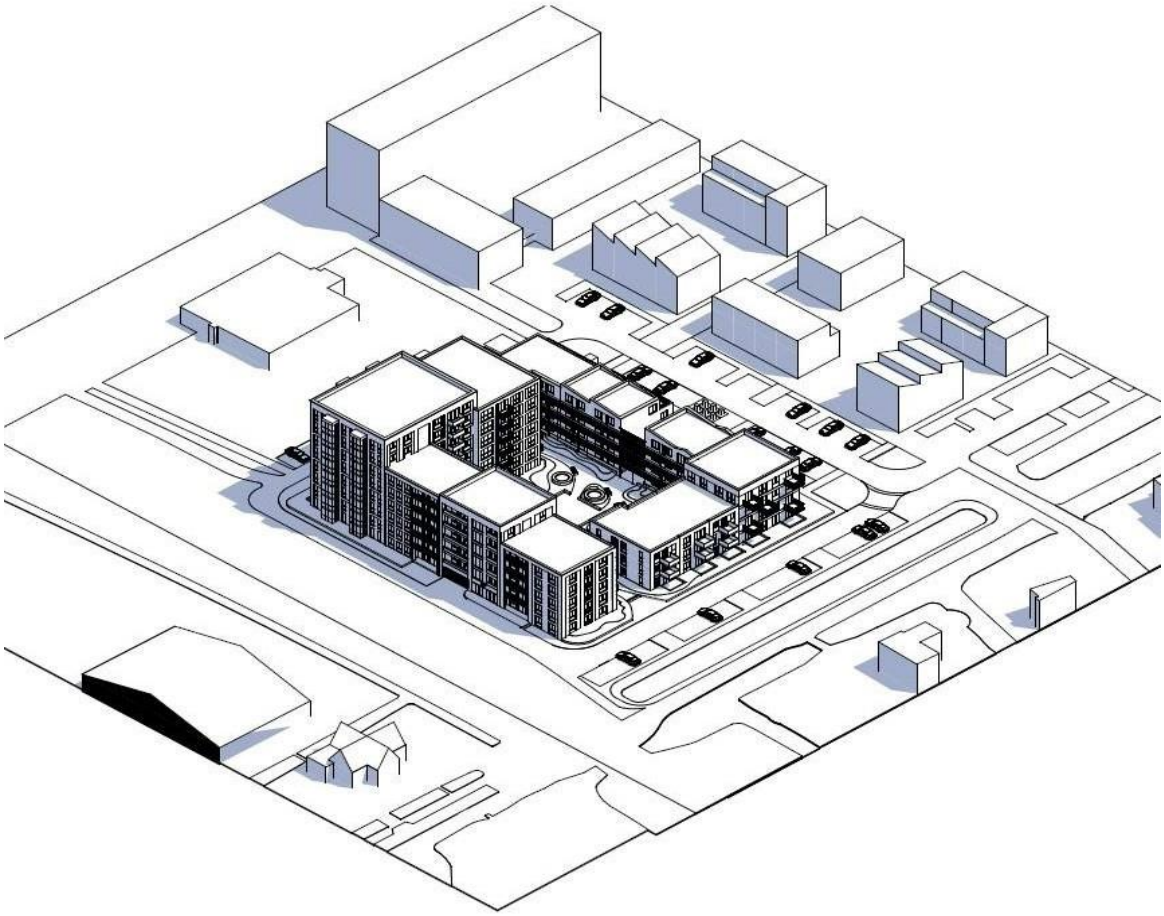
QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING DE VRIJHEID HOORN

9 AUGUSTUS 2022



BUREAU STEDELIJKE PLANNING

QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING DE VRIJHEID HOORN

9 AUGUSTUS 2022

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Status:
Definitief

Datum:
9 augustus 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Wonen
Annemarie van Hees MSc
Desirée Eriks MSc

Voor meer informatie: Annemarie van Hees MSc, annemarie.vanhees@sweco.nl

In opdracht van:
STED Development

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100519
Referentie: 52100519_Quickscan Ladderonderbouwing De Vrijheid

