

# ACTUALISATIE REGIONALE BEHOEFTERAMING WONEN HOLENKWARTIER HOORN

5 JUNI 2018





# **ACTUALISATIE REGIONALE BEHOEFTERAMING WONEN HOLENKWARTIER HOORN**

5 JUNI 2018

**Status:**

Eindrapportage

**Datum:**

5 juni 2018

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Hoge Gouwe 93  
2801 LD Gouda  
0182 - 689416  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[info@stedplan.nl](mailto:info@stedplan.nl)

Team Wonen  
Drs. Toine Hoof  
Drs. Frans Wittenberg  
Sophie Kemp MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, [fw@stedplan.nl](mailto:fw@stedplan.nl)

**In opdracht van:**

VOF Terra Marique

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: 2015.G.319138

Referentie: 2015.G.319 Terra Marique Hoorn Holenkwartier LDV actualisatie 050618

INLEIDING.....	6
MANAGEMENTSAMENVATTING .....	7
<b>1</b> LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	8
<b>2</b> DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELJING .....	11
<b>3</b> BEHOEFTERAMING WONEN.....	12
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE	
3.2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	
3.3 BELEIDSKADER	
3.4 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.5 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.6 ONDERBOUWING BEHOEFTE	

## INLEIDING

Het Holenkwartier in Hoorn is ruim 5 hectare groot en één van de laatste grote beschikbare binnenstedelijke inbreidingslocaties in Hoorn. Bureau Stedelijke Planning heeft in 2015 onderzocht welke stedelijke functies markttechnisch en financieel haalbaar zijn, en gewenst. Conclusie is dat het Holenkwartier zich leent voor:

- een kleinstedelijk woonmilieu, in een uitgekiende mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen;
- in combinatie met een aantrekkelijk pallet aan andere stedelijke functies, te weten: horeca, wellness met kleinschalig hotel, kleinschalige bedrijfsruimten, een multifunctionele ruimte en sport en (family) entertainment.

Deze ontwikkeling moet onderbouwd worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt sinds 1 juli jl. “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het Holenkwartier ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.

De centrale onderzoeksvraag van het rapport is als volgt:

*Wat is de behoefte aan woningen op het Holenkwartier in Hoorn?*

N.B.: de overige functies zijn in een apart rapport getoetst.

LEESWIJZER >>

In het eerste hoofdstuk wordt de locatie (het Holenkwartier) en de beoogde invulling van het project beschreven. In het tweede hoofdstuk wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nader toegelicht. In het daarop volgende hoofdstuk is voor de functie wonen (hoofdstuk 3) de behoefte geraamd. Deze functie is de drager van het programma en dus essentieel voor de ontwikkeling van het Holenkwartier.

## MANAGEMENTSAMENVATTING

In deze rapportage is een regionale behoefteanalyse opgesteld van het woonprogramma dat is opgenomen voor het Holenkwartier in Hoorn. Met deze regionale behoefteanalyse is tegemoet gekomen aan de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderstaand de belangrijkste resultaten.

### WONEN >>

Terra Marique is voornemens minimaal 250 en maximaal 400 woningen te realiseren, waarvan circa 25% huur en circa 75% koopwoningen van 55 tot 135 m<sup>2</sup> bvo. Wonen vormt daarmee de hoofdmoot van het programma.

Het programma van maximaal 400 woningen past binnen de kwantitatieve behoefte die bestaat in de gemeente Hoorn en de woningmarktregio (naast Hoorn bestaat deze uit de gemeenten Enkhuizen, Stede Broec, Opmeer, Drechterland, Koggenland en Medemblik) waarmee Hoorn een sterke verhuisrelatie (vestiging en vertrek) heeft. Er is sprake van voldoende kwalitatieve behoefte aan alle segmenten (koop, sociale huur en vrije sector huur). Er ontstaat in het Holenkwartier een bijzonder kleinstedelijk woonmilieu, uniek voor Hoorn en de woningmarktregio en dat op geen enkele andere locatie wordt aangeboden.

Om een levendige stadswijk met een eigen identiteit waar te kunnen maken is de mix van wonen met andere functies van groot belang. Enerzijds door wonen en werken te combineren. Ambachtelijke bedrijven en creatieve industrie zijn voorbeelden die goed passen in de grote variatie aan (bedrijfs)ruimtes, werkplekken, ateliers, maar ook kantoorruimtes. Anderzijds dragen voorzieningen bij aan succesvolle transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Het beoogde programma voor wonen in het Holenkwartier voorziet in een behoefte en kan de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaan.

TABEL 1 REGIONALE BEHOEFTEANALYSE HOLENKWARTIER HOORN

FUNCTIE	BEHOEFTE	CLAIM HOLENKWARTIER
Wonen	Ca. 2.550 woningen	Min. 250 woningen – max. 400 woningen

Bron: uitkomsten analyse Bureau Stedelijke Planning; Terra Marique

## 1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

### LOCATIEGEGEVENS >>

Het Holenkwartier is gelegen nabij de binnenstad van Hoorn en het Markermeer (Figuur 1). Hoorn is goed ontsloten door haar ligging aan de A7, de N243 en de Westfriisiaweg (N302). De binnenstad van Amsterdam ligt op circa 30 minuten met de auto. Ook per openbaar vervoer is Hoorn goed ontsloten. De stad heeft goede bus- en treinverbindingen met o.a. Amsterdam en Alkmaar. Hoorn fungeert als stedelijk centrum van de regio West-Friesland.

