



---

# HUESMOLEN HOORN

## Ladderonderbouwing

17 februari 2022

**RHO ADVISEURS**





# RHO ADVISEURS

---

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| <b>DATUM</b>         | 17 februari 2022                 |
| <b>KENMERK</b>       | 400736_20210303JB                |
| <b>PROJECT</b>       | Huesmolen Hoorn                  |
| <b>PROJECTLEIDER</b> | J.J. Posthumus MSc               |
| <b>OPDRACHTGEVER</b> | Deen Vastgoedontwikkeling B.V.   |
| <b>PROJECTNUMMER</b> | 20210303                         |
| <b>AUTEUR</b>        | Julia Breukelman en Joost Jansen |
| <b>STATUS</b>        | Definitief                       |



# INHOUD

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                       | 4         |
| 1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking                      | 5         |
| 1.3 Leeswijzer                                                                       | 5         |
| <b>2. Behoeftewoningbouw</b>                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1 Provincie                                                                        | 6         |
| 2.1.1 Prognose 2019-2040 Noord-Holland (augustus 2019)                               | 6         |
| 2.1.2 Woningbouwmonitor 2021 Noord-Holland                                           | 7         |
| 2.2 Regio                                                                            | 7         |
| 2.2.1 Woonakkoord Westfriesland 2020-2025 (2021)                                     | 7         |
| 2.2.2 Afwegingskader wonen Westfriesland 2021                                        | 8         |
| 2.3 Gemeente                                                                         | 9         |
| 2.3.1 Factsheet wonen 2020                                                           | 9         |
| 2.3.2 Woonvisie 2020-2025 (2020)                                                     | 10        |
| 2.3.3 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019) | 12        |
| 2.4 Conclusie                                                                        | 12        |
| <b>3. Behoeftecommerciële functies</b>                                               | <b>13</b> |
| 3.1 Beleidskader                                                                     | 13        |
| 3.1.1 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020                                    | 13        |
| 3.1.2 West-Friesland regionale detailhandelsvisie (2015)                             | 13        |
| 3.1.3 Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025                                              | 14        |
| 3.1.4 Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025. Fase 2 Acties en maatregelen                | 15        |
| 3.1.5 Structuurvisie Hoorn (2012)                                                    | 15        |
| 3.2 Benchmark detailhandel                                                           | 16        |
| 3.3 Conclusie                                                                        | 16        |
| <b>4. Conclusie</b>                                                                  | <b>17</b> |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Ontwikkelaar Deen Vastgoedontwikkeling B.V. is voornemens om de oude Postkantoorlocatie in winkelcentrum de Huesmolen in Hoorn te herontwikkelen (figuur 1.1). Het voornemen is om op deze locatie 30 appartementen te realiseren met in de plint 601 m<sup>2</sup> vvo aan commerciële functies. Dit kan zijn detailhandel (maximaal 260 m<sup>2</sup> vvo), zakelijke dienstverlening, zorgfuncties en kantoren. Het plan maakt onderdeel uit van de kwaliteitsslag van het winkelgebied, waarbij functies worden verplaatst om uitbreiding van de supermarkten mogelijk te maken. De ontwikkeling van de Post NL-locatie biedt kansen voor een verdere versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Huesmolen als woon- en winkelgebied.



*Figuur 1.1 Ligging planlocatie in Hoorn (bron: Luchtfoto Kadaster, 2019; bewerking Rho)*



*Figuur 1.2 Impressie en situatie (bron: Stedenbouwkundig plan Huesmolen Zuid, juli 2021)*

## 1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen of een functiewijziging van meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat het geldende bestemmingsplan geen woningen, detailhandel en zorgfuncties mogelijk maakt. Het plangebied heeft nu de bestemming Kantoor (Consolidatieplan Risdam, Nieuwe Steen-west, Blauwe Berg en Missiehuis) op basis waarvan kantoren en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen mogelijk zijn.

### Bestaand stedelijk gebied

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

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebied gelet op de kantoorbestemming en de ligging in het winkelcentrum Huesmolen onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte moet worden beschreven.

