

LADDERONDERBOUWING OUDE HOCKEYVELDEN NIEUWE STEEN

6 SEPTEMBER 2022



LADDERONDERBOUWING OUDE HOCKEYVELDEN NIEUWE STEEN

6 SEPTEMBER 2022

Status:

Eindrapport

Datum:

6 september 2022

Een product van:

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

Team Wonen

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Voor meer informatie: [Redacted]@sweco.nl

Review:

[Redacted]

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: 52100385

Referentie: 52100385 De Nieuwe Steen Hoorn

SAMENVATTING	6
INLEIDING	8
1 LOCATIE EN PLAN	9
2 QUICKSCAN IKEC	11
2.1 PLAN IKEC	
2.2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	
2.3 BEHOEFTE AAN SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS	
2.4 BEHOEFTE AAN OVERIGE MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES	
2.5 BEHOEFTE IKEC	
3 LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW	21
3.1 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	
3.2 BELEIDSANALYSE	
3.3 ONTWIKKELING VRAAG NAAR WONINGEN	
3.4 AANBOD	
3.5 BEHOEFTE	

SAMENVATTING

Op de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen in Hoorn is een transformatie- en inbreidingsopgave voorzien. Het plan bestaat uit een Integraal Kind en Expertise Centrum IKEC van in totaal 6.759 m² in combinatie met 140 woningen in het sociale en middeldure segment. Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk. Voor het voorliggende plan is een onderbouwing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgevoerd. Voor beide planonderdelen was de gemeente Hoorn het primaire onderzoeksgebied en de regio Westfriesland het secundaire onderzoeksgebied.

IKEC

Het IKEC dient hoofdzakelijk ter vervanging van vijf verouderde, verspreid gelegen locaties. Door scholen te clusteren kunnen de leerlingen onder één dak de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben. De bestaande locaties, met een totaal metrage van 7.728 m², zullen een andere functie krijgen. Het nieuwe plan voorziet in 6.759 m², waarvan 4.625 m² voor speciaal (basis)onderwijs en ruim 2.090 m² voor aanverwante maatschappelijke functies (kinderopvang, zorg en sport).

Het actuele leerlingenaantal in het speciaal (basis) onderwijs (450 leerlingen) leidt op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019 naar een vraag naar circa 4.500 m² ten behoeve van speciaal (basis)onderwijs. De voorziene 4.625 m² ten behoeve van speciaal (basis)onderwijs in het geplande IKEC valt volledig binnen de vervangingsvraag van 7.728 m² en ligt in lijn met op de actuele behoefte op basis van het leerlingenaantal. Bovendien biedt het voorziene metrage ruimte voor medegebruik door bijvoorbeeld jeugdhulp en kinderopvang.

De geplande kinderopvang (260 m²; drie groepsruimten) biedt ruimte voor de vervangingsvraag die voortkomt uit de sluiting van drie bestaande locaties. Deze voorziet verder in de naar verwachting groeiende behoefte. De geplande ruimten voor zorgdiensten vervangen de bestaande ruimten binnen de dislocaties van het IKEC die gebruikt worden door de externe zorgdiensten. De ontwikkeling van 2 à 3 sportzalen past binnen de vervangingsvraag vanuit de bestaande dislocaties. De ontwikkeling sluit qua omvang aan bij de behoefte van circa 450 leerlingen. Ze bieden bovendien mogelijkheden voor medegebruik.

Woningbouw

De ontwikkeling van woningen op de locatie Nieuwe Steen sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het plan past binnen de beleidskaders en voldoet aan de gestelde eisen. De toets aan het Westfriesse Afwegingskader voor woningbouwplannen heeft nog niet plaatsgevonden.

Op basis van de vraagprognose en de te verwachten aanbodontwikkeling in de harde planvoorraad hebben wij in de gemeente Hoorn een kwantitatieve behoefte vastgesteld in de periode 2022-2032 van 1.669 woningen binnen de gemeente Hoorn. Voor appartementen bestaat in de regio Westfriesland de kwantitatieve marktruimte uit 1.835 appartementen. In de gemeente Hoorn bestaat Ladderruimte voor 557 appartementen. Daar passen de geplande 140 appartementen ruimschoots binnen.

Voor de geplande 140 appartementen in het sociale- en middeldure segment op de oude hockeyvelden is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

INLEIDING

Op de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen is de gemeente Hoorn voornemens een Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC) in combinatie met 140 woningen te ontwikkelen. Het nieuwe IKEC vervangt vijf bestaande locaties binnen de gemeente Hoorn. Deze locaties zijn technisch verouderd, moeilijk toegankelijk en lastig te gebruiken voor deze specifieke groep leerlingen. De gespreide ligging van de locaties maakt een daadwerkelijke integrale aanpak voor de specifieke onderwijsbehoefte lastig. Een nieuwe locatie is nodig vanuit de wens dat leerlingen een toegankelijk gebouw krijgen waar zij alle aandacht en begeleiding kunnen krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is.

Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan het IKEC en de 140 woningen niet mogelijk op de planlocatie, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd het voorliggende plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) te onderbouwen. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan alleen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het opgenomen programma en geen afweging van alternatieve locaties.

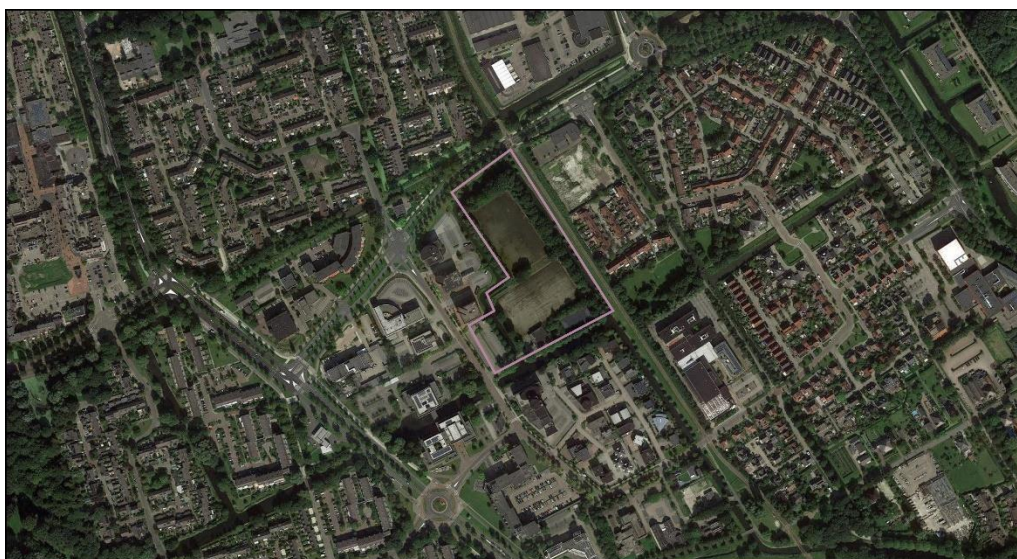
Voor de voorgenomen woningbouw hebben wij een volledige Ladderonderbouwing uitgevoerd. Voor het IKEC volstaan wij vooralsnog met een quickscan.

