



Plan B voor woningbouw in Alphen

GroenLinks Alphen aan den Rijn

PLAN B VOOR WONINGBOUW IN ALPHEN AAN DEN RIJN

Zo snel mogelijk een woning voor alle inwoners van de gemeente, met behoud van het groene hart

Het recht op een fatsoenlijke woning is een mensenrecht en moet één van de topprioriteiten zijn voor de gemeente. Helaas zien we dat steeds meer mensen buiten de boot vallen bij hun zoektocht naar een woning. Dat er in Nederland steeds meer mensen dakloos zijn (het aantal dakloze volwassenen is gestegen van 18.000 in 2009 tot 36.000 in 2020) is onverteerbaar.

De nieuwe coalitie in Alphen aan den Rijn, bestaande uit NE, VVD, CDA en D66, presenteerde op 19 mei een coalitieakkoord. In het akkoord staat de ambitie om 7.500 tot 10.000 woningen te bouwen. Om dit te bereiken worden grote delen van de Gnephoekpolder, de Vrouwgeestpolder en de Noordrand bebouwd. Het doel is dat minstens 25% van deze nieuwe woningen sociale huur is, het streven is 30%. Van de rest van de nieuwbouw is het de bedoeling dat 40% geschikt is voor modale inkomens, en dus 30 tot 35% voor hoge inkomens.

Wij hebben een fundamenteel andere kijk op woningbouw in Alphen aan den Rijn.

GroenLinks wil:

1. Het aantal woningen bouwen dat past bij de lokale woonvraag
2. Het type woningen bouwen waar de grootste behoefte aan is
3. Het Groene Hart sparen
4. De benodigde woningen zo snel mogelijk bouwen

De woningbouwplannen uit het coalitieakkoord voldoen helaas aan geen van deze criteria. Maar het is nog niet te laat: door de juiste keuzes te maken kunnen we ervoor zorgen dat Alphen aan den Rijn de woningen krijgt die zij nodig heeft. In dit Plan B leggen wij uit wat deze keuzes zijn.

Doel 1: Het aantal huizen bouwen dat past bij de lokale woonvraag

In de stad Alphen aan den Rijn was in 2019 de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 7,6 jaar en in de andere kernen 6,8 jaar. Nieuwe huizen zijn daarom hard nodig om te voldoen aan de vraag. Maar hoeveel dan? In onderstaande tabel is het verschil te zien tussen de verwachte groei van het aantal huishoudens, het hiervoor benodigde aantal nieuwe huizen, en de beschikbare ruimte voor huizen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de cijfers blijkt dat er in de stad een tekort is van ca. 1.000 woningen.

In de factsheet die het vorige college opstelde stond dat er 5.200 woningen nodig waren en er ruimte was voor 4.000 woningen.

Rekening houdend met een ruime marge van 25% moet er in of rond de stad ruimte worden gevonden voor ongeveer 1.500 extra woningen. Op die manier vangen we ruimschoots het tekort op dat er in Alphen is. Om de extra vraag uit de grote steden in de regio op te vangen heeft de provincie Zuid-Holland voldoende

andere plekken aangewezen, bijvoorbeeld tussen Leiden en Dordrecht en tussen Leiden en Katwijk. Het is dus niet nodig om zo veel woningen te bouwen als de coalitie voor ogen heeft. De eerste fundamentele keuze van GroenLinks is daarom om maximaal 1.500 extra woningen te bouwen.

Tabel 1 Raming woningbehoefte afgezet tegen de ruimte voor woningbouw

Woningbehoefte	Periode	Groei aantal huishoudens	Benodigde plancapaciteit	Ruimte voor woningbouw
Behoefte in kern Alphen	2019-2030	3.800	4.900	3.990*
	2019-2040	4.300-5.000	5.590-6.500	3.990*
Behoefte in kleine kernen	2019-2030	1.200	1.550	2.170**
	2019-2040	1.350-1.600	1.750-2.100	2.170**

Bron: WBR provincie Zuid-Holland, PEARL (voorlopige cijfers), CBS, 2019

* Dit betreft de huidige woningbouwplannen én de resterende kansen voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

De zoeklocaties van het Perspectief landschap en stad zijn niet in deze cijfers opgenomen.