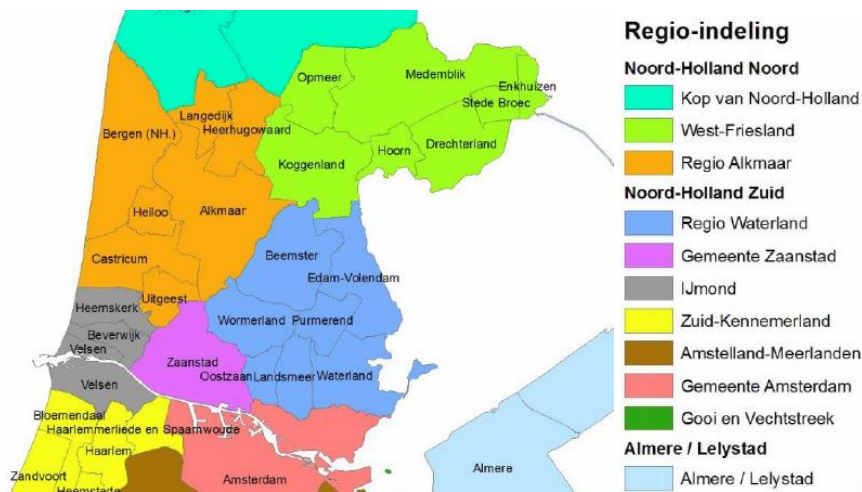
## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de woningbehoefte beschreven en in hoofdstuk 3 de behoefte aan de commerciële functies. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies opgenomen.



## 2. BEHOEFTE WONINGBOUW

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



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

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

### 2.1 Provincie

#### 2.1.1 Prognose 2019-2040 Noord-Holland (augustus 2019)

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

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

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

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

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

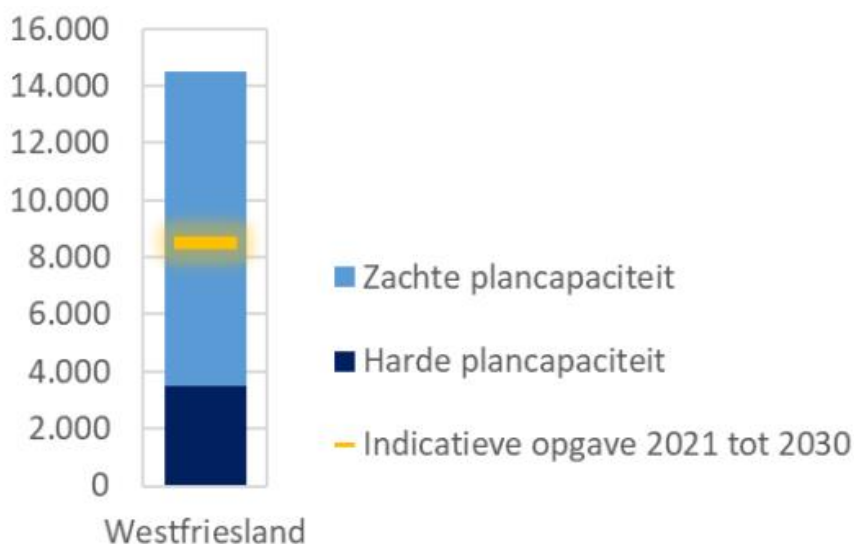
### 2.1.2 Woningbouwmonitor 2021 Noord-Holland

In Westfriesland is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030 (woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort) te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 2.000 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog 1.250 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021). De streefwaarden in Versie 1 Masterplan Wonen - provincie Noord-Holland' (juni 2021) zijn 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025 en 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030.

|               | Indicatieve opgave* |               |               | Netto plancapaciteit |       |        |
|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------------|-------|--------|
|               | 2021 tot 2025       | 2025 tot 2030 | 2021 tot 2030 | (totaal)             | Hard  | Zacht  |
| Westfriesland | 4.500               | 4.000         | 8.500         | 14.700               | 3.600 | 11.100 |

Figuur 2.3 Woningbehoefte en plancapaciteit West-Friesland (bron: Woningbouwmonitor 2021 Noord-Holland)

Om de groei van woningbehoefte te accommoderen is het van belang dat ruim 3000 woningen in zachte plannen in de komende jaren hard wordt.



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

## 2.2 Regio

### 2.2.1 Woonakkoord Westfriesland 2020-2025 (2021)

Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren (nieuwbouw+ overige toevoeging). Op papier is voldoende plan-capaciteit aanwezig om te voldoen aan de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij moet rekening worden gehou-den met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. On-duidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveel-heid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plan-nen voortvarend tot uitvoer te brengen. De regio streeft naar een harde planvoorraad van circa 130% ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar.

### 2.2.2 Afwegingskader wonen Westfriesland 2021

Het 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2021' is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogram-mering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader.

Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan aan de voorwaar-den wordt voldaan.

#### De Westfrieze Basis

Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen.

