

Rapport



Actualisatie Quicksan Ladderonderbouwing Wonen BuitenStad Hoorn

STED Development

17 september 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie
Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Actualisatie QS Ladderonderbouwing wonen BuitenStad Hoor
51025110
STED Development
17 september 2025
5.1.2e
5.1.2e @sweco.nl
Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
1 Locatie- en projectanalyse	5
1.1 <i>Locatiebeschrijving.....</i>	<i>5</i>
1.2 <i>Woningbouwplan.....</i>	<i>5</i>
1.3 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>6</i>
2 Vraag naar woningen	7
2.1 <i>Kwantitatieve vraag</i>	<i>7</i>
2.2 <i>Kwalitatieve vraag</i>	<i>7</i>
3 Aanbod	8
3.1 <i>Bestaande woningvoorraad</i>	<i>8</i>
3.2 <i>Gepland woningaanbod</i>	<i>8</i>
3.3 <i>Kwalitatief aanbod</i>	<i>8</i>
4 Behoeftte aan woningen	10
4.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	<i>10</i>
4.2 <i>Kwalitatieve behoefte</i>	<i>10</i>
<i>Conclusie: voldoende Ladderruimte voor BuitenStad Hoorn</i>	<i>10</i>

Managementsamenvatting

Aanleiding

STED Development is voornemens de locatie BuitenStad Hoorn te transformeren tot een woonbuurt met circa 550 tot 600 woningen. De ontwikkellocatie BuitenStad ligt in de meest westelijke punt van het Stationskwartier. Het maakt onderdeel uit van het gebied Dampden-Berkhousterweg, waar de gemeente Hoorn in totaal 600 à 1.600 woningen wil realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

De beoogde ontwikkeling BuitenStad Hoorn bestaat uit circa 543 woningen, verdeeld over meerdere woonblokken. Het project richt zich op verschillende doelgroepen.

Op dit moment maakt het omgevingsplan geen woningbouw mogelijk op de planlocatie. Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning is een onderbouwing aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) van het woonprogramma noodzakelijk. Sweco is gevraagd om een Quicksan van deze Ladderonderbouwing uit te voeren.

Uw vragen

In deze Ladder worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
3. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
4. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen BuitenStad Hoorn?

1 Locatie- en projectanalyse

1.1 Locatiebeschrijving

BuitenStad Hoorn ligt ten noordwesten van het historische centrum van Hoorn, in de meest westelijke punt van het Stationskwartier. Het gebied ligt nabij het IC-station (ca. 15 min loopafstand) en de toegang tot de snelweg A7. Deze centrale ligging maakt de locatie een aantrekkelijke locatie om te wonen. Op de locatie bevinden zich nu verschillende bedrijven waaronder twee autobedrijven en een natuursteenleverancier.

Het ontwikkelgebied is onderdeel van de grotere ontwikkellocatie 'Dampden-Berkhousterweg'. In de omgevingsvisie van Hoorn is aangegeven dat er op deze locatie 600 à 1.600 woningen worden voorzien. De ontwikkellocatie Dampden-Berkhousterweg maakt onderdeel uit van 'Poort van Hoorn'. Dit projectgebied is gericht op het ontwikkelen en transformeren van het gebied dat loopt van het station van Hoorn tot aan de snelweg. Het idee is om te komen tot een aantrekkelijk gebied. In het gebied direct rond het station zijn 1.100 à 1.300 woningen gepland¹.

Hoorn is een stad in de Regio Westfriesland in de provincie Noord-Holland. Hoorn is goed verbonden met verschillende middelgrote steden en Amsterdam. Via de A7 zijn Purmerend, Zaandam en Alkmaar binnen een half uur met de auto te bereiken. Amsterdam is met de auto circa 40 minuten rijden en is in circa 35 minuten bereikbaar met de trein.



Figuur 1 Ligging BuitenStad Hoorn
Bron SVP: BuitenStad 2024

1.2 Woningbouwplan

In totaal zijn in BuitenStad circa 543 woningen voorzien, verdeeld over meerdere bouwblokken. De bouwblokken variëren in hoogte met een aantal hoogteaccenten. Het woonprogramma bestaat uit een variatie van huur- en koopwoningen in verschillende segmenten. De ontwikkeling richt zich daarmee op verschillende doelgroepen: starters, één- en tweepersoonshuishoudens, empty nesters en ouderen.

