

Gemeente Hoorn

Rozenbuurt

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44001770. 20181520

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ing. J. Jansen

datum:

01-02-2021

opdrachtgever:

VOF Rozenbuurt

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding en initiatief	2
1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	3
2. Beschrijving behoefte	5
2.1. Relevante woonregio en onderzoeksgebied	5
2.2. Beleid en behoefte	5
2.3. Plannen Hoorn	12
2.4. Behoeft maatschappelijke voorzieningen	13
3. Motivering locatiekeuze en toetsing aan beleidskaders	14
3.1. Provinciaal beleid	14
3.2. Regionaal beleid	19
3.3. Gemeentelijk beleid	21
4. Conclusie	24

1.1. Aanleiding en initiatief

De locatie Rozenbuurt is een voormalig kassencomplex in de gemeente Hoorn. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de erfgrens van woonpercelen georiënteerd op de Dorpstraat, aan de oostzijde door de velden van S.V. Westfriezen, aan de zuidzijde door een waterloop en aan de westzijde door de weg Oostergouw. De kassen zijn enkele jaren geleden al gesloopt, de gronden worden momenteel gebruikt voor akkerbouw.



Luchtfoto Google Earth 2006
Figuur 1.1 Ligging plangebied



Luchtfoto kadaster 2019

De locatie ligt centraal ten opzichte van veel voorzieningen en is door de ligging aan de Oostergouw ook goed ontsloten, onder andere naar de Westfrisiaweg. De locatie ligt bovendien op fietsafstand van hoogwaardig openbaar vervoer. Er liggen veel kansen om van dit gebied een aantrekkelijke woonwijk te maken. Vanuit dit uitgangspunt is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin een mogelijke verkaveling is geschetst. Hierin is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten, zoals zonering, ontsluiting en voldoende groen en water. Dat heeft geleid tot een ontwerp voor een woonwijk 'tussen stad en dorp' voor maximaal 450 woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 270 appartementen en 180 grondgebonden woningen mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal woningen in het hele plangebied niet meer dan 450 bedraagt. Daarnaast wordt onder de appartementengebouwen (grote huizen) maximaal 500 m² aan ondersteunende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.



TYPE	AANTAL	Categorie
Kavel	40	Duur
2^1 kap	50	Duur
Rijwoning hoek	10	Duur
Rijwoning midden	33	Midden
Hofwoning	18	Midden
Be-bo woning	8	sociaal
Rug-aan-rug woning	10	
TOTAAL GRONDGEBONDEN	169	
appartementen	118	Sociaal
appartementen	112	Midden
appartementen	24	Duur
TOTAAL APPARTEMENTEN	254	
Maatschappelijke voorzieningen	500 m² vvo	

Figuur 1.2 Impressie initiatief en indicatief programma

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het gehele gebied valt binnen het bestemmingsplan 'Blokke, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' uit 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied vrijwel geheel de bestemming 'Agrarisch – onbebouwd' met de functieaanduiding 'kas'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' (Bron: planviewer.nl)

Voor de ontwikkeling van een woonbuurt is een planologische procedure nodig. In dat kader is het nodig de behoefte te beschrijven. Dat komt voort uit het beleid. Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat efficiënt ruimtegebruik wil bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Hoewel motivering van de locatiekeuze strikt genomen niet noodzakelijk is, is daar toch aandacht aan besteed.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De locatie kan worden gezien als bestaand stedelijk gebied omdat de locatie midden in het verstedelijkte gebied van Hoorn en Zwaag ligt.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen (en ondersteunende voorzieningen) is dat de regio West-Friesland en daarbinnen de gemeente Hoorn.

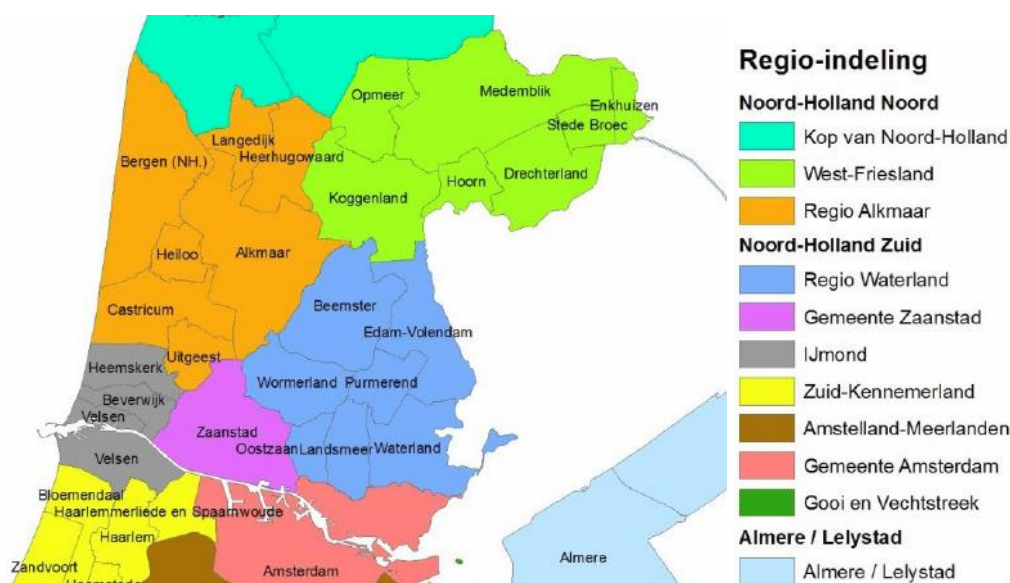
Beschrijving behoefte en motivering locatiekeuze

De woningbehoefte en de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen worden beschreven in hoofdstuk 2. De locatiekeuze wordt gemotiveerd in hoofdstuk 3. De motivering sluit af met een afweging en conclusie in hoofdstuk 4.

2. Beschrijving behoefte

2.1. Relevante woonregio en onderzoeksgebied

Hoorn maakt onderdeel uit van de woonregio West-Friesland, maar trekt inmiddels ook mensen uit Amsterdam.



Figuur 2.1 Onderzoeksgebied en ligging Hoorn in Woonregio West-Friesland (bron: Prognose 2017-2040 Noord-Holland)

2.2. Beleid en behoefte

Prognose 2019-2040 Noord-Holland (augustus 2019)

Voor het bepalen van de woningbehoefte is de provinciale prognose leidend. Uit de Huishoudensprognose 2019-2040 blijkt dat in de woonregio West-Friesland tot 2030 nog 7.100 woningen nodig zijn.

De regio groeit door natuurlijke aanwas (tot 2030) en buitenlandse migratie. In vergelijking met het verleden neemt de buitenlandse migratie wat toe, vooral door de vestiging van arbeidsmigranten. Ten opzichte van 2019 groeit de bevolking tot 2040 met ongeveer 6.600 inwoners (3%). Deze groei zit volledig bij ouderen. Het aantal huishoudens neemt toe met 9%, 8.700 huishoudens. Deze groei komt voor rekening van oudere huishoudens, het aantal jongeren daalt en de hoeveelheid gezinnen met kinderen blijft gelijk.

De bevolkings- als huishoudensgroei is het grootst in Hoorn, dit is vooral een gevolg van het groeikernenbeleid uit het verleden en recente nieuwbouw. Het gaat om een noodzakelijke toevoeging van 3.000 woningen in de periode 2019 - 2030.

Westfriesland	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	212.200	216.400	218.500	218.800	6.600	3%
Huishoudens	92.400	97.200	100.100	101.100	8.700	9%
Bevolking <15 jaar	34.700	33.700	34.000	35.300	600	2%
Bevolking 15-65 jaar	134.300	132.200	128.500	120.900	-13.400	-10%
Bevolking 65+	43.100	50.500	56.000	62.600	19.500	45%
Alleenstaand <65	18.100	18.400	18.600	17.000	-1.100	-6%
Alleenstaand 65+	12.000	15.300	18.200	22.200	10.200	85%
Gezin met kinderen	26.700	26.600	26.500	26.700	0	0%
Een oudergezin	6.600	6.700	6.600	6.300	-300	-5%
Paar zonder kinderen	28.900	30.200	30.300	28.800	-100	0%
Woningbehoefte	92.500	97.000	99.600	100.000	7.500	8%

Figuur 2.2 Woningbehoefte woonregio West-Friesland en Hoorn (Bron: Prognose 2019-2040 Noord-Holland)

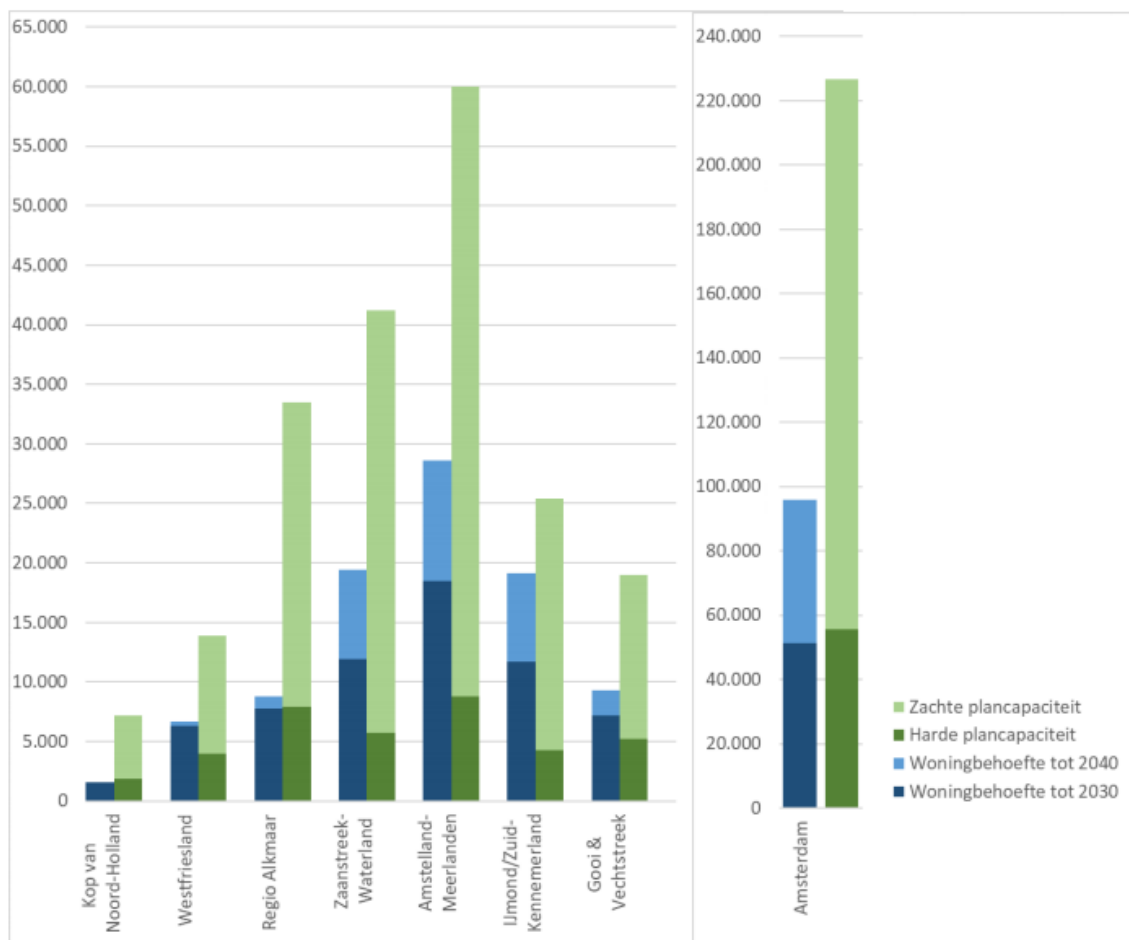
Woningbouwmonitor 2020 Noord-Holland

Uit de provinciale woningbouwmonitor blijkt dat de meeste regio's nog onvoldoende harde plancapaciteit hebben. De regio West-Friesland komt op dit moment voor de periode tot 2030 2.300 woningen aan harde plancapaciteit tekort (behoefte 6.300, harde plancapaciteit 4.000).

	Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plan­capa­ci­teit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300
Westfriesland	3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900
Regio Alkmaar	4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600
Zaanstreek-Waterland	6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Amstelland-Meerlanden	10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100
Gooi- en Vechtstreek	4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800
Totaal Noord-Holland	63.200	116.400	187.500	426.600	93.300	333.300
Totaal MRA	64.800	122.600	211.000	450.500	100.700	349.800

*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

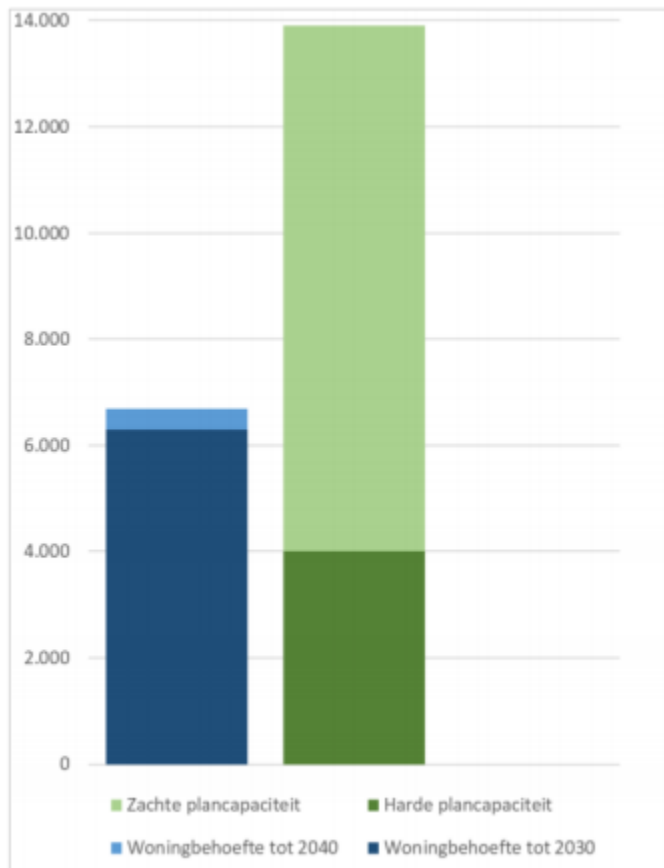
** Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).



Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900

Figuur 2.3 Woningbehoefte en plancapaciteit (bron: Woningbouwmonitor 2020 Noord-Holland)

De groei van woningbehoefte zit voornamelijk voor/tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen in de komende jaren hard wordt.



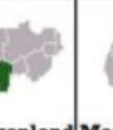
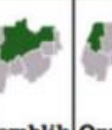
Figuur 2.4 Plancapaciteit regio West-Friesland in relatie tot woningbehoefte 2030/2040

Regionale Afstemming (Regionale Woonvisie, RAP en Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019)

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld opgesteld voor de periode tot 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen (zie paragraaf 3.2).

Binnen de regio Westfriesland geldt de afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie) waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

De regionale behoefteprognose niet wordt overschreden door het aantal harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor 782 extra woningen (exclusief buffer). Ook in Hoorn is ruimte voor het toevoegen van plannen (voor 420 woningen).

Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019								
								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Prognose 2017-2030	800	600	3500	1200	1700	500	800	9100
Gerealiseerd 2017	40	29	145	61	208	41	78	602
Sloop 2017	9	18	1	10	15	2	1	56
Gerealiseerd 2018	86	22	147	118	173	35	84	665
Sloop 2018	4	5	156	6	6	2	3	182
Woningbehoefte totaal	687	572	3365	1037	1340	428	642	8071
-								
Harde plancapaciteit	94	600	1338	317	437	326	391	3503
Zachte plancapaciteit	413	58	1607	795	578	125	210	3786
Totaal plancapaciteit	507	658	2945	1112	1015	451	601	7389
Ruimte kwantitatief totaal	180	-86	420	-75	325	-23	41	782
								Buffer 250

Figuur 2.5 Regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering 2019 – 2030

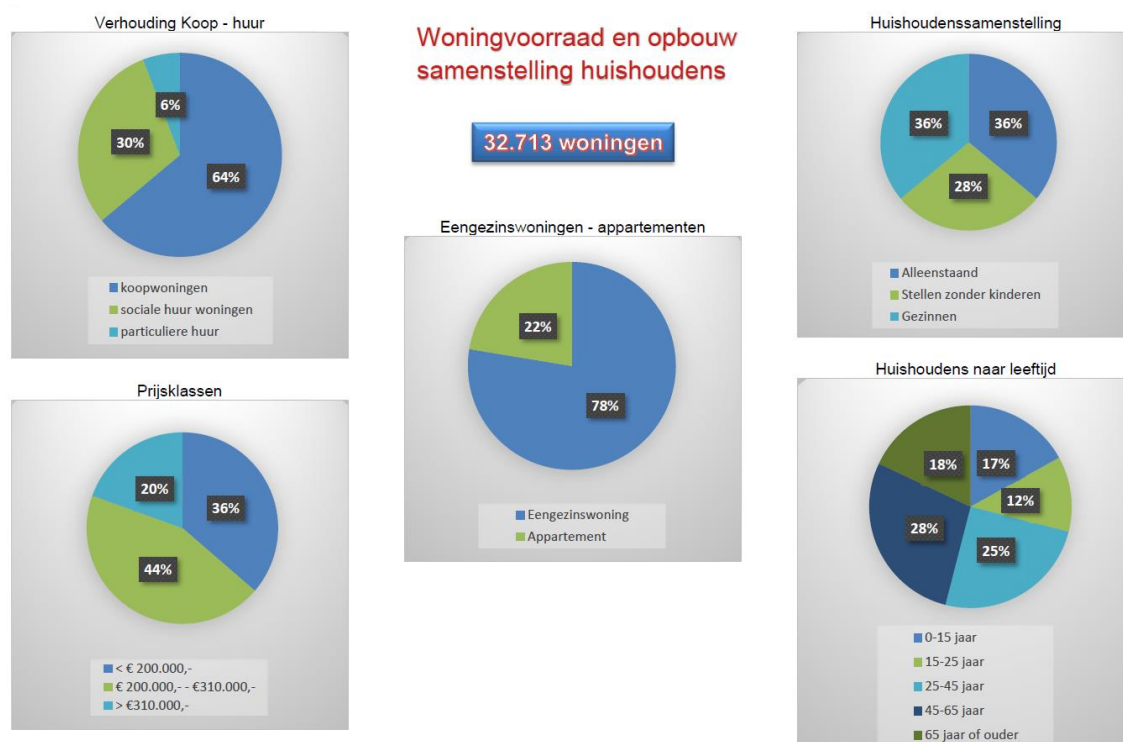
Woonakkoord West Friesland 2020-2025

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

De regio heeft 8.000 woningen (4.300 hard en 3.700 zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij moet rekening worden gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen.

Factsheet wonen 2020 en Woonvisie 2020 (Gemeente Hoorn)

In Hoorn staan vrij veel sociale huurwoningen en ook vrij veel goedkope woningen. Hoorn vergrijsd en ontgroent. Om ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven moet Hoorn 'meer stad' worden.



Figuur 2.6 Woningvoorraad en samenstelling huishoudens

Uit de factsheet wonen 2020 blijkt dat in de periode 2020-2030 ruim 2.800 woningen noodzakelijk zijn. De gemeente heeft in haar woonvisie de ambitie om jaarlijks 500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte en de ambitie om meer stad te worden.

Ontwikkeling woningbehoefte per huishoudenscategorie			
	2020	2030	2020 - 2030
Alleen <25 jaar	640	630	-10
Alleen 25-30 jaar	1820	1830	10
Stellen <35 jaar	1460	1290	-170
(eenouder)gezinnen	11800	11860	60
Alleen & stellen 35-55 jaar	4270	4160	-110
Alleen & stellen 55-75 jaar	9450	9750	300
Alleen & stellen 75-plus	3980	6630	2650
Overige	100	180	80

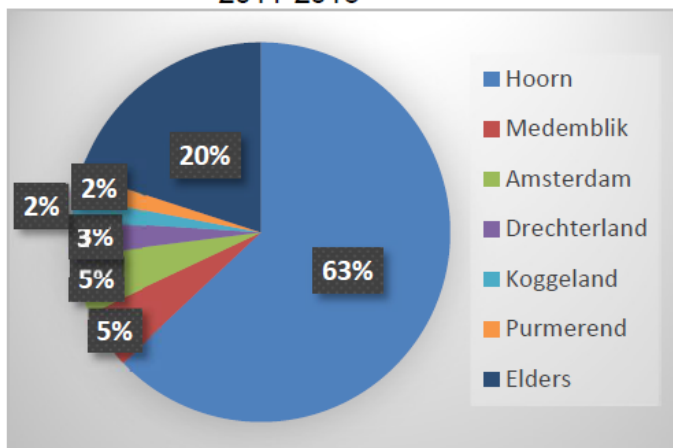
Ontwikkeling woningbehoefte	
2025 t.o.v. 2020	2030 t.o.v. 2020
1450	2810

Figuur 2.7 Woningbehoefte en behoefte per huishoudenscategorie

Er is vooral behoefte aan woningen voor de groeiende groep alleenstaanden en specifiek senioren.

De meeste mensen verhuizen binnen Hoorn, Maar de gemeente trekt inmiddels ook vrij veel mensen uit Amsterdam.

Herkomst verhuisde personen naar Hoorn 2011-2018



Figuur 2.8 Herkomst verhuisde personen

Om jongeren in Hoorn te houden en jongeren aan de stad en regio te binden wil de gemeente meer woningen bouwen voor jongeren, studenten uit Hoorn en West-Friesland en young professionals van buiten de regio. Ook speelt de gemeente in op de behoeften van huishoudens van buiten Hoorn. Door fors te bouwen komt ook de doorstroming weer op gang. De gemeente zet in op nieuwe woonomgevingen. De gemeente maakt zich sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de verdeling 30% sociale woningen en 30% middencategorie.

2.4. Behoefte maatschappelijke voorzieningen

Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren is er ook behoefte aan ondersteunende voorzieningen, levendigheid en ontmoetingsplekken in de nieuwe buurt. De aanwezigheid van enkele voorzieningen draagt bij aan de aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers in het gebied. Het bestemmingsplan maakt daarom in de plint van de woongebouwen in totaal maximaal 500 m² maatschappelijke functies mogelijk. Hiermee zijn één grote of meerdere kleine units mogelijk.

De toegestane functies zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de vestiging van een kinderopvang of een huisarts.

Het aantal inwoners in het gebied neemt toe door de woningbouwontwikkeling. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,19 in Hoorn neemt het aantal inwoners alleen al door deze ontwikkeling met meer dan 900 toe. De ondersteunende functies zullen vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners en gasten in het gebied.

In het initiatief is daarom ruimte opgenomen voor enkele ondersteunende voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

3. Motivering locatiekeuze en toetsing aan beleidskaders

Binnen Hoorn zijn mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval wordt een in onbruik geraakt glastuinbouwgebied midden in het verstedelijkte gebied van Hoorn en Zwaag getransformeerd naar een nieuw woongebied. Deze ontwikkeling moet worden getoetst aan het relevante provinciale beleid, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarop wordt hierna ingegaan. Tot slot is de ontwikkeling ook getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid.

3.1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord Holland 2050 (november 2018)

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (november 2018) zet nadrukkelijk in op het stimuleren van knooppuntontwikkeling in de stationsgebieden. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

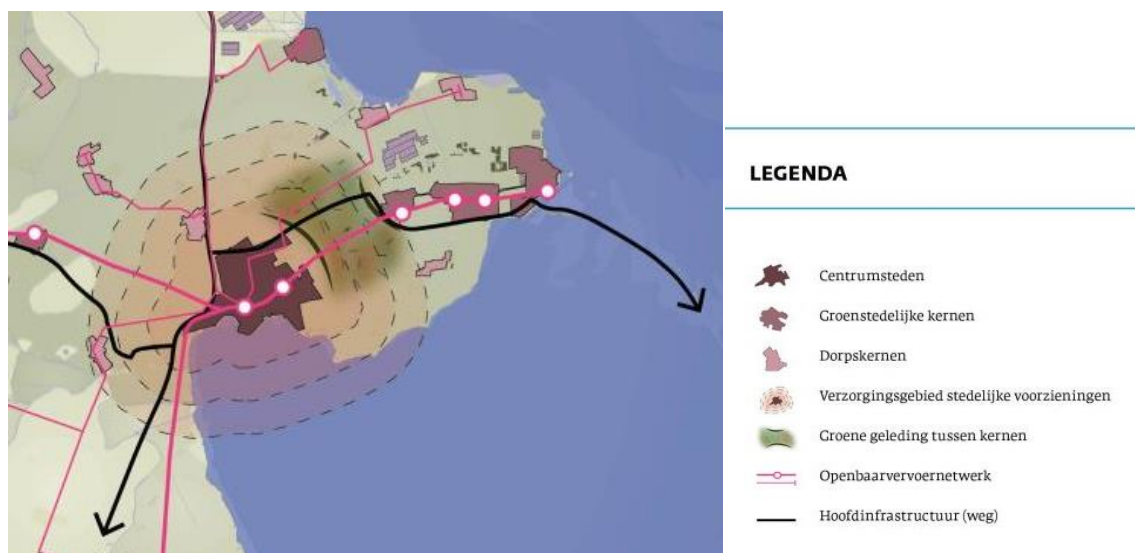
Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat,

gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Programma (OV)-knooppunten

De provincie streeft naar compacte en goed bereikbare steden en dorpen met daartussen groene ruimte. Met als doel een beter leefklimaat. Dit sluit aan bij de hoofdambitie van de Omgevingsvisie: balans tussen economische groei en leefbaarheid. Met het programma OV-knooppunten stimuleert de provincie betere benutting van de bebouwde omgeving en het vervoersnetwerk. Samenwerking tussen gemeenten, vervoerders, bedrijven, instellingen en de provincie is daarbij cruciaal. In Noord-Holland zijn alle zestig treinstations en vier grote busstations aangewezen als OV-knooppunten. Zij zijn de entrees van binnensteden en omliggende wijken of toegangspoorten naar recreatieve gebieden. Stationsomgevingen zijn belangrijke schakels in de reis van mensen op weg naar werk, voorzieningen of recreatieve bestemmingen.

De provincie wil knooppuntontwikkeling stimuleren. Met als doel korte reistijden, groen en voorzieningen dichtbij, snellere routes naar stations, minder uitstoot en behoud van waardevolle cultuurlandschappen. Het programma sluit aan op het generieke ontwikkelprincipe waarbij nieuwe ruimtelijk economische ontwikkelingen zoveel mogelijk worden gesitueerd nabij knooppunten. Verder geeft het programma invulling aan de principes die gelden voor de bewegingen Metropool in ontwikkeling en Sterke kernen, sterke regio's.



Figuur 3.1 Visiekaart Sterke kernen, sterke regio's

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster

en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Conclusie

Hoorn is aangemerkt als centrumstad. Ook in het nieuwe provinciale beleid heeft knooppuntontwikkeling rond alle stations in Noord-Holland prioriteit. De locatie ligt op circa 1,6 km loopafstand en binnen 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt. De locatie geeft daarmee invulling aan het provinciale beleid om zoveel mogelijk woningen binnen de invloedssfeer van hoogwaardig OV te realiseren.

Maak Plaats! (november 2013)

Het beter benutten van de bestaande stad en de bestaande infra-netwerken staat in deze visie op het ruimtegebruik in Noord-Holland voorop. Alle ov-knooppunten en corridors worden met elkaar vergeleken en gepositioneerd in het netwerk. Het boek dient als basis én inspiratie voor de verdere uitwerking van een knooppuntenstrategie in Noord-Holland, met al de betrokken partijen.

In de publicatie zijn tien uitgangspunten opgenomen die samen de kansen voor integraal beleid op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in combinatie met goede bereikbaarheid verwoorden. Ze zijn cruciaal voor het ontwikkelen van een knooppuntenstrategie:

TIEN UITGANGSPUNTEN

1. FREQUENTIEVERHOOGING EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VERSTERKEN ELKAAR
2. MINIMAAL 50% VAN DE NIEUWE WONINGEN RONDOM OV-KNOOPPUNTEN REALISEREN
3. VOORRANG VOOR BESTAANDE PLANNEN BINNEN BBG RONDOM OV-KNOOPPUNTEN
4. BBG-CONTOUR EN OV-KNOOPPUNTEN-STRATEGIE OP ELKAAR AFSTEMMEN
5. TERUGDRINGEN VAN LEEGSTAANDE KANTOREN OP PLEKKEN DIE NIET MULTIMODAAL BEREIKBAAR ZIJN
6. INZETTEN OP KWALITEITSVERBETERING VAN WERKMILIEUS OP DE BEST BEREIKBARE LOCATIES
7. REGIONALE VOORZIENINGEN BIJ VOORKEUR OP MULTIMODAAL BEREIKBARE LOCATIES
8. DE OVERSTAP TUSSEN VERVOERMIDDELEN VERBETEREN
9. ONTWIKKELEN VAN TOEGANGSPOORTEN NAAR HET LANDSCHAP
10. MAAK PLAATS!

Figuur 3.2 Uitgangspunten ontwikkelen knooppuntenstrategie (bron: Maak Plaats!)

Corridors

Het ideale schaalniveau om knooppuntontwikkeling te coördineren is de corridor: de combinatie van een regionaal verbindende spoorlijn en de locaties rondom de haltes van die lijn. Op dit niveau is het mogelijk de dagelijkse activiteiten- en verplaatsingspatronen te coördineren en mogelijkheden op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid en agglomeratievoordelen optimaal te benutten. Ook in bestuurlijke zin blijkt de corridor het meest werkbare schaalniveau. In Noord-Holland zijn acht corridors benoemd. De corridors beginnen of eindigen altijd op de Ring van Amsterdam bij de stations Amsterdam Centraal of Amsterdam Zuid.

Ondanks alle kansen die er liggen komt knooppuntontwikkeling in de praktijk nog moeilijk van de grond. Innovaties in governance, regelgeving en financiering zijn noodzakelijk om een effectieve en uitvoerbare ontwikkelings- strategie in gang te zetten.



Gemeenten bouwen steeds meer nieuwbouwwoningen rondom OV-knooppunten. Van 2012 tot en met 2018 is gemiddeld 44% van het aantal nieuwbouwwoningen in Noord-Holland binnen een straal van 1.200 meter van een station gebouwd.

Het aantal woningen dat wordt gebouwd rondom OV-knooppunten ligt vanaf 2015 hoger dan voorgaande jaren. Uit cijfers die gemeenten aanleverden, blijkt ook dat maar liefst 80% van de woningbouwopgave van 202.000 woningen voor de jaren 2019-2040 binnen 1.200 meter van een OV-knooppunt gebouwd kan worden.

Er is er een aantal gemeenten waarbij het aandeel nieuwbouwwoningen gepland binnen 1.200 meter wel boven de 50% ligt en die ook een relatief sterke stijging kennen ten opzichte van de Tussentijdse Monitor OV-knooppunten 2018. Hoorn doet het goed met een stijging van de plancapaciteit van 58% naar 67%, terwijl dit een jaar eerder ook al was gestegen (50% naar 58%).

Overzicht plancapaciteit 2019-2050 per gemeente

Gemeente	%<300m	%<1200m	%<10 min. fietsen	Totaal
Hoorn	6%	67%	98%	5.500

Figuur 3.5 Overzicht plancapaciteit rond OV-knooppunten (Bron: Monitor OV-Knooppunten)

Conclusie

Het beleidsuitgangspunt om 50% van de woningen binnen 1.200 meter van stations te bouwen wordt lang niet overal gehaald. In de Monitor OV-knooppunten is voor de hele provincie geanalyseerd welk percentage van de bekende plannen binnen 1.200 meter van OV-knooppunten is gepland. Hoorn doet het wel goed met het aantal plannen binnen 10 minuten fietsafstand. Hoorn heeft voldoende plancapaciteit, maar een groot deel van de plannen moet nog hard gemaakt worden. Het plan Rozenbuurt is daar één van.

Omgevingsverordening NH2050 (november 2020)

De regels in de verordening werken door in bestemmingsplannen. Voor dit initiatief is met name Artikel 6.3 relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De nadere regels voor woningbouw zijn vastgelegd in de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (februari 2017). Hierin is voor wonen het volgende vastgelegd:

Artikel 2 Woningbouw

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
 - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
 - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;
 - c. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
 - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
 - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
 - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
 - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
 - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
 - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;
 - e. is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

Toetsing

In dit geval is gelet op het aantal woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

De woningbehoefte in Hoorn is in overeenstemming met gemaakte regionale afspraken uit het RAP West-Friesland 2017-2021, die worden gemonitord.

3.2. Regionaal beleid

Regionale woonvisie Westfriesland 2017

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De Westfriese Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Nieuwbouw

Om in te zetten op onderscheidende producten, hanteert de regio een of meer van de volgende uitgangspunten:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving.
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water'.
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw.
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.
- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden).
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

Middeldure huur als smeermiddel en tussenvormen in huur/koop

Mede door het passend toewijzen kunnen veel huishoudens met een middeninkomen niet meer (of moeilijker) in een sociale huurwoning terecht. Vergroting van het aanbod in de middeldure huur (vanaf ongeveer € 737,14 tot € 1.000, prijspeil 2020) draagt bij aan de doorstroming binnen de sociale huursector: oudere huishoudens kunnen zo worden verleid om de stap te maken naar een andere huurwoning die beter past bij hun wensen en eisen. Deze nieuwe woning moet wel een goed alternatief zijn: het afwerkingsniveau, woongemak en de locatie moeten de hogere huurlasten voor deze huishoudens compenseren. Middeldure huur realiseren kan zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.

Behoeft aan levensloopbestendige woningen

Door de demografische ontwikkelingen in Westfriesland, verwacht de regio op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit komt aan de ene kant door toenemende vergrijzing en aan de andere kant door het wegtrekken van jongeren en individualisering. Deze trends doen zich vrijwel overal in Nederland voor: Westfriesland is geen uitzondering.

Ondanks dat oudere huishoudens minder verhuisgeneigd zijn en graag zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen, neemt het aandeel van de oudere huishoudens in de vraag naar nieuwbouwwoningen toe.

Voor een deel van de nieuwbouw betekent dit dat deze meer gericht moet zijn op de wensen en eisen van ouderen en/of kleinere huishoudens. In de nieuwbouwprogramma's streeft de regio naar vraaggestuurd bouwen. Dit betekent rekening houden met de wensen en eisen van de inwoners en goed kijken naar de kansen en mogelijkheden die locaties bieden. Daar waar mogelijk, specifiek bouwen voor ouderen of kleinere huishoudens: levensloopbestendige grondgebonden woningen en/of kleinere appartementen.

Woningtypen als patiobungalows, appartementen, specifieke woonvormen voor ouderen (met of zonder zorg), kangoeroe-woningen zijn voorbeelden van woningtypen waar meer vraag naar wordt verwacht in de aankomende jaren. Het programma speelt hierop in met maximaal 270 appartementen en 18 grondgebonden seniorenwoningen.

Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriesse basis en het Westfries vooruitdenken. Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan aan de voorwaarden wordt voldaan.

De Westfriesse Basis

1. Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl.de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen
3. Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte:
 - a. kwantitatief (past binnen de regionale prognose)
 - b. kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)
4. Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.
5. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is.

Toetsing

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte (zie figuur 2.5) en wordt binnen een krachtige kern, binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfriesse basis uit het afwegingskader.

Het Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Het doel is om een kwaliteitsimpuls te geven en een inspanningsverplichting af te spreken waarbij de ontwikkeling aan minimaal 5 van de 10 ambities moet voldoen.

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen - Huur onder liberaliseringsgrens - Goedkope koop onder € 200.000
2. Langer zelfstandig wonen
3. Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen
4. Het plan voorziet in woningen in vrije huursector voor middeninkomens
5. Nieuwe woningenbouw zoveel mogelijk in nabijheid OV knooppunt
6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een onderscheidende woonomgeving

7. Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte
8. Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet
9. Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden
10. Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet

Toetsing

Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens, nultredenwoningen, ligt nabij voorzieningen, is energieneutraal, voegt woningen toe in segmenten die er nu nog niet zoveel zijn en ligt binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt (10 minuten fietsafstand). Het plan zorgt voor een versnelling van de woningbouwproductie en past binnen de behoefte.

Het plan geeft daarmee invulling aan ambitie 1, 2, 3, 4, 5, 7 en 8.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hoorn (2012)

De structuurvisie uit 2012 ging voor de beoogde locatie aan een 'megalint' nog uit van een (proef)tuin voor startende bedrijven, gekoppeld aan de agribusiness (ondernemers / onderwijs), ter vitalisering van het bestaand bedrijventerrein De Oude Veiling en / of de locatie van het oostelijk hiervan gelegen kassencomplex. Het kassencomplex is echter gesloopt en er wordt ruimte gezocht voor nieuwe woonlocaties gelet op de grote woningbehoefte.



Figuur 3.6 Structuurvisie

Woonvisie 2020-2025 (2020)

De Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en

betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. Ook stelt het college op verzoek van de raad voor een hoogbouwvisie uit te werken.

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Maar tegelijkertijd heeft Hoorn als centrumgemeente veel te bieden. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Om ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven moet Hoorn 'meer stad' worden en dus groeien. Groeikansen liggen vooral in de stedelijke rand rondom de binnenstad. De gemeente gaat voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

De vraag naar woningen is groot. Daarom stimuleert de gemeente het bouwen van extra woningen. Met een nieuwbouwprogramma, zowel op nieuwe locaties als binnen bestaande buurten ('inbreiden' en verdichten). Ook gaan we delen van wijken moderniseren. Gebouwen als kantoren en scholen worden getransformeerd tot woningen of appartementen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat vraag en aanbod in de toekomstige woningvoorraad overeenkomen.

Om jongeren hier te houden wil de gemeente meer woningen bouwen voor jongeren, studenten uit Hoorn en West-Friesland en young professionals van buiten de regio. Ook speelt de gemeente in op de behoeften van huishoudens van buiten Hoorn. Door fors te bouwen komt ook de doorstroming weer op gang. De gemeente zet in op nieuwe woonomgevingen. In en rondom de binnenstad wordt ingezet op de compacte en kleinstedelijke sfeer, rekening houdend met het historische karakter van de binnenstad. Daarbuiten, binnen 1.200 meter rondom het station, ontstaat een meer stedelijke omgeving, intensieve hoogbouw is het uitgangspunt. Hier is hoogwaardige openbare ruimte van belang, met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. De gemeente maakt zich sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader (zie kader hiernaast) is hierbij leidend.

De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Minimaal 50 procent van de woningbouwopgave moet in een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd.



Figuur 3.7 Kaart ontwikkellocaties 2020-2025

Sociale huur

De gemeente Hoorn heeft een relatief grote voorraad woningen in de sociale sector. Afstemming van de omvang van de voorraad sociale huur en de omvang van de doelgroep laat echter zien dat er in Hoorn op dit moment nog steeds onvoldoende sociale huurwoningen zijn. De gemeente streeft naar een uitbreiding van minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030.

Middeldure huur

In Hoorn zijn weinig middeldure huurwoningen. Slechts zeven procent van de voorraad bestaat uit middenhuur. Meerdere doelgroepen tonen steeds meer belangstelling voor deze woningen. Middeldure huur is interessant voor mensen die tijdelijk aan Hoorn gebonden zijn. Denk aan studenten, starters op de arbeidsmarkt, mensen met een laag middeninkomen, mensen die nog meerdere woonplaatsen overwegen, kleine huishoudens en ouderen. Maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, mogelijkheden om van huis uit te werken, vergrijzing en individualisering versterken dit. De gemeente vraagt marktpartijen om het aanbod van middeldure huur (700 tot 1.100 euro per maand) uit te breiden om te voorzien in de groeiende vraag. Het is daarbij belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de bewoners. Bewoners die willen gaan huren vragen vooral om appartementen. Woningen voor ouderen moeten in de buurt komen van voorzieningen voor deze doelgroep. In Hoorn moeten de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. De gemeente past bij nieuwbouw van middeldure huur daarom de doelgroepenverordening toe. Zo wordt de huur voor vijftien jaar begrensd.

Conclusie

Het plan Rozenbuurt geeft invulling aan de ambities in de woonvisie. Het project is onderdeel van de gemeentelijke planning met 450 woningen.

4. Conclusie

In de regio West-Friesland en in Hoorn is een tekort aan harde plancapaciteit. Nieuwe locaties zullen aan de harde plancapaciteit moeten worden toegevoegd, om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte. Die woningbehoefte moet vooral in de centrumsteden worden gefaciliteerd, op goed bereikbare (OV) locaties dicht bij voorzieningen.

De locatie Rozenbuurt is onderdeel van de zachte plancapaciteit. Het plan biedt ruimte voor 450 woningen en enkele ondersteunende maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Hiertoe wordt een vrijgekomen glastuinbouwlocatie midden in het stedelijk gebied van Hoorn en Zwaag getransformeerd, waarbij sprake is van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik binnen de kern.