1. Ambitie of harde plancapaciteit. De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van vol-doende plannen.
2. Krachtige kernen. Aansluitend op de regionale structuurschetsen zetten de gemeenten in op krachtige kernen in de re-gio. De gemeenten spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in genoemde krachtige kernen gebouwd worden.
3. Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied. Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. Wanneer binnenstedelijk geen alternatieven zijn, wordt gekeken naar mobiliteit, beschermingsregimes en aanvullende provinciale duurzaamheidseisen.

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen een krachtige kern, binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het plan voorziet in appartementen voor middeninkomens, zowel in het lage als hoge seg-ment middenhuur. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfrieze basis uit het afwegingskader.

#### Het Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het woonakkoord. De regio wil een kwaliteitsimpuls geven, de gemeenten spreken een inspanningsverplichting af om minimaal 4 van de 8 ambities te realiseren.

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
4. Het plan voorziet in circulair en energieneutraal.
5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
7. Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van woningbouwproductie in Westfriesland.
8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (zowel lage middenhuur als hoge middenhuur), nulredenwoningen die rollatorgeschikt zijn (langer zelfstandig wonen), ligt binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt (10 minuten fietsafstand)



en zorgt voor een versnelling van de woningbouwproductie (momenteel wordt gewerkt aan de bouwaanvraag, ontwikkelaar is van plan binnen drie jaar het complex te realiseren). Het plan geeft daarmee in ieder geval invulling aan ambities 2, 3, 6 en 7.

## 2.3 Gemeente

### 2.3.1 Factsheet wonen 2020

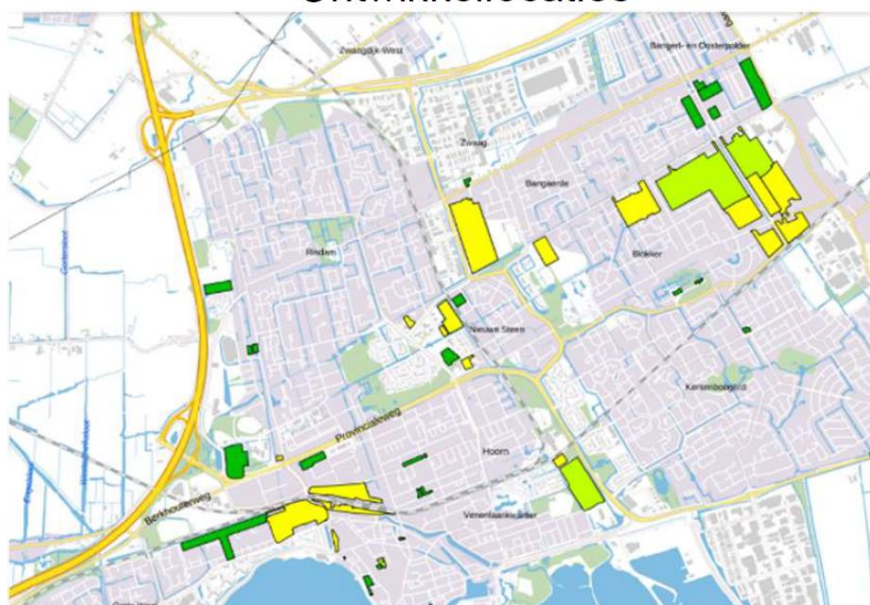
In de factsheet wonen 2020 zijn de aantallen woningen per ontwikkellocatie ook aangegeven. In totaal zijn op dit moment ruim 4.900 woningen in de planning opgenomen. Huesmolen is onderdeel van de gemeentelijke woningbouwplanning met maximaal 30 woningen. Met de beoogde ontwikkeling worden deze 30 woningen gerealiseerd.