INLEIDING 6
1 LOCATIE- EN PROJECTANALYSE 7
2 VRAAG 10
3 AANBOD 12
4 BEHOEFTE 14

INLEIDING

Aan de Holenweg 6 – 10 in Hoorn is STED Development voornemens om 133 woningen te realiseren. De ontwikkellocatie 'De Vrijheid' ligt naast het ontwikkelgebied 'Holenkwartier'. In het Holenkwartier zijn circa 400 woningen voorzien en is deels in aanbouw.

De beoogde herontwikkeling 'De Vrijheid' bestaat uit 133 appartementen in het sociale, middeldure en dure segment.

Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan[1] de 133 woningen niet mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd het voorliggende plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) te onderbouwen. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan alleen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het opgenomen programma en geen afweging van alternatieve locaties.

In deze Ladder worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
3. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
4. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen aan de Holenweg 6-10?

[1] Bestemmingsplan Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (2017)

1 LOCATIE- EN PROJECTANALYSE

LOCATIEBESCHRIJVING

De ontwikkellocatie de Vrijheid ligt in het Venelaankwartier. Het gebied is aan de zuidoostzijde begrenst door ontwikkelgebied Holenkwartier. In het Holenkwartier zijn circa 400 woningen voorzien. Aan de noordzijde ligt het spoor (Figuur 1).
Op de locatie was Sauna Suomi jarenlang gevestigd met een daarnaast gelegen bedrijfspand en een woonhuis.

De Vrijheid ligt op 7 minuten fietsafstand van het IC-station Hoorn en de binnenstad. Hoorn is onderdeel van de regio Westfriesland en is via de A7 verbonden met Purmerend en Zaandam. Almaar is verbonden via de N243. Deze drie steden zijn binnen een half uur met de auto te bereiken. Amsterdam is met de auto in 40 minuten bereikbaar en met de trein in circa 35 minuten.



FIGUUR 1 PLANGEBIED DE VRIJHEID
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Google Maps

PLAN

In totaal zijn in De Vrijheid, gelegen in de wijk Venelaankwartier 133 appartementen voorzien, verdeeld over 3 bouwblokken. De bouwblokken variëren in hoogte van 3 tot en met 8 lagen. De gemiddelde grootte van de woningen varieert van 55m² voor de woningen in het betaalbare segment, 66m² in het middensegment en tot 88m² voor woningen in het dure segment. De ontwikkeling richt zich daarmee op verschillende doelgroepen binnen de één- en tweepersoonshuishoudens. De voorziene verdeling van de woningen in segmenten sluit aan bij de Woonvisie van Hoorn: 30 procent betaalbaar, 30% middelduur en 40% duur.

GEMENGD PROGRAMMA

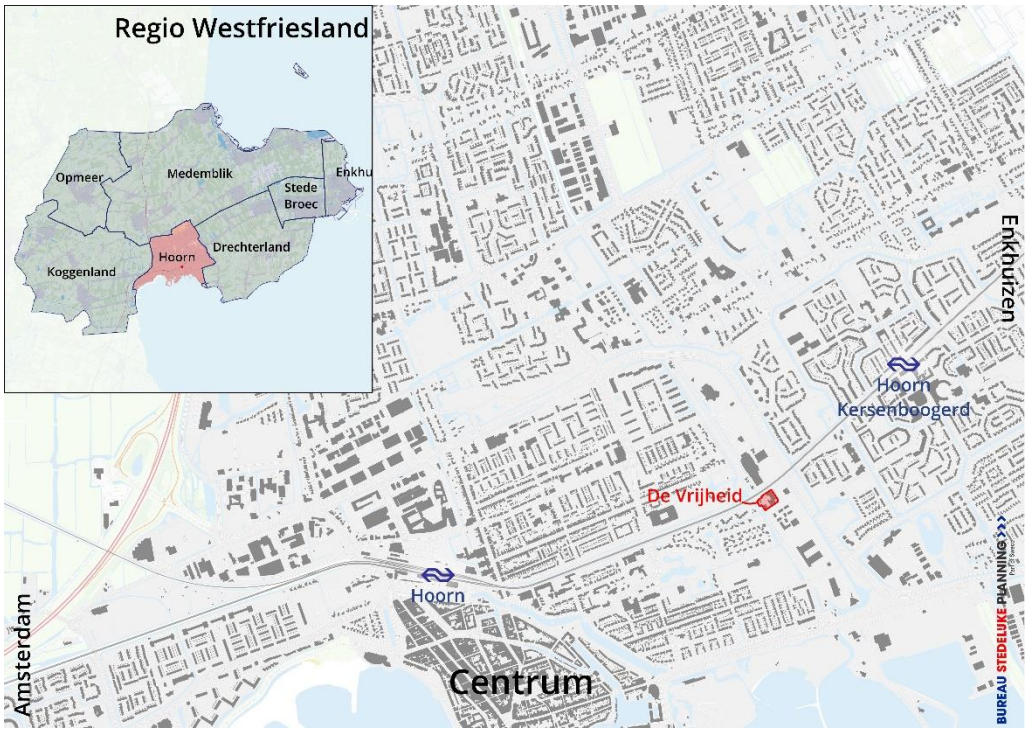
In de Woonvisie van gemeente Hoorn[2] staat genoemd dat de gemeente bij nieuwbouw inzet op diversiteit. Ontwikkelingen spelen in op verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. Een gevarieerde bewonersmix per wijk staat centraal zodat toekomstige leefbaarbaarheidsproblemen worden voorkomen. De variatie qua woningtypen en segmenten is terug te zien in de voorgenomen programmering van de Vrijheid in Hoorn.

ONDERZOEKSGEBIED

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totale aantal verhuizingen (binnen en naar de gemeente Hoorn) vond tussen 2011-2020 64% binnen de gemeente Hoorn zelf plaats. 36% kwam uit een andere gemeente in Nederland[3]. De gemeente Hoorn is in de Ladder het primaire onderzoeksgebied (Figuur 2).

De gemeente Hoorn heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Medemblik en Amsterdam. Daarnaast heeft Hoorn een sterke verhuisrelatie met gemeenten in de regio Westfriesland: Drechterland, Koggenland, Stede Broec, Enkhuizen en Opmeer. In 2020 heeft de regio een Woonakkoord gesloten met Provincie Noord-Holland waarin de gezamenlijke opgaven en acties zijn vastgelegd. Vanwege de sterke verhuisrelatie en de regionale samenwerking zijn de Westfriese gemeenten, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen, het secundaire onderzoeksgebied.

[2] Woonvisie Hoorn 2020-2025: Een nieuwe koers (2020)
[3] CBS (2022)



FIGUUR 2 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning 2022

VRAAG VANUIT AMSTERDAM

Vanwege de sterke verhuisrelatie met Amsterdam is het aannemelijk dat er, naast de huishoudens uit de Regio Westfriesland, ook vraag komt vanuit huishoudens uit Amsterdam. Omdat Amsterdam niet is meegenomen in het onderzoeksgebied is deze vraag niet kwantitatief meegenomen in de behoefteraming van deze Ladder. Wel is het goed om te benoemen dat het plan eventueel ook huishoudens vanuit Amsterdam aan zou kunnen trekken.

ONDERZOEKSPERIODE

Deze Ladder heeft betrekking op de periode 2022-2032.

2 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de groei van het aantal huishoudens[4]. De kwalitatieve woningvraag wordt in beeld gebracht op basis van het Woonwensen Onderzoek van het Ministerie van BZK (WoON 2021).

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Groei huishoudens

Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Hoorn een huishoudensgroei van circa 10% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 3.335 (Tabel 1). Dit betekent dat er in de komende tien jaar op basis van de provinciale prognose een minimale vraag bestaat van netto 3.335 nieuwe woningen in de gemeente Hoorn. Voor de regio West-Friesland wordt een huishoudensgroei van 7.475 (8%) verwacht.

	2022	2032	VRAAGONTWIKKELING
Gemeente Hoorn	33.850	37.185	+3.335 (*+10%*)
Regio Westfriesland	94.360	101.835	+7.475 (*+8%*)

TABEL 1 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGEBIED (2022-2032)
Bron: Prognose Provincie Noord Holland (2021)

Groeiend woningtekort

Achterstanden in de woningbouwproductie en verhuisbewegingen kunnen meewegen in het bepalen van de vraag[5]. In de woningwetregio Noord-Holland Noord is in 2021 een woningtekort geschat van 8.480 woningen (2,8%). Deze loopt de komende jaren op naar 9.950 woningen in 2025 (3,1%). In de Metropoolregio Amsterdam is het woningtekort geschat op 64.730 woningen (5,5%). Deze loopt in de komende jaren op tot 70.140 (5,7%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren, ook omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

[4] Huishoudensprognose Provincie Noord Holland (2021)
[5] Woonagenda Provincie Noord-Holland, 2020

KWALITATIEVE VRAAG

Voor het totale onderzoeksgebied regio Westfriesland zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (WoON2021).

Gewenst woningtype

De Vrijheid wordt ontwikkeld in een klein stedelijk woonmilieu en het plan bestaat volledig uit appartementen. In de gemeente Hoorn heeft 50% van de huishoudens voorkeur voor een appartement. In de regio ligt de voorkeur voor appartementen lager en heeft 42% van de huishoudens een voorkeur voor een appartement (Tabel 2). Dit komt neer op een vraag naar circa 1.668 appartementen in de gemeente Hoorn en 3.140 appartementen in de regio Westfriesland gedurende de periode 2022-2032.

WONINGTYPE	GEMEENTE HOORN		REGIO WESTFRIESLAND	
	VOORKEUR	OMVANG VRAAG	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Appartement	50%	1.668	42%	3.140
Grondgebonden	50%	1.668	58%	4.336

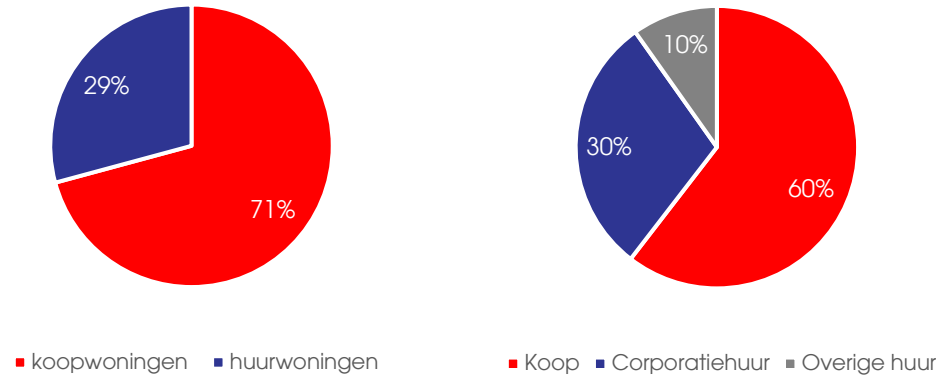
TABEL 2 WONINGVRAAG PER WONINGTYPE IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2022-2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van WoON (2021)

3 AANBOD

In dit hoofdstuk is het geplande aanbod in het onderzoeksgebied in beeld gebracht.

BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad van Hoorn bestaat uit 33.983 woningen[6]. De voorraad bestaat voor 71% uit eengezinswoningen (Figuur 3). Dit percentage ligt boven het Nederlands gemiddelde van 64%. Daarnaast bestaat 60% van de voorraad uit koopwoningen en 30% uit corporatiehuur. Dit ligt in lijn met de huidige beleidslijnen vanuit het Rijk[7].