In de Woonvisie van gemeente Hoorn² staat genoemd dat de gemeente bij nieuwbouw inzet op diversiteit. Ontwikkelingen spelen in op verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. Een gevarieerde bewonersmix per wijk staat centraal zodat toekomstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen. De variatie qua woningtypen en segmenten is terug te zien in de voorgenomen programmering van BuitenStad Hoorn.

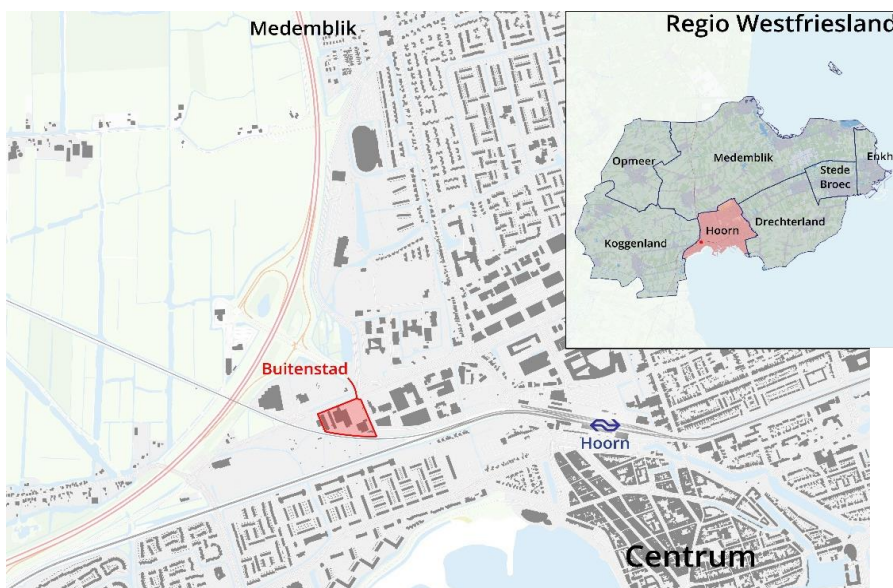
¹ Omgevingsvisie Gemeente Hoorn: *Meer stad om van te genieten* (2022)

² Woonvisie Hoorn 2020-2025: Een nieuwe koers (2020)

1.3 Onderzoeksgebied

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van de Ladder. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Hoorn vond tussen 2019-2023, 58% binnen de gemeente zelf plaats. 42% komt uit een andere gemeente in Nederland³. Gemeente Hoorn is daarom te beschouwen als het primaire onderzoeksgebied.

Hoorn heeft de sterkste verhuisrelatie met gemeenten Medemblik en Amsterdam. Daarnaast heeft Hoorn een sterke verhuisrelatie met andere gemeenten in Regio Westfriesland: Drechterland, Koggenland, Stede Broec, Enkhuizen en Opmeer. In 2020 heeft de regio een Woonakkoord gesloten met provincie Noord-Holland, waarin de regio gezamenlijke opgaven en acties met betrekking tot wonen heeft vastgelegd. Deze gemeenten maken ook deel uit van de Woondeal 2.0, regio Noord-Holland-Noord uit 2023. Vanwege de sterke verhuisrelatie en het gesloten Woonakkoord zijn de Westfriesse gemeenten, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen, het secundaire onderzoeksgebied (Figuur 2).



Figuur 2 Planlocatie binnen gemeente Hoorn en onderzoeksgebied

Bron: Sweco 2024

Vraag vanuit Amsterdam

Vanwege de sterke positieve verhuisrelatie met Amsterdam (er vestigen zich meer personen in Hoorn, dan er vertrekken) is het aannemelijk dat er, naast de huishoudens uit de Regio Westfriesland, ook vraag komt vanuit huishoudens uit Amsterdam. Omdat Amsterdam niet is meegenomen in het onderzoeksgebied is deze vraag niet kwantitatief meegenomen in de behoefte-raming van deze Ladder. Het blijft aannemelijk dat woningbouwprojecten in Hoorn ook huishoudens vanuit Amsterdam aantrekken.

³ CBS (2024)

2 Vraag naar woningen

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de groei van het aantal huishoudens. De kwalitatieve woningvraag wordt in beeld gebracht op basis van het Woonwensen Onderzoek van het Ministerie van BZK (WoON 2021).

2.1 Kwantitatieve vraag

Groei huishoudens

Het aantal huishoudens gedurende de periode 2024-2035 groeit in zowel Hoorn als in Westfriesland. In de gemeente Hoorn groeit het aantal huishoudens in deze periode met circa 4.050, dit komt neer op een groei van 12%. In regio Westfriesland wordt een groei van circa 7.980 huishoudens verwacht (+8%) (Tabel 1).

	2024	2035	Vraagontwikkeling
Gemeente Hoorn	34.810	38.860	+ 4.050 (+12%)
Regio Westfriesland	97.110	105.090	+ 7.980 (+8%)

Tabel 1 Ontwikkeling kwantitatieve vraag op basis van huishoudensontwikkeling (2024-2035)
bron: Sweco, met data van Primos prognose 2024

Groeiend woningtekort

Voor het bepalen van de vraag naar woningen zijn naast huishoudensgroei ook achterstanden in woningbouwproductie en verhuisbewegingen relevant⁴. In de woningwetregio Noord-Holland Noord is in 2024 een woningtekort geschat van ca. 11.990 woningen (3,8%). In de Metropoolregio Amsterdam is het woningtekort geschat op 79.510 woningen (6,5%). Om dit hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om boven op de vraag die voortkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren. Dit is bovendien van belang omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

2.2 Kwalitatieve vraag

Gewenst woningtype

BuitenStad Hoorn wordt ontwikkeld tot een stedelijk woonmilieu en het plan bestaat volledig uit appartementen. In de regio Westfriesland heeft 42% van de huishoudens een voorkeur voor een appartement (Tabel 2). Dit komt neer op een vraag naar circa 3.352 appartementen gedurende de periode 2024-2035. In gemeente Hoorn is het percentage met voorkeur voor een appartement hoger, namelijk 50%. Dit komt neer op een vraag van 2.025 appartementen.

Woningtype	Gemeente Hoorn		Regio Westfriesland	
	Voorkeur	Omvang vraag	Voorkeur	Omvang vraag
Appartement	50%	+ 2.025	42%	+ 3.352
Grondgebonden	50%	+ 2.025	58%	+ 4.628

Tabel 2 Woningvraag per woningtype in het onderzoeksgebied (2024-2035)
Bron: Sweco, met data van WoOn (2021)

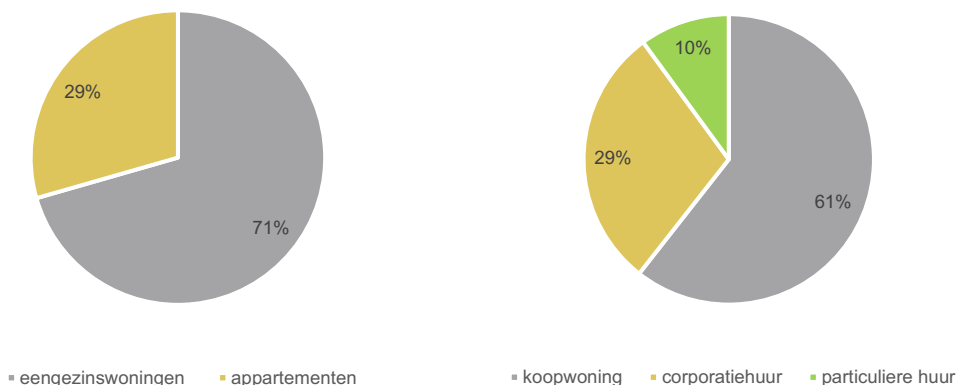
⁴ Woonagenda Provincie Noord-Holland, 2020

3 Aanbod

In dit hoofdstuk is het geplande aanbod in het onderzoeksgebied in beeld gebracht.

3.1 Bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad van Hoorn bestaat uit 34.609 woningen⁵. De voorraad bestaat voor 71% uit eengezinswoningen (Figuur 3). Dit percentage ligt boven het Nederlands gemiddelde van 63%. Daarnaast bestaat 61% van de voorraad uit koopwoningen, 29% uit corporatiehuur en 10% particuliere huur.



