

Onderzoek Wonen en Programma Gnephoek

Juni 2023

Inhoudsopgave

Visie op wonen	3
Woningbehoefte	3
Regionaal	3
Lokaal	4
Voorstel programmering	7
Voorzieningen	8
Werkgelegenheid	9
Woonwerkpendel	9
Type werkgelegenheid	9

Visie op wonen

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

Vanuit de gedachte van een gezonde leefomgeving adviseren we aandacht te hebben voor:

1. Lichamelijke beweging;
 - a. korte afstanden tot voorzieningen,
 - b. sneller om lopend/fietsend te gaan dan met de auto;
 - c. Aantrekkelijke (recreatieve) rondjes maken (hardloopprondje 5 km zie [Vijfwal – Algemeen](#)) om beweging te stimuleren.
2. Sociale contacten:
 - a. makkelijk contact stimuleren, zorgen dat mensen anderen tegenkomen.
 - b. Focus op buurtjes i.p.v. wijk qua sociale cohesie.
3. Diversiteit aan karakters (afwisselende bouwstijl, eigen karakter van buurt creëren):
 - a. uitgangspunt is niet hoger dan 5–6 verdiepingen, zo contact houden met ‘beneden’ en nog te doen om de trap te nemen.
4. Gezonde voeding en de voedselproductie;
 - a. zorg voor voedselproductie in de buurt, stadsboerderij, buurtmoestuin en
 - b. beperk opties voor ongezonde voeding
5. Diversiteit aan natuur, beleving seizoenen:
 - a. 3–30–300 regel: [3–30–300-regel – Cobra Groeninzicht \(cobra-groeninzicht.nl\)](#),
 - b. zo lang mogelijk kunnen profiteren van zon ook in herfst en winter.

(Bron: Gezonde steden, gezonde dorpen door Ir. Paul Dijkman)

Woningbehoefte

Regionaal

Op basis van de provinciale raming is de woningbehoefte in de periode 2021 t/m 2030 30.500 woningen. De ruimte om te programmeren is 39.650 woningen. De provincie heeft met de planlijst 2022 38.378 woningen aanvaard. Voor onze subregio (Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Kaag & Braassem) is de behoefte door Companen t.b.v. de Regionale Woonagenda doorberekend: 9.500 – 11.000 woningen in de periode 2021–2030. De woningbehoefte na 2030 is nog niet bekend. In de Regionale Woonagenda is deze geraamd op 20.000 woningen in de periode 2030–2040 (op basis van prognoses van het CBS). De provincie maakt in het najaar van 2023 de behoeftcijfers tot 2032 bekend.

Kwalitatief is er vooral behoefte aan sociale huurappartementen, gevolgd door grondgebonden koopwoningen tussen € 250.000 – € 350.000 en middeldure huur appartementen (tot € 1.000 p/m). Er is ook flinke behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot € 250.000. Regionaal wordt gestuurd op 65% betaalbaar en 35% vrije sector woningbouwprogramma. (Bron: Regionale Woonagenda)

In de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland en Regionale Woonagenda Holland Rijnland is vastgelegd dat we inzetten op ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Katwijk–Leiden–Alphen. We concentreren woningbouw op de knooppunten langs deze as. Als gevolg hiervan verwachten we dat een groter deel van de regionale behoefte in Alphen aan den Rijn landt. Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn laten we de woningbehoefte zoveel mogelijk landen in de kern Alphen aan den Rijn. Dit leidt tot extra behoefte van 1.650 woningen in de periode 2030–2050.

Het ABF verwacht een huishoudensgroei in 2022–2040 van 35.300 in Holland Rijnland.

Naar leeftijd (aantal):

- 0–30 jaar neemt af (–9%)
- 30–44 jaar neemt toe (+16%)
- 45–64 jaar neemt af (–4%)
- 65–74 jaar neemt toe (+13%)
- 75+ neemt toe (+74%)

Naar leeftijd (aandeel):

- 0–30 jaar (–3%)
- 30–44 jaar (0%)
- 45–64 jaar (–5%)
- 65–74 jaar (0%)
- 75+ (7%)

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

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

- Alleenstaand neemt toe (+21%)
- Eenouder neemt toe (+23%)
- Paar zonder kind neemt toe (+7,5%)
- Paar met kind neemt toe (+6%)

(Bron: Woningbehoefteverkenning 2022–2040 ABF)

Lokaal

Kwantitatief:

Uit de marktanalyse van Companen blijkt dat er in de periode 2023–2050 behoefte is aan + 6.960 – 10.360 woningen in de kern Alphen aan den Rijn.

NB. Er is geen sprake van een sterk samenhangende woningmarkt in Holland Rijnland. Alphen aan den Rijn kent bijvoorbeeld nauwelijks uitwisseling met de bollenstreek, Noordwijk en Katwijk. Daarom zijn de prognosecijfers doorberekend op gemeente- en kernniveau.