** Dit betreft de huidige woningbouwplannen

KEUZE 1 VAN GROENLINKS

- We zoeken naar ruimte voor maximaal 1.500 extra woningen bovenop de reeds geplande locaties. Dat is ruim voldoende om de Alphense vraag op te vangen.

Doel 2: Het type huizen bouwen waar de grootste behoefte aan is

De volgende keuze die moet worden gemaakt is: wat voor soort woningen gaan we bouwen? Richten we ons op hoogbouw of laagbouw? En in welke prijsklasse bouwen we?

- a. Hoogbouw of laagbouw?

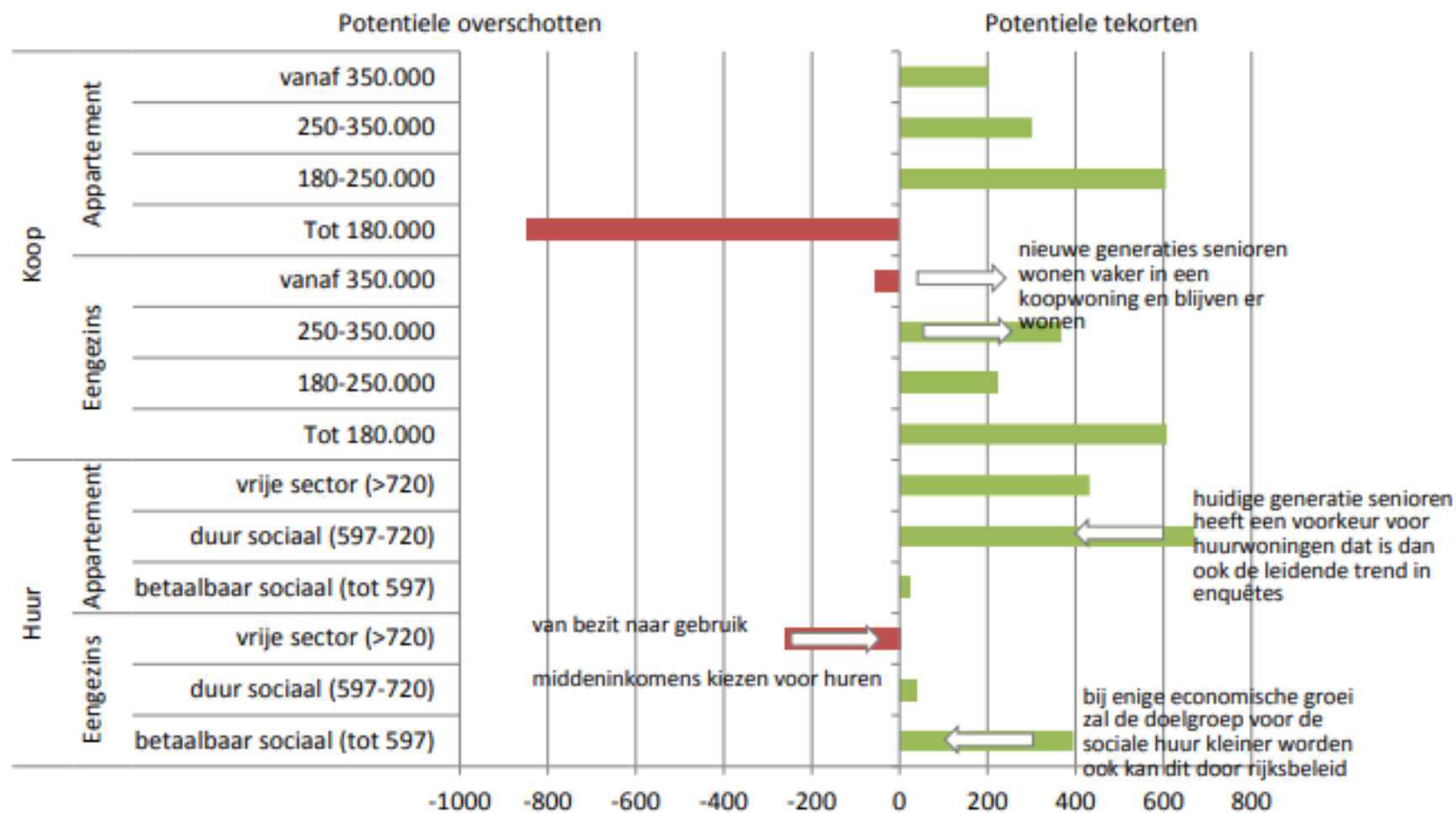
Het vorige college zag dat in Alphen veel behoefte is aan grondgebonden huur- en koopwoningen, sociale huurappartementen, en appartementen aan de onderkant van de vrije sector. Het lijkt daarom logisch om naast (sociale) huurappartementen ook veel nieuwe grondgebonden woningen

