LADDERONDERBOUWING POORT VAN HOORN: DEELGEBIED STATIONSGEBIED NOORD EN ZUID

26 APRIL 2021



BUREAU STEDELIJKE PLANNING

LADDERONDERBOUWING POORT VAN HOORN: DEELGEBIED STATIONSGEBIED NOORD EN ZUID

26 APRIL 2021

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Status:
Concept eindrapport

Datum:
26 april 2021

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

Team Gebiedsontwikkeling en strategie
Annemarie van Hees MSc
Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Hoorn



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: 20210023
Referentie: 20210023_Ladder Hoorn Stationsgebieden 260421

INLEIDING 6
1 LOCATIE EN PLAN 7
1.1 LOCATIEBESCHRIJVING >>
1.2 DEELPROJECTEN
2 LADDER WONEN 9
2.1 WONINGBOUWPLAN >>
2.2 ONDERZOEKSGEBIED EN -PERIODE >>
2.3 BELEID
2.4 VRAAG
2.5 AANBOD
2.6 BEHOEFTE
3 QUICKSCANS OVERIGE FUNCTIES 22

INLEIDING

In de Poort van Hoorn in de gemeente Hoorn komt een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu. De ontwikkellocatie is een transformatie- en inbreidingslocatie rondom het IC-station Hoorn en nabij de historische binnenstad van Hoorn. In de Poort van Hoorn is een onderscheidend stedelijk milieu beoogd dat bijdraagt aan de externe trekkracht van de regio. Poort van Hoorn bestaat uit twee deelprojecten: Pelmolenpad–Prisma en Stationsgebied noord en zuid.

In dit onderzoek is de behoefte aan de ontwikkelingen in Poort van Hoorn in beeld gebracht conform de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Dit betreft een onderbouwing voor de in het plan opgenomen woningen, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciële sportvoorzieningen.
In deze Ladderonderbouwing is enkel de behoefte aan woningbouw in Poort van Hoorn, deelgebied Stationsgebied noord en zuid in beeld gebracht. Het deelgebied Pelmolenpad-Prisma is opgenomen in een aparte Ladderonderbouwing.
Op dit moment maken de vigerende bestemmingsplannen de genoemde functies niet mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk. 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.



IMPRESSIE ONTWIKKELING POORT VAN HOORN
Bron: Karres en Brands 2020

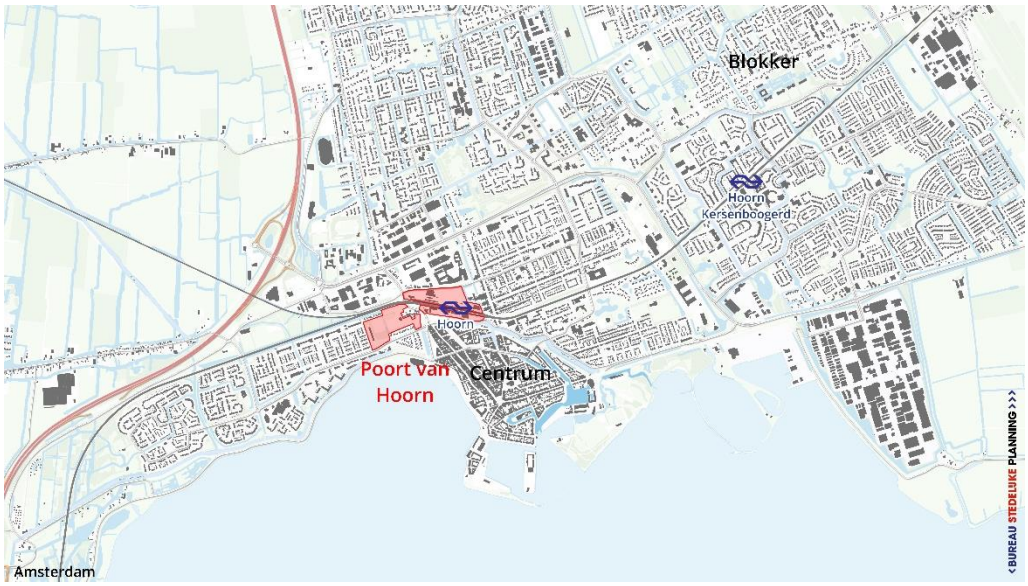
1 LOCATIE EN PLAN

1.1 LOCATIEBESCHRIJVING >>

De gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn betreft de directe omgeving rondom het IC-station Hoorn. Dit gebied grenst aan de historische binnenstad, het station met P&R terrein en de woonwijk Grote Waal. Het gebied ligt dichtbij het stadsstrand dat wordt aangelegd. Met de binnenstad van Hoorn, het stadsstrand en het station binnen handbereik vormt Poort van Hoorn een aantrekkelijke woon- en werklocatie.