FIGUUR 3 WONINGVOORRAAD HOORN NAAR TYPE EN EIGENDOM
Bron: CBS 2022

KWANTITATIEF AANBOD

In de gemeente Hoorn zijn plannen voor 3.539 woningen. In de regio Westfriesland zijn plannen voor in totaal 10.260 woningen[8] (Tabel 3).

- Van het totale planaanbod in de gemeente Hoorn zijn 1.666 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In de hele regio Westfriesland zijn 3.704 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Deze woningen vormen het harde planaanbod.
- Daarnaast zijn forse aantallen woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen

[6] CBS 2022, peildatum 1-1-2022
[7] Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)
[8] 457 van de geplande woningen vallen in de periode 2030-2039. Dit is breder dan de tienjarige onderzoeksperiode tot en met 2032.

daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn niet meegenomen in de behoefteraming.

	HARDE PLANNEN	ZACHTE PLANNEN	TOTALE PLANNEN
Gemeente Hoorn	1.666	1.873	3.539
Regio Westfriesland	3.704	6.556	10.260

TABEL 3 WONINGEN IN HARD EN ZACHT PLANAANBOD IN HET ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEF AANBOD

Appartementen in gepland aanbod

Een aanzienlijk deel van de woningen die zijn opgenomen in de plannen waarvan de woningtypologie bekend is bestaat uit appartementen (Tabel 4). In de gemeente Hoorn zijn 828 appartementen (49%) opgenomen in harde plannen en in de hele regio Westfriesland zijn 1.269 appartementen (34%) opgenomen in harde plannen.

HARDE PLANNEN	APPARTE-MENTEN.	GROND-GEBONDEN	ONBEKEND	TOTALE PLANNEN
Gemeente Hoorn	828	838	0	1.666
Regio Westfriesland	1.269	2.429	6	3.704

TABEL 4 WONINGTYPE IN HARD PLANAANBOD IN HET ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

4 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld gebracht door de toekomstige vraag en het harde planaanbod met elkaar te confronteren. Uit deze confrontatie blijkt de Ladderruimte voor de plannen op de locatie de Vrijheid.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Er blijkt in de gemeente Hoorn voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 133 woningen op de locatie De Vrijheid (Tabel 5). In de gemeente Hoorn is behoefte aan 1.669 woningen. In de regio West-Friesland is behoefte aan 3.771 woningen.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	3.335	1.666	+1.669
Regio Westfriesland	7.475	3.704	+3.771

TABEL 5 TOTALE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (16 mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Aan de hand van de woonvoorkeuren afgeleid uit het woonwensenonderzoek, de verwachte huishoudensontwikkeling en het planaanbod is de behoefte aan appartementen berekend.

Behoefte aan appartementen

Het programma de Vrijheid bestaat uit 133 appartementen. De woningen passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte in de gemeente Hoorn en regio Westfriesland. In de gemeente Hoorn is behoefte aan 840 appartementen. In de Regio Westfriesland is behoefte aan 1.871 appartementen.

GEMEENTE HOORN	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Appartement	1.668	828	+840
Grondgebonden	1.668	838	+830

TABEL 6 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN APPARTEMENTEN IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

REGIO WEST-FRIESLAND	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Appartement	3.140	1.269	+1.871
Grondgebonden	4.336	2.429	+1.907

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN APPARTEMENTEN IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Conclusie: voldoende regionale Ladderruimte voor de Vrijheid Hoorn

- De 133 geplande woningen passen binnen de geconstateerde kwantitatieve Ladderruimte van 1.669 woningen in de periode 2022-2032 binnen de gemeente Hoorn.
- In Hoorn is kwalitatief Ladderruimte voor 840 appartementen. Daar passen de geplande 140 appartementen ruimschoots binnen. In de regio Westfriesland bestaat de kwantitatieve marktruimte uit 1.871 appartementen.

Voor de geplande 133 appartementen in het betaalbare, midden en dure segment op de locatie de Vrijheid is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.