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

De ontwikkellocatie oude hockeyvelden ligt aan de Nieuwe Steen. Het gebied is aan de zuidoostzijde begrenst door het bedrijven - en kantorengedebied van Nieuwe Steen en aan de noordoostzijde door de historische spoorlijn Hoorn - Medemblik. De Westfriese Hockeyclub heeft hier jarenlang haar thuisbasis gehad, tot de verhuizing naar de nieuwe locatie aan de Roskam in Zwaag. Sinds die tijd is het terrein niet meer in gebruik als sportlocatie. Het totale oppervlak van het terrein bedraagt circa 2,35 ha.

De Nieuwe Steen ligt op 10 minuten fietsafstand van het IC-station Hoorn en de binnenstad. Hoorn is onderdeel van de regio Westfriesland en is via de A7 verbonden met Purmerend, Zaandam en Alkmaar. Deze steden zijn binnen een half uur met de auto te bereiken. Amsterdam is met de auto in 40 minuten bereikbaar en met de trein in circa 35 minuten.



FIGUUR 1 PLANGEBIED OUDE HOCKEYVELDEN NIEUWE STEEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Google Maps

2 QUICKSCAN IKEC

Deze quickscan Ladderonderbouwing begint met de beschrijving van het plan. Daarop volgt de afbakening van het onderzoeksgebied. Vervolgens komt de behoefte aan speciaal (basis)onderwijs en de maatschappelijke functies aan bod.

2.1 PLAN IKEC

Het IKEC vervult een belangrijke regionale functie in het speciaal (basis)onderwijs voor kinderen van 0 tot 12 jaar met een specifieke leer- en ontwikkelbehoefte. Op dit moment maken de leerlingen van de IKEC-school gebruik van 5 verouderde en verspreid gelegen schoolgebouwen binnen Hoorn en 1 gebouw in Wijdenes.

De geplande unilocatie voor het IKEC clustert de 5 locaties voor het speciaal (basis)onderwijs binnen Hoorn op één locatie:

- Wilhelminalaan 1
- Eikstraat 36
- Abbingstraat 1A
- Tweeboomlaan 102A
- Scheerder 2

Aansluitend op de onderwijsruimten zijn ruimten voor kinderopvang, zorg en sport voorzien (Tabel 1/Figuur 4). Het gaat in hoofdzaak om concentratie van bestaande functies die al aanwezig zijn op de verschillende locaties.

Door gespecialiseerd onderwijs, zorg en kinderopvang op één locatie te clusteren kunnen kinderen eenvoudiger de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is om hun talenten verder te ontwikkelen.

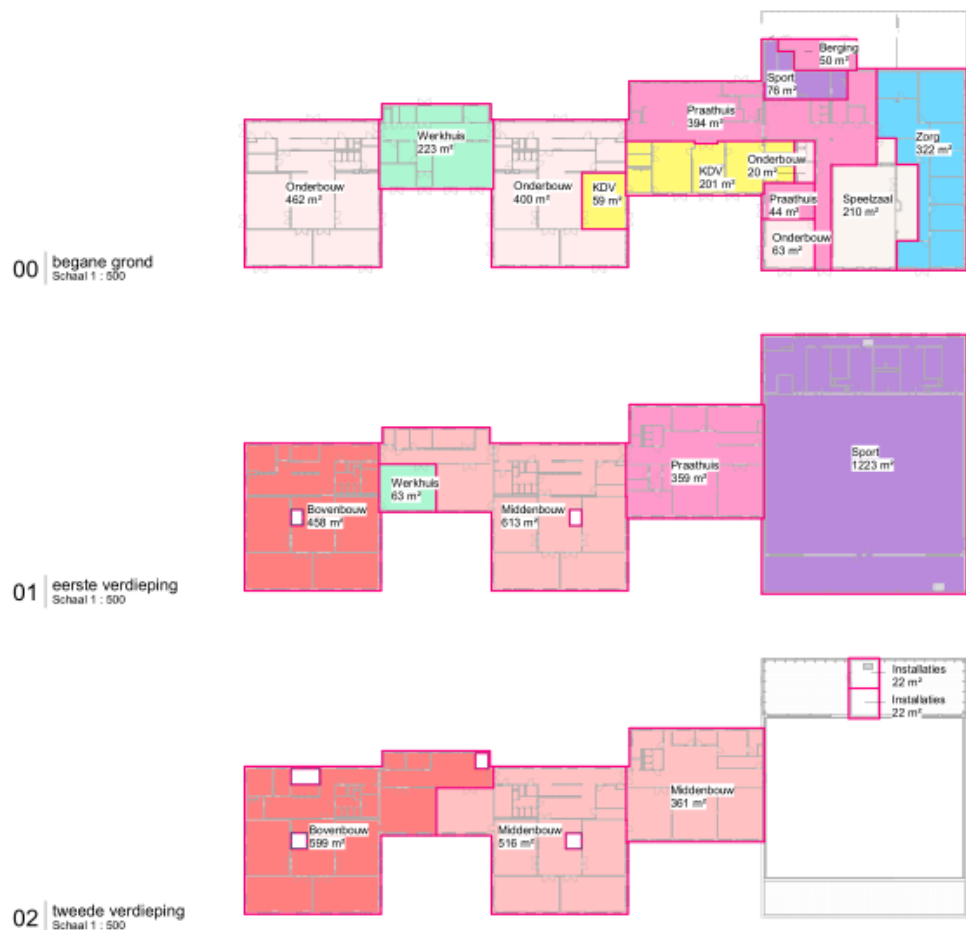


FIGUUR 3 IMPRESSIE IKEC
Bron: Gemeente Hoorn (2022)

FUNCTIE	OMSCHRIJVING	METRAGE
Onderwijs	Speciaal (basis)onderwijs	4.625 m ²
Zorg	Fysiotherapie en logopedie	322 m ²
Zorg	Parlan (hulp voor kinderen)	(medegebruik)
Kinderopvang	Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang	260 m ² (medegebruik)
Sport	Kleedkamers, sportzalen en berging	1.298 m ²
Sport	Speelzaal inclusief observatieruimte	210 m ²
	Installaties	44 m ²
Totaal		6.759 m²

TABEL 1 PROGRAMMA UNILOCATIE IKEC

Bron: Gemeente Hoorn/Krft (2022)



FIGUUR 4 PLATEGROND UNILOCATIE IKEC

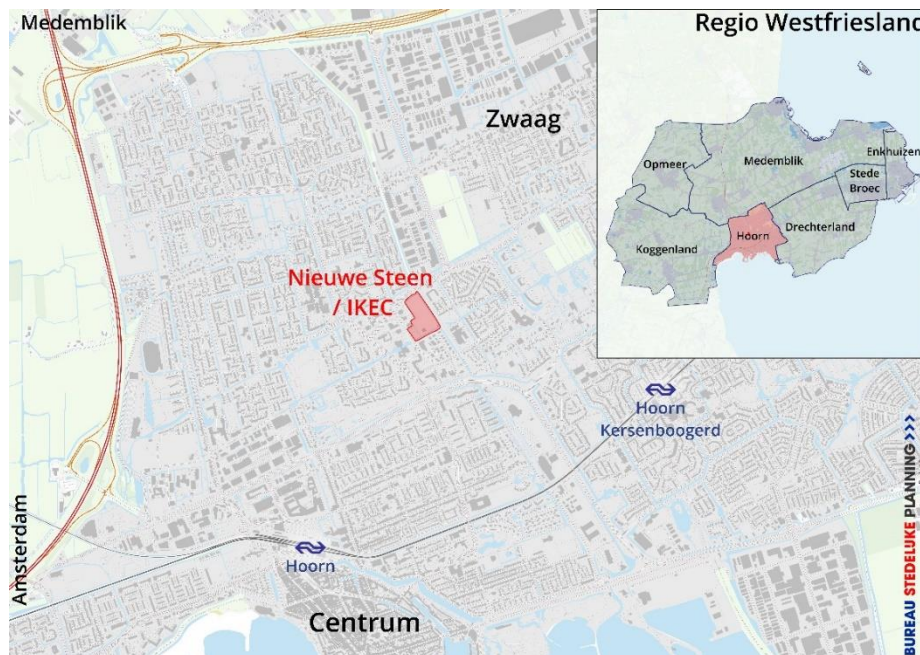
Bron: Gemeente Hoorn/Krft (2022)

2.2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In deze paragraaf komen het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode aan bod voor de quickscan voor het IKEC.

ONDERZOEKSGBIED >>

Het IKEC (de primaire gebruiker van het pand) vervult een belangrijke regionale functie. Van de leerlingen op de huidige IKEC-locaties woont 57% in de gemeente Hoorn (Bureau Buitenhek, 2021). Buiten Hoorn komen relatief veel kinderen uit regiogemeenten in Westfriesland. Daarom vormt de gemeente Hoorn het primair onderzoeksgebied en de regio Westfriesland het secundair onderzoeksgebied. Figuur 5. De regio Westfriesland bestaat uit de gemeenten Hoorn, Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.



FIGUUR 5 LOCATIE IKEC BINNEN PLAN OUDE HOCKEYVELDEN

Bron: Gemeente Hoorn/Krft (2022)

ONDERZOEKSPERIODE >>

De Ladderonderbouwing gaat uit van de periode 2022-2032.

2.3 BEHOEFTE AAN SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS

HUIDIGE SITUATIE SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS IKEC HOORN >>

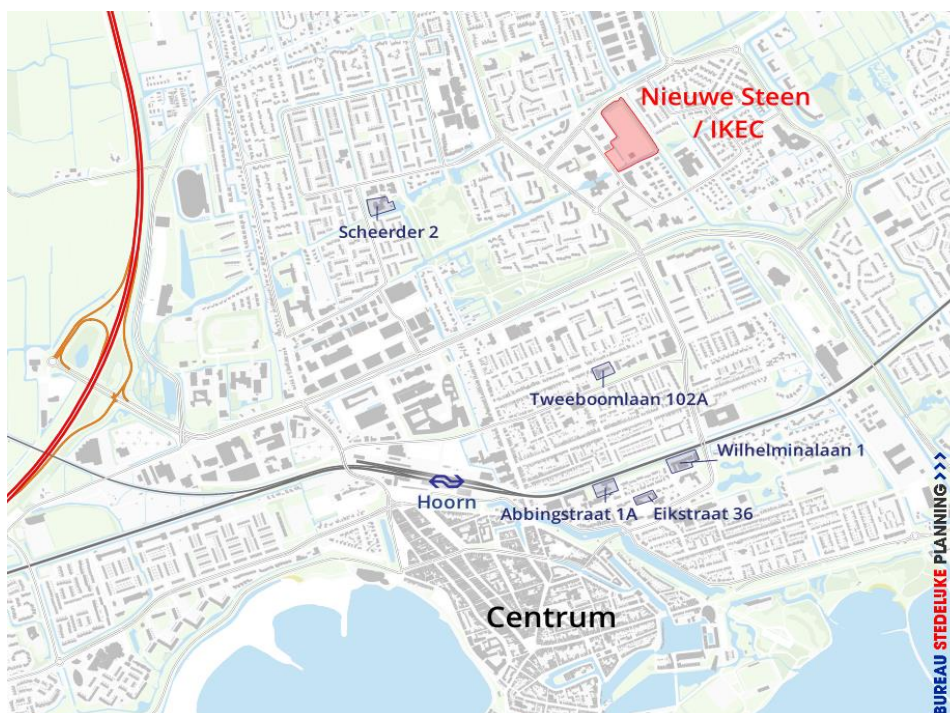
Het IKEC telt 5 locaties in Hoorn en 1 locatie in Wijdenes. De huidige dislocaties in Hoorn zullen verdwijnen met de komst van de unilocatie van het IKEC. De locatie in Wijdenes zal naast de geplande unilocatie blijven bestaan.

De huidige dislocaties in Hoorn zijn in totaal 7.728 m² groot (Tabel 2/Figuur 6). De locaties zijn verouderd en voldoen daardoor niet meer aan de eisen van deze tijd. Deze 7.728 m² vormt het te vervangen aanbod op de unilocatie.

LOCATIE	OPPERVLAKTE	BOUWJAAR
Wilhelminalaan 1	2.898 m ²	1995
Eikstraat 36	866 m ²	1955
Abbingstraat 1A	1.140 m ²	1957
Tweeboomlaan 102A	1.350 m ²	1957
Scheerder 2	1.474 m ²	1976
Totaal Hoorn	7.728 m²	

TABEL 2 HUIDIGE LOCATIES

Bron: Gemeente Hoorn / Kadaster (2022)



FIGUUR 6 IKEC GEPLANDE UNILOCATIE EN BESTAANDE DISLOCATIES

HUDIG EN GEPLAND AANBOD SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS >>

Buiten het IKEC Hoorn zijn binnen gemeente Hoorn geen andere SBO-scholen.

- Wel is een nevenvestiging van de Burgemeester de Wildeschool (SO) gevestigd in Zwaag.
- Buiten de gemeente Hoorn is in Bovenkarspel en Grootebroek een SBO-school te vinden.

In Hoorn en in de regio zijn buiten het IKEC geen plannen voor uitbreiding of nieuwbouw van scholen voor speciaal (basis)onderwijs.

VRAAG NAAR SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS >>

Per schooljaar 2021-2022 telt het IKEC Hoorn 480 leerlingen (gemeente Hoorn, 2022). Op de locatie in Wijdenes die zal blijven bestaan zitten 22 leerlingen. Voor alleen de gemeente Hoorn geldt dus een aantal van 458 leerlingen.

- Voor de geplande locatie wordt uitgegaan van 450 leerlingen met circa 315 leerlingen in het speciaal basisonderwijs (SBO) en 135 leerlingen in het speciaal onderwijs (SO) (DUO, 2022).
- Sinds 2015 is het aantal leerlingen in het SBO stabiel gebleven. De scholen die zijn opgegaan in het IKEC laten een licht schommelend leerlingenaantal van rond 450 leerlingen zien. Voor 2015 was nog sprake van een afname van het aantal leerlingen.
- Het aantal leerlingen in het SO binnen gemeente Hoorn is de afgelopen jaren ook redelijk stabiel gebleven.

In de **Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019** is vastgelegd hoeveel vierkante meter per leerling nodig is. Voor de circa 315 SBO-leerlingen en 135 SO-leerlingen is circa 4.500 m² bvo nodig.

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019

De ruimtebehoefte voor een speciale school voor basisonderwijs wordt bepaald aan de hand van het aantal leerlingen. De ruimtebehoefte wordt berekend met de formule:

Ruimtebehoefte $250 \text{ m}^2 \text{ vaste voet} + 7,35 \text{ m}^2 \times \text{aantal leerlingen}$

Een eventueel speellokaal leidt tot een additionele ruimtebehoefte van 90 m².

De ruimtebehoefte voor een school voor speciaal onderwijs wordt bepaald aan de hand van de onderwijssoort en het aantal leerlingen. De ruimtebehoefte wordt berekend met de formule:

Ruimtebehoefte $370 \text{ m}^2 \text{ vaste voet} + \text{factor} \times \text{aantal leerlingen}$

Een eventueel speellokaal leidt tot een additionele ruimtebehoefte van 90 m².

ONDERWIJSOORT	FACTOR
• Slechthorende kinderen • Kinderen met ernstige spraakmoeilijkheden die niet tevens behoren tot dove of slechthorende kinderen • Visueel gehandicapten • Langdurig zieke kinderen • Zeer moeilijk lerende kinderen • Zeer moeilijk opvoedbare kinderen • Kinderen in scholen verbonden aan pedologische instituten	8,8 m ² per leerling
• Dove kinderen • Lichamelijk gehandicapte kinderen	13,8 m ² per leerling

Bron: Gemeente Hoorn (2019) Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs

CONCLUSIE BEHOEFTE SPECIAAL (BASIS)ONDERWIJS >>

De unilocatie van het IKEC dient hoofdzakelijk ter vervanging van de verouderde, verspreid gelegen, bestaande dislocaties. Door scholen te clusteren kunnen de leerlingen onder één dak de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben. De bestaande locaties zullen een andere functie krijgen. De vervangingsvraag bedraagt daarmee 7.728 m².

Het actuele leerlingenaantal (450 leerlingen) leidt op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019 naar een vraag naar circa 4.500 m² ten behoeve van speciaal (basis)onderwijs.

De voorziene 4.625 m² ten behoeve van speciaal (basis)onderwijs in het geplande IKEC valt volledig binnen de vervangingsvraag. Daarnaast ligt het voorziene metrage in lijn met de actuele behoefte op basis van het leerlingenaantal. Er zijn geen andere harde plannen waarbinnen deze behoefte kan worden opgevangen. Bovendien biedt het voorziene metrage ruimte voor medegebruik door bijvoorbeeld jeugdhulp en kinderopvang.

2.4 BEHOEFTE AAN OVERIGE MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

Aansluitend op het speciaal (basis)onderwijs zijn ook kinderopvang, zorg en sportruimten voorzien binnen het IKEC-complex. Deze voorzieningen bedienen voornamelijk de doelgroep voor speciaal (basis)onderwijs.

KINDEROPVANG >>

In het complex zijn 3 groepsruimten voorzien voor kinderopvang. De kinderopvang bestaat uit een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang gericht op 0-4-jarigen. De kinderopvang maakt mede gebruik van de leerpleinen.

Huidige situatie

Op dit moment wordt nog geen volledige kinderopvang binnen het IKEC aangeboden.

- SKH biedt een kleinschalige opvang voor kinderen van 2 tot 12 jaar op de dislocaties Scheerder (2-7 jaar) en Wilhelminalaan (7-12 jaar).
- Wilgaerden-Leekerweide groep biedt 4 dagen een naschoolse opvang op de dislocatie Abbingstraat voor zeer moeilijk lerende kinderen.
- Dit betekent dat een deel van de kinderen uit het IKEC nu voor kinderopvang aangewezen is op andere voorzieningen binnen Hoorn.
- Onder 0-2-jarigen is doorgaans nog geen leer-/ontwikkelachterstand vastgesteld. Zij maken nu gebruik van reguliere kinderopvang.

Behoefte

De kinderopvang in het IKEC vervangt en concentreert de bestaande 3 kinderopvangmogelijkheden op de dislocaties en voorziet daarmee in een vervangingsvraag.

- Met het oog op de voorziene 'gratis kinderopvang' uit het coalitieakkoord van het kabinet-Rutte IV wordt meer vraag naar kinderopvang verwacht. Ook voor kinderen uit de omgeving waarbij geen leer-/ontwikkelachterstand is vastgesteld kan de kinderopvang uitkomst bieden.
- In het coalitieakkoord staat ook de 'rijke schooldag'-gedachte. Dit houdt in dat alle kinderen een langere tijd op of rond school of de buitenschoolse opvang zitten. Dit betekent dat het gebruik van buitenschoolse opvang zal toenemen. Ook zal de buitenschoolse opvang meer dan nu geïntegreerd worden in de school / het kindcentrum.
- De ervaring is dat vestigingsmogelijkheden voor kinderopvang beperkt zijn. De voorkeur gaat uit naar vestiging bij scholen in integrale kindcentra. Het is daarom wenselijk om bij nieuwe ontwikkelingen van scholen (zoals het nieuwe IKEC) rekening te houden met een kinderopvang.

De geplande kinderopvang voorziet in de vervangingsvraag die voortkomt uit de sluiting van drie bestaande locaties. Deze voorziet verder in de naar verwachting groeiende behoefte.

ZORG >>

In het pand zijn op de begane grond ruimten voorzien voor zorgdiensten. Concreet gaat het om fysiotherapie en logopedie gericht op het behandelen van kinderen. Daarnaast biedt Parlan (jeugdhulporganisatie) diensten aan voor kinderen in het IKEC. Parlan beschikt niet over een eigen ruimte, maar maakt voor behandelingen mede gebruik van de groepsruimten en af en toe een spreekkamer.

Huidige situatie

In de huidige situatie worden zorgdiensten voor leerlingen in het speciaal onderwijs afgenomen van externe partijen:

- Aan het IKEC zijn 3 schoollogopedisten verbonden. Ook werkt het IKEC samen met een externe logopediepraktijk (LogoComm) voor individuele logopedie. LogoComm maakt momenteel al gebruik van ruimten in de dislocaties aan de Wilhelminalaan, Eikstraat en Scheerder.
- IKEC Hoorn maakt gebruik van de diensten van een externe fysiotherapiepraktijk (Fysio Hoorn). Het IKEC faciliteert de kindfysiotherapeuten met ruimte voor behandeling tijdens schooltijden.
- Parlan verzorgt momenteel de inzet van jeugdhulp binnen het IKEC op de diverse locaties.

Behoefte

De (externe) zorgdiensten die momenteel al verleend worden aan / beschikbaar zijn voor de leerlingen op de dislocaties worden bij realisatie geïntegreerd en voortgezet op de unilocatie. Doordat de praktijken inpandig in het IKEC gevestigd zijn, zitten leerlingen en experts onder één dak. Leerlingen kunnen zo voor extra hulp in de vertrouwde schoolomgeving terecht.

- Voor de zorgverleners betekent de inpandige dienstverlening veel tijdswinst, kwaliteitsverbetering, een groter bereik en meer mogelijkheden voor maatwerk.
- Bijkomend voordeel is dat de fysiotherapie- en de logopediepraktijken het de ruimten binnen het IKEC-complex kunnen benutten als praktijkadres voor cliënten die geen gebruik maken van het speciaal onderwijs.

De geplande ruimten voor zorgdiensten vervangen de bestaande ruimten binnen de dislocaties van het IKEC die gebruikt worden door de externe zorgdiensten. De clustering van het speciaal (basis)onderwijs met de op speciaal onderwijs gerichte zorgdiensten biedt meer efficiëntie.

SPORT >>

In het IKEC-complex zijn 2 sportzalen voorzien (inclusief kleedkamers en berging). De sportruimten staan los van het IKEC en delen een entree op de begane grond. De speelzalen inclusief observatieruimte op de begane grond maken wel deel van het IKEC.

Huidige situatie

Bij de dislocaties aan de Wilhelminalaan, Eikstraat en Scheerder zijn sportzalen aanwezig. Ook is sprake van medegebruik: zo wordt de gymzaal op de Eikstraat ook door de Schermvereniging Hoorn gebruikt.

Behoefte

Voor de leerlingen van het IKEC is het belangrijk om over voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs te voorzien op korte afstand van het IKEC. In het plan zijn 2 sportzalen die deels voorzien in de vervangingsvraag door het verdwijnen van de 3 bestaande sportzalen bij de dislocaties van het IKEC.

- De ruimtebehoefte voor circa 450 leerlingen verdeeld over circa 28 groepen in het speciaal (basis)onderwijs komt uit op circa 2,25 sportzalen volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019.

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019

Voor het speciaal (basis)onderwijs bedraagt de ruimtebehoefte van een lokaal bewegingsonderwijs 2,25 klokuur per week per groep leerlingen van 6 jaar en ouder.

Modelverordening onderwijshuisvesting VNG, oktober 2020

Een lokaal bewegingsonderwijs in een school voor (speciaal) basisonderwijs kan op basis van het lesrooster per week maximaal 26 klokuren worden ingeroosterd.

- De sportzalen zullen buiten schooltijd beschikbaar zijn voor inwoners en verenigingen uit de omgeving.
- Hoorn telt relatief weinig sportaccommodaties. Het aantal sportaccommodaties (sporthallen, sportzalen en gymzalen) in Hoorn komt uit op 26, waarvan 16 gymzalen (Mulier instituut, 2022). Op basis van het aantal inwoners in Hoorn en Nederlandse referentienormen zou Hoorn 28 sportaccommodaties moeten tellen, waarvan 19 gymzalen.

De ontwikkeling van 2 à 3 sportzalen past binnen de vervangingsvraag vanuit de bestaande dislocaties. De ontwikkeling sluit qua omvang aan bij de behoefte van circa 450 leerlingen/28 groepen. In Hoorn zijn in relatie tot het aantal inwoners

relatief weinig sportaccommodaties. De sportzalen kunnen daarom ook een functie vervullen buiten schooltijd.

2.5 BEHOEFTE IKEC

De ontwikkeling van het nieuwe IKEC van 6.759 m² past binnen de vervangingsvraag die voortkomt uit de bestaande schoollocaties (7.728 m²) die een andere functie zullen krijgen.

- De omvang van de onderwijsfuncties is bovendien passend bij het huidige stabiele leerlingenaantal. Het geplande aanbod aan maatschappelijke functies voorziet eveneens in de vervangingsvraag vanuit de maatschappelijke functies die beschikbaar zijn op de huidige locaties.
- Door gespecialiseerd onderwijs, zorg en kinderopvang op één locatie te clusteren kunnen kinderen eenvoudiger de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is om hun talenten verder te ontwikkelen. Daarnaast zorgt de clustering voor een kwaliteitsslag ten opzichte van de bestaande, verspreide gelegen, verouderde schoollocaties.

Conclusie:

Voor de ontwikkeling van de unilocatie voor het IKEC aan de Nieuwe Steen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3 LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW

3.1 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In deze paragraaf komen het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode aan bod voor deze Ladderonderbouwing van de woningen.

ONDERZOEKSGBIED >>

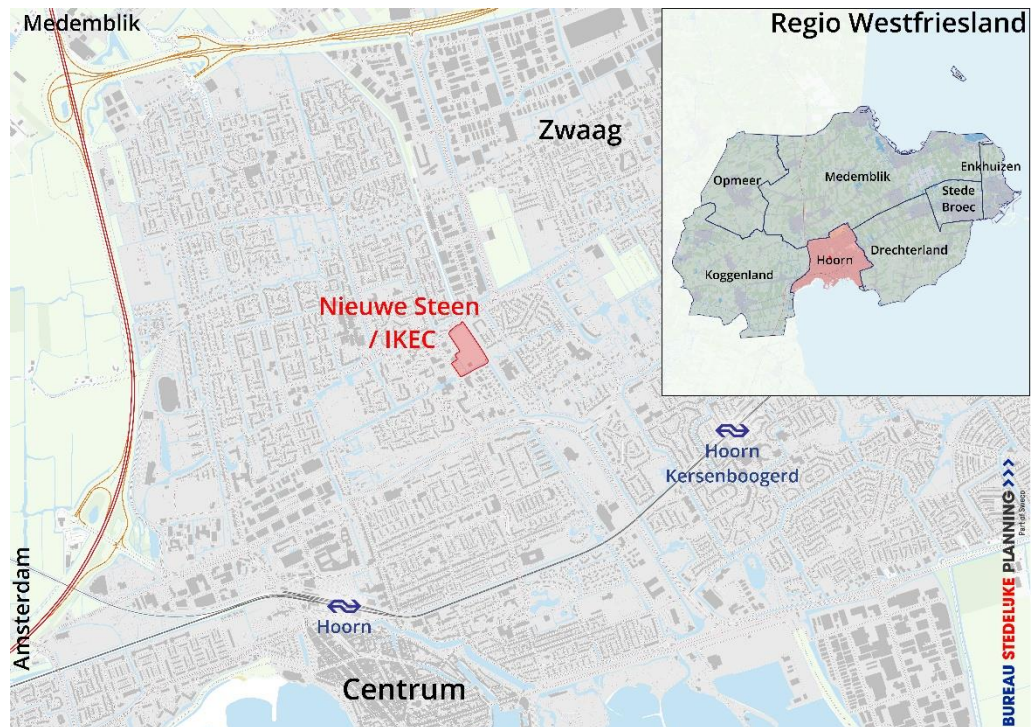
De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totale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

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Hoorn	45.593	64%
Gemeenten Nederland	25.132	36%
Medemblik	3.581	5%
Amsterdam	3.434	5%
Drechterland	2.065	3%
Koggenland	1.341	2%
Purmerend	1.052	1%
Stede Broec	966	1%
Zaanstad	960	1%
Enkhuizen	747	1%
<i>Uit overige gemeenten</i>	10.986	16%
Totaal	70.725	100%

TABEL 3 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE HOORN (2011-2020)
Bron: CBS (2021)

De gemeente Hoorn heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Medemblik en Amsterdam. Daarnaast heeft Hoorn een sterke verhuisrelatie met gemeenten in de regio Westfriesland: Drechterland, Koggenland, Stede Broec, Enkhuizen en Opmeer. In 2020 heeft de regio een Woonakkoord gesloten met Provincie Noord-

Holland waarin de gezamenlijke opgaven en acties zijn vastgelegd. Vanwege de sterke verhuisrelatie en de regionale samenwerking zijn de Westfriesse gemeenten, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen, het secundaire onderzoeksgebied (Figuur 7).



FIGUUR 7 PRIMAIRE EN SECUNDAIRE ONDERZOEKSGEBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning 2022

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladder heeft betrekking op de periode 2022-2032.

3.2 BELEIDSANALYSE

RIJKSBELEID >>

Nationale Woon en bouwagenda (2022)

De Rijksoverheid bemoeit zich intensiever dan in voorgaande decennia met het functioneren van de woningmarkt. De Nationale Woon- en Bouwagenda die in maart 2022 is verschenen, legt accenten op:

- **Beschikbaarheid:** tot 2030 moeten 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Die mogen ook buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- **Betaalbaarheid:** een betere aansluiting van woonlasten bij inkomen. Dat leidt tot twee relevante eisen:
 - tweederde van de nieuwbouw moet behoren tot de categorie betaalbaar, hetgeen voor de huur een maximum van € 1.000,-/maand betekent en voor de koop de maximale verkoopprijs waarvoor de Nationale Hypotheekgarantie beschikbaar is.
 - alle gemeenten moeten zorgen voor tenminste 30% sociale huurwoningen in de voorraad.
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Nationale Prestatieafspraken (2022)

Eind juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijksoverheid, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de koepel van woningcorporaties Aedes tot stand gekomen. Daarin zijn de prestaties vastgelegd die woningcorporaties moeten leveren in ruil voor de afbouw van de Verhuurderheffing.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



PROVINCIAAL BELEID >>

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

- 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 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 (2018)

- Voor het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie dat woningbouw vooral in en aansluitend op bestaand verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften.

Omgevingsverordening NH2022 (2022)

- 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 regio Westfriesland

De regio West-Friesland zet onder meer 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.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Woonvisie Hoorn 2020-2025: een nieuwe koers (2020)

- Hoorn wil inzetten op de groei van de stad, streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, werken aan een duurzamere woningvoorraad en inzetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en midden categorie.

- 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

- In aansluiting op de Omgevingsvisie NH 2050 wordt de Nieuwe Steen in bestaand verstedelijkt gebied gebouwd en sluit daarnaast met het liggende woonprogramma aan bij de kwalitatieve behoefte in de gemeente Hoorn.
- Het programma dat beoogd wordt op de Nieuwe Steen zet in op het realiseren van het betaalbare segment. Dit sluit aan bij regionaal en gemeentelijk beleid.
- Regionale afstemming en toetst aan het Westfrieze afwegingskader PM

Nieuwe Steen sluit aan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe Steen voldoet aan de eisen die gesteld zijn. Toets aan het Westfrieze afwegingskader PM

3.3 ONTWIKKELING VRAAG NAAR WONINGEN

In deze paragraaf brengen we de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Groei huishoudens

Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Hoorn een huishoudensgroei van circa 10% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 3.335 (Tabel 4). Dit betekent dat er in de komende tien jaar op basis van de provinciale prognose een minimale vraag bestaat van netto 3.335 nieuwe woningen in de gemeente Hoorn. Voor de regio West-Friesland wordt een huishoudensgroei van 7.475 (8%) verwacht.

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

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Prognose Provincie Noord Holland (2021)

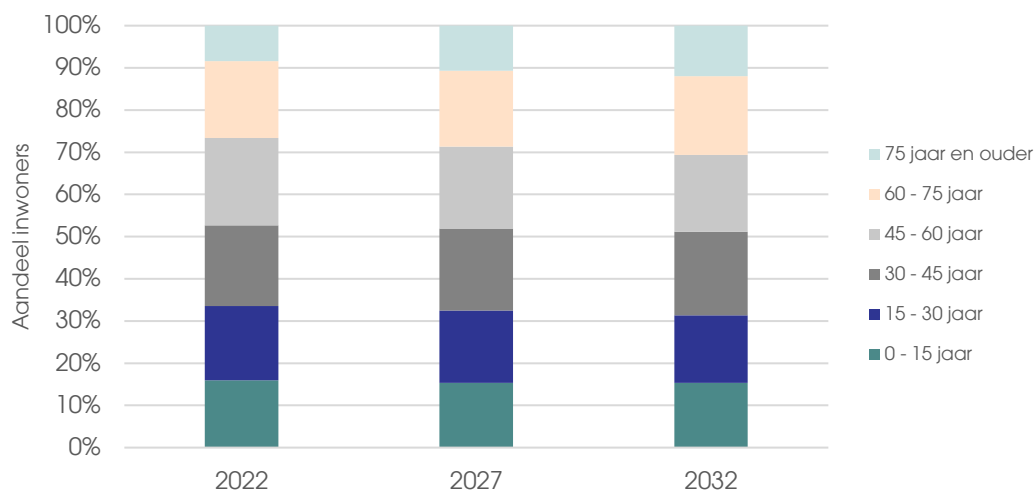
Groeiend woningtekort

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

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN >>

Wanneer we de groei van het aantal inwoners en huishoudens nader bekijken, blijkt dat in de komende jaren het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder toeneemt (Figuur 8). Het aandeel van de groepen tot 45 jaar blijft stabiel.

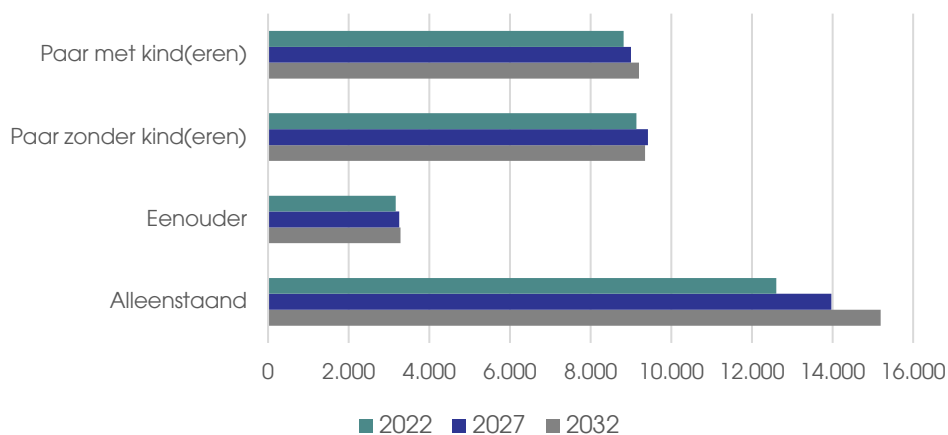
¹ Woonagenda Provincie Noord-Holland, 2020



FIGUUR 8 LEEFTIJDOPBOUW HOORN 2022-2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provincie Noord-Holland (2021)

De toename van het aantal ouderen is ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 9). Het aantal alleenstaanden in Hoorn neemt toe, overige huishoudenstypen blijven in omvang redelijk stabiel.



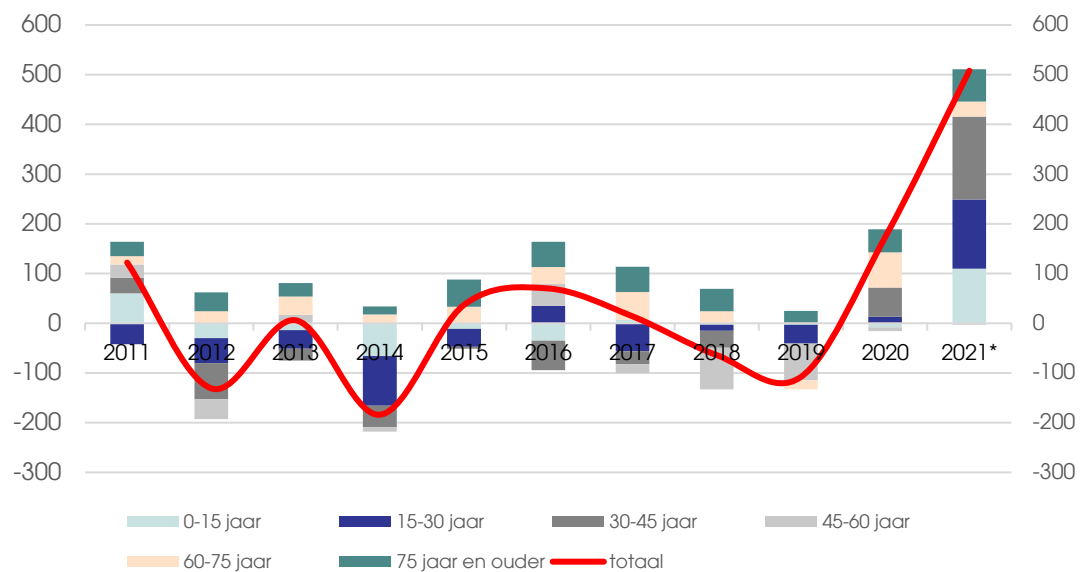
FIGUUR 9 HUISHOUDENSSAMENSTELLING HOORN 2022-2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provincie Noord-Holland (2021)

Binnenlands migratiesaldo

Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Hoorn schommelt tussen 2011 en 2021 (Figuur 10). In 2015, 2016 en 2017 is het migratiesaldo licht positief. Er vestigen zich meer personen in Hoorn dan er vertrekken. In 2018 en 2019 is het saldo negatief. In 2020 en 2021 is het migratiesaldo positief en hoger dan in de voorgaande jaren (Figuur 10). Een mogelijke verklaring hiervoor is de toegenomen nieuwbouwproductie.

- In 2021 is het migratiesaldo van de leeftijdsgroepen 0 tot 45 jaar zeer hoog. Dit kan duiden op de aantrekkelijkheid van de Hoornse woningvoorraad/-productie voor starters en gezinnen met jonge kinderen.



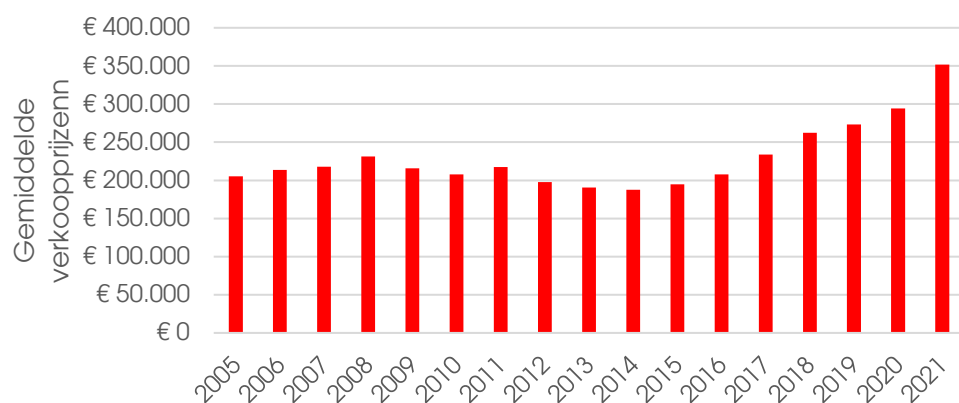
FIGUUR 10 BINNENLANDS MIGRATIESALDO NAAR LEEFTIJDEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CSB 2022

* voorlopige cijfers

WONINGWAARDEONTWIKKELING >>

De gemiddelde verkoopprijs in de gemeente Hoorn stijgt sinds 2014 en lag in 2021 op €351.708 (Figuur 11). Dit is een toename van 87% sinds 2014. Het grote en toenemende tekort aan woningen dat zich in heel Nederland voordoet, zorgt ook in Hoorn voor een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen. Deze ontwikkeling ligt in lijn met het Nederlands gemiddelde.



FIGUUR 11 GEMIDDELDE VERKOOPPRIJZEN IN HOORN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS 2022

KWALITATIEVE VRAAG >>

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

Gewenst woningtype

De Nieuwe Steen wordt ontwikkeld in een klein stedelijk woonmilieu en het plan bestaat volledig uit appartementen. In de regio heeft 42% van de huishoudens een voorkeur voor een appartement (Tabel 5). Dit komt neer op een vraag naar circa 3.104 appartementen in de regio Westfriesland gedurende de periode 2022-2032.

WONINGTYPE	VOORKEUR	VRAAG REGIO
Appartement	42%	3.104
Grondgebonden	58%	4.371

TABEL 5 WONINGVRAAG PER WONINGTYPE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2022-2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van WoON (2021)

Daarnaast is gekeken naar de woonvoorkeuren voor koop en huur (Tabel 6). In de regio Westfriesland heeft 30% van de huishoudens een voorkeur voor een huurwoning, waarvan 23% in het goedkope segment. Daarnaast heeft 70% van de huishoudens in de regio voorkeur voor een koopwoning. Het grootste deel heeft een voorkeur voor goedkope en middeldure koopwoningen (resp 25% en 23%) maar ook een behoorlijk deel van de huishoudens heeft de voorkeur voor een dure koopwoning boven de €350.000 (21%).

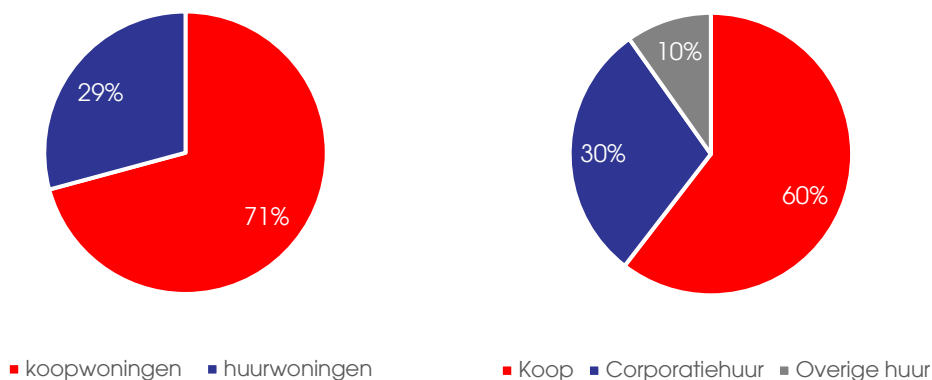
WONINGBEHOEFTE TOT 2032	VOORKEUR	WONINGEN REGIO WF
Huur		
< €764	23%	1.705
€764 - €900	4%	318
>€900 dure huur	3%	250
Totaal	30%	2.273
Koop		
< €250.000	25%	1.864
€250.000 – €350.000	23%	1.734
>€350.000	21%	1.604
Totaal	70%	5.202
Totaal huur + koop	100%	7.475

TABEL 6 WONINGVRAAG NAAR EIGENDOM EN SEGMENT IN HET ONDERZOEKSGBIED 2022-2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van WoON (2021)

3.4 AANBOD

BESTAANDE WONINGVOORRAAD >>

De woningvoorraad van Hoorn bestaat uit 33.983 woningen². De voorraad bestaat voor 71% uit eengezinswoningen. Dit percentage ligt boven het Nederlands gemiddelde van 64%. Daarnaast bestaat 60% van de voorraad uit koopwoningen en 30% uit corporatiehuur. Dit ligt in lijn met de huidige beleidslijnen vanuit BZK.