| Project                             | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Geen datum |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Toren van Hoorn (Maelsonstraat)     |      | 134  |      |      |      |      |            |
| Siriusstraat                        | 74   | 193  | 96   |      |      | 42   |            |
| Missiehuis                          |      | 109  |      |      |      |      |            |
| Nieuwe Noord (V&D)                  | 49   |      |      |      |      |      |            |
| Ysvogel (Blokker)                   | 48   |      |      |      |      |      |            |
| Westerdijk (schouwburg)             |      |      |      |      |      |      |            |
| Westerdijk (137-149)                | 17   |      |      |      |      |      |            |
| Joh. Poststraat                     | 32   |      |      |      |      |      |            |
| Bangert en Oosterpolder             | 176  | 180  | 206  | 185  | 230  |      |            |
| Holenkwartier                       |      | 100  | 100  | 100  | 100  |      |            |
| Nieuwe Steen 21                     |      |      | 60   |      |      |      |            |
| Keern 33-35                         |      | 26   |      |      |      |      |            |
| Grote Noord (V&D)                   | 30   |      |      |      |      |      |            |
| Poort van Hoorn                     |      |      |      | 225  |      | 500  | 400        |
| Nieuwe Steen 6                      |      |      | 48   | 37   |      |      |            |
| Herontwikkeling Egel-banden         |      |      |      | 30   |      |      |            |
| De Vrijheid (Holenweg 6-8-10)       |      |      |      | 190  |      |      |            |
| Hockeyvelden Nieuwe Steen           |      |      |      | 60   | 60   |      |            |
| Rozenbuurt (Balk-locatie)           |      |      | 113  | 112  | 113  | 112  |            |
| Intensivering Hoorn-Noord           |      |      |      |      |      |      | 100        |
| Dovenetel                           |      |      |      | 24   |      |      |            |
| Huesmolen (nieuwbouw appartementen) |      |      |      |      |      |      | 30         |
| Van der Linden van Sprankhuizen     |      |      |      |      |      | 500  |            |
|                                     | 426  | 742  | 623  | 963  | 503  | 1154 | 530        |

Aantallen  
woningen per  
ontwikkellocatie

Dit overzicht is dynamisch en wijzigt regelmatig.

## Ontwikkellocaties



Figuur 2.5 Woningbouwplanning

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

Uit de factsheet blijkt dat in de periode 2020-2030 ruim 2.800 woningen noodzakelijk zijn.

De gemeente heeft in haar woonvisie de ambitie om jaarlijks 500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte en de ambitie om meer stad te worden.

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

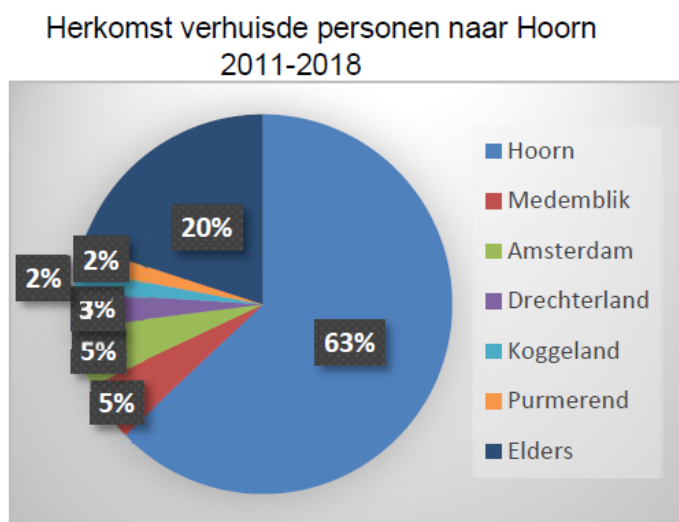
  

| Ontwikkeling woningbehoefte |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 2025<br>t.o.v. 2020         | 2030<br>t.o.v. 2020 |
| 1450                        | 2810                |

Figuur 2.6 Woningbehoefte en behoefte per huishoudenscategorie

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

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



Figuur 2.7 Herkomst verhuisde personen

### 2.3.2 Woonvisie 2020-2025 (2020)

De Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief

economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. Ook stelt het college op verzoek van de raad voor een hoogbouwvisie uit te werken.

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

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

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

In onderstaand schema staat aangegeven hoe de verdeling van de prijsniveaus in de wijk is opgebouwd. In de wijk Risdam-Zuid zijn relatief veel sociale huurwoningen aanwezig. De woningen in de midden categorie en duur zitten veelal in de koopsector.

| Wijk               |        |                                                   |                                                        |                     |
|--------------------|--------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
|                    | Totaal | Sociaal<br>< WOZ waarde 200.000 +<br>sociale huur | Midden<br>200.000 - NHG grens +<br>huur (geen sociaal) | Duur<br>> NHG grens |
| <b>Risdam-Zuid</b> | 3.976  | 1.819 (46%)                                       | 1.771 (45%)                                            | 387 (10%)           |

*Figuur 2.8 Verdeling prijsniveaus Risdam-Zuid Bron: Nota van uitgangspunten Huesmolen Zuid gemeente Hoorn*

In de woonvisie heeft de gemeente aangegeven dat ze op wijkniveau streeft naar een verhouding van 30% goedkoop, 30% midden en 40% duur, in een mix van koop en huur. De ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze verdeling op wijkniveau. Vanuit dit streven naar differentiatie op wijkniveau zouden woningen in de dure en middendure huur een welkome aanvulling vormen op het bestaande areaal. Het project geeft daar invulling aan. Er worden woningen in het middenhuur segment toegevoegd met daarin ook een differentiatie aan huurprijzen. Er wordt zowel voorzien in het lage segment middenhuur (tot €900) als het hoge segment middenhuur (tot €1.100).