Figuur 3 Woningvoorraad Hoorn naar type en eigendom
Bron: CBS 2024

3.2 Gepland woningaanbod

In de gemeente Hoorn zijn plannen voor 5.865 woningen. In de regio Westfriesland zijn plannen voor in totaal 13.902 woningen (Tabel 3).

- Van het totale planaanbod in de gemeente Hoorn zijn 2.688 woningen opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Hoorn. In de hele regio Westfriesland zijn 4.941 woningen opgenomen in de Omgevingsplannen van de desbetreffende gemeenten. 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 worden. Deze woningen zijn niet meegenomen in de behoefte-raming.

	Harde plannen	Zachte plannen	Totale plannen
Gemeente Hoorn	+2.688	+ 3.197	+ 5.865
Regio Westfriesland	+4.941	+ 8.961	+ 13.902

Tabel 3 Woningen in hard en zacht planaanbod in het onderzoeksgebied in de periode 2024-2035
Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland 2024, bewerking Sweco

3.3 Kwalitatief aanbod

Een aanzienlijk deel van de woningen die zijn opgenomen in de plannen (en waarvan de woningtypologie bekend is) bestaat uit appartementen (Tabel 4). In de gemeente Hoorn zijn 2.000 appartementen opgenomen in harde plannen en in de hele regio Westfriesland zijn 2.567 appartementen opgenomen in harde plannen.

⁵ CBS 2024, peildatum 1-1-2024

Appartementen in	Harde plannen	Zachte plannen	Totale plannen
Gemeente Hoorn	+ 2.000	+ 2.672	+ 4.672
Regio Westfriesland	+ 2.567	+3.887	+6.454

Tabel 4 Woningen in hard en zacht planaanbod in het onderzoeksgebied in de periode 2024-2035
Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland 2024, bewerking Sweco

4 Behoefte aan woningen

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door de toekomstige vraag en het harde planaanbod met elkaar te confronteren. Uit deze confrontatie blijkt de Ladderruimte voor BuitenStad Hoorn.

4.1 Kwantitatieve behoefte

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot en met 2035 berekend. Er blijkt in de gemeente Hoorn voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 543 woningen in BuitenStad Hoorn (Tabel 5). In de gemeente Hoorn is behoefte aan 1.362 woningen. In de regio Westfriesland is behoefte aan 3.039 woningen.

	Vraag	Aanbod	Totale behoefte
Gemeente Hoorn	4.050	2.688	+ 1.362
Regio Westfriesland	7.980	4.941	+ 3.039

Tabel 5 Kwantitatieve behoefte aan appartementen in de gemeente Hoorn en de regio Westfriesland
bron: Sweco 2024

4.2 Kwalitatieve behoefte

Aan de hand van de woonvoorkeuren afgeleid uit het woonwensenonderzoek, de verwachte huishoudensontwikkeling en het planaanbod is de behoefte aan appartementen berekend. Het programma in BuitenStad Hoorn bestaat uit 543 appartementen. De woningen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte in de regio Westfriesland. In de regio Westfriesland is behoefte aan 785 appartementen.

Appartementen in	Vraag	Aanbod	Totale behoefte
Gemeente Hoorn	2.025	2.000	+ 25
Regio Westfriesland	3.352	2.567	+ 785

Tabel 6 Kwalitatieve behoefte aan appartementen in de gemeente Hoorn en de regio Westfriesland
bron: Sweco 2024

Conclusie: voldoende Ladderruimte voor BuitenStad Hoorn

- De 543 geplande woningen in BuitenStad Hoorn passen binnen de geconstateerde kwantitatieve Ladderruimte van 1.362 woningen in de periode 2024-2035 binnen de gemeente Hoorn.
- In de regio Westfriesland is kwalitatief Ladderruimte voor 785 appartementen. Daar passen de geplande ca. 600 appartementen binnen. De kwalitatieve Ladderberekening is gebaseerd op de woonvoorkeuren en de verwachte huishoudensgroei. Het inlopen van het woningtekort en de mogelijke vraag uit Amsterdam is buiten beschouwing gelaten. Om het woningtekort in te lopen is het noodzakelijk om te programmeren boven op de verwachte huishoudensgroei. Dit leidt tot een hogere (kwalitatieve) vraag.

Voor de geplande 543 appartementen op de locatie BuitenStad Hoorn 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2