Poort van Hoorn is een transformatie- en inbreidingsopgave en bestaat uit twee deelprojecten: Pelmolenpad-Prisma en Stationsgebied noord en zuid. Pelmolenpad-Prisma is een locatie aan de westzijde van het stationsgebied zuid (Figuur 1). Dit gebied is beoogd als stadswijk tussen de binnenstad en de wijk Grote Waal. Het stationsgebied zuid grenst direct aan de historische binnenstad (Figuur 1). Stationsgebied noord is een gebied dat complementair is aan stationsgebied zuid en de binnenstad. Dit gebied is een mix van wonen, werken, cultuur, (OV) reizen en parkeren.

In de Poort van Hoorn is een onderscheidend stedelijk milieu beoogd dat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de regio. Hoorn is de ‘poort’ van de regio West-Friesland. Via de A7 ben je verbonden met Purmerend en Zaandam. Amsterdam is bereikbaar in zowel 30 auto- als OV-minuten.



FIGUUR 1 PLANGEBIED POORT VAN HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.2 DEELPROJECTEN

Poort van Hoorn bestaat uit twee deelprojecten: Pelmolenpad-Prisma en Stationsgebied noord en zuid. Deze projecten voorzien in het realiseren van een stedelijk gebied waarin woningen, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciële sportvoorzieningen zijn opgenomen (Tabel 2).

FUNCTIE	AANTAL
Woningen (deelgebied Stationsgebieden noord en zuid)	530 woningen
Maatschappelijke voorzieningen en cultuur	PM
Dienstverlening	PM
Horeca	PM
Detailhandel	PM
Verblijfsaccommodaties	PM
Commerciële sportvoorzieningen	PM

TABEL 1 PROGRAMMA POORT VAN HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van data gemeente Hoorn

2 LADDER WONEN

In dit hoofdstuk is de behoefte aan woningbouw in Poort van Hoorn, deelgebied **Stationsgebied noord en zuid** onderbouwd aan de Ladder.

2.1 WONINGBOUWPLAN >>

In totaal zijn in het deelgebied Stationsgebied noord en zuid 520 woningen voorzien (Figuur 2). In de gehele gebiedsontwikkeling van Poort van Hoorn zijn maximaal 1.154 woningen voorzien. Het woonprogramma van Stationsgebied noord en zuid bestaat uit 15% sociaal/ goedkoop, 38% middelduur en 46% duur. Voor de gehele gebiedsontwikkeling van Poort van Hoorn geldt een verdeling van 29% sociaal / goedkoop, 31% middelduur en 40% duur.

De locatie in combinatie met het stedenbouwkundig plan maakt deze ontwikkeling aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, waaronder eenpersoonshuishoudens, een doelgroep die de komende jaren sterk toeneemt.



FIGUUR 2 PLANIMPRESSIE STATIONSGEBIED NOORD (BOVEN) EN ZUID (ONDER), POORT VAN HOORN
Bron: Stedenbouwkundig plan Karres en Brands 2020

STEDELIJK WOONMILIEU

De gehele planlocatie Poort van Hoorn, waaronder deelgebied Stationsgebied voorziet in de ontwikkeling van een stedelijk woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door een hoge woningdichtheid in combinatie met voorzieningen. Er is sprake van een kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten, een goede bereikbaarheid, en positionering direct tegen de (historische) binnenstad.

2.2 ONDERZOEKSGEBIED EN -PERIODE

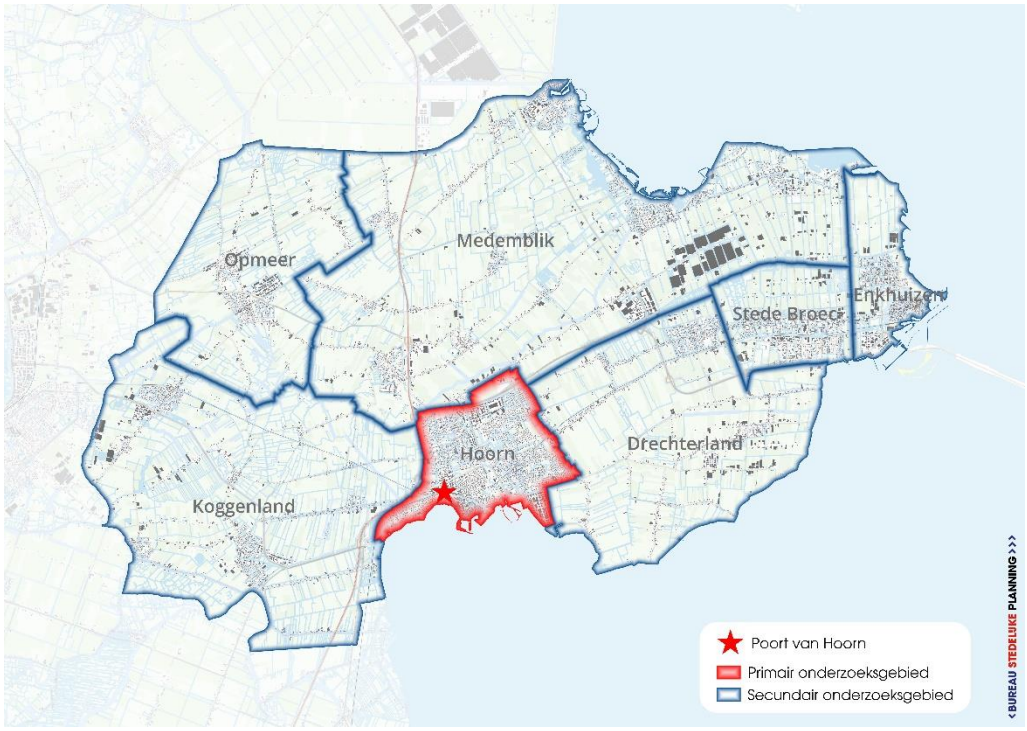
De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van de Ladder. Gelet op de omvang van deelgebied Pelmolenpad-Prisma moet de behoefte regionaal worden onderbouwd. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Hoorn vindt 63% binnen de gemeente zelf plaats en komt 37% uit een andere gemeente in Nederland (Tabel 2). Gemeente Hoorn is het primaire onderzoeksgebied (Figuur 3). Hoorn heeft de sterkste verhuisrelatie met Medemblik en Amsterdam. Daarnaast heeft Hoorn een sterke verhuisrelatie met gemeenten in de regio West-Friesland als Drechterland, Koggenland en Stede Broec. De sterke verhuisrelaties en het gesloten Woonakkoord West-Friesland (2020) maken de regio West-Friesland het secundaire onderzoeksgebied[1].

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Hoorn	36.997	63%
Gemeenten Nederland	22.162	37%
Medemblik	3.117	5%
Amsterdam	3.009	5%
Drechterland	1.825	3%
Koggenland	1.199	2%
Purmerend	909	2%
Stede Broec	846	1%
Zaanstad	820	1%
Alkmaar	666	1%
Uit overige gemeenten	9.771	17%
Totaal	**59.159**	**100%**

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE HOORN (2011-2019)
Bron: CBS (2020)

[1] Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

Hoorn is een populaire vestigingsgemeente voor mensen uit Amsterdam. Over 2011-2019 was 14% van de vestigers afkomstig uit Amsterdam. De druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is hoog. De regio West-Friesland zet in op het (gedeeltelijk) accommoderen van de grote vraag naar extra woningen vanuit de MRA in de komende periode.



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSPERIODE

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2020, gelijk aan de bestemmingsplanperiode.

2.3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van de provincie, de regio en gemeente en hoe de ontwikkeling van de Poort van Hoorn hier op aansluit.

PROVINCIAAL BELEID

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om zo het woningtekort in te lopen.

Omgevingsvisie NH2050

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag.

Omgevingsverordening NH2020

- In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht.
- Plannen moeten regionaal worden afgestemd.

REGIONAAL BELEID >>

Woonakkoord 2020 – 2025

De regio West-Friesland zet zich onder andere in op:

- Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Tot 2025 dienen er jaarlijks minimaal 800 – 900 woningen opgeleverd te worden.
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad.
- Leefbaar en bereikbaar West-Friesland tot in de kern.
- Onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten.

Regionale woonvisie 2017

De West-Friese woonvisie zet zich onder andere in op:

- Sterke kernen sterk houden en versterken. Woningbouw moet bijdragen aan de kwaliteit en in verhouding staan tot de bestaande woningvoorraad in de kern.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.