Op projectniveau is het wenselijk om differentiatie toe te passen. Naast de diversiteit in prijscategorieën wordt geadviseerd om bijvoorbeeld een mix van 1-, 2- en 3-kamerappartementen te realiseren. Door deze mix zijn de appartementen voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk en wordt de kwaliteit van het gebied verhoogd. Door de woningen levensloopbestendig





te maken kunnen deze woningen in het bijzonder bij dragen aan de doorstroming van ouderen. Voor deze doelgroep is wel een voorwaarde dat de woningen een aantrekkelijk alternatief vormen voor de huidige woning. Omwille van de woonkwaliteit is het uitgangspunt dat alle woningen voorzien zijn van een kwalitatieve buitenruimte en sociaal veilige bergingen of collectieve fietsenberging.

Het plan Huesmolen geeft invulling aan de ambities in de woonvisie. Het project is onderdeel van de gemeentelijke planning waarin rekening is gehouden met maximaal 30 woningen.

### **2.3.3 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019)**

In deze verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

In de doelgroepenverordening is onder andere opgenomen wat de maximale huurprijzen zijn, de maximale huurprijsstijging is, en de instandhoudingstermijn is. De aanvangshuurprijs voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment bedraagt ten hoogste € 900,-. Voor het hoge segment is dit ten hoogste € 1.100,-.

Met het plan worden 80% van de woningen gerealiseerd in middenhuur laag en 20% in middenhuur hoog. Naar wens van de gemeente wordt dit opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

## **2.4 Conclusie**

In de regio West-Friesland en in Hoorn is een tekort aan harde plancapaciteit. Nieuwe locaties zullen aan de harde plancapaciteit moeten worden toegevoegd, om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte. Die woningbehoefte moet vooral in de centrumsteden worden gefaciliteerd, op goed bereikbare (OV) locaties dicht bij voorzieningen. De locatie Huesmolen is onderdeel van de zachte plancapaciteit. Het plan biedt ruimte voor 30 appartementen.

### 3. BEHOEFTE COMMERCIËLE FUNCTIES

Met het plan wordt voor 601 m<sup>2</sup> vvo aan functies mogelijk gemaakt in de plint. Dit zal voor maximaal 260 m<sup>2</sup> vvo bestaan uit detailhandel, en daarnaast is er ruimte voor zakelijke dienstverlening, zorggerelateerde functies of kantoorfuncties. Kantoren en zakelijke dienstverlening zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De behoefte aan de ontwikkeling aan De Huesmolen komt voort uit de beleidsmatige behoefte aan versterking van het winkelcentrum Huesmolen. Om de supermarkten te kunnen uitbreiden worden bestaande detailhandelsvestigingen verplaatst naar de oude Postkantoorlocatie, het plangebied waar het hier om gaat. Daarnaast wordt er een functiemix gerealiseerd door ook mogelijkheden voor zorgfuncties en kantoorfuncties op te nemen.

#### 3.1 Beleidskader

##### 3.1.1 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimtevragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende zes beleidsdoelen:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkómen van extra leegstand;
- Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Door de provincie Noord-Holland zijn Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m<sup>2</sup> vvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd.

##### Relatie met planinitiatief

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van het winkelgebied Huesmolen dat onderdeel uitmaakt van de winkelstructuur van Hoorn. Met de ontwikkeling wordt een kwalitatieve verbeteringsslag gemaakt in de versterking van het winkelgebied. De ontwikkeling van 260 m<sup>2</sup> vvo is een beperkte toevoeging, en hoeft dan ook niet regionaal afgestemd te worden.

##### 3.1.2 West-Friesland regionale detailhandelsvisie (2015)

Volgend uit de ambities voor de regio, zijn de uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur voor West-Friesland als volgt:

- Een optimale binding van de inwoners van West-Friesland aan het dagelijkse winkelaanbod in de regio.
- Het zoveel mogelijk op peil houden van de binding van de inwoners van West-Friesland voor de niet-dagