

VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE ALKMAAR



Datum : vrijdag 28 februari 2025
Tijd : 09.00 uur – 11.00 uur
Locatie : Stadhuis Alkmaar, Prinsenzaal, Langestraat 97 Alkmaar

Opening en inleidingen

Nicole van Wijk, bestuurder Woonwaard en lid Kopgroep Woon Gangmakers, opent de versnellingstafel en heet de aanwezigen welkom. Het doel van de versnellingstafel is om gezamenlijk te bekijken waar de knelpunten liggen, waar kan worden versneld en waar oplossingen liggen. Aan de hand van het overzicht wordt per project de stand van zaken doorgenomen. Er zijn drie medewerkers van het rijk aanwezig, Ivo Latuperisa Reijer Pielkenrook en Tim Wolters. Ze bezoeken de diverse versnellingstafels om te horen wat er speelt in de regio, te bekijken waar ze kunnen helpen te versnellen en knelpunten op te lossen. Een korte voorstelronde volgt.

Jasper Nieuwenhuizen, wethouder gemeente Alkmaar, verzorgt een introductie. In de eerste ronde Woondeal zijn zeven versnellingsgebieden aangeboden (Station Noord, Overstad, Overdie, Viaanse Molen, Alkmaar Station, Alkmaar centrum locaties, Oudorp). Er is een tweede bod gedaan door Noord-Holland Noord. Er staan een hoop projecten op stapel, ontwikkelbeelden worden uitgewerkt tot ontwikkelkaders. De projecten lopen goed, maar er is behoefte aan versnelling. Er wordt gekeken naar knelpunten en oplossingen.

- Alkmaar heeft te maken met inbreiilocaties in het centrum van de stad
- Uitbreiding Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) op De Oostrand (dorpsvisies)
- In gesprek met de woningbouwcorporaties over transformatie en verdichting van bestaande en kwetsbare wijken (hoogte in en andere programmering)

Het is noodzakelijk om keuzes te maken in de zeven grootschalige ontwikkelgebieden.

Bas de Groot, strategische beleidsadviseur Wonen gemeente Alkmaar, licht de stand van zaken van de woningbouw toe aan de hand van cijfers.

De regionale Woondeal Noord-Holland Noord getekend in 2023

- 40.000 + 2.500 extra woningen tot 2030 in NHN
- 20.000 + 1.000 extra woningen tot 2030 in de Regio Alkmaar
- 7.950 + 450 woningen tot 2030 in de gemeente Alkmaar
- Tweederde is betaalbaar
- Knelpunten zijn o.a. mobiliteit, stikstof, netcongestie, energie- en milieuvraagstukken
- Aandachtspunten:
 - Ring van Alkmaar functioneert als een bottleneck en is geagendeerd bij het MIRT
 - Stationsgebied Noord en Overstad worden als kernontwikkelingen gezien
 - Tot 2030 zijn 7.950 woningen gepland, waarvan ruim 7.100 woningen concreet in de planning staan

Woningbouwplannen gemeente Alkmaar

- Vijf grootschalige ontwikkelgebieden: Station Noord, Overstad, Viaanse Molen, Overdie, Oudorp
- 7.504 woningen t/m 2025-2030 geprogrammeerd
- 1.175 woningen zijn gerealiseerd in de periode 2022-2024
- 8.679 woningen zijn gepland, waarvan 1.500 woningbouwplannen nog niet concreet zijn
- 7.179 woningen zijn concreet t/m 2030
- Ontwikkelkaders zijn vastgesteld
- Stand van zaken 65% à 70% in planvorming voor deze gebieden
- Aandachtspunten:
 - Er zijn maatschappelijke, financiële en mobiliteit/parkeer-vraagstukken.
 - En bedrijven moeten worden verplaatst.

Versnellingslocaties

Voorafgaande aan de versnellingstafel is aan de deelnemers gevraagd om aan te geven of de aantallen uit de monitor plancapaciteit realistisch zijn? Wat zijn de knelpunten? Wordt de planning gehaald? En zo niet, waarom is er vertraging?

Zie www.regioalkmaar.nl/woningbouwmonitor.

Globale opsomming

Overstad

- Er wordt al flink gebouwd, maar er is ruimte voor verdere uitbreiding.
- LPG-vulpunt: gemeente bezit hier een positie, maar financiën vormen een obstakel.
- Ontwikkeldaders zijn vastgesteld, maar versnelling vereist verdere uitwerking.