Het plangebied omvat het voormalig Philipsterrein aan de Holenweg te Hoorn (Figuur 2). Het perceel is ruim 5 hectare groot. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen. Aan de oostzijde liggen de Provincialeweg N506 en de wijk Kersenboogerd, gebouwd in de jaren '80. Aan de westzijde ligt het Venenlaankwartier met het sportcomplex Wilhelminapark en luxe woningen aan de Sportlaan. Aan de zuidzijde ligt een grote en goedlopende winkel van supermarktketen Lidl.

FIGUUR 1 LIGGING PHILIPSTERREIN HOORN



Bron: Google Maps, bew. Bureau Stedelijke Planning

FIGUUR 2 OVERZICHT PHILIPSTERREIN



Bron: BingMaps.nl, bew. Bureau Stedelijke Planning

Op het Holenkwartier staan gebouwen die tussen 1962 en 1990 zijn gerealiseerd. De oudste twee hallen en het ketelhuis zijn industrieel erfgoed (Figuur 3). Tussen de **cultuur-historisch waardevolle** hallen ligt een binnenplaats. Aan de voorzijde zijn de hallen verbonden door een gebouw met twee verdiepingen.

TABEL 2 BEBOUWING DIE BEHOUDEN BLIJFT

NR.	GEBOUW	M <sup>2</sup> BVO
1	Hal 1	1.931
2	Hal 2	1.931
3	Gebouw voor Hallen	1.386
4	Ketelhuis	750
Totaal		Ca. 6.000



FIGUUR 3 CULTUUR-HISTORISCH WAARDEVOLLE FABRIEKSHALLEN EN KETELHUIS



Bron: Zeeman Architecten

## PROJECTGEGEVENS &gt;&gt;

Terra Marique wil van het Holenkwartier een vernieuwende stadswijk met een mix van wonen, werken, cultuur en ontspanning maken. Dit kleinstedelijk woon- en werkmilieu wordt gerealiseerd met respect voor het industriële verleden en het behoud van de kenmerkende fabriekshallen en het ketelhuis (Tabel 2). Om tot een goede mix van functies te kunnen komen, heeft Terra Marique in 2015 een marktonderzoek uit laten voeren door Bureau Stedelijke Planning. Op basis van dat onderzoek heeft de initiatiefnemer het concept verder uitgewerkt.

FIGUUR 4 SCHETSEN RUIMTELIJKE UITSTRALING



Bron: Website Holenkwartier

Het concept is gebaseerd op de vier kernwaarden; lekker ontspannen, verrassende prikkels, echte kwaliteit en 'down to earth' eigentijds. Deze kernwaarden vormen de basis voor de ruimtelijke vertaling. De basis van het gebied wordt gevormd door de industriële kwaliteit van het bestaande erfgoed. Dit wordt waar mogelijk zoveel mogelijk geaccentueerd. In de openbare ruimte en architectuur wordt hier, bijvoorbeeld middels materiaalkeuze, op aangesloten. Door de toevoeging van groene, fijne plekken met een menselijke maat van de gebouwwormen wordt het industriële in balans gebracht met zachte elementen. De verscheidenheid in sferen in het gebied en in architectuur van de verschillende gebouwen zorgen tot slot

voor een bijzondere diversiteit. Zo ontstaat een verrassend comfortabel milieu met een rauwe rand.

FIGUUR 5 IMPRESSIE HOLENKWARTIER HOORN



Bron: Website Hokenkwartier

De initiatiefnemer heeft een kleinstedelijk woonmilieu voor ogen met een mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen, zowel koop als (sociale) huur. In totaal gaat het om minimaal 250 en maximaal 400 woningen, waarvan 20% sociale huur. Om een levendige stadswijk met een eigen identiteit waar te kunnen maken, is de mix van wonen met andere functies van groot belang. Enerzijds wordt een combinatie gemaakt met werken: kleinschalige bedrijfsruimten. Ambachtelijke bedrijven en creatieve industrie zijn voorbeelden die goed passen in de grote variatie aan (bedrijfs)ruimtes, werkplekken, ateliers, maar ook kantoorruimtes. Anderzijds maken de vrijetijdsvoorzieningen het voor een grotere doelgroep aantrekkelijk. Terra Marique denkt hierbij aan horeca, een kleinschalig hotel, wellness en sport & (family) entertainment.

De combinatie van functies is door voorgaand onderzoek een goed onderbouwde en doordachte mix die nergens anders in Hoorn of West-Friesland te vinden is. Naast de beoogde functies, heeft de locatie ook unieke kwaliteiten. Denk aan de centrale ligging in Hoorn en de regio, de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en het industriële erfgoed waardoor een aantrekkelijke en bijzondere wijk zal ontstaan voor zowel inwoners als ondernemers/werknemers.

