

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Koopvaarder
1 te Hoorn**

datum
7 november 2022

projectnummer
P05792

opdrachtgever
Koopvaarder Hoorn BV

BRO
projectleider
RFe

projectteam
DBo, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Koopvaarder 1 te Hoorn is het voornemen het bestaande kantoorpand te herontwikkelen en ter plaatse een appartementencomplex te realiseren. In het complex worden 26 appartementen gerealiseerd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Risdam en Nieuw Steen-West, vastgesteld op 4 april 2017" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Kantoor' waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken moet van het planologisch regime worden afgeweken. Er kan medewerking worden verleend middels het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waar aan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

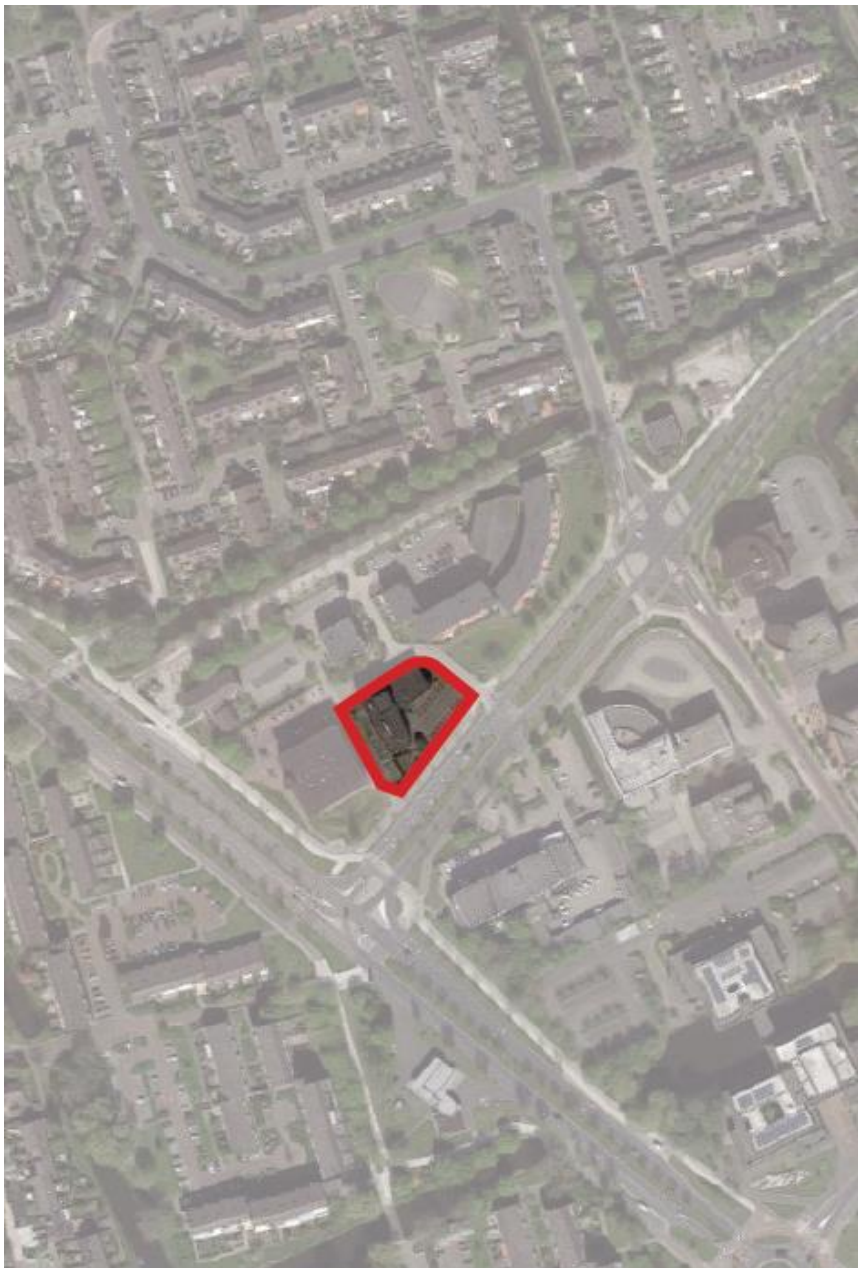
Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 26 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 26 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 26 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.



Figuur 1: Bedrijventerrein Nieuwe Steen

¹ TPAHG Architecten (28 juni 2022). Verbouw Koopvaarder 1 te Hoorn.

1.3 Planinitiatief

Aan de Koopvaarder 1 te Hoorn is het voornemen het bestaande kantoorpand te herontwikkelen en ter plaatse een appartementencomplex te realiseren. In het complex worden 26 appartementen gerealiseerd, verdeeld over drie verdiepingen:

- er komen 6 maisonnettes en 20 appartementen;
- het betreft zowel huur- als koopwoningen, zie tabel 1;
- 6 appartementen zijn voor sociale huur (beneden liberalisatiegrens voor huurwoningen) en daarnaast zijn er ook nog minimaal 2 koopappartementen die onder de 85% van de NHG-grens zitten.