FIGUUR 12 WONINGVOORRAAD HOORN NAAR TYPE EN EIGENDOM
Bron: CBS 2022

ACTUEEL AANBOD >>

In de gemeente Hoorn staan 301 woningen te koop³. Dit betekent dat 1,2% van het koopaanbod beschikbaar is, waarvan circa 40% al onder voorbehoud is verkocht. Het aanbod is licht toegenomen vergeleken met de afgelopen twee jaar. Huizenzoekers hebben echter nog steeds zeer beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente bij veranderende woonwensen. Een gezonde woningmarkt heeft circa 2 a 3% frictieleegstand nodig.

KWANTITATIEF AANBOD >>

In de gemeente Hoorn zijn plannen voor 3.539 woningen. In de regio Westfriesland zijn plannen voor in totaal 10.260 woningen⁴ (Tabel 7).

- Van het totale planaanbod in de gemeente Hoorn zijn 1.666 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In de hele regio

² CBS 2022, pe datum 2022

³ Funda, pe datum 6 ju 2022

⁴ 457 van de gepande woningen vallen in de periode 2030-2039. Dit is breder dan de tienjarige onderzoekperiode tot en met 2032.

Westfriesland zijn 3.704 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Deze woningen vormen het harde planaanbod.

- Daarnaast zijn forse aantallen woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn niet meegenomen in de behoefteraming.

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

TABEL 7 WONINGEN IN HARD EN ZACHT PLANAANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEF AANBOD >>

Appartementen in gepland aanbod >>

Een aanzienlijk deel van de woningen die zijn opgenomen in de plannen (en waarvan de woningtypologie bekend is) bestaat uit appartementen (Tabel 8). In de gemeente Hoorn zijn 828 appartementen opgenomen in harde plannen en in de hele regio Westfriesland zijn 1.269 appartementen opgenomen in harde plannen.

APPARTEMENTEN IN	HARDE PLANNEN	ZACHTE PLANNEN	TOTALE PLANNEN
Gemeente Hoorn	828	1.644	2.472
Regio Westfriesland	1.269	2.182	3.451

TABEL 8 APPARTEMENTEN IN HARD EN ZACHT PLANAANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Eigendom en segmenten in gepland aanbod >>

- In de regio Westfriesland bestaat het grootste deel van de harde plannen uit koopwoningen (71%). De geplande koopwoningen zijn redelijk gelijkmatig verdeeld over het goedkope en middensegment. Het grootste aandeel koopwoningen valt binnen het dure segment (12% goedkope koop, 13% midden koop, 19% dure koop). Van circa een kwart van de koopwoningen is het prijssegment onbekend. Daarnaast bestaat een kwart van de harde plannen in de regio uit huurwoningen. Het overgrote deel van de huurwoningen valt binnen het sociale segment (18% van de totale harde plancapaciteit).

EIGENDOM EN SEGMENT	HARDE PLANNEN REGIO WEST FRIESLAND
Huur	
Sociale huur < €764	681 (18%)
Midden huur €764 - €900	169 (5%)
Vrije sector huur - >€900	74 (2%)
Onbekend	0

Totaal huur	924 (25%)
Koop	
Goedkope koop < €250.000	446 (12%)
Midden koop €250.000 – 350.000	485 (13%)
Dure koop >€350.000	701 (19%)
Onbekend	1.010 (27%)
Totaal koop	2.642 (71%)
Onbekend (eigendom + segment)	138 (4%)
Totaal huur + koop	3.704 (100%)

TABEL 9 GEPLAND HARD AANBOD NAAR EIGENDOM EN SEGMENT IN DE REGIO WESTFRIESLAND
Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.5 BEHOEFTE

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

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Er blijkt in de gemeente Hoorn voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 140 woningen op de Nieuwe Steen (Tabel 10). In de gemeente Hoorn is behoefte aan 1.669 woningen. In de regio West-Friesland is behoefte aan 3.771 woningen.

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

TABEL 10 TOTALE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (16 mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

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

Behoeftte aan appartementen

Het programma in de Nieuwe Steen bestaat uit 140 appartementen. De woningen passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte in de gemeente

Hoorn en regio Westfriesland. In de gemeente Hoorn is behoefte aan 557 appartementen (Tabel 11). In de Regio Westfriesland is behoefte aan 1.835 appartementen.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	1.385	828	+557
Regio Westfriesland	3.104	1.269	+1.835

TABEL 11 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN APPARTEMENTEN IN HET ONDERZOEKSGBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Behoeftte aan huur- en koopwoningen per segment

Binnen de regio Westfriesland is de behoefte naar eigendom en segment berekend. Binnen de regio is er met name behoefte aan sociale huur (+1.024) en goedkope koopwoningen (+1.124). Daarnaast is er behoefte – maar wel in mindere mate – aan middenhuur (+149). Er is voldoende behoefte aan koopwoningen in het middensegment (+949).

De ontwikkeling van huurwoningen in het sociale en middensegment sluit aan bij de ambitie om betaalbare woningbouw te realiseren en de vraag van starters en jonge gezinnen te faciliteren.

EIGENDOM EN SEGEMENT	VRAAG REGIO WF	AANBOD* REGIO WF	BEHOEFTE REGIO WF
Huur			
Sociale huur < €764	1.705	681	+ 1.024
Midden huur €764 - €900	318	169	+ 149
Vrije sector huur - >€900	250	74	+ 176
Totaal huur	2.273	924	+ 1.349
Koop			
Goedkope koop < €250.000	1.864	722	+ 1.142
Midden koop €250.000 – €350.000	1.734	785	+ 949
Dure koop >€350.000	1.604	1.135	+ 469
Totaal koop	5.202	2.642	+ 2.560
Onbekend eigendom		138	- 138
Totaal huur + koop	7.475	3.704	+ 3.771

TABEL 12 KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR EIGENDOM EN SEGMENT IN HET ONDERZOEKSGBIED 2022-2032
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

* Plan capaciteit met onbekende koopprijs is naar rato over het aanbod in de verschillende prijssegmenten verdeeld.

Conclusie:

- De 140 geplande woningen passen binnen de geconstateerde kwantitatieve Ladderruimte van 1.669 woningen in de periode 2022-2032 binnen de gemeente Hoorn.
- In Hoorn is kwalitatief Ladderruimte voor 557 appartementen. Daar passen de geplande 140 appartementen ruimschoots binnen. In de regio Westfriesland bestaat de kwantitatieve marktruimte uit 1.835 appartementen.

Voor de geplande 140 appartementen in het sociale- en middensegment op de locatie Nieuwe Steen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.