FIGUUR 6 SCHETSEN RUIMTELIJKE UITSTRALING



Bron: Website Hokenkwartier

## 2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking deed via de SER-Ladder zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), en is via artikel 3.1.6 lid 2 in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van deze bepaling dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd te worden.

### LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

Artikel 3.1.6 lid van het Bro luidt: “*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*”

Omdat het Holenkwartier een binnenstedelijk locatie betreft, is alleen een motivering van de behoefte vereist.

### KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING >>

Een behoefte kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet onderzoek op basis van objectieve en actuele data. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aantal, en kwalitatief op het segment en/of het soort locatie waar deze betrekking op hebben. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Concreet betekent dit:

- Berekening van de kwantitatieve behoefte door het totale aanbod (huidig en toekomstig) van de totale vraag af te trekken.
- Berekening van de kwalitatieve behoefte door het specifieke deel van het aanbod dat vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling(en), af te trekken van het deel van de vraag dat specifiek is gericht op dit type voorzieningen.

### 3 BEHOEFTERAMING WONEN

In dit rapport staat de behoefte aan wonen centraal. Wonen vormt de hoofdmoot van het programma voor het Hokenkwartier. Het hoofdstuk kent de volgende opzet:

- Afbakening onderzoeksopzet en onderzoeksperiode
- Beleidskader
- Ontwikkeling van de vraag
- Ontwikkeling van het aanbod
- Behoeft, de confrontatie van vraag en aanbod

#### 3.1 ABAKENING ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefteaming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Dit is hiervoor een gebruikelijke termijn omdat deze gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan.

Voor een gedegen raming van de behoefte in het kader van de Ladder is een gefundeerde afbakening van het onderzoeksgebied van belang. Het onderzoeksgebied wordt vastgesteld op basis van het functioneren van de woningmarkt oftewel verhuismbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2017).

- Het primair onderzoeksgebied is de gemeente Hoorn. In de periode 2011-2016 vond circa 46% van alle verhuizingen in, vanuit of naar Hoorn plaats binnen de gemeente Hoorn.
- Het secundair onderzoeksgebied bestaat uit de gemeenten Enkhuizen, Stede Broec, Opmeer, Drechterland, Koggenland en Medemblik (Figuur 7). Dit zijn de gemeenten in de buurt van Hoorn waarmee Hoorn de sterkste verhuisrelatie (vestiging en vertrek) heeft. In de periode 2011-2016 was circa 35% van de binnenlandse verhuizers naar Hoorn afkomstig uit een van deze gemeenten. Deze afbakening sluit tevens aan op de regio West-Friesland zoals de provincie Noord-Holland die hanteert voor het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).
- Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de totale woningmarktregio waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

FIGUUR 7 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOGSGEBIED



Bron: CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

### 3.2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING

Terra Marique is van plan om in het Holenkwartier 250 tot 400 woningen te realiseren, waarvan 20% sociale huur (Tabel 3). Het Holenkwartier wordt in het oosten begrensd door de Provincialeweg, in het zuiden door de Lidl-vestiging en in het westen en noorden door de Holenweg. De locatie bevindt zich nabij de historische binnenstad en het Markermeer (Figuur 8) en maakt deel uit van het Venenlaankwartier. Het Holenkwartier wordt een kleinstedelijk woon- en werkmilieu waar behalve een divers woningaanbod in redelijk hoge dichtheden ook een aantal voorzieningen (horeca en ruimte voor kleinschalige bedrijven) wordt gerealiseerd. Juist de mix van wonen met andere functies is belangrijk voor deze levendige stadswijk met een herkenbare eigen identiteit. Een dergelijk woonmilieu is in Hoorn niet te vinden.

FIGUUR 8 LOCATIE VAN HET HOLENKWARTIER IN HOORN



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

TABEL 3 VOORLOPIG WONINGPROGRAMMA HOLENKWARTIER

WONINGSEGMENT	OPPERVLAKTE	MAXIMAAL AANTAL*
Sociale huurappartementen	55 - 75 m <sup>2</sup> gbo	80
Middeldure huurappartementen	50 - 115 m <sup>2</sup> gbo	20
Koopappartementen	50 - 115 m <sup>2</sup> gbo	140
Grondgebonden koopwoningen	90 - 135 m <sup>2</sup> gbo	160
		<b>400</b>

\*De exacte verdeling van het aantal woningen over de segmenten kan nog veranderen.  
Bron: Terra Marique

FIGUUR 9: VERKAVELING PROGRAMMA NAAR TYPE EN SEGMENTEN



## WOONMILIEU >>

Het Holenkwartier betreft een kleinstedelijk woonmilieu<sup>1</sup>. Een kleinstedelijk woonmilieu kan alleen voorkomen in een kern met minimaal 10.000 huishoudens (ABF, 2015). Hoorn is de enige kern in de woningmarktregio van die omvang. In de andere gemeenten van de woningmarktregio komt dit woonmilieu dus niet voor. Een kleinstedelijk woonmilieu is in het landelijk woonwensenonderzoek (WoOn2015) een subcategorie van het buiten-centrum woonmilieu. Daarom wordt in het vervolg van dit rapport over buiten-centrum woonmilieu gesproken.

De afweging van de consument bij de keuze van een nieuwe woning is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu en de ligging van de wijk. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in een buiten-centrum milieu.

<sup>1</sup> Ook in het onderzoek "Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020" van Companen (2014) is op basis van een workshop met lokale marktkenner het Venenlaankwartier ingedeeld als kleinstedelijk woonmilieu.

### 3.3 BELEIDSKADER

#### Provinciale Woonvisie 2010-2020

- Speerpunt uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 is om te zorgen voor een voldoende gevarieerd, volwaardig en betaalbaar aanbod aan woningen voor starters en jongeren. De realisatie van sociale huurwoningen en koopwoningen (mede) in het goedkope en middeldure segment in het Holenkwartier sluiten hier goed op aan. De provinciale woonvisie biedt het kader voor de Regionale Actie Programma's (RAP).

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

- Ter aanvulling op de (provinciale) Structuurvisie staan in de PRV de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen.
- Per 2 mei 2018 is een nieuwe PRV in werking getreden. Sinds de versie in 2017 zijn eerdere regels over het aantonen van nut en noodzaak en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2). Het accent is komen te liggen op datgene dat niet bij wet is vastgelegd, namelijk regionale afspraken (Regionaal Actie Programma).
- Artikel 5a van de PRV stelt "Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken". De verantwoordelijkheid en afwegingsruimte liggen, in lijn met de decentrale verantwoordelijkheid uit de toekomstige Omgevingswet, bij de regio zelf. Deze regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- of programmaniveau gemaakt. Gemaakte regionale afspraken moeten altijd in lijn met de Ladder zijn.

#### Regionale Woonvisie West-Friesland, 2017

Het doel van de regionale woonvisie is om tot de top 10 beste woonregio's van Nederland te behoren. Hierbinnen staat het vraaggericht aanbieden van woningen en woonmilieus centraal. De regionale woonvisie West-Friesland heeft vijf regionale speerpunten:

- **Bestaande voorraad:** kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- **Vitale kernen:** richten op kansrijke producten en locaties.
- **Nieuwbouw:** De vraag naar woning en woonomgeving staat centraal bij nieuwbouw. De regio wil de woningmarkt versterken door onderscheidende en hoogwaardige producten te ontwikkelen. Ontwikkeling van Holenkwartier past ons inziens goed binnen deze ambitie en voegt een uniek woonmilieu toe aan de voorraad van Hoorn.
- **Scheiden wonen en zorg:** Langer zelfstandig wonen bevorderen door ontwikkeling en transformatie van levensloopgeschikte- en nultredenwoningen.
- **Flexibel kader:** houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

### **Regionaal Actie Programma (RAP) West-Friesland**

Het RAP vormt de uitvoering van de Woonvisie. Per speerpunt worden onder andere de te ondernemen acties en financiële middelen aangegeven.

In aanvulling op de Woonvisie wordt er in het RAP veel waarde gehecht aan het inzetten op onderscheidende en complementaire nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt er aangestuurd op differentiatie op wijkniveau, waarbij ook rekening wordt gehouden met de oudere doelgroep en kleinere huishoudens.

Daarnaast heeft de regio een **afwegingskader** voor nieuwbouwwoningen opgesteld. Het afwegingskader heeft vier randvoorwaarden:

1. De woningbouw moet in verhouding zijn met de verwachte bevolkingsprognose binnen de gemeente, waarbij de provinciale prognose wordt aangehouden.
2. De programmering is Ladderbestendig.
3. Het afwegingskader is een regionaal kader.
4. Onderlinge uitruil van plannen tussen gemeenten is mogelijk, mits vrijwillig en deze beter scoren op het afwegingskader.

Met betrekking tot het afwegingskader worden de volgende acties ondernomen:

- Plannen worden beoordeeld op markttechnische aspecten en een beleidsmatige afweging.
- Strategisch flexibel programmeren. De gehele behoefte wordt niet direct ingevuld om flexibiliteit in de toekomst te bewaren.
- Op regionaal niveau worden plannen afgestemd. Gemeenten blijven binnen hun eigen woningbehoefte, maar stemmen ook onderling af om onnodige concurrentie te voorkomen.
- Transformatie gaat voor nieuwbouw en inbreiding gaat voor uitbreiding.

Deze gestelde voorwaarden in het RAP vormen een aanvullende eis op de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **Gemeentelijk beleid ten aanzien van kernvoorraad sociale huurwoningen**

- Er wordt gestreefd naar een voorraad sociale huurwoningen die wat betreft omvang aansluit bij de omvang van de primaire doelgroep van huishoudens met een bruto jaarinkomen van onder de 36.165 euro. De gemeente Hoorn heeft de behoefte aan extra sociale huurwoningen in samenspraak met Intermaris tot 2025 vastgesteld op minimaal 250 woningen. Per jaar betekent dit een behoefte van minstens 25 woningen. De sociale huurwoningen in het Holenkwartier leveren een bijdrage aan deze behoefte.

### **Woonvisie Hoorn 2013-2020 (herziening 2015)**

- Nieuwbouw is noodzakelijk om woonmilieus te bieden die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gerealiseerd, zoals het gemengde woonmilieu voor het Holenkwartier met functiemenging en een gevarieerd woningaanbod.
- In toenemende mate moet de nadruk bij woningbouw komen te liggen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bij het Holenkwartier het geval is.
- Er is ruimte voor en behoefte aan meer verstedelijking in Hoorn en versterking van de kleinstedelijke woonmilieus in de stad. Dit betekent het



verlevendigen van buurten door menging van de functies wonen en (kleinschalig) werken, zoals in het Holenkwartier de bedoeling is.

- Nieuwbouw dient een kwalitatieve aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad, zowel qua woningtypen- en segment als qua woonmilieus.
- Circa een derde van de nieuwbouw moet seniorgeschikt worden gerealiseerd.

### 3.4 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

#### HUISHOUDENSPROGNOSE EN -SAMENSTELLING >>

- Volgens de meest recente huishoudensprognose (Provincie Noord-Holland, 2017) zal het aantal huishoudens in de gemeente Hoorn met circa 2.800 toenemen in de periode 2018-2028. Per jaar betekent dit een behoefte van 280 woningen.
- Ook het aantal huishoudens in het secundair onderzoeksgebied neemt in de periode 2018-2028 toe. Het gaat in dit gebied om een toename van ca. 4.600 huishoudens. Dit betekent een woningbehoefte van 460 woningen per jaar. In alle zes gemeenten van het secundair onderzoeksgebied neemt het aantal huishoudens toe.
- In de totale woningmarktregio zal het aantal huishoudens in 2018-2028 toenemen met circa 7.300 huishoudens (Tabel 4).

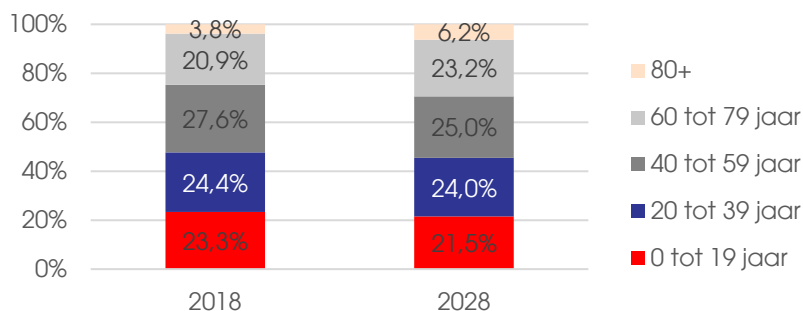
TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED 2017-2027

GEBIED	AANTAL HUISHOUDENS 2018	AANTAL HUISHOUDENS 2028	ABSOLUTE TOENAME 2018-2028
Primair gebied (Hoorn)	33.200	36.000	2.800
Secundair gebied (regiogemeenten)	58.800	63.400	4.500
<b>Woningmarktregio (totaal)</b>	<b>92.000</b>	<b>99.300</b>	<b>7.300</b>

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland, 2017

Het aantal 60+'ers groeit sterk door tot 2028 (Figuur 9). Als het gevolg van deze vergrijzing zal het aantal een- en tweepersoonshuishoudens naar verwachting aanzienlijk toenemen.

FIGUUR 10 ONTWIKKELING LEEFTIJDOPBOUW BEVOLKING HOORN (2018-2028)



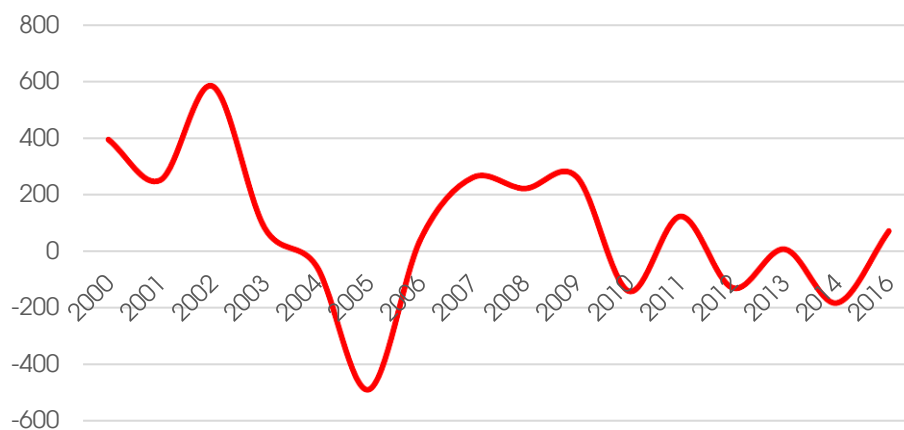
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland, 2017

## BINNENLANDSE MIGRATIE >>

- Hoorn kende in de periode 2009-2016 afwisselend een binnenlands vertrek- en vestigingsoverschot. Er is geen duidelijke trend in dit binnenlands migratiesaldo waarneembaar. Voor de crisis (2000-2008) kende Hoorn in de meeste jaren een (binnenlands) vestigingsoverschot dat behoorlijk fluctueerde, met uitzondering van 2004 en 2005 waarin er een negatief saldo was (Figuur 10).

Relatief veel jongeren van 15 tot 25 jaar verlaten Hoorn, vooral omdat hier hoger onderwijs ontbreekt. Wel heeft Hoorn een duidelijke aantrekkingskracht op mensen tussen 25 en 30 jaar. Dit zijn voor een deel (aankomende) gezinnen die terugkeren vanwege verbondenheid met de regio. Bovendien is het in Hoorn mogelijk een relatief betaalbare eengezinswoning te vinden.

FIGUUR 11 BINNENLANDS MIGRATIESALDO, 2000-2016



Bron: CBS Statline, 2017

## SOCIAALECONOMISCH >>

- Het gemiddelde besteedbaar inkomen per particulier huishouden in Hoorn ligt met €38.200 (2015) net iets onder het nationaal gemiddelde van €38.600 (CBS Statline, 2017).
- Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt in het Venenlaankwartier iets boven het gemiddelde van Hoorn.

## GEWENSTE WOONMILIEUS EN WONINGTYPEN IN BUITEN-CENTRUM WOONMILIEU >>

Om voldoende representativiteit binnen de steekproef te waarborgen is voor woonmilieu, woningtypen en segmenten de COROP-regio Kop van Noord-Holland aangehouden binnen het woonwensenonderzoek (Tabel 5). In het landelijk woonwensenonderzoek (WoOn2015) is het woonmilieu 'kleinstedelijk' (dat in het Holenkwartier wordt gerealiseerd) een subcategorie van het woonmilieu 'buiten-

centrum'. Daarom is hier de vraag naar het woonmilieu 'buiten-centrum' geanalyseerd.

- 22% van de totale vraag in het gebied richt zich op het woonmilieu 'buiten-centrum' (Tabel 5).
- Rekening houdend met een huishoudensgroei van 7.300 in de woningmarktregio bedraagt de totale vraag naar woningen in een 'buiten-centrum' woonmilieu ca. 1.610 woningen in de periode 2018-2028.

TABEL 5: WOONWENSEN VAN VERHUISGENEIGDEN IN OF NAAR DE TOTALE WONINGMARKTREGIO

WOONMILIEU			
Centrumstedelijk	7%		
Buitencentrum	22%		
Groenstedelijk	6%		
Centrumdorps	47%		
Landelijk	18%		
VOORKEUR WONINGTYPE BUITENCENTRUM			
		Grondgebonden woningen	65%
		Appartementen	35%
		Koopwoningen	42%
		Sociale huurwoningen	49%
		Vrije sector huurwoningen	9%

Bron: WoON2015, analyse Bureau Stedelijke Planning.

- 65% van de vraag naar woningen in het woonmilieu betreft een grondgebonden woning en 35% een appartement. Uitgaande van een vraag naar 1.610 woningen in een 'buiten-centrum' milieu, komt dit neer op circa 1.145 grondgebonden woningen en circa 615 appartementen.
- In het huursegment richt de vraag zich grotendeels op sociale huurwoningen. In totaal is er een vraag naar circa 790 sociale huurwoningen in het woonmilieu 'buiten-centrum'. Er bestaat een vraag naar 145 vrije sector huurwoningen.

### 3.5 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

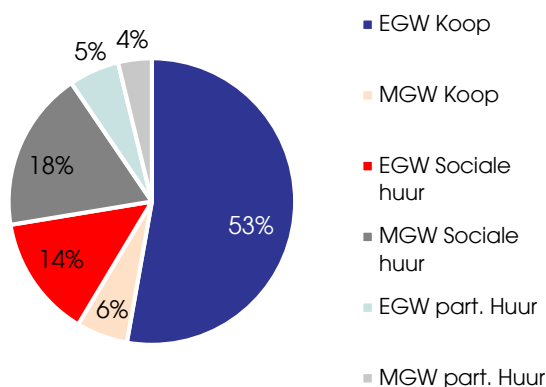
#### BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

- De totale woningvoorraad in Hoorn bestaat uit circa 32.000 woningen, waarvan bijna driekwart eengezinswoningen (Figuur 11). 60% van de voorraad betreft een koopwoning.
- Het Holenkwartier is gelegen in het Venenlaankwartier, waar 40% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen in bezit van Intermaris. 85% van deze woningen heeft een huurprijs lager dan € 575 per maand. In het noordoostelijk deel van de wijk bevinden zich grote en dure vrijstaande

woningen. Het Venenlaankwartier is daarmee een wijk met tamelijk grote contrasten.

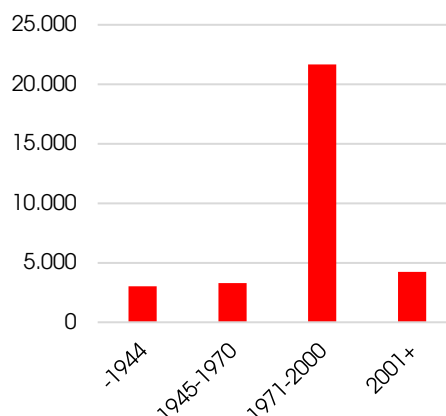
- Hoorn is een voormalige groeikern en het merendeel van de woningvoorraad is gebouwd in de jaren '70 en '80 (Figuur 12). De kwaliteit van de woningen uit deze periode staat onder druk en het woonoppervlak is vaak te klein naar huidige maatstaven. De bewoners zijn sterk gehecht aan de buurt, maar kiezen steeds vaker voor nieuwere wijken met grotere eengezinswoningen (bij gezinsuitbreiding) of appartementen (bij het ouder worden)<sup>2</sup>.

FIGUUR 12 WONINGVOORRAAD NAAR TYPE



Bron: Syswov (2015)

FIGUUR 13 BOUWPERIODE WONINGVOORRAAD



Bron: Syswov (2015)

## HUIDIG AANBOD >>

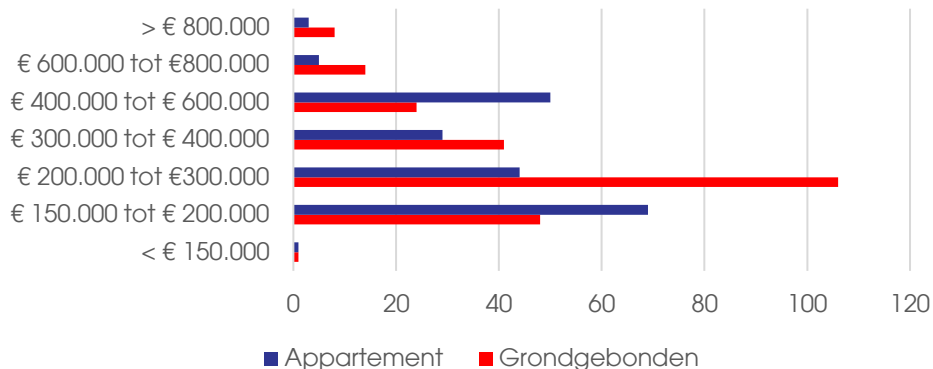
### Aanbod koopwoningen

- Er staan momenteel 422 woningen in de gemeente Hoorn te koop, waarvan circa 222 in de bestaande voorraad en circa 200 nieuwbouwwoningen<sup>3</sup>. Deze laatstgenoemde woningen bevinden zich vooral in de nieuwbouwprojecten TOREN en Beeldhouwer II, die volledig uit appartementen bestaan.
- Binnen het huidige aanbod aan koopwoningen bestaat 52% uit grondgebonden woningen en 48% uit appartementen.
- De meerderheid van de aangeboden woningen in Hoorn, zowel de appartementen als de grondgebonden woningen, heeft een vraagprijs tot €300.000 (Figuur 14). Opvallend is dat relatief veel grondgebonden woningen een vraagprijs tussen de € 200.000 en € 300.000 hebben.

<sup>2</sup> Bouwfonds en TU Delft (2013), 'Bloemkoolwijken, een uitgekookt concept'

<sup>3</sup> Uitsluitend aanbod op Funda waar ruim 80% van het totale aanbod verschijnt, peildatum 4 mei 2018

FIGUUR 14 VRAAGPRIJZEN GRONDGEBONDEN WONINGEN EN APPARTEMENTEN HUIDIG AANBOD



Bron: Inventarisatie Funda 04-05-2018 door Bureau Stedelijke Planning

### Aanbod particuliere huurwoningen

- Er staan momenteel circa 7 particuliere huurwoningen in de vrije sector te huur, waarvan geen eengezinswoningen<sup>4</sup>.
- Het gemiddelde woonoppervlakte van de meergezinshuurwoningen is 77 m<sup>2</sup>. De gemiddelde gevraagde huurprijs per maand voor deze woningen is €883, dit komt neer op €11,60 per vierkante meter.

### TOEKOMSTIG AANBOD >>

Voor de plancapaciteit in het primair onderzoeksgebied hanteren wij het actuele overzicht afkomstig van de gemeente Hoorn. Voor het secundair onderzoeksgebied gebruiken wij de data van plancapaciteit Noord-Holland.

### Primair onderzoeksgebied

- De netto plancapaciteit in het primair onderzoeksgebied in de periode 2018-2028 bedraagt circa 3.820 woningen, waarvan circa 1.940 woningen zijn opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen en daarmee worden gerekend tot de harde plancapaciteit.
- Van de totale harde plancapaciteit bevinden zich 1.180 woningen in het milieu 'buiten-centrum'. Binnen dit woonmilieu worden er circa 630 woningen gesloopt, waarmee er een netto toevoeging van circa 550 woningen met een harde planstatus plaatsvindt. De Toren van Hoorn is niet meegenomen in deze harde plancapaciteit. De bouw van dit project is reeds gestart en de verkoop is al ruim een jaar bezig. Het project is al voor ruim 80% verkocht.<sup>5</sup>

### Secundair onderzoeksgebied

- De totale plancapaciteit in het secundair onderzoeksgebied in de periode 2018-2028 bedraagt circa 4.380 woningen, waarvan er circa 2.810 woningen zijn

<sup>4</sup> Aanbod op Funda, peildatum 1 september 2017

<sup>5</sup> Bron: Funda, meetmoment 9 mei 2018.

opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen en daarmee worden gerekend tot de harde plancapaciteit. Aangezien een buiten-centrum woonmilieu alleen in de gemeente Hoorn voorkomt, bevat de harde plancapaciteit in het secundair onderzoeksgebied geen woningen in dit woonmilieu.