te bouwen. Er zijn echter al enorm veel grondgebonden woningen in Alphen en de ruimte is beperkt. Veel oudere mensen wonen nu in een te ruime woning en zouden graag verhuizen naar een betaalbaar en comfortabel appartement. Door deze doorstroming te stimuleren creëren we ruimte voor gezinnen om in een grondgebonden woning (met tuin) te wonen. Om te zorgen dat er voor iedereen een woning is, richten we ons daarom waar mogelijk op het toevoegen van hoogbouw. Zo benutten we de ruimte efficiënt.

- b. Koop of huur en in welke prijsklasse?

Als we écht de woningnood aan willen pakken moeten we ook goed kijken welke type woningen er gebouwd moeten worden. De gemeente zette in De Alphense woningmarktstrategie 2019-2022 in de volgende tabel vraag en aanbod op een rij voor koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen:

Tabel 2 Potentiële overschotten en tekorten afgezet tegen koop- en huurwoningen



Bron: De Alphense woningmarktstrategie 2019-2022

Hieruit blijkt dat in alle categorieën een tekort is, behalve aan goedkope koopappartementen (grondgebonden vrije sector huurwoningen en koopwoningen vanaf 350.000 euro). Vanuit bovenstaand overzicht is het logisch om in ieder geval zo veel mogelijk in te zetten op goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Als we 30% sociale huurwoningen bouwen en 40% middenhuurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen, wordt er nog steeds minimaal 30% gebouwd in de duurste categorie. Dit terwijl volgens bovenstaand overzicht juist aan dure grondgebonden koophuizen een overschot bestaat, en dit overschot de afgelopen jaren door de gestegen prijzen waarschijnlijk nog verder is gegroeid. GroenLinks wil daarom het bouwen van dure huizen afremmen. Hierdoor houden we meer ruimte over voor woningen waar echt behoefte aan is. Als argument vóór de bouw van dure huizen wordt vaak gesteld dat deze meer opleveren aan grondopbrengsten, waardoor goedkopere huizen kunnen worden gefinancierd. Echter, realisatie van meerdere appartementen boven elkaar resulteert meestal in een hogere grondopbrengst dan een paar dure grondgebonden woningen. Per woning is de opbrengst lager, maar per vierkante meter gebruikte grond is het meer. Door efficiënt met de ruimte om te gaan zijn er bovendien minder nieuwe infrastructuur en voorzieningen nodig, waardoor veel kosten worden bespaard en het argument minder relevant is.

KEUZE 2 VAN GROENLINKS

- **We bouwen zoveel mogelijk betaalbare woningen en richten ons waar mogelijk op hoogbouw**

Doel 3: Het Groene Hart sparen

We hebben dus woningen nodig, maar waar gaan we die bouwen? Laten we eerst uitleggen waar we niet willen bouwen, en waarom. Zoals bekend is GroenLinks geen voorstander van het bebouwen van de Gnephoekpolder en de Vrouwgeestpolder. Wij hebben daar veel redenen voor:

- **Natuur:** volgens het rapport uit 2020 van het onderzoeksbureau Arcadis komen in de Gnephoek circa 40 diersoorten voor, waarvan verschillende beschermde en bijzondere soorten. Een argument vóór bebouwing is dat woningbouw voor sommige soorten juist positief zou kunnen zijn, bijvoorbeeld door groene daken. Dit is echter een drogredenering: om natuur te beschermen is het uiteraard beter om haar niet te verwoesten. Bovendien: Hoeveel ruimte resteert er voor natuur als er op een stuk grond dat qua oppervlakte vergelijkbaar is met Kerk en Zanen, meer huizen gepland staan dan in datzelfde Kerk en Zanen?
- **Landschap:** naast de Noord- en Zuideinder polder zijn de Gnephoek en Vrouwgeestpolder het meest waardevolle landschap in onze gemeente. Deze veenweidepolders hebben grote afmetingen, veel originele landschapselementen en hebben daarom grote cultuurhistorische waarde. Dit geldt in veel mindere mate voor andere polders in onze nabijheid. Internationaal bezien zijn veenweidepolders uniek. Gnephoek en Vrouwgeestpolder zijn bovendien grotendeels stiltegebied.
- **Bodemgesteldheid:** uit het rapport van Arcadis blijkt dat alleen het gedeelte van de Gnephoekpolder dat het dichtst

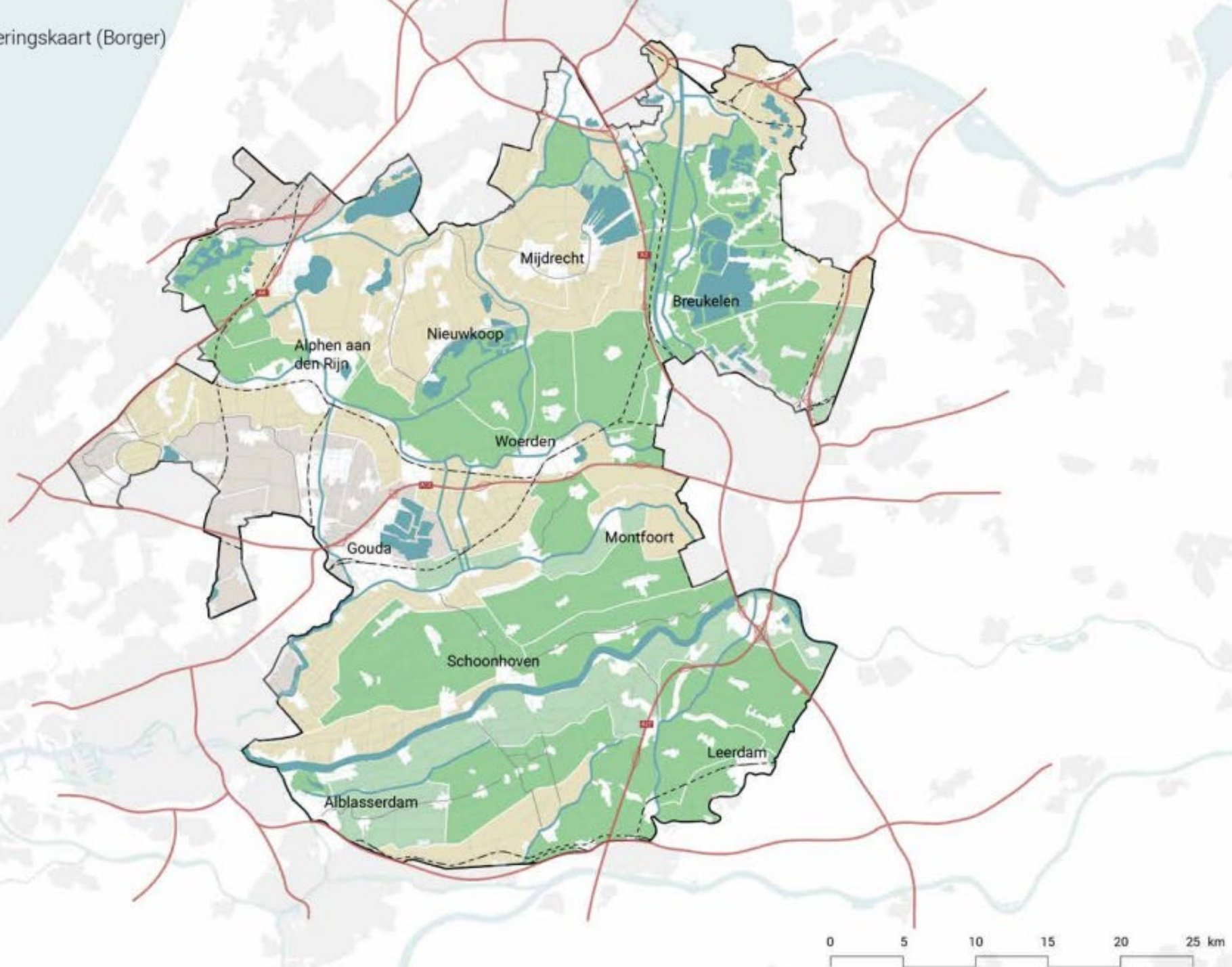
bij de Oude Rijn ligt, geschikt is voor woningbouw. Dit gedeelte ligt relatief hoog ten opzichte van de boezem van de Oude Rijn en de Heimans-Wetering. Het tweede gedeelte van de Gnephoek ligt veel lager en heeft nog een veenpakket, waardoor het risico op bodemdaling groot is. De Vrouwgeestpolder ligt heel laag (-4.3 onder NAP) en heeft een groot risico op zoute kwel (omhooggestuwd zout water uit diepere grondlagen). Allemaal factoren die woningbouw bemoeilijken en de kosten doen stijgen.

- **Kosten en tijd:** de genoemde bodemgesteldheid leidt tot hoge kosten en een lange projectduur. Het bouwrijp maken van het gebied, het realiseren van extra infrastructuur en het realiseren van overige voorzieningen kost volgens een eerste inschatting van het college €175 miljoen, waarvan €100 miljoen kan worden terugverdiend door de opbrengst van de woningen. Wij vinden deze inschatting van de kosten zeer voorzichtig. Los van wie de kosten gaat betalen, draait de maatschappij als geheel en in veel gevallen dus de Alphenese inwoner hiervoor op.
- **Verkeer:** in het onderzoek van Arcadis is uitgegaan van de bouw van maximaal 2.264 woningen. Het coalitieakkoord mikt op veel meer woningen ter plaatse. De verwachting is dat het verkeer met name op de toegangswegen en aan de Noordkant van Alphen helemaal vastloopt, zelfs als een grote en kleine bypass worden aangelegd. Als er op termijn een nieuwe wijk ontstaat met 10.000 huizen en 25.000 bewoners, zullen zij ook dagelijks naar werk en school moeten en dit betekent erg veel extra verkeersbewegingen.



Cultuurhistorische Waarderingskaart (Borger)

- Topkwaliteit
- Top-/middenkwaliteit
- Middenkwaliteit
- Basiskwaliteit



Al deze argumenten worden gedeeld door de provincie Zuid-Holland, die duidelijk heeft gemaakt niets te zien in het bebouwen van de twee polders. De Rijksoverheid twijfelt, minister van Wonen Hugo de Jonge gaat onderzoek doen en besluit uiterlijk eind dit jaar of hij de wens van de nieuwe coalitie steunt om in de Gnephoek- en Vrouwgeestpolder te bouwen. Los van de wil van de Alphense politiek is bouwen in deze polders dus hoogst onzeker. Een extra reden om in ieder geval met een plan B te komen, er zijn immers nu woningen nodig! De fundamentele keuze van GroenLinks is daarom: we bouwen niet in de Gnephoek- en Vrouwgeestpolder.

GROENLINKS KEUZE 3

- **We bouwen niet in de Gnephoek- en Vrouwgeestpolder.**



Doel 4: De benodigde woningen zo snel mogelijk bouwen

Er zijn gelukkig al veel plekken aangewezen waar binnenstedelijk gebouwd kan worden, tot nu toe zijn er plannen voor 3.500 á 4.300 woningen. Om voor maximaal 1.500 extra woningen plek te vinden kijkt GroenLinks vooral naar de gebieden die direct aansluiten op de huidige woonwijken. Dat heeft als voordeel dat we de beperkte ruimte zo efficiënt mogelijk gebruiken, de nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van bestaande voorzieningen, en er weinig extra infrastructuur hoeft te worden aangelegd. Dit bespaart een hoop tijd en geld.