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

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

Kwalitatief:

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

Ca. 10% zoekt (middel)dure huurwoning. Relatief groot deel, vooral starters en kleine huishoudens tot 55 jaar, zoekt een betaalbare koopwoning (tot € 250.000) of middeldure koopwoning (tot € 355.000).

Gezinnen zoeken vaker iets in het duurdere segment: tussen € 355.000 en € 500.000 en boven € 500.000.

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

(bron: Marktanalyse Gnephoek, onderbouwing woningbehoefte, 2023)

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

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

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

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

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

De mismatch zit vooral in de huidige nieuwbouwprogrammering van kern Alphen. Die bestaat voor (minimaal) 80% uit appartementen, terwijl de behoefte eengezins/appartementen resp. ca. 55%/45% is (in lijn met de huidige voorraad in kern Alphen). Zonder ontwikkeling van de Gnephoek groeit de verhouding eengezins/appartementen resp. naar ca. 52%/48%. De Gnephoek biedt kans om deze verhouding meer in balans te brengen met de kwalitatieve behoefte.

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

Woonmilieus

Woningzoekenden in de regio Alphen aan den Rijn hebben een sterke voorkeur voor het woonmilieu 'buiten-centrum'. Starters in jonge één- en tweepersoonshuishoudens in verhouding tot de andere leeftijdsgroepen iets meer georiënteerd op een 'centrum-stedelijk' woonmilieu.

De stijgende bevolkingsgroep, 75+'ers, zoekt vooral een woning in het 'buiten-centrum'(45%) of 'centrum-dorps' (32%).

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

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

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

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

Vanuit signalen inwoners

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

Voorstel programmering

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

Ruimtegebruik: 68,6 Ha

Ruimtegebruik (excl. voorzieningen): 66,9 Ha

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

De verhouding grondgebonden en gestapeld vanuit het advies van Companen is een richting. Het gaat er vooral om dat we voldoende gehoor geven aan de behoefte aan betaalbare woningen. Dit kunnen ook woonconcepten als maisonnettes, woon-werkwoningen en gestapelde hofjes zijn. Als daardoor het aandeel gestapeld hoger is dan 37% is dat niet direct een mismatch met de behoefte.

In de vrije ruimte is een (of enkele) kleinschalige woonvorm(en) voor mensen met dementie denkbaar. Ook rekening houden met enkele (3-5) spaceboxen (Skaeve huse).

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

We zijn in ons voorstel uitgegaan van kavelmaten en woningtypes die passen bij traditionele verkaveling. Te zijner tijd moet getoetst worden of deze woningtypes nog steeds passen in de buurtschap gedachte van de Nieuwe Alphense Stedelijkheid.

Voorzieningen

Het toevoegen van 5.500 woningen kan niet zonder het toevoegen van de benodigde voorzieningen. Het gaat dan om maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het combineren en clusteren van voorzieningen op een plek leidt tot dynamiek en meer veiligheid in een gebied. Dit kan bijdragen aan een positief imago, zowel van de commerciële voorzieningen als door de combinatie met maatschappelijke voorzieningen als een zorgcluster of scholen. Daarnaast ook een goede verbinding met groen en focus op ontmoeten (bijv. een park)

Bij voorkeur worden de voorzieningen geclusterd in 1 groter of 2 kleinere gebiedjes, maar dit is afhankelijk van de ligging, verbinding met andere winkelcentra (Baronie, Herenhof) en bereikbaarheid van het de centra.

NB. Zorg voor flexibele ruimtes: mocht er in de toekomst geen behoefte meer zijn aan een bepaalde functie dan kan het makkelijk omgebouwd worden naar een andere functie. Bijv: van commercieel naar maatschappelijk (en andersom). Zorg hierbij voor voldoende buitenruimte.

Op basis van het rapport Kennisbank Voorzieningscan van Stipo komen we tot de volgende uitgangspunten voor de benodigde voorzieningen:

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

Werkgelegenheid

Woonwerkpendel

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

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

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

(CBS 2020)

Uit onderzoek van Companen blijkt dat van alle werkenden die woonachtig zijn in de gemeente 35% in de gemeente werkt (CBS 2023, periode 2018–2020).

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

Invloed op woonwerkpendel:

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

Type werkgelegenheid

- Werkgelegenheid vanuit de commerciële en maatschappelijke voorzieningen
- Ruimte voor werkgelegenheid aan huis, voor ZZP'ers: woonwerk-woningen.
- Let op: ZZP'ers in de bouw met bussen met gereedschap willen niet parkeren bij een verderop gelegen parkeerhub (i.v.m. diefstal gereedschap). Zorg voor aan aantal plekken in de buurt van huizen om ook deze doelgroep te kunnen huisvesten in de Gnephoek.
- Trend: meer thuiswerkers, zorg voor dag-horeca om te werken of bedrijfsverzamelgebouwtjes.

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

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