Het plangebied ligt buiten het centrum van Hoorn op het bedrijventerrein “Nieuwe Steen”. Het gebied wordt omringd door andere woningen en twee kantoorpanden. De kantoorbestemming aan de noordzijde van het plangebied betreft een locatie met twee kantoorpanden waarop het realiseren van woningen gewenst is. Net als voor het plangebied is er een proces in werking gezet om woningbouw mogelijk te maken.



Figuur 2: Koopvaarder 1

Tabel 1: Woningbouwprogramma Koopvaarder 1¹

Woningtype	Aantal
Sociale huur appartementen < 60 m²	6
Appartementen koop < 60 m²	12
Appartementen koop 60-120 m²	8
Totaal	26

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 26 appartementen aan de Koopvaarder 1 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

- Woonagenda Noord-Holland 2020-2025 (2021)
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050 (2021)
- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en provincie Noord-Holland (2020)
- Regionale woonvisie Westfriesland (2017)
- Afwegingskader wonen Westfriesland (2021)
- Westfriesland & Atrivé, eindrapport regionaal kwalitatief woning-marktonderzoek (2018)
- Omgevingsvisie Hoorn (2022)
- Woonvisie Hoorn 2020-2050 (2020)
- Visie Hoornse Hoogte (2021)

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Hoorn als primair verzorgingsgebied en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Regio Westfriesland is opgebouwd uit zes gemeenten, namelijk Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- De provincie wil woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden realiseren, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Koopvaarder 1 ligt binnen kleinstedelijk gebied waardoor het voldoet aan dit gestelde kader.
- De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. De huidige plannen tonen de ambitie om klimaatneutraal te bouwen. Dit blijkt onder andere uit de ambitie om hernieuwbare energiebronnen te gebruiken, rekening te houden met duurzame materiaalkeuze en het toepassen van groene gevels. Daarnaast realiseert het initiatief een gevarieerd woningaanbod (zowel koop als huur), variërend in prijs

door verschillende woonoppervlakken. Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 26 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie.

- De gemeente moedigt nieuwe woningbouwontwikkeling aan vanwege het huidige tekort aan woningen en het streven om van Hoorn een meer stedelijk gebied te maken. De bouw van koop- en huurappartementen past binnen deze wens. Met drie bouwlagen voldoet het plan aan de opgestelde regels in de visie Hoornse Hoogte. Deze stelt dat in kleinstedelijk gebied de bouwhoogte tussen 3 en 5 woonlagen ligt. Het is wel belangrijk om op te merken dat Koopvaarder 1 niet gelegen is binnen de straal van 1.200 meter, waarin volgens de omgevingsvisie 50% van de ontwikkelingen moet liggen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om maximaal 26 appartementen te realiseren op de locatie Koopvaarder 1 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Hoorn als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe.
- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren in zowel de regio Westfriesland als in de gemeente Hoorn toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 3.150 woningen in gemeente Hoorn en circa 7.100 woningen in de regio Westfriesland. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 2.146 woningen in gemeente Hoorn en 4.228 woningen in regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Koopvaarder 1 om 26 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 6 huurappartementen en 20 koopappartementen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Met dit initiatief worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Gemeente Hoorn wil jongeren en hoogopgeleiden aantrekken en vasthouden. Een geschikt woningaanbod is hiervoor van belang. Appartementen sluiten aan bij de behoeften van starters. Tegelijkertijd voldoen grotere appartementen ook aan de behoeften van ouderen. Het is belangrijk om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar andere woningen om uiteindelijk de doorstroom in goedkopere woningen te activeren.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de West-Friese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het West-Fries Vooruitdenken (zie bijlage 2 voor de toets van het initiatief aan het afwegingskader). Hieruit blijkt dat dit initiatief op 7 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan betaalbaar en langer zelfstandig wonen, de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving
- Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de combinatie van huur- en koopwoningen met verschillende oppervlaktes. Dit spreekt verschillende type bewoners aan en draagt daardoor bij aan een inclusieve samenleving.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 26 woningen aan de Koopvaarder 1 onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². Zowel de gemeente Hoorn als de regio Kop van Noord-Holland, waar Westfriesland onderdeel van is, had in 2021 een woningleegstand van 2%.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'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'*.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- De omliggende bestemmingen in een straal van 150 meter rondom het plangebied zijn: Bedrijf, Centrum, Groen, Kantoor, Water en Wonen. Hieruit blijkt dat het plangebied een ligging binnen bestaand stedelijk gebied heeft.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Hoorn. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2022) toont dat 60% van de verhuizingen in de gemeente Hoorn plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een hoog aandeel interne verhuizingen. Daarnaast komt 14% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Hoorn vanuit gemeenten binnen de regio Westfriesland, waar ook Hoorn onderdeel van is (6% uit Medemblik en 8% uit de rest van de regio). 6% van de verhuisbewegingen naar gemeente Hoorn is afkomstig uit Amsterdam.

Op basis van deze cijfers wordt gemeente Hoorn als primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling gehanteerd, en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Gemeente Amsterdam wordt buiten beschouwing gelaten omdat de omvang van de ontwikkeling in Hoorn beperkt is (26 woningen) in vergelijking met de Amsterdamse woningmarkt en de ontwikkeling naar verwachting geen grote aantrekkingskracht zal hebben op woningzoekers in Amsterdam.

Tabel 2: Verhuisbewegingen (CBS, 2022)

Gemeente	Aandeel
Binnen gemeente Hoorn	60%
Vanuit regio Westfriesland (Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec)	14%

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) en Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

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). Daarnaast kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Woonagenda Noord-Holland 2020 – 2025 (2020)

De doelstelling van de provincie Noord-Holland is zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dit kan de provincie niet alleen. Provincie wil, samen met de partners in het wonen, de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte van inwoners faciliteren. Door de woningbouwproductie aan te jagen en daarbij in te zetten op toekomstbestendige kwaliteit en door verduurzaming van het wonen te stimuleren.

Provincie wil mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio’s kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen.

Provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit. Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. Provincie wil zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilometers beperken. Als conform de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond wordt dat de vraag van lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, wordt ruimte geboden voor woningbouw in het landelijk gebied.

De provincie hanteert daarbij speerpunten die vertaald worden in ‘richtinggevendende principes’:

- a. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraag gestuurd programmeren
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- b. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevendende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om

woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Regio Westfriesland

Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland (2020)

In dit woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties en worden de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Het woonakkoord vervangt het RAP Wonen 2017-2020. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden er samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hieronder volgen de opgaven, onderverdeeld in nieuwbouw, revitalisering bestaande bouw en overige opgaven.

Nieuwbouw

1. **Ontwikkeling in kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie.** De regio Westfriesland verwacht meer nieuwe inwoners aan te trekken dan verwachte groei van de woningbehoefte, mede door het inzetten op woonkwaliteit en bereikbaarheid. Op dit moment is er een verhuisstroom van het MRA (Metropool Regio Amsterdam) naar de regio. De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. In de komende vijf jaar dienen er in de regio jaarlijks 900 nieuwe woningen te worden gerealiseerd.
2. **Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen.** Vanuit adaptief programmeren is het wenselijk om te zorgen voor een ruime zachte planvoorraad met voldoende potentiële bouwlocaties en mogelijkheden om gedurende langere periode in de vraag te voorzien. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuur- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) te zijn.

3. **Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen.** De vraag vanuit huishoudens van buiten de regio met midden en hogere inkomens en van jongeren en studenten, wil de regio faciliteren.

Bestaande woningvoorraad

1. **Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving.** Om te voldoen aan het Klimaatakkoord moet regio Westfriesland in 2030 van circa 18.000 bestaande woningen de warmtevoorziening hebben verduurzaamd.
2. **Stedelijke vernieuwing inzetten.** Het versterken van kwetsbare wijken door problemen rondom eenzaamheid, integratie en psychische en psychiatrische problematiek aan te pakken.
3. **Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen.** Door eenvoudige ingrepen aan de woning en zorg of hulp op maat is het voor ouderen mogelijk om in de woning te blijven.
4. **Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen.** Klimaatadaptatie wordt gekoppeld de opgaven voor een gezonde leefomgeving.
5. **Niet-vitale recreatieparken transformeren.** Een deel van de verouderde recreatieparken bieden kansen voor transformatie, waaronder transformatie naar de bestemming wonen.

Overige opgaven

1. **Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving.** Economisch zal de regio in toemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers.
2. **Innovatie stimuleren.** Innovatie in brede zin op woning- en wijkniveau wordt gestimuleerd.

Regionale woonvisie Westfriesland (2017)

Deze woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor korte termijn en middellange termijn op hoofdlijnen aan. Hierin komen vijf speerpunten aanbod:

1. **Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.** Er wordt gezocht naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. Hierbij wordt ingezet op het levensbestendig en duurzaam maken van de woningmarkt. Daarnaast is het van belang om het aanbod in de middeldure huur te vergroten, wat bijdraagt aan de doorstroming binnen de sociale huursector. Naast de ‘traditionele’ vormen van huur- of koopwoningen, wordt er ook gekeken naar tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorbehoud en het op termijn inpassen van koopwoningen naar huurwoningen.
2. **Vitale kernen: Leefbaar Westfriesland tot in de kern.** Er bevindt zich een onderscheid in de kracht en vitaliteit van onze kernen. Er wordt per kern gekeken wat de bouwmogelijkheden zijn. Hiermee komt er geen slot op nieuwbouw in kleine kernen. Nieuwbouw is mogelijk als het duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit en in verhouding staat tot de bestaande woningvoorraad in de kern. Daarnaast wordt er ingezet op het mengen van functies en worden de voorzieningen op regioniveau in stand houden. Het realiseren van een bepaalde mix van woningtypen, bewoners, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is daarnaast ook een ambitie van de regio.
3. **Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.** Complementaire nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Er wordt gekozen voor nieuwbouw die kwalitatief hoogwaardig is, waarbij o.a. groen benadrukt wordt. Daarnaast wordt er ingezet op levensloopbestendige grondgebonden woningen of kleinere appartementen.
4. **Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.** De vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevende zijn een belangrijk thema. Het is de ambitie om inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hiervoor is er grote vraag naar levensloopgeschikte en nultredenwoningen.