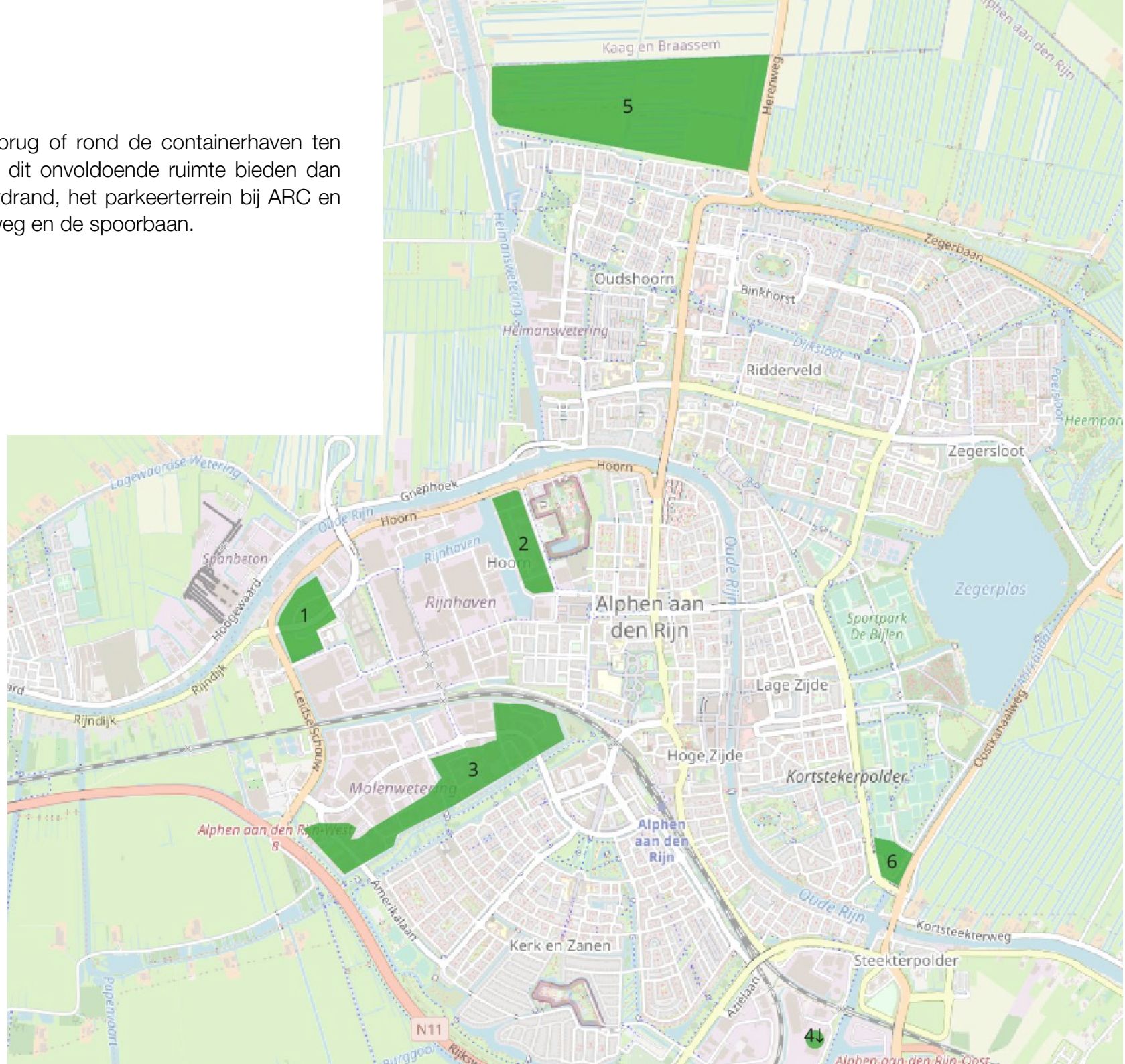
Daarbij zien we dat er met name in Hoorn-West gebieden zijn die al tientallen jaren braak liggen (bij Crown Plaza en het oude Hoogvliet-distributiecentrum, gebied (1) op onderstaande kaart). Deze gebieden zijn niet direct geschikt om woningen te bouwen, omdat je dan een ‘eiland’ van woningen hebt omgeven door bedrijventerreinen. Wat wel mogelijk is, is om bedrijven uit het Rijnhavengebied (2) en bedrijventerrein Molenwetering (3) te verzoeken of stimuleren naar deze plekken te verhuizen. De plekken in gebied (1) zijn aantrekkelijk voor bedrijven: ze zijn via de Leidsche Schouw en de Maximabrug goed ontsloten. GroenLinks wil het oppervlak aan bedrijventerreinen niet verder uitbreiden: er is in Alphen al een groot oppervlak aan bedrijventerreinen. GroenLinks ziet liever dat we die ruimte intensiever benutten. Mocht het toch noodzakelijk zijn om de oppervlakte voor bedrijven uit te breiden, dan is het logisch om nieuwe bedrijven zoveel mogelijk te clusteren in gebied (4). Daar is al een containerhaven, wat mogelijkheden geeft voor logistieke

