rijn om in de behoefte te voorzien, namelijk (met aftrek van de 1.286 vanaf 2021 gerealiseerde woningen) circa 5.814 woningen waarvan de meerderheid in de kern Alphen. Hiervan is echter geen inzicht in hoeveel plannen een harde en hoeveel een zachte status hebben. Er zijn dus wel genoeg plannen, maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde status.
- Bovendien is hierbij nog geen rekening gehouden met de 30% extra toegestane plancapaciteit. Door 30% bovenop de woningbehoefte te rekenen ontstaat er een tekort van 600 woningen. Deze 30% extra toegestane plancapaciteit is er om uitval van zachte plannen op te vangen. Met een tekort van 600 woningen is er in de gemeente dus alsnog een risico op een woningtekort in de komende jaren.

Alphen-Stad:

- Aanvullend geldt dat de gemeente weinig grond bezit en de huidige bekende plancapaciteit niet toereikend is om op korte termijn (vanaf 2025) in voldoende woningaanbod te voorzien ten opzichte van de huishoudensgroei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad.

- In de periode tot 2030 zal er in de kern Alphen een tekort ontstaan van 1.000 woningen, oplopend naar 2.500 woningen. Er ligt dus een opgave om meer woningen toe te voegen. Het initiatief voorziet met de realisatie van 310 woningen in deze kwantitatieve behoefte.

Secundair verzorgingsgebied:

- In het secundair verzorgingsgebied is de plancapaciteit redelijk in lijn met de behoefte, behalve in Den Haag waar veel te weinig plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Gemeenten in de subregio Oost (waaronder Alphen aan den Rijn) geven aan dat het met name lastig is om voldoende plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Door het herontwikkelen van De Aarhof zorgt het initiatief voor een toename van woningen op een binnenstedelijke locatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief in winkelcentrum De Aarhof, waarbij zowel huurappartementen als koopappartementen worden gerealiseerd met differentiatie in grootte en prijs, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal en regionaal niveau is behoefte aan een mix van huur- en koopwoningen. In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector en 30% in het middeldure segment. Met de realisatie van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, waarvan 45% in het betaalbare segment, voorziet het initiatief in deze behoefte.
- In de kern Alphen geldt dat er een tekort is aan betaalbare huurappartementen en ook het aanbod vrije-sector huurappartementen (middenhuur) is onvoldoende. In het koopsegment is behoefte aan koopappartementen in

verschillende prijsklassen (nadrukkelijk ook in het luxere segment). Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor De Aarhof speelt in op deze behoefte, aangezien een deel van het programma bestaat uit betaalbare woningen. Daarnaast zullen er ook woningen in het middeldure en luxe koop- en huursegment worden gerealiseerd. Daarmee voorziet het initiatief in een invulling van de huidige mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige Alphense woningmarkt.

- Daarnaast is een belangrijke doelgroep voor de toekomstige Aarhof de senioren. De woningbehoefte van deze bewoner stijgt de komende jaren aanzienlijk. Uit de Alphense Woningmarktstrategie (2019) blijkt dat van de jongere senioren (55-75 jaar) die willen verhuizen, iets meer dan de helft een koopwoning zoekt. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Aangezien er woningen worden gerealiseerd in het huur-en koopsegment van verschillende groottes en met verschillende prijzen wordt er in deze vraag voorzien.
- Tot slot wil Alphen aan den Rijn de doorstroming bevorderen door nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens creëren. De ontwikkeling van betaalbare appartementen, en woningen voor senioren die indirect de doorstroming op gang brengen, dragen hier aan bij.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Als gevolg van het realiseren van ca. 310 woningen in de De Aarhof zullen er geen onaanvaardbare leegstandseffecten optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte in Alphen 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. Een gezonde woningmarkt kent bovendien een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De gemeente Alphen aan den Rijn had in 2020 een woning-leegstand van 1%.

2.3 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.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Centrum - 1'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen Centrum - 1, Wonen/woonbestemming, Gemengd en Maatschappelijke vigerend.

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Uit eigen ervaring en jurisprudentie blijkt dat het verzorgingsgebied gedefinieerd kan worden als het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt genoemd. 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.

Van de verhuisbewegingen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn komt 60% (tabel 2) voort uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De gemeente heeft een sterke lokaal georiënteerde woningmarkt. De sterkste verhuisrelaties bestaan met twee grote gemeenten: Leiden (4%) en Den Haag (3%). En daarnaast met de sub regio Oost binnen de regio Holland Rijnland: Nieuwkoop (3%), Kaag en Braassem (2%) (CBS, 2021). Met de overige gemeenten is er weinig tot geen verhuisrelatie.

Voor dit onderzoek is het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Alphen aan den Rijn (60%). Vanuit verschillende gemeenten in de regio komen verhuisbewegin-

gen naar de gemeente Alphen aan den Rijn, al is de woningmarkt met name lokaal georiënteerd. Met name door de omvang van het initiatief en de centrale ligging en goede bereikbaarheid, wordt het secundaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Leiden, Den Haag, Nieuwkoop, en Kaag en Braassem. Samen zijn zij goed voor nog eens 11% van de verhuisbewegingen in Alphen aan den Rijn. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Holland Rijnland meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Zuid-Holland

Geconsolideerde omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 7 augustus 2021)

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. Ze zien de uitdaging om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. Om die vitale samenleving werkelijkheid te laten worden is meer nodig dan woningbouw alleen. Het leef- en vestigingsklimaat kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

In Zuid-Holland moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw wordt

energieneutraal gebouwd, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert. Verder wil de provincie dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Daarbij wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 7 augustus 2021)

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Alphen aan den Rijn

	Aandeel (%)
Binnen Alphen aan den Rijn	60
Vanuit secundaire verzorgingsgebied	11

hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Regio Holland Rijnland

Regionale Woonagenda (RWA) Holland Rijnland 2023

De regio ambieert met de RWA een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau.

Er is behoefte aan woningen van vrijwel alle typen en segmenten. De regionale woonagenda spreekt vooral van een extra behoefte aan levensloopbestendige huurappartementen in het sociale segment en vrije sector. Daarnaast is er behoefte aan koopwoningen van boven de €250.000,- en koopappartementen van boven de €200.000,-.

In de regionale woonagenda staan vier thema's centraal die elk hun opgaven kennen:

1. Woningbouw versnellen

De woningbehoefte in de regio komt uit op 30.500 nieuwe woningen in plaats van 22.800 in de vorige prognose, daarom is afgesproken:

- Tussen 2021 en 2030 30.500 woningen toevoegen (3.000 woningen per jaar).
- Sturen op 130% harde plannen en programmeerruimte van 4.000 woningen per jaar.
- Van deze woningen moeten er in subregio Oost (Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop) tussen de 9.500 en 11.000 woningen worden gerealiseerd.
- Ook ná 2030 zijn nog voldoende woningen nodig, daarom moet er voor 2025 extra capaciteit worden toegevoegd voor naar verwachting 20.000 woningen na 2030.

2. Betaalbaar wonen

Er moet sterker in worden gezet op de betaalbaarheid van de woningvoorraad:

- Van de nieuwbouw moet minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) zijn in elke gemeente. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet per project.
- Minimaal 20% is geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers.
- Van de nieuwbouw moet minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar zijn voor middeninkomens (op gemeenteniveau).
- Betaalbaarheid van de voorraad borgen door het hanteren van instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur en goedkope en betaalbare koop.

3. Mensen tussen wal en schip

Naast de reguliere woningzoekende zijn er voor de woonagenda ook een aantal aandachtsgroepen waar extra ruimte voor gecreëerd moet worden op de woningmarkt:

- Spoedzoekers versneld aan een woning helpen door een flexibele schil te creëren die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult.
- Toevoegen van 36 nieuwe standplaatsen voor woonwaggebewoners, gelijkmatig verdeeld over de regio.
- Gemeenten formuleren hun eigen beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten, en spreken af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten beter registreren.

4. Langer (en weer) zelfstandig wonen

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte blijven steeds langer zelfstandig thuis wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de reguliere woningvoorraad:

- Gemeenten stellen hiervoor woonzorgvisies op.

Gemeente Alphen aan den Rijn

Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn: “Groene gemeente met lef!” (vastgesteld januari 2022)

De missie van de Omgevingsvisie luidt: “Voor alle inwoners een beter leven (geluk, welbevinden) met (positieve) gezondheid en duurzaamheid als basis voor sociaal, economisch en ruimtelijk beleid”. Met als centrale waarden:

- Een gemeente van ontmoeten en verbinden
- Duurzame en groene gemeente
- Vitale woon- en leefgemeente

De gemeente biedt een veelkleurig mozaïek aan wonen en werken. Er is een verscheidenheid aan omgevingen:

- de stedelijkheid van Alphen aan den Rijn;
- de oude linten op de zandige oeverwal van de oude Rijn zoals Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Rijndijk, het brinkdorp Zwammerdam,
- de veenontginningslinten die Hazerswoude-Dorp, Benthuizen en Aarlanderveen vormen,
- de kwekerijenlinten die Boskoop vormen.

De Alphense woningmarktstrategie 2019 – 2022 (2019)

In deze strategie wordt omschreven hoe de gemeente met haar partners het verschil tussen vraag en aanbod op de korte en lange termijn gaat verkleinen. Er worden drie lijnen gekozen:

1. Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen
2. Vergroten van de voorraad seniorenwoningen
3. Ruimte voor woningbouw creëren

De woningmarktstrategie vormt een handvat voor toekomstige beslissingen over woningbouw. Juist in de Alphense situatie, waarbij de gemeente nauwelijks grond bezit en er vooralsnog enkel nog transformatie- en inbreidingslocaties resteren, is het van belang om de uitgangspunten rondom woningbouw duidelijk vast te leggen.

Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn (concept, oktober 2021)

Om adequaat in te kunnen spelen op de opgaven in de woningmarkt stelt de gemeente prioriteiten:

1. Snel realiseren extra nieuwe woningen door versnellen van bekende locaties en tegelijkertijd zoeken naar nieuwe locaties, zodat er continuïteit is in woningbouw-ontwikkeling.
2. Doorstroming stimuleren voor passend wonen door in het woningbouwprogramma in te zetten op toevoeging van toegankelijke woningen voor ouderen, en woningen in het middensegment voor jonge stellen/koopstarters. In het programma bovendien betaalbare, middenhuur en betaalbare koopwoningen opnemen.
3. Flankerende inzet voor een betere woningmarkt

Thema 1: Voldoende bereikbare woningen

De gemeente wil de positie behouden als betaalbare “volledige” gemeente in de Randstad. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor jong, oud, arm en rijk, met verschillende leefstijlen. Alphen aan den Rijn onderscheidt zich binnen de Randstad door deze breedte aan groepen die tot op heden altijd goed hun plek vonden in de gemeente. Door stijgende prijzen en druk op de woningmarkt wordt ook Alphen aan den Rijn eenzijdiger, gestaag worden middengroepen, jongere huishoudens en starters gemist. Er wordt ruimte geboden aan deze groepen door middel van een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende woningen voor groepen die in de knel zitten.

Thema 2: Senioren en bijzondere doelgroepen

Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen;

in alle kernen. Daarmee doet de gemeente recht aan de Omgevingsvisie die aanzet tot een diverse leefomgevingen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarom zetten zij in op voldoende passende (geclusterde) woningen voor ouderen en kwetsbaren, in de verschillende wijken en kernen van de gemeente. Zo komt doorstroom op gang.

Op basis van de ambities wordt bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een toetsingskader voor transformatie en nieuwbouw gehanteerd. Het afwegingskader bestaat uit twee stappen: de kwantitatieve en kwalitatieve toets.

- De **kwantitatieve toets** kijkt in hoeverre het geplande aantal woningen aansluit op de woningbehoefte. De gemeente gaat in de woonvisie tot 2030 uit van minimaal 600 woningen per jaar (zie onderdeel Kwantitatieve behoefte in onderstaande tabel).

- De **kwalitatieve toets** (zie onderstaand) wordt gebruikt om nieuwe initiatieven te toetsen op kwalitatieve eisen. Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden wordt in het kader onderscheid gemaakt naar eisen en wensen. Op het gebied van eisen moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. Op het gebied van wensen zijn voorkeuren aangegeven zodat bepaalde plannen beter geprioriteerd kunnen worden.

Woonakkoord Alphen aan den Rijn, Versnellingsaanpak voor een toekomstbestendige en vitale woningmarkt (juli 2021)

In het Woonakkoord zijn de ambities vertaald in tien concrete actiepunten voor de komende jaren:

Criterion	Alphen aan den Rijn (stad)	Benthuizen, Hazerswoude-Rijndijk- en Dorp en Koudekerk aan den Rijn	Boskoop	Zwammerdam en Aarlanderveen
Eisen				
Passend bij de kwalitatieve behoefte	Voornamelijk: meergezins sociale en middenhuur, grondgebonden koopwoningen(rij en 2-1 kap) en koop appartementen met enkele vrijstaande koopwoningen	Voornamelijk: grondgebonden met enkele meergezins sociale huur woningen, evenals grondgebonden koopwoningen	Voornamelijk: meergezins en grondgebonden sociale en middenhuurwoningen, grondgebonden koopwoningen en enkele koopappartementen	Maatwerk in overleg met de gemeente.
Aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 20% middelduur en 15% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 15% middelduur en 20% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 20% middelduur en 15% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal maatwerk sociale huur, 15% middelduur en 20% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages
Wonen en zorg	20% geclusterd nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen → zie toelichting wonen en zorg	Maatwerk in overleg met de gemeente.	20% geclusterd nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen → zie toelichting wonen en zorg	Maatwerk in overleg met de gemeente.
Voorkeuren				
Duurzaamheid en klimaatbestendigheid	Klimaatadaptief gebouwd bijvoorbeeld door het tegengaan van bodemdaling en hittestress.			
Constructiemethode	Gebruik van circulaire materialen (bijv. hout, stro etc.) of constructiemethodes (bijv. industrieel of demontabel)			
Innovatie en initiatief vanuit de samenleving	Prioriteit aan woonzorgconcepten (hofjes) en samenlevingsvormen (bijv. Friends-contracten)	Prioriteit aan duurzame klimaatadaptieve concepten	Prioriteit aan woonzorgconcepten (hofjes) en duurzame initiatieven	Prioriteit aan duurzame klimaatadaptieve concepten

1. 600 woningen realiseren per jaar
2. Optimaliseren van planprocessen
3. Ontwikkelen van participatiekader woningbouw
4. Verkennen verbeteringen in tenders en aanbestedingen
5. Het realiseren van betaalbare woningen heeft prioriteit. Inzet is een gemeentebreed woningbouwprogramma met in ieder geval 25% sociale huur, 20% middeldure woningen en 15% betaalbare koop tot de NHG-grens.
6. Bevorderen van doorstroming
7. Ontwikkelen van nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens
8. Er wordt gezamenlijk gezocht naar nieuwe locaties
9. Transformeren en verdichten van de bestaande stad
10. Er wordt geïnvesteerd in samenwerking.