5. **Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.** Er wordt een regionaal afwegingskader gehanteerd voor nieuwbouwplannen.

Gemeente Hoorn

Omgevingsvisie Hoorn: Meer stad om van te genieten (2022)

De omgevingsvisie Hoorn schets op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente Hoorn tot 2040. Deze ambities moeten Hoorn ‘meer stads’ maken. Er is in Hoorn een grote opdracht om nieuwe woningen te bouwen, omdat mensen op dit moment geen geschikte woning kunnen vinden. Hierbij wordt intensivering van woonwijken als cruciaal gezien om Hoorn completer, krachtiger en leefbaarder te maken.

Naast kwantitatieve aspecten besteedt de omgevingsvisie van Hoorn ook aandacht aan de kwaliteit van wijken. De aantrekkelijkheid van bestaande en nieuwe stads- en woonwijken is één van de ‘vijf Hoornse opgaven’. Er moeten geschikte woonmogelijkheden zijn voor iedereen en de juiste voorzieningen moeten aanwezig zijn. Hierbij wordt er ook gestreefd naar een inclusieve samenleving, kortom een leegomgeving waar iedereen kan meedoen.

Speerpunten in de omgevingsvisie met betrekking tot wonen zijn:

- Energiezuinige woningen en groene tuinen;
- 100% bouwen binnen bestaande stad en minimaal 50% in een straal van 1200 meter rondom de stations;
- Nieuwe stadswijken met intensieve menging van wonen en werken;
- Bestaande wijken verbeteren door onder andere meer basisvoorzieningen, groen, fiets- en wandelpaden;
- Voldoende groen in openbare ruimte om ontmoeten, verblijven en sporten te stimuleren.

Woonvisie Hoorn 2020-2050 (2020)

Aan de basis van de woonvisie Hoorn staan drie ambities centraal, namelijk:

- Stedelijk centrum Westfriesland: Hoorn blijft de centrumstad van de regio en vanwege de bevolkingsgroei zijn er nieuwe woningen nodig. Omdat Hoorn groeit zijn er ook woningen nodig voor de nieuwe Hoornaars.
- Inclusieve samenleving: Elke woningbouwontwikkeling moet bijdragen aan een inclusieve samenleving, want met een gemengde bevolkingssamenstelling blijven wijken leefbaar.
- Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar: in 2040 wil gemeente Hoorn een energieneutrale gemeente zijn.

Naast de centrale ambities worden vier woonopgaven vermeld in de Woonvisie. Hoewel ze als vier verschillende opgaven worden beschreven zijn ze onlosmakelijk met elkaar verbonden. De vier opgaven zijn:

- **Versnelling en ontwikkeling:** Hoorn groeit en nieuwe inwoners (jongeren en hoog opgeleiden) worden aangetrokken. Woningbouwplannen moeten daardoor snel worden uitgevoerd, maar de kwaliteit van de plannen moet blijven aansluiten op de toekomstige vraag.
- **Wonen, zorg en welzijn:** Er moet een gemengde bevolkingssamenstelling en een gevarieerd woningaanbod zijn in elke wijk.
- **Duurzaam wonen:** circulair bouwen wordt gestimuleerd en er wordt samengewerkt met zowel lokale eigenaren als de grotere regio aan verduurzaming en klimaatadaptieve maatregelen.
- **Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers:** Er moet een betere doorstroom zijn vanuit bij sociale- en middencategorie huurwoningen. Daarnaast moeten kwetsbare bewoners beschermd worden.

Visie Hoornse Hoogte (2021)

In de visie Hoornse Hoogte wordt ingegaan op de intensivering van Hoorn. De intensivering gaat namelijk gepaard met hogere gebouwen

en deze visie verduidelijkt de voorwaarden voor deze gebouwen. Hogere gebouwen worden gezien als de manier op de intensivering van de stad mogelijk te maken, zonder dat dit ten koste gaat van de openbare ruimte.

Gemeente Hoorn is ingedeeld in vier verschillende gebieden, welke ieder eigen eisen aan woningbouwontwikkeling stellen. Het initiatief Koopvaarder 1 is gelegen in klein stedelijk gebied.

- Binnenstad en de oude dorpslinten: Hoogbouw niet toegestaan om de historische sfeer te behouden.
- Gemengd stedelijk: Woon- en werkgebouwen van 4 tot 6 bouwlagen zijn toegestaan. Accenten tot 8 bouwlagen zijn toegestaan.
- Klein stedelijk: Mix tussen grondgebonden woningen en appartementen van 3 tot 5 bouwlagen. Accenten tot 8 bouwlagen zijn toegestaan.
- Groene (woon-)buurt: bouwen in hogere dichtheid mag alleen onder voorwaarde dat dit in een ruimte groene setting gebeurd.

Conclusie beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- De provincie wil woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden realiseren, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Koopvaarder 1 ligt binnen kleinstedelijk gebied waardoor het voldoet aan dit gestelde kader.
- De regio streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. De huidige

- plannen tonen de ambitie om klimaatneutraal te bouwen. Dit blijkt onder andere uit de ambitie om hernieuwbare energiebronnen te gebruiken, rekening te houden met duurzame materiaalkeuze en het toepassen van groene gevels. Daarnaast realiseert het initiatief een gevarieerd woningaanbod (zowel koop als huur), variërend in prijs door verschillende woonoppervlakken. Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad. Met de toevoeging van 26 woningen wordt bovendien bijgedragen aan het opvoeren van de woningbouwproductie.
- De gemeente moedigt nieuwe woningbouwontwikkeling aan vanwege het huidige tekort aan woningen en het streven om van Hoorn een meer stedelijk gebied te maken. De bouw van koop- en huurappartementen past binnen deze wens. Met drie bouwlagen voldoet het plan aan de opgestelde regels in de visie Hoornse Hoogte. Deze stelt dat in kleinstedelijk gebied de bouwhoogte tussen 3 en 5 woonlagen ligt. Het is wel belangrijk om op te merken dat Koopvaarder 1

niet gelegen is binnen de straal van 1.200 meter, waarin volgens de omgevingsvisie 50% van de ontwikkelingen moet liggen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Hoorn als de regio Westfriesland. Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners, door de als­maar kleinere huishoudens³.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Primair: Gemeente Hoorn			Secundair: Regio Westfriesland		
	2021	2030	Ontwikkeling	2021	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	73.600	77.900	+5,8%	213.900	218.000	+1,9%
B. Huishoudens	33.400	36.700	+9,9%	93.200	101.000	+8.4%
C. Benodigde woningvoorraad	33.550	36.700	+3.150	93.300	100.400	+7.100
D. Harde plancapaciteit woningen			2.146			4.228
E. Zachte plancapaciteit woningen			6.543			13.181
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+1.004			+2.872

³ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in oktober 2022.

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Westfriesland valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudens-groei verhoudingsgewijs kleiner is dan in de gemeente Hoorn.
- In zowel gemeente Hoorn als in de regio Westfriesland, is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In Gemeente Hoorn en regio Westfriesland zijn respectievelijk 3.150 en 7.100 extra woningen nodig.
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp-fase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Hoorn is 8.689 woningen, waarvan 2.146 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D)⁵. Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Hoorn sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 1.004 woningen (zie rij F). Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.
- De totale plancapaciteit in regio Westfriesland is 17.409 woningen, waarvan 4.228 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D)⁶. Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 2.872 woningen (zie rij F). Het planinitiatief voorziet daarom ook in een kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio.

Aanbod

De gemeente Hoorn telt anno 2022 33.730 woningen. Hiervan zijn er 304 opgeleverd in 2022 en daarnaast zijn er nog 690 woningen in aanbouw. In 2022 zijn er in de regio Westfriesland circa 633 woningen opgeleverd en nog 1.792 woningen in aanbouw⁷.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 26 appartementen te realiseren op de locatie Koopvaarder 1 voorziet in een kwantitatieve behoefte. De huidige harde plancapaciteit in gemeente Hoorn en in de regio Westfriesland voldoet nog niet aan de benodigde woningbehoefte.

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Hoorn als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe.
- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren in zowel de regio Westfriesland als in de gemeente Hoorn toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 3.150 woningen in gemeente Hoorn en circa 7.100 woningen in de regio Westfriesland. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 2.146 woningen in gemeente Hoorn en 4.228 woningen in regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Koopvaarder 1 om 26 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van beleidsdocumenten. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie van gemeente Hoorn staat dat de gemeente de ambitie heeft om meer stedelijk te worden door intensivering van woonwijken. Het benoemt specifiek dat Hoorn snel groeit en vooral jongeren en hoogopgeleiden wilt vasthouden en aantrekken. De gemeente maakt zich daarom sterk voor een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huur en voor 30% uit woningen uit de middencategorie (zowel koop- als huurwoningen). Door middel van deze verdeling wil de gemeente Hoorn concentratie van doelgroepen voorkomen en bewoners stimuleren om verschillende typen bewoners te ontmoeten. Ook het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd voor regio Westfriesland toont aan dat er in de regio relatief veel vraag is naar betaalbare woningen, vooral uit starters en gezinnen. Zowel bij de huurwoningen als bij koopwoningen is de behoefte naar de goedkoopste type woningen het grootste (figuur 3)⁸.

Daarnaast benadrukt de visie van Hoorn het streven naar een inclusieve samenleving waarbij er een gevarieerd aanbod is in iedere wijk. Hierbij wordt er bijvoorbeeld gestreefd naar een combinatie van huur- en koopwoningen.

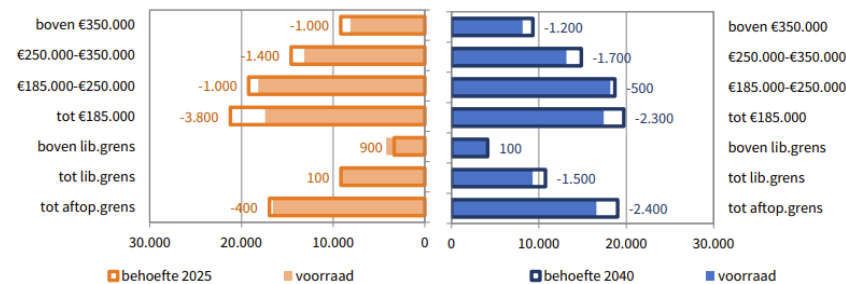
⁴ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in oktober 2022.

⁵ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau 2021. Geraadpleegd in oktober 2022.

⁶ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau 2021. Geraadpleegd in oktober 2022.

⁷ www.geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor. Geraadpleegd in oktober 2022.

⁸ Westfriesland & Atrivé (2018). Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek.



Figuur 3: Woningbehoefte naar eigendom en prijs 2025 en 2040 (bron: Westfriesland & Atrivé (2018). Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek)

Verder kan er uit het overheidsbeleid nog het volgende worden opgemaakt over de kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, om zo het buitengebied te beschermen. In alle kernen is ruimte voor sterke initiatieven. Met de herontwikkeling van de bestaande 'Bedrijf' bestemming ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen speelt dit initiatief in op deze ambitie.
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is bij zowel de provincie, regio als gemeente een belangrijk speerpunt. Ook nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te zijn. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Met het transformeren van een kantoorgebouw naar een kwalitatieve woningen sluit dit initiatief goed aan bij deze ambitie.
- Binnen de regio wordt gezocht naar initiatieven die een kwalitatieve impuls geven aan de bestaande woningvoorraad. Het creëren van aansprekende nieuwe woningen staat hierbij voorop. Vanwege de focus op jongeren is er zowel binnen de regio als binnen de ge-

meente behoefte aan starterswoningen, zoals (kleine) appartementen. Met de realisatie van deze appartementen, welke variëren van oppervlakte, speelt dit initiatief hierop in.

- Tegelijkertijd is er vraag vanuit ouderen voor appartementen. Zij blijven vaak in hun huidige woningen wonen vanwege te weinig betaalbare alternatieven. Dit zorgt ervoor dat de doorstroom van bewoners in sociale huurwoningen en de middencategorie woningen niet mogelijk is. De realisatie van appartementen helpt hierbij.

Kwalitatief aanbod

Uit het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek Westfriesland (2018) blijkt dat het woningaanbod in de regio uit relatief veel grondgebonden koopwoningen bestaat. Ook bestaat het aanbod in de regio uit een ruim voldoende aantal seniorenwoningen, maar worden deze niet optimaal benut door de doelgroep.

Uit de woonvisie Hoorn blijkt dat het huidige woningaanbod van gemeente Hoorn grotendeels uit koopwoningen bestaat. Opvallend is dat er twee grote clusters van huurwoningen zijn, waarbij het aantal koopwoningen zeer beperkt is. Dit komt niet overeen met de ambitie van een inclusieve samenleving waarbij er onder andere een mix is tussen koop- en huurwoningen. Het aantal panden waar zowel koop- als huurwoningen in gevestigd zijn is beperkt. De meeste woningen in Hoorn zijn rijtjeshuizen of twee onder een kap woningen.

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS⁹ stonden er in 2021 ongeveer 590 woningen leeg in gemeente Hoorn. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente relatief lager is dan het provinciaal gemiddelde van 3% en gelijk aan het landelijk gemiddelde. 60 van deze woningen stonden een

jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie dat het grootste deel van het woningaanbod in de gemeente populair is en er in mindere mate sprake is van structurele leegstand.

Plan capaciteit

Uit de Monitor Woningbouw (2021) van de Provincie Noord-Holland komt over de geplande woningen in de regio Westfriesland het volgende naar voren:

- Een kwart van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (25%), 37% zijn appartementen en van 38% van de geplande woningen is het type onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 47% eengezinswoningen en 40% appartement, van 13% is het type woning nog onbekend.
- Ruim de helft van de geplande woningen zijn koopwoningen (56%), bijna een kwart zijn huurwoningen (23%) en van ongeveer een vijfde (21%) van de totale geplande plan capaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 bijna twee derde koop (63%) en bijna een derde (31%) huur, van 6% is het toekomstige eigendom (nog) onbekend.
- Ca. 4.218 woningen van het totaal aantal geplande woningen in de regio (ca. 14.700) betreffen nultredenwoningen.

Voor gemeente Hoorn bestaat ongeveer de helft van de plan capaciteit uit appartementen. Van een aanzienlijk deel van de plan capaciteit is echter het woningtype niet bekend¹⁰.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 6 huurappartementen en 20 koopappartementen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Met dit initiatief worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Gemeente Hoorn wil jongeren en hoogopgeleiden aantrekken en

⁹ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

¹⁰ Plan capaciteit.nl, data gemeenteniveau (2021). Geraadpleegd in oktober 2022.

vasthouden. Een geschikt woningaanbod is hiervoor van belang. Appartementen sluiten aan bij de behoeften van starters. Tegelijkertijd voldoen grotere appartementen ook aan de behoeften van ouderen. Het is belangrijk om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar andere woningen om uiteindelijk de doorstroom in goedkopere woningen te activeren.

- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de West-Friese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het West-Fries Vooruitdenken (zie bijlage 2 voor de toets van het initiatief aan het afwegingskader). Hieruit blijkt dat dit initiatief op 7 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan betaalbaar en langer zelfstandig wonen, de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving
- Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de combinatie van huur- en koopwoningen met verschillende oppervlaktes. Dit spreekt verschillende type bewoners aan en draagt daardoor bij aan een inclusieve samenleving.

Bijlage 2: Afwegingskader wonen Westfriesland (2021)

Dit afwegingskader vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Via dit kader worden regionaal afspraken gemaakt over de woningbouw. Binnenstedelijke projecten waarbij het gaat om meer dan 11 woningen (zoals dit initiatief), dient het initiatief ter kennisname naar de werkgroep en VVRE te worden voorgelegd. Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriese Basis:

1. **Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit.** Het initiatief past vanwege de diversiteit tussen koop- en huurwoningen en de ligging in bestaand stedelijk gebied binnen de regionale woningbehoefte.
2. **Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in krachtige kernen.** Het initiatief zal worden gerealiseerd in stedelijk gebied van Hoorn, wat geldt als krachtige kern.
3. **Het plan kan gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer het plan buiten bestaand stedelijk gebied gelegen is, is getoetst of realisatie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.** Dit initiatief zal binnenstedelijk worden gerealiseerd in Hoorn.
4. **Als realisatie past binnen de regionale behoefte (zie 1), maar realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.** Dit is niet van toepassing op dit initiatief aangezien het binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Past het plan geheel in de Westfriese Basis, dan door naar Westfries Vooruitdenken. Past het plan niet in de Westfriese Basis, dan bijsturen en opnieuw afstemmen. In dit geval is het eerste van toepassing, zoals voorgaand bleek.

Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het minimaal op 4 van de 8 speerpunten uit het Westfries Vooruitdenken positief scoort. Hiermee wil de regio een kwaliteitsimpuls geven. De volgende speerpunten vallen onder het Westfries Vooruitdenken:

1. **Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.** Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen. Het plan voorziet met minimaal 30% van de 26 appartementen aan betaalbaar wonen. 6 appartementen zijn voor sociale huur (beneden liberalisatiegrens voor huurwoningen) en daarnaast zijn er ook nog minimaal 2 koopappartementen die ruimschoots onder de 85% van de NHG-grens zitten.
2. **Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (middeldure huur).** De ambitie is dat het plan ruimschoots voldoet aan de woningbehoefte voor de middeninkomens. Het betreft dan echter wel appartementen voor het koopsegment. Het programma bevat geen vrije sector huur, maar alleen sociale huurwoningen en koopwoningen. Hierdoor wordt er geen middeldure huur gerealiseerd en voldoet het plan niet aan dit speerpunt.
3. **Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.** Het plan draagt bij aan langer zelfstandig wonen. Vanwege vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. Dit initiatief draagt met de realisatie van appartementen bij aan dit speerpunt, aangezien het plan (m.u.v. 5 maisonnette appartementen) voorziet in gelijkvloerse appartementen.
4. **Het plan is circulair en energieneutraal.** De ambitie is om met het plan een positieve bijdrage te laten leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen in de regio. Het plan voldoet minimaal aan de doelstellingen van wet- en regelgeving (minimaal verbouw nieuwbouw

en rehtens verkregen niveau, waar het kan nieuwbouwniveau): MPG-eisen, BENG-eisen, CO2-uitstoot. In het kader van circulariteit liggen er kansen om materialen her te gebruiken uit delen van het gebouw wat gestript wordt. Daarnaast wordt er voor bouwmaterialen gekozen met een laag milieuprofiel, onder andere bio-based materialen en hout uit duurzaam beheerde bossen met een PEFC of FSC certificaat. Bij het gebruik van energie is de ambitie om te putten uit hernieuwbare bronnen. Middels de toetsing van de BENG-eisen wordt het energieverbruik en de compensatie hiervan inzichtelijk gemaakt.