bewegingen over water. Ook worden in dit gebied binnenkort twee grote distributiecentra gebouwd. Een specifieke kans in het gebied rond de Hogendoornlaan is de realisatie van circulaire bedrijvigheid. Dit sluit aan bij de biovergister die al in het gebied aanwezig is.

Mocht er toch nog extra ruimte voor woningen nodig zijn, dan kan met de provincie een compromis bereikt worden over bebouwing van de Noordrand (5). Uit het rapport van Arcadis blijkt dat de biodiversiteit in deze droogmakerij veel lager is dan in de Gnephoek. Ook wordt de polder landschappelijk niet als bijzonder waardevol gezien en sluit het gebied aan bij het bestaande stedelijke gebied. Een andere plek waar een paar honderd woningen kunnen worden gebouwd is het parkeerterrein bij ARC (6). Ook dit terrein sluit aan bij bestaand stedelijk gebied en is al verhard, waardoor het op dit moment geen natuurwaarde heeft. Tenslotte zien wij mogelijkheden om vanuit Zwammerdam richting Alphen te bouwen, op het gebied tussen de Steekterweg en het spoor. Dit hoeft niet grootschalig, het kan stukje voor stukje bebouwd worden.

Een andere fundamentele keuze van GroenLinks is dus om nieuwbouw zo veel mogelijk te laten aansluiten bij bestaande woonwijken. Hierdoor zijn we spaarzaam met de schaarse ruimte, maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande voorzieningen en infrastructuur, en realiseren we de woningen sneller en goedkoper. Daarnaast is er ruimte voor woningbouw in het Westen van Alphen in Hoorn West en het Rijnhavengebied. Daarvoor vragen wij bedrijven te verhuizen naar de braakliggende

terreinen nabij de Maximabrug of rond de containerhaven ten Zuiden van Alphen. Mocht dit onvoldoende ruimte bieden dan richten wij ons op de Noordrand, het parkeerterrein bij ARC en de strook tussen Steekterweg en de spoorbaan.



GROENLINKS KEUZE 4

- We laten woningbouw zo veel mogelijk aansluiten op bestaande bebouwing om tijd en geld te besparen. Ook creëren we extra locaties bij bedrijventerreinen.

Conclusie

Het is cruciaal dat we de komende jaren de juiste keuzes maken. Zowel om voldoende woningen te kunnen bouwen, als om zuinig te zijn op onze schaarse ruimte en natuur. Met bovenstaande keuzes kunnen we de wooncrisis oplossen én zorgen we ervoor dat ook onze kinderen en volgende generaties kunnen blijven genieten van ons Groene Hart.

Neem contact op



Gé Kapteijn

gkapteijn@raad.alphenaandenrijn.nl
06-5519 6926



Erik van Zuylen

evanzuylen@raad.alphenaandenrijn.nl
06-25087567