GEMEENTELIJK BELEID

Woonvisie Hoorn 2020 – 2025

- Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader is hierbij leidend.
- De gemeente Hoorn streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn in de komende twintig jaar. Minimaal 50% van de woningbouwopgave moet in een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd.
- De gemeente wil de komende vijf jaar elk jaar 500 nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Poort van Hoorn is in de woningbouwafspraken van de regio regionaal afgestemd. Hiermee voldoet het aan het provinciaal beleid.
- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH 2050 wordt Poort van Hoorn in bestaande verstedelijkte gebieden gebouwd en sluit daarnaast met het liggende woonprogramma aan bij de kwalitatieve behoefte in de gemeente Hoorn.
- Poort van Hoorn biedt onderscheidende producten aan. Dit sluit aan op het regionaal beleid.
- De Poort van Hoorn is een binnenstedelijke ontwikkeling, nabij een OV-knooppunt. Deze locatie is geschikt om hogere aantallen woningen te realiseren en het woningtekort in te lopen.

Poort van Hoorn sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Poort van Hoorn voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

2.4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Holland (2019). De analyse van de kwalitatieve woningvraag is op basis van het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) en CBS (WoON2018).

KWANTITATIEVE VRAAG

- Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Hoorn een huishoudensgroei van circa 8% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 2.750 (Tabel 3).
- Dit betekent dat er in de komende tien jaar op basis van de provinciale prognose een vraag bestaat van 2.750 nieuwe woningen in de gemeente Hoorn.
- Voor de regio West-Friesland wordt een groei van 7% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 6.510 huishoudens.

GEMEENTE	2021	2031	2021-2031
Hoorn	33.780	36.530	+ 2.750 (8%)
Regio West-Friesland	94.140	100.650	+ 6.510 (7%)

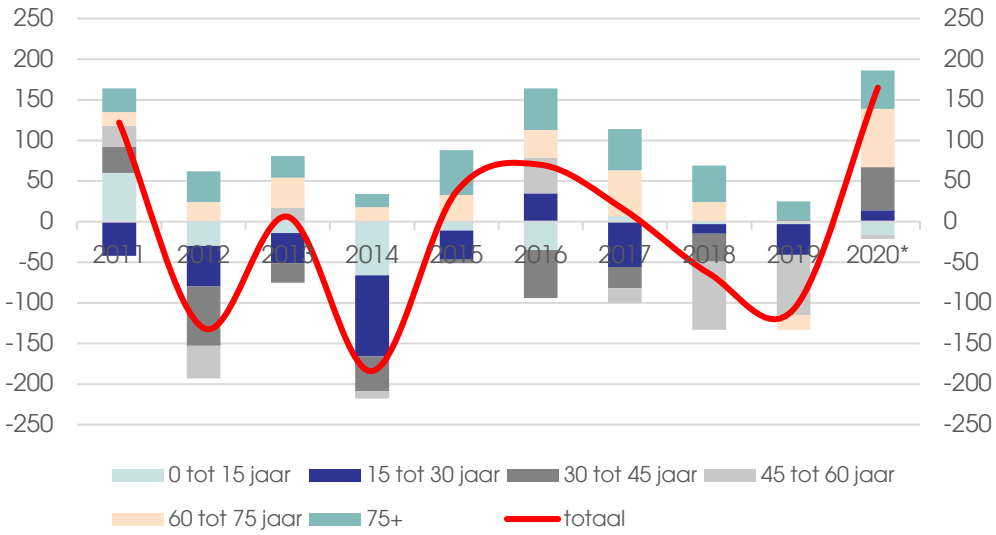
TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGEBIED (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019)

- In de woningwetregio Noord-Holland Noord[2] is in 2019 een woningtekort geschat van 9.950 woningen (3,3%). Deze loopt de komende jaren op naar 11.790 woningen in 2024 (3,8%). In de Metropoolregio Amsterdam is het woningtekort geschat op 68.450 woningen (6,0%). Deze loopt in de komende jaren op tot 91.950 (7,5%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de huishoudensgroei te programmeren, ook omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

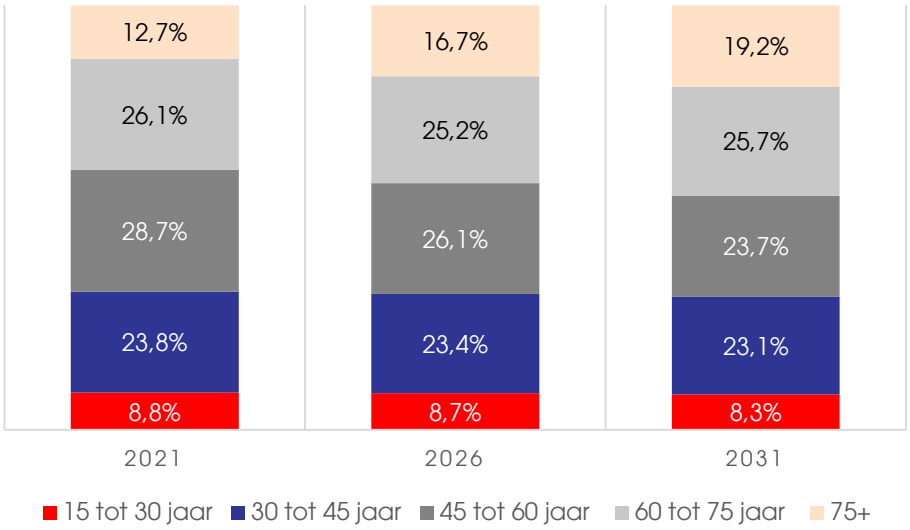
- Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Hoorn schommelt tussen 2010 en 2020. In 2015, 2016 en 2017 is het migratiesaldo positief. Er vestigen zich meer personen in Hoorn dan er vertrekken. In 2018 en 2019 is het saldo negatief. In 2020 is het migratiesaldo positief en hoger dan de afgelopen jaren (Figuur 4). Een mogelijke verklaring hiervoor is de toename van de oplevering van nieuwbouw.
- Het migratiesaldo van de leeftijdsklassen 60 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder is tussen 2011 en 2020 elk jaar positief, met uitzondering van 2019. Dit betekent dat er meer 60-jarigen in Hoorn vestigen dan dat er vertrekken.

[2] Alkmaar, Bergen (NH.), Castricum, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Heerhugowaard, Heiloo, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Langedijk, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



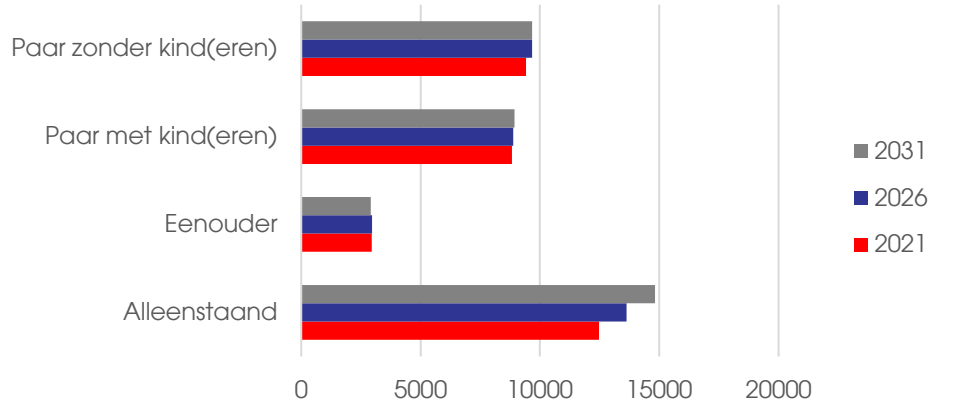
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO AANTAL PERSONEN GEMEENTE HOORN (2011-2020)
Bron: CBS (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de komende jaren vergrijst de gemeente Hoorn (Figuur 5). De leeftijdsgroep 75 jaar een ouder neemt fors in aandeel toe.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDSGROEPEN HUISHOUDEN GEMEENTE HOORN (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling (Figuur 6). Het aantal alleenstaanden in Hoorn neemt toe terwijl het aantal paren met kind(eren) een geringe afname vertoont. De woningvraag voor alleenstaande ouderen gaat hierdoor toe nemen. Ouderen hebben overwegend een voorkeur voor appartementen.



FIGUUR 6 ONTWIKELING HUISHOUDENSTYPEN GEMEENTE HOORN (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE WONINGVRAAG

Gewenst woonmilieu

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de gemeente Hoorn en de regio afgeleid. Het stedelijk milieu dat wordt beoogd in het plangebied is een combinatie van een centrum-stedelijk en buiten-centrum milieu.

- 12% van de respondenten in de gemeente Hoorn heeft een voorkeur voor een centrum stedelijk woonmilieu en 49% een buiten-centrum woonmilieu (Tabel 4). Rekening houdend met een groei van 2.750 huishoudens in Hoorn bedraagt de totale vraag naar woningen in een centrum stedelijk woonmilieu in Hoorn 330 woningen en 1.348 woningen naar een buiten-centrum milieu. De totale vraag naar een stedelijk woonmilieu[3] bedraagt 1.678 woningen.
- 6% van de respondenten in de hele regio heeft een voorkeur voor centrum-stedelijk woonmilieu en 21% een buiten-centrum milieu. De totale vraag in de regio bedraagt 1.758 woningen in een stedelijk woonmilieu.

WOONMILIEU	GEMEENTE HOORN		WEST – FRIESLAND	
	VOORKEUR	OMVANG VRAAG	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Centrum-stedelijk	**12%**	**330**	**6%**	**391**
Buiten-centrum	**49%**	**1.348**	**21%**	**1.367**
Groen-stedelijk	10%	275	5%	326
(Centrum)dorps	19%	523	49%	3.190
Landelijk	10%	275	19%	1.237

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGEBIED (2021-2031)
Bron: Provincie Noord-Holland (2019); Ministerie van BZK/CBS (2020)

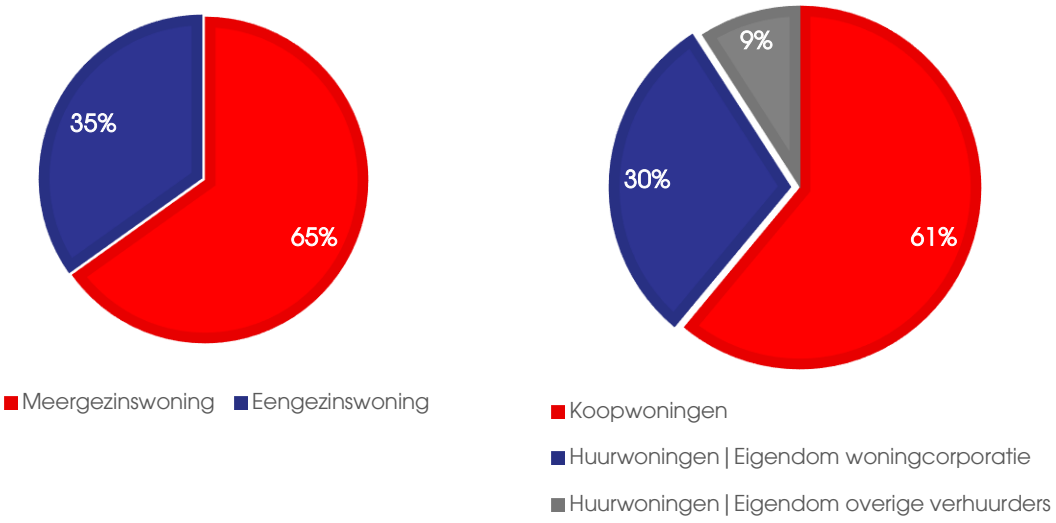
[3] Combinatie van centrum stedelijk en buitencentrum woonmilieu.

2.5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Hoorn heeft een woningvoorraad van 33.656 woningen[4].
- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 72% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64% (Figuur 7).
- 61% van het totaal betreft koopwoningen. Dit ligt boven het Nederlands gemiddelde van 57%.

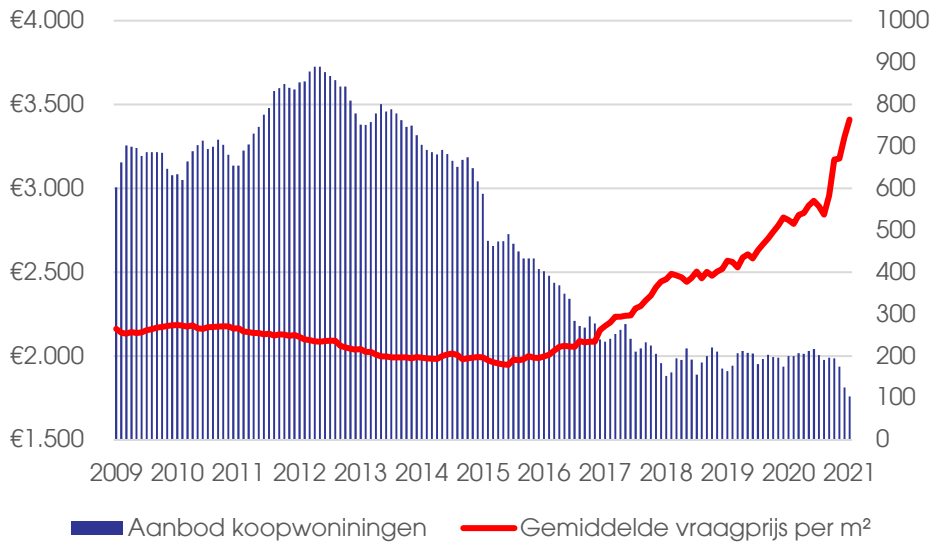


FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD HOORN NAAR TYPE EN EIGENDOM (2020)
Bron: CBS (2021)

HUIDIG AANBOD

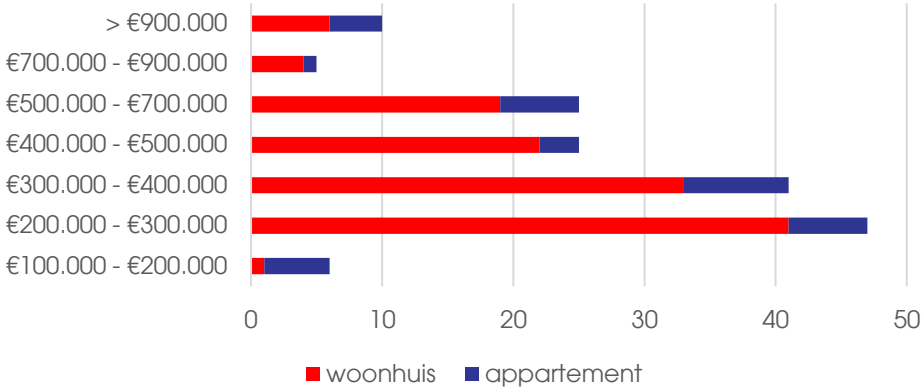
- In februari 2016[5] stonden in de gemeente Hoorn 402 woningen te koop. In februari 2021 stonden er 104 woningen te koop. Het aanbod is in vijf jaar tijd verder gedaald naar 0,5% van de totale voorraad koopwoningen. Woningzoekers hebben weinig mogelijkheden binnen de eigen omgeving bij veranderende woonwensen.
- De gemiddelde vierkante meter vraagprijs is de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit duidt op een zeer krappe markt. De gemiddelde vraagprijs per m² ligt met € 3.410[6] in de gemeente Hoorn boven het Nederlands gemiddelde van € 3.205 per m² (Figuur 8).

[4] Peildatum 1 januari 2021, CBS 2021
[5] 20 juni 2017
[6] Februari 2021



FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD KOOPWONINGEN EN VRAAGRPIJS PER M² IN GEMEENTE HOORN
Bron: Huizenzoeker; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het grootste deel (56%) van het te koop staande aanbod heeft een vraagprijs tussen de € 200.000 - € 400.000 (Figuur 9).
- Het aanbod bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (78%). Het aandeel te koop staande appartementen is laag, terwijl de vraag daarnaar in de komende periode groeit door de forse toename van alleenstaanden.



FIGUUR 9 VRAAGPRIJS WONING IN DE GEMEENTE HOORN
Bron: Funda (geraadpleegd 9 maart 2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWANTITATIEF AANBOD

- Het totale planaanbod in de gemeente Hoorn bestaat uit 4.895 woningen (Tabel 5). Het totale planaanbod in de regio West-Friesland bestaat uit 12.630 woningen.
- Van het totale planaanbod in gemeente Hoorn zijn 1.377 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In regio West-Friesland

zijn 3.045 woningen planologisch vastgelegd. Dit vormt de harde plancapaciteit.
- Er zijn zachte plannen voor 3.518 woningen in de gemeente Hoorn en 9.585 woningen in de regio West-Friesland. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteraming.

	HARD PLANAANBOD	ZACHT PLANAANBOD	TOTAAL PLANAANBOD
Gemeente Hoorn	1.377	3.518[7]	4.895
Regio West-Friesland	3.045	9.585[8]	12.630

TABEL 5 PLANAANBOD ONDERZOEKSGEBIED (2021-2031)
Bron: Gemeente Hoorn 2021

KWALITATIEF AANBOD

- In de gemeente Hoorn bestaat de harde plancapaciteit uit buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieus (Tabel 6). Het aanbod in een stedelijk woonmilieu (centrum-stedelijk en buitencentrum) is 577 woningen.
- In de regio West-Friesland zijn geen harde plannen in een centrum stedelijk woonmilieu. 20% van de totale harde plancapaciteit is gepland in een buiten centrum milieu. Het grootste gedeelte hiervan is in de gemeente Hoorn.

WOONMILIEU	GEMEENTE HOORN	REGIO WEST FRIESLAND
Centrum-stedelijk	0	0
Buiten-centrum	577	598
Groen-stedelijk	800	800
(Centrum)dorps	0	1.259
Landelijk	0	388
Totaal	**1.377**	**3.045**

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT NAAR WOONMILIEU
Bron: Gemeente Hoorn 2021

[7] Inclusief Poort van Hoorn (deelgebieden Pelmolenpad-Prisma en Stationsgebied noord en zuid)
[8] Twee plannen (Gommerwijk West—West en Vijzeltuin SMC in gemeente Enkhuizen) bevatten een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid voor de woonbestemming. Deze plannen moet nader aan de Ladder worden onderbouwd.

2.6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk is de behoefte binnen het onderzoeksgebied in beeld gebracht door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Stationsgebied noord en zuid in de Poort van Hoorn.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2031 berekend. Er blijkt in de gemeente Hoorn **voldoende behoefte** voor de ontwikkeling van 520 woningen in deelgebied Stationsgebied noord en zuid (Tabel 7). In de gemeente Hoorn is behoefte aan 1.373 woningen.
- In de regio West-Friesland is behoefte aan 3.465 woningen. De 520 woningen in deelgebied Stationsgebied noord en zuid voorzien hier deels in.
- Rekening houdend met de gehele ontwikkeling van Poort van Hoorn (1.154 woningen) is er voldoende behoefte in zowel de gemeente Hoorn als in de regio West-Friesland.
- In deze behoefteraming is de toenemende overloop vanuit de MRA nog niet meegenomen, waardoor deze mogelijk nog hoger uit kan vallen.
- Met de ontwikkeling van Poort van Hoorn kan het huidige woningtekort en het tekort in de regio worden teruggedrongen. Er is momenteel zelfs behoefte aan overprogrammering (vanwege krapte op de woningmarkt en planuitval).

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	2.750	1.377	+1.373
Regio West-Friesland	6.510	3.045	+3.465

TABEL 7 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGEBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. data Gemeente Hoorn

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in deelgebied Stationsgebied noord en zuid berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen in een stedelijk woonmilieu[9] (Tabel 8).

- De 520 geplande woningen in een stedelijk woonmilieu passen binnen de geconstateerde woningbehoefte in Hoorn (+1.101) en die in de regio West-Friesland (+1.160).

[9] Combinatie van centrum stedelijk en buitencentrum woonmilieu.

- Rekening houdend met de gehele ontwikkeling van Poort van Hoorn met in totaal 1.154 woningen is er voldoende behoefte in de regio West-Friesland.

STEDELIJK WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	1.678	577	+ 1.101
Regio West-Friesland	1.758	598	+ 1.160

TABEL 8 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR STEDELIJK WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGEBIED (2021-2031)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. provincie Noord-Holland (2019) en Gemeente Hoorn 2021

CONCLUSIE LADDERRUIMTE POORT VAN HOORN

- De 520 geplande woningen op locatie Stationsgebied noord en zuid, onderdeel van gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn, passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.373 woningen in de periode 2021-2031 binnen het primair onderzoeksgebied. In de regio West-Friesland is er een geconstateerde woningbehoefte van 3.465 woningen in de periode 2021-2031.
- Kwalitatief is er in regio West-Friesland Ladderruimte voor 1.160 woningen in een stedelijk woonmilieu. Daarnaast sluit Stationsgebied noord en zuid aan op de veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende woningvraag. Ook kan het woningtekort deels worden teruggedrongen en speelt de ontwikkeling Poort van Hoorn in op de verkrapte woningmarkt in zowel Hoorn, de regio als de MRA. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 520 woningen op locatie Stationsgebied noord en zuid

Samenvattend: voor de 520 geplande woningen in een stedelijk woonmilieu op de locatie Stationsgebied noord en zuid, in de ontwikkeling Poort van Hoorn is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3 QUICKSCANS OVERIGE FUNCTIES <PM>

Functies: <PM>

- Quick scan Ladder maatschappelijke functies en cultuur
- Quick scan Ladder dienstverlening
- Ladder horeca
- Quick scan Ladder detailhandel
- Quick scan Ladder verblijfsaccommodaties
- Quick scan Ladder commerciële sportvoorzieningen