### 3.6 ONDERBOUWING BEHOEFTE

#### Kwantitatieve woningbehoefte

- Op basis van de huishoudensgroei en harde plancapaciteit is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Hoorn en de overige woningmarktregio voor 2018-2028 berekend (Tabel 6).
- Het plan Holenkwartier past met maximaal 400 woningen ruimschoots in de kwantitatieve behoefte aan woningen.

TABEL 6 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE GEMEENTE HOORN EN WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2018-2028)	HARDE PLANCAPACITEIT (2018-2028)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	2.800	1.940	+ 860
Woningmarktregio	7.300	4.750	+ 2.550

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland, 2017; Gemeente Hoorn, 2018; plancapaciteit.nl, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

#### Kwalitatieve woningbehoefte naar woonmilieu en woningtype en –eigendomsvorm

In Tabel 7 staat de kwalitatieve vraag naar het ‘buiten-centrum’ woonmilieu benoemd.

- In de kolom ‘plancapaciteit’ wordt de totale plancapaciteit exclusief sloop benoemd.
- In de kolom ‘netto plancapaciteit’ is de sloop van het plancapaciteitscijfer afgetrokken.
- De behoefte is berekend door ‘vraag’ minus ‘netto plancapaciteit’.
- Plan Holenkwartier valt met maximaal 400 woningen in een ‘buiten-centrum’ woonmilieu ruim binnen de behoefte (circa 860) aan woningen in een ‘buiten-centrum’ milieu (de overkoepelende categorie op basis van het WoOn waar ‘kleinstedelijk’ binnen valt).

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN WONINGEN IN EEN BUITEN-CENTRUM WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO

	PLANCAPACITEIT	SLOOP	NETTO PLAN- CAPACITEIT	VRAAG	BEHOEFTE
Totaal aantal woningen	1.180	630	550	1.610	+ 1.060

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland, 2017; Gemeente Hoorn, 2018; Plancapaciteit.nl, 2018; WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Confrontatie tussen de vraag naar woningtypen binnen het ‘buiten-centrum’ milieu en de harde plancapaciteit leidt tot een behoefte aan circa 1.070

grondgebonden woningen, 360 appartementen, 610 koopwoningen, 380 sociale huurwoningen en 150 vrije sector huurwoningen (Tabel 8).

TABEL 8 KWALITATIEVE BEHOEFTE PER WONINGTYPE EN SEGMENT IN EEN BUITEN-CENTRUM MILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO

WONINGTYPE	NETTO PLANCAPACITEIT	VRAAG	BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	80	1.145	+ 1.065
Appartementen	260	615	+ 355
Koop	65	675	+ 610
Sociale huur	410	790	+ 380
Vrije sector huur	0	145	+ 145

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland, 2017; Gemeente Hoorn, 2018; Plancapaciteit.nl, 2018; WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

### Overloop te verwachten vanuit MRA naar Hoorn

In deze Ladderonderbouwing is nog geen rekening gehouden met bovenregionale vraag, en dan met name overloop vanuit de oververhitte Amsterdamse woningmarkt:

- De woningmarkt in de MRA staat onder hoge druk. Dit leidt tot hoge woningprijzen in de centrumgebieden van de regio<sup>6</sup>. De druk op de woningmarkt breidt zich als een olievlek uit vanuit de Randstad naar de omliggende regio's.
- De stijgende prijzen leiden tot een verminderde toegankelijkheid van de woningmarkt voor lage en middeninkomens. Zodoende zijn versnelling en het toegankelijk houden van de woningmarkt belangrijke thema's in de MRA.
- Verhuiscandidate in de MRA zijn het vaakst op zoek naar een appartement (40%).
- In Koers NH 2050 noemt de Provincie Noord-Holland de steden Alkmaar en Hoorn als geschikte overloopgebieden voor de grote vraag in de metropoolregio. Dit is ook goed voor de vitaliteit van de betreffende regio's.

Hiermee is de aangetoonde behoefte in deze Ladderonderbouwing conservatief te noemen.

<sup>6</sup> Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam (2017)

## EINDCONCLUSIE &gt;&gt;

- Concluderend kan gesteld worden dat het plan Holenkwartier met maximaal 400 woningen in kwantitatief opzicht ruimschoots past in de behoefte aan woningen. Daarnaast voorziet Holenkwartier ook binnen de eigen gemeentelijke behoefte.
- Ook in kwalitatief opzicht is er genoeg ruimte voor realisering van het Holenkwartier binnen het woonmilieu 'buiten-centrum'.
- Voor alle geplande woningtypes en segmenten bestaat voldoende Ladderruimte. De Ladderruimte laat ontwikkeling van het maximale programma toe.
- De ontwikkeling van het voorgestelde programma in het Holenkwartier voldoet daarmee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hiermee is het plan gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.
- Er is op de locatie Holenkwartier geen sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is dus niet van toepassing.