5. **Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.** De ambitie is om het plan bij te laten dragen aan klimaatadaptatie. Met adviseurs wordt er een plan gemaakt om maatregelen op te nemen die aansluiten bij de klimaatstresstest (regio Westfriesland). Er zal in de planvorming onder andere rekening gehouden worden met de noodzakelijke afwateringsopgave (waterbuffers) met een minimale belasting voor het dak, en het toepassen van groene gevels en natuurinclusiviteit.
6. **Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.** De provincie Noord-Holland heeft als doel gesteld om binnen de provincie 50% van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen een straal van 1,2km rondom ov-knooppunten te realiseren. Binnen de regio geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer. Koopvaarder 1 ligt niet binnen de cirkel van 1,2 kilometer rondom een station. Het plan ligt wel binnen een cirkel van 3 kilometer rondom een station.
7. **Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.** De ambitie is dat het plan binnen 3 jaar na initiatief wordt uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling is in strijd met diverse regels die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, hierdoor zal er afgeweken moeten worden van het planolo-

gische regime. De gemeente Hoorn kiest voor een uitgebreide omgevings-vergunningsprocedure i.p.v. een kruimelgevallenprocedure te doorlopen, hiermee is doorlooptijd langer.

- 8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.** Het initiatief voorziet in de sterke behoefte aan betaalbare woningen in de Randstad. De aantrekkingskracht van deze locatie neemt enorm toe van een kantorenlocatie naar woningbouw in appartementenvorm met een moderne uitstraling. De ligging in het stedelijk gebied van Hoorn maakt de locatie van het initiatief een aantrekkelijke woonomgeving voor werknemers in Hoorn, regio Westfriesland en de MRA.

Conclusie afwegingskader

Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en wordt daarom verder getoetst aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 7 van de 8 speerpunten positief scoort:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen met 6 appartementen voor sociale huur en 2 koopappartementen die onder de 85% van de NHG-grens zitten.
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
- Het plan is circulair en energieneutraal.
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
- Het plan wordt gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan de ambitie voor een meer diverse woningvoorraad met meer betaalbare huurappartementen. De nabijheid van voorzieningen, een OV-knooppunt, groen en water maken dit initiatief een aantrekkelijke woonomgeving waarbij een duurzame levensstijl mogelijk wordt gemaakt.

Afstemming woningbouwplannen 3 november 2022

Op 3 november 2022 heeft er regionale afstemming plaatsgevonden over een aantal projecten, waaronder Koopvaarder 1. Hierbij is het afwegingskader doorlopen, waarbij positief kennis is genomen van het plan Koopvaarder 1. Verdere bestuurlijke discussie over dit plan is daarom niet meer noodzakelijk.



DATUM 3 november 2022
STELLER Betty Haubrich
TELEFOON 0611717388

AAN VVRE

Afstemming woningbouwplannen

Volgens het afwegingskader wonen worden in de VVRE plannen geagendeerd volgens de afspraken:

- nieuwbouwplannen vanaf 12 woningen in stedelijk gebied ter kennisname
- nieuwbouwplannen vanaf 12 woningen in landelijk gebied ter afstemming
- nieuwbouwplannen minder dan 12 woningen in landelijke gebied ter kennisname

Met deze memo geven wij u kennis van:

Vanaf 12 woningen in stedelijk gebied

Conform afspraken gaan binnenstedelijk projecten ter kennisname naar de ambtelijke werkgroep wonen en VVRE. De ambtelijke werkgroep wonen heeft positief kennis genomen van onderstaande plan. Het project wordt ter kennisname aan het bestuurlijk overleg VVRE ingediend. Verdere bestuurlijke discussie is niet noodzakelijk. Het betreft:

- Hoorn - oude hockeyvelden
- Hoorn - Koopvaarder 1

Vanaf 12 woningen in landelijk gebied

Conform afspraken gaat een (ambtelijk) positief afgestemd plan in het landelijke gebied als ingekomen stuk naar het bestuurlijk overleg VVRE. Geen verdere bestuurlijke discussie betekent dat voldoende regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

- nvt

Minder dan 12 woningen in landelijk gebied

Met de provincie is afgesproken om ook de kleinere plannen in het landelijk gebied met elkaar te delen via een 'light' variant. Alleen de basis informatie over een plan wordt ingevuld. Hierbij is de werkafpraak gemaakt om deze kleine plannen 1x per kwartaal te delen in de VVRE.

- nvt

Afstemmen prijsgrenzen Hoorn

De gemeente Hoorn heeft op dit moment een Doelgroepenverordening. Daarmee kan de gemeente de bouw van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen borgen. Op dit moment is de door het Rijk bepaalde maximale kooprijsgrens voor sociale koopwoningen € 200.000. Op grond van de Crisis- en herstelwet heeft Hoorn toestemming gekregen om de actuele NHG-grens als maximale kooprijsgrens aan te houden. Het is de gemeente ook toegestaan een lagere kooprijsgrens (dan de NHG-grens) aan te houden. Dat vergt regionale afstemming.