Doelgroepenverordening Woningbouw Gemeente Alphen aan den Rijn 2022

In de doelgroepenverordening regelt en borgt de gemeente Alphen aan den Rijn dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen worden gebouwd, en dat deze voor een langere periode beschikbaar en betaalbaar blijven. Er wordt bijvoorbeeld een concrete afbakening gegeven van wat een goedkope woning is. Hieruit is het volgende relevant voor het initiatief:

- Goedkope koopwoningen hebben een koopsom tot €250.000,-.
- Sociale koopwoningen hebben een prijs van maximaal de NHG-grens.
- De maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen is €1.000,-.

Tabel 3: Definitie van doelgroepen per segment

Segment	Doelgroep
Sociale huur	Huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal de DAEB-norm.
Middeldure huur	Huishoudens met gezamenlijk inkomen van maximaal €60.000,00 per jaar.
Goedkope koop	
Sociale koop	Huishoudens met gezamenlijk inkomen van maximaal €80.000,00 per jaar.

Conclusie

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

- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) ligt de prioriteit bij het bouwen binnen de bestaande stads- en dorpsgebieden en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Met de transformatie van winkelcentrum De Aarhof tot onder andere woningen wordt uitdrukking gegeven aan deze prioriteit. Bovendien ligt de locatie op loopafstand van treinstation Alphen aan den Rijn.
- Op gemeentelijk niveau ligt aanvullend de focus op een aantrekkelijk centrumgebied met een brede mix aan woon-, werk-, winkel-, horeca- en culturele voorzieningen. Dit initiatief zorgt met de toevoeging van woningen dat er een bredere mix aan functies ontstaat. Bovendien levert het initiatief een bijdrage aan een kwalitatieve impuls van het gebied: op sfeerimpressies (figuren 1-5) is te zien dat met de herontwikkeling van het gebied er wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied, welke op dit moment sterk verouderd is. De woningen en de uitstraling van deze woningen zijn daar onderdeel van.

- Op alle niveaus (provinciaal, regionaal en gemeentelijk) is de ambitie gesteld om de komende jaren voldoende woningen te bouwen en hierbij met name betaalbare woningen in het huur- en koopsegment te realiseren. Vanuit het RWA geldt concreet dat er in het gehele woningbouwprogramma minimaal 20% in de segmenten voor middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop) wordt gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan dit beleid doordat een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd, waarvan minimaal 45% in het betaalbare segment. Een verdere uitsplitsing van de segmenten is nog niet bekend.
- Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt doordat het nieuwe 'kleinere' woonvormen creëert onder andere geschikt voor ouderen en jonge stellen/starters. Ook dit is een belangrijke ambitie binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Bovendien krijgen mensen die een sociale (eengezins)woning achterlaten voorrang, wat een extra stimulerend effect heeft op de doorstroming.
- Een specificatie van de segmenten is niet bekend, behalve dat 45% van de woningen tot het betaalbare segment behoren. Er kan dus enkel globaal een afweging gemaakt worden op basis van dat het voor 45% uit betaalbare woningen zal bestaan. Dit wijst erop dat het globaal past bij het gewenste aandeel betaalbare woningen. Voor huurwoningen betreft het betaalbare segment volgens de doelgroepenverordening een maximale huurprijs van €1.000,-. Voor koopwoningen is in de doelgroepenverordening enkel sociale en goedkope koop opgenomen, welke maximaal de NHG-grens bedragen. In 2023 koppelt het Rijk de grens voor betaalbare koopwoningen echter los van de NHG-grens, aangezien de NHG-grens zal stijgen naar €405.000,-. Voor dit initiatief is voor de grens voor betaalbare woningen de NHG-grens anno 2022 aangehouden van €355.000,-.

- Tot slot past het initiatief binnen het toetsingskader van de gemeente: het initiatief is passend bij de kwalitatieve behoefte door meergezins huurwoningen en koopappartementen te realiseren (zie ook onderdeel Kwalitatieve behoefte). Het initiatief realiseert 45% betaalbare woningen. De onderverdeling van de wooncategorieën is specifiek met de gemeente afgestemd, waarbij ook specifiek aandacht is besteed aan het segment sociale huurwoningen. Er is binnen het verzorgingsgebied voldoende aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor onderhavig programma afwijkt van de gemeentelijke ambities. Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Bevolkingsprognose Primos (2022)**, **Woningbehoefteraming provincie Zuid-Holland (WBR, 2019)** en **Woonvisie Alphen aan den Rijn (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

De gemeente Alphen aan den Rijn telt in 2022 112.910 inwoners (Primos, 2022). Tot 2030 is er toename van het aantal inwoners met 7,6% (tabel 3), tot een inwonersaantal van ca. 121.430. Ook het aantal huishoudens stijgt tot 2030 met 10,6% tot een totaal van ca. 54.690 huishoudens (tabel 4). Dit is een toename in het aantal huishoudens van ca. 5.220. Een recenter rapport, Woonakkoord Alphen aan den Rijn (2021) constateert dat, naast natuurlijke aanwas door geboortes en huishoudensverdunning, de sterke toename van

het aantal huishoudens met name komt door een grote instroom vanuit (omliggende) gemeenten als Leiden, Nieuwkoop, Den Haag en Zoetermeer. Door deze ontwikkelingen is de afgelopen jaren de vraag naar woonruimte groter geworden. De verwachting is (volgens het Woonakkoord) dat deze groei tot 2030 verder doorzet met circa 5.820 huishoudens, dit is een sterkere groei dan voorzien op basis van de Primos-prognose.