Overdie

- Grote bedrijven moeten verplaatst worden (Overdie Metals, Sterk Beton).
- Overdie Metals heeft een alternatieve locatie en verhuizing is relatief eenvoudig.
- Sterk Beton is een financieel vraagstuk; provincie subsidieert nieuwe locatie bij de haven.
- 1.100 woningen gepland, waarvan 360 sociale huurwoningen.
- Onteigeningsprocedures worden ingezet indien bedrijven niet vrijwillig verplaatsen.

Spoorzone Alkmaar Centraal

- Grootste knelpunt: spoorondertunneling en bijbehorende technische risico's. Een handreiking is gedaan door twee partijen die eigenaar van Connexxion terrein zijn.
- Ontwikkeling van hotelgebied mogelijk voor 200-250 woningen.
- Europese School zorgt voor herziening van de planning.

Viaanse Molen

- Planvorming afgerond, oplevering richting 2028.
- Stikstof en netcongestie vormen knelpunten.
- Hoogheemraadschap handhaaft molenbiotop, besluit volgt binnen twee maanden.
- Ondergrondse parkeervoorzieningen vormen financieel obstakel.
- Alternatieve parkeermogelijkheden worden onderzocht.

Pendorp

- Vergunningen deels aangevraagd, maar stikstofberekening blijft obstakel.
- Oplossingen zoals intern salderen vereisen extra tijd en vertragen de bouw.
- Mobiliteits- en parkeeroplossingen blijven een discussiepunt.

Oudorp

- Jaagpad is in aanbouw.
- Poort van Oudorp: Bestemmingsplan bijna unaniem aangenomen.
- Capaciteitsknelpunten ambtelijk en qua ruimtelijke ordening.
- Hindercontouren van industrie beïnvloeden woningbouw mogelijkheden.
- Betoncentrale blijft een moeilijk dossier; onteigening kan drie jaar duren.
- Parallele planning wordt overwogen om vertraging te minimaliseren.

Resume

- Financiële vraagstukken (subsidies, kosten verplaatsing bedrijven, parkeernormen)
- Stikstof en milieu-impact (intern salderen, wettelijke kaders)
- Netcongestie belemmert ontwikkelingen
- Mobiliteit en infrastructuur (Ring Alkmaar, OV-knooppunten, busstations)
- Ambtelijke capaciteit: Extra capaciteit nodig voor versnelde planvorming
- Regionale samenwerking provincie en rijk

Opmerking

Geïgnaleerd wordt dat de huidige cijfers te optimistisch lijken. Een grondigere analyse wordt voorgesteld om een realistisch beeld te krijgen over haalbaarheid van woningbouwdoelen.

Meer concreet worden in hard -zachte cijfers, o.a. door aangeven ontwikkelfases, zodat reëler beeld.

Vorbereiding met overzicht projecten helpt.

**DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL
GEMEENTE ALKMAAR**



Menno Cabooter	Gemeente Alkmaar
Bas de Groot	Gemeente Alkmaar
Herman Horsman	HBB Groep
Alex Huges	Segesta / Woon Gangmakers
Hein Jong	Hein Jong Alkmaar Projectontwikkeling
Robert de Joode	KRK Makelaars / Woon Gangmakers
Bas Kalter	BPD
Ernest Kuiper	Woonwaard
Ivo Latuperisa	RVO
Sil de Leeuw	Hein Jong Alkmaar Projectontwikkeling
Hans van de Leygraaf	Leygraaf Makelaars
Jasper Nieuwenhuizen	Gemeente Alkmaar
Reijer Pielkenrook	Ministerie van VRO
Vivian Schönbach	Regio Alkmaar
Monique Stam	Woon Gangmakers
Maike Uttien	HBB Groep
Bas Verlaan	Pro6 Vastgoed
Sander Verschoor	Bot Bouw
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Krista Walter	Kennemer Wonen / Woon Gangmakers
Nicole van Wijk	Woonwaard / Woon Gangmakers
Lincy Wildschut-Disveld	Hoorne Vastgoed
Tim Wolters	Ministerie van VRO
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw / Woon Gangmakers
Alex Zörner	Vlieg Makelaars