Ook voor de sub regio-Oost (Nieuwkoop, Kaag en Braassem) en de twee grote gemeenten Leiden en Den Haag (samen het secundaire verzorgingsgebied) geldt dat er een toename is van ca. 7,8% in de bevolking en ca. 8,5% in het aantal huishoudens (tabel 3 en 4).

Woningbehoefte

De gemeente Alphen aan den Rijn gebruikt in de Woningmarktstrategie (2019) en Woonvisie (2021) een andere woningbehoefte dan de provincie Zuid-Holland in de Woningbehoefteraming (2021). Beiden worden meegenomen in de analyse om transparantie te creëren over de verschillen in woonbehoefte.

Behoeftte gemeente o.b.v. provinciale cijfers

Op provinciaal niveau kunnen we uitgaan van de woningbehoefteraming 2019 aangezien deze informatie geeft tot op gemeenteniveau, de Woningbehoefteraming (WBR) 2021 geeft enkel inzicht in de toegestane woningvoorraadgroei op regioniveau. De WBR 2019 geeft inzicht in de toegestane woningvoorraadgroei dat het resultaat is van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Volgens de raming is de indicatie dat er in 2019 behoefte is aan 550 woningen en tussen 2020 – 2030 een totale woningbehoefte is van 4.590 woningen in gemeente Alphen aan den Rijn. Totaal betekent dit een behoefte van 5.140 woningen

Tabel 5: Woningbehoefte 2019-2030 (WBR, 2019)

	2019	2020 – 2025	2025 – 2030	Totaal
Alphen aan den Rijn	550	2.540	2.050	5.140
Secundaire verzorgingsgebied	7.110	27.240	23.810	58.160

(over de periode 2019-2030) in de gemeente Alphen aan den Rijn. In het secundaire verzorgingsgebied geldt een woningbehoefte van 58.160 woningen over de periode 2019-2030: met in de gemeente Leiden een woningbehoefte van 7.020 woningen, in de gemeente Den Haag een woningbehoefte van 47.490, in gemeente Nieuwkoop een behoefte van 1.910 woningen en in Kaag en Braassem 1.740 woningen (WBR 2019).

Behoeftte per kern o.b.v. cijfers gemeente Alphen aan den Rijn

Tabel 6: Woningbehoefte per kern tot 2030 op basis van een 130% planning

	Behoefte planperiode (2021 tot 2030)	Aantal woningen per jaar (indicatie 130% van de behoefte)
Aarlanderveen	45-55	5-6
Alphen aan den Rijn	3.600-4.150	400-460
Benthuizen	180-225	20-25
Boskoop	765-900	85-100
Hazerswoude-Rijndijk	270-315	30-35
Hazerswoude-Dorp	270-315	30-35
Koudekerk	135-180	15-20
Zwammerdam	45-90	5-10
Totaal	5.310-6.219	590-690

In de Woonvisie 2021-2025 (2021) noemt de gemeente Alphen aan den Rijn dat om de verwachte groei te realiseren er tot 2030 toevoeging van jaarlijks 455 tot 530 woningen nodig is. Er is echter ook sprake van een inhaalvraag die de druk op de woningmarkt dusdanig doet toenemen dat extra nieuwbouw tot maximaal 600 woningen per jaar op de korte en middellange termijn van belang is. Om planuitval en een mogelijke achterstand in de productie van woningen te voorkomen wordt er met een 130% planning gewerkt. In de praktijk blijkt immers dat grofweg een derde van de plannen niet doorgaat. Er kunnen strategische overwegingen spelen om harde plannen niet te ontwikkelen of uit te stellen om zo de productie te spreiden, want zowel gemeenten als marktpartijen hebben baat bij een stabiele bouwstroom. Een ruimer aanbod aan woningen en versnelde planvorming is door de grote druk op de woningmarkt niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk. Het Rijk wil daarom dat dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden gepland dan nodig

zijn om zo rekening te houden met planvertraging en/of -uitval.

In de periode 2021-2030 noemt de woonvisie (2021) voor de hele gemeente een woningbehoefte van 5.310-6.219 woningen (tabel 6). Dit aantal is geraamd in het woningmarktonderzoek van Companen (januari 2021). Hierbij is uitgegaan van de Trendraming 2019 van Provincie Zuid-Holland en een actualisatie ervan op basis van recente migratiecijfers. De cijfers laten zien dat er een verschil is in de woningbehoefte zoals de provincie die raamt voor de gemeente Alphen aan den Rijn, en de woningbehoefte zoals de gemeente die zelf hanteert (o.a. op basis van woningmarktanalyse van Companen). WBR2019 noemt een behoefte van 5.140 woningen (2019-2030) en gemeente een behoefte van 5.310-6.219 woningen (2021-2030, op basis van een 130% planning).

Aanbod

Primair verzorgingsgebied: Alphen aan den Rijn

Volgens CBS (2023) telt gemeente Alphen aan den Rijn 50.179 woningen. Per saldo is de woningvoorraad de afgelopen vijf jaar (vanaf 2019) met ca. 2.426 woningen toegenomen.

Plan capaciteit

Het Woonakkoord (2021) noemt dat er in beginsel voldoende plan capaciteit is. In de gemeentelijke planningslijst staan voor de periode 2021-2030 circa 7.100 woningen aan plan capaciteit, waarvan 5.100 in de kern Alphen. Hiervan is niet bekend hoeveel van deze plannen in een vergevorderd stadium zijn (hard) en welke nog in de beginfase zitten (zacht). Daarmee voorziet de totale plan capaciteit in de behoefte, al is hierin nog geen rekening gehouden met de status van plan capaciteit (hard of zacht).

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Primos, 2021)

	2022	2025	2030	Verschil (abs.)	Verschil (%)
Alphen aan den Rijn	112.910	115.210	121.430	8.520	7,6%
Secundaire verzorgingsgebied	735.430	768.020	792.420	56.990	7,8%

Tabel 4: Huishoudensprognose (Primos, 2021)

	2022	2025	2030	Verschil (abs.)	Verschil (%)
Alphen aan den Rijn	49.470	51.080	54.690	5.220	10,6%
Secundaire verzorgingsgebied	366.350	384.800	397.470	31.120	8,5%

In de Woonvisie (2021) wordt aanvullend geconstateerd dat de gemeente weinig grond bezit en de huidige bekende plan-capaciteit niet toereikend is om vanaf 2025 voldoende woningaanbod te realiseren ten opzichte van de huishoudens-groei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad. In de Woningmarktstrategie (2019) werd genoemd dat om in de behoefte in de kern Alphen te voorzien er 4.900 woningen nodig waren tot 2030, oplopend tot 6.500 woningen tot 2040. Op de huidige woningbouwlocaties en de resterende zoek-locaties, kunnen maximaal 3.990 woningen gebouwd worden. In de periode tot 2030 komen in de kern Alphen al 1.000 woningen te kort, oplopend naar 2.500 woningen.

Secundair verzorgingsgebied

In het secundaire verzorgingsgebied is er een woningvoor-raad van 345.548 woningen. Per saldo zijn er de afgelopen vijf jaar ca. 22.000 woningen bijgebouwd.

Plancapaciteit

- Uit de Monitor 2020 Regionale Woonagenda Holland Rijnland (november 2020) blijkt dat de woningbouwplan-nen in **subregio Oost** (gemeenten Nieuwkoop, Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn) wat achterblijft bij de behoeftecijfers, er zijn tot 2029 minder plannen dan waar behoefte aan is. Gemeenten geven aan dat het met name lastig is om voldoende plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Aan-vullende plannen zijn nodig, al zijn hiervoor ook reeds de nodige zachte plannen in beeld.
- In de **gemeente Den Haag** bestaat de huidige planvoor-raad uit circa 37.500 woningen. Het grootste deel van deze plannen heeft een zachte status. Circa 14.000 wo-ningen hebben een harde status. Dit is onvoldoende om

in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien (47.490 wo-ningen).¹

- In **gemeente Leiden** is het aantal harde plannen ca. 11.400. In 2022 slaat het tekort om tot boven de be-hoefte, na 2022 zijn er meer dan voldoende woningen in 'harde' plannen om de gemeentelijke doelstelling van 8.180 woningen te halen.²

Conclusie

Het initiatief, herontwikkeling De Aarhof, voorziet met de ont-wikkeling van 310 appartementen in een kwantitatieve be-hoefte binnen het verzorgingsgebied:

Gemeente Alphen aan den Rijn:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het primaire en secundaire verzorgingsgebied toe. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad. Op ba-sis van provinciale cijfers is in de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019-2030 behoefte aan 5.140 woningen. De gemeente Alphen aan den Rijn noemt op basis van woningmarktonderzoek van Companen een woningbehoefte van 5.310-6.219 woningen voor de peri-ode 2021-2030. Hierbij is uitgegaan van de Trendraming 2019 van Provincie Zuid-Holland en een actualisatie er- van op basis van recente migratiecijfers.
- Volgens het CBS zijn er in de periode van 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 1.286 woningen bijge-komen in de gemeente. Dit betekent anno tweede kwar-taal 2023 nog een behoefte van 4.024 tot 4.933 wonin-gen tot 2030. Met 30% extra toegestane plancapaciteit bedraagt dit 5.231 tot 6.413 woningen.

- In beginsel is er voldoende plancapaciteit in de ge-meente Alphen aan den Rijn om in de behoefte te voor-zien, namelijk (met aftrek van de 1.286 vanaf 2021 gere-aliseerde woningen) circa 5.814 woningen waarvan de meerderheid in de kern Alphen. Hiervan is echter geen inzicht in hoeveel plannen een harde en hoeveel een zachte status hebben. Er zijn dus wel genoeg plannen, maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde status.
- Bovendien is hierbij nog geen rekening gehouden met de 30% extra toegestane plancapaciteit. Door 30% bo-venop de woningbehoefte te rekenen ontstaat er een te-kort van 600 woningen. Deze 30% extra toegestane plancapaciteit is er om uitval van zachte plannen op te vangen. Met een tekort van 600 woningen is er in de ge-meente dus alsnog een risico op een woningtekort in de komende jaren.

Alphen-Stad:

- Aanvullend geldt dat de gemeente weinig grond bezit en de huidige bekende plancapaciteit niet toereikend is om op korte termijn (vanaf 2025) in voldoende woningaan-bod te voorzien ten opzichte van de huishoudensgroei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad.
- In de periode tot 2030 zal er in de kern Alphen een te-kort ontstaan van 1.000 woningen, oplopend naar 2.500 woningen. Er ligt dus een opgave om meer woningen toe te voegen. Het initiatief voorziet met de realisatie van 310 woningen in deze kwantitatieve behoefte.

Secundair verzorgingsgebied:

- In het secundair verzorgingsgebied is de plancapaciteit redelijk in lijn met de behoefte, behalve in Den Haag

¹ Gemeente Den Haag, Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020.

² Rapportage Woningbouwmonitor Gemeente Leiden meting 2021-1.

waar veel te weinig plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Gemeenten in de subregio Oost (waaronder Alphen aan den Rijn) geven aan dat het met name lastig is om voldoende plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Door het herontwikkelen van De Aarhof zorgt het initiatief voor een toename van woningen op een binnenstedelijke locatie.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)

In dit onderzoek is in beeld gebracht hoe inwoners (willen) wonen in Zuid-Holland, en welke woningen tot 2030 gebouwd moeten worden om hierin te voorzien.

Huurwoningen

- 46% van de nieuwbouw moet bestaan uit huurwoningen.
- Binnen de huursector is in alle scenario's vooral behoefte aan woningen in het segment onder de aftoppingsgrens. Ruim de helft van de nieuwbouw in de huursector zou uit woningen in die prijsklasse moeten bestaan.
- Er is ook veel nieuwbouw gewenst in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en 950 euro): twee op de tien nieuwbouwwoningen in de huursector zou in die prijsklasse moeten vallen.
- De gewenste nieuwbouw in de huursector bestaat voor het grootste gedeelte (70%) uit meergezinswoningen.

Koopwoningen

- 54% van de nieuwbouw moet bestaan uit koopwoningen.
- In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope

koopsector (tot 220.000 euro) en 30% in het middeldure segment (280-390.000 euro) (prijspeil 2019).

- In de koopsector bestaat de gewenste nieuwbouw voor 65% uit eengezinswoningen en voor 35% uit meergezinswoningen. Tegelijkertijd is er de behoefte aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de koopsector.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017)

De regio ambieert met deze Regionale Woonagenda (RWA) een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus. Uit onderzoek blijkt dat de woonmilieus rond het centrum vooral aansluiten op het woonmilieu: Levendige –en rustige stadswijk en Dorps.

- De levendige stadswijk typeert zich als een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.
- De rustige stadswijk typeert zich als rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.
- Het dorpse typeert zich als een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemakkelijk.

De behoefte van verschillende doelgroepen zijn:

- Lage inkomens, behoefte aan sociale huurwoningen
- Middeninkomens, behoefte aan middeldure en goedkope koop
- Huisvesten bijzondere doelgroepen zoals mensen die ondersteuning bij het wonen nodig hebben.
- Uitbreiding tijdelijke en/of flexibele huisvesting bijv. mensen die scheiden.
- Doorstroming, vergrijzing en babyboomgeneratie

- Inclusieve samenleving
- Langer zelfstandig wonen

De Alphen Woningmarktstrategie 2019-2022 (2019)

- In de periode 2019 t/m 2025 zijn er maar liefst 1.150 extra sociale woningen nodig. Hierna neemt de benodigde voorraad mogelijk iets af. Daarnaast zijn er onzelfstandige woningen en een aantal complexen voor bijzondere groepen nodig.
- Op de middellange termijn zal aan vrijwel alle woonvormen voor ouderen een tekort ontstaan. In absolute aantallen is het tekort het grootst in de categorie 'geclusterd wonen met zorg nabij', maar ook voor dementiezorg ligt er een grote opgave.
- Van de jongere senioren (55-75 jaar) die willen verhuizen, zoekt iets meer dan de helft een koopwoning. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Een ander opvallend gegeven is dat van de verhuisgeneigde 55 tot 75-jarigen nog ruim de helft op zoek is naar een gezinswoning, terwijl de vraag van 75+'ers vrijwel volledig gericht is op appartementen.
- Koopstarters: de vraag van koopstarters richt zich in het bijzonder tussen € 180.000 en € 250.000. Zij willen, zo leert de ervaring, beginnen in een volwaardige rijwoning. De behoefte aan kleine appartementen tot € 180.000 is aanwezig, maar beperkt.

Confrontatie vraag en aanbod: mismatch

- Er is een tekort is aan betaalbare huurwoningen.
- Het aanbod vrije-sector-huurappartementen (boven € 720) is onvoldoende, het aanbod eengezinshuurwoningen in dit segment lijkt vooralsnog voldoende.
- In de koopsector is bij eengezinswoningen in alle prijsklassen een aanvullende behoefte. Alleen de markt voor de duurste woningen staat onder druk. Dit blijkt ook uit de verkoopresultaten van het Kadaster. Ten opzichte

van 2016 is de behoefte aan duurdere woningen gegroeid.

- Juist aan goedkope appartementen is er een potentieel overschot; de markt in dit segment is relatief ontspannen.
- Al met al bevestigt dit overzicht de behoefte aan spreiding over woningtypen, financieringscategorieën en prijssklassen.
- Marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn in de kern Alphen betreffen:
 - Huur: sociale huurwoningen (met name eengezinswoningen), vrije-sector appartementen (levensloopgeschikt, tot € 900).
 - Koop: luxe(re) koopappartementen (vanaf € 200.000), goedkope eengezinskoopwoningen (tot € 200.000) en eengezinskoopwoningen (< € 350.000).

Woonvisie 2021 – 2025 Alphen aan den Rijn (concept 2021)

- De gemeente gaat uit van 25% sociaal, 20% middelduur (goedkope koop en middenhuur) en 15% betaalbare koop tot de NHG grens.
- In de kern Alphen geldt, op basis van de behoefte, als richtlijn voor het woningbouwprogramma binnen een bepaald bouwgebied: 25% sociaal, 20% middelduur (< € 1.000) en 15% betaalbare koop (< € 325.000).
- Op programmaniveau is voornamelijk behoefte aan meergezins sociaal en middenhuur, grondgebonden koopwoningen (rij en 2^e1 kap) en koopappartementen.
- In mindere mate is behoefte aan vrijstaande koopwoningen.

Woonakkoord Alphen aan den Rijn (2021)

- Het is in Alphen-stad en de omliggende kernen belangrijk om jonge mensen te kunnen behouden. Het wordt voor jonge huishoudens, starters, maar ook huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker om een huur- of koopwoning te vinden. Veel koopwoningen zijn te duur, wachttijden van (sociale) huurwoningen zijn lang en het aanbod aan huurwoningen in het middensegment is beperkt.
- Het wordt van groot belang geacht om de komende jaren voldoende betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen en deze vervolgens betaalbaar te houden. Ook is er behoefte aan nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens zodat doorstroming op gang komt.

Kwalitatief aanbod

Aanbod

Volgens CBS (2021) telt gemeente Alphen aan den Rijn 48.893 woningen. Daarvan zijn:

- 66% eengezinswoningen
- 34% meergezinswoningen
- 63% koopwoningen
- 37% huurwoningen, 26% is in corporatiebezit. Het overige deel (11%) is in particulier eigendom.

Er is geen (openbare) informatie bekend over de kwalitatieve plancapaciteit in de gemeente.

Leegstand

De gemeente Alphen aan den Rijn had in 2020 een woningleegstand van 1%. Dit ligt lager dan het provinciaal gemiddelde (2%), maar gelijk met het landelijk gemiddelde (1%). Ook in 2015 betrof de leegstand in de gemeente 1%. 40% van de leegstaande woningen in 2020 stond een jaar eerder

ook al leeg. Dit is beperkt in vergelijking met het provinciaal (53%) en landelijk gemiddelde (50%). Oftewel: in de gemeente Alphen aan den Rijn is nauwelijks langdurige leegstand.³

Conclusie

Het initiatief in winkelcentrum De Aarhof, waarbij zowel huurappartementen als koopappartementen worden gerealiseerd met differentiatie in grootte en prijs, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal en regionaal niveau is behoefte aan een mix van huur- en koopwoningen. In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector en 30% in het middeldure segment. Met de realisatie van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, waarvan 45% in het betaalbare segment, voorziet het initiatief in deze behoefte.
- In de kern Alphen geldt dat er een tekort is aan betaalbare huurappartementen en ook het aanbod vrije-sector huurappartementen (middenhuur) is onvoldoende. In het koopsegment is behoefte aan koopappartementen in verschillende prijsklassen (nadrukkelijk ook in het luxere segment). Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor De Aarhof speelt in op deze behoefte, aangezien een deel van het programma bestaat uit betaalbare woningen. Daarnaast zullen er ook woningen in het middeldure en luxe koop- en huursegment worden gerealiseerd. Daarmee voorziet het initiatief in een invulling van de huidige mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige Alphenese woningmarkt.
- Daarnaast is een belangrijke doelgroep voor de toekomstige Aarhof de ouderen. De woningbehoefte van deze

³ CBS (2020). Dashboard Leegstand.

bewoner stijgt de komende jaren aanzienlijk. Uit de Alphenense Woningmarktstrategie (2019) blijkt dat van de jongere senioren (55-75 jaar) die willen verhuizen, iets meer dan de helft een koopwoning zoekt. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Aangezien er woningen worden gerealiseerd in het huur-en koopsegment van verschillende groottes en met verschillende prijzen wordt er in deze vraag voorzien.

- Tot slot wil Alphen aan den Rijn de doorstroming bevorderen door nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens creëren. De toekomstige ontwikkeling van de appartementen in De Aarhof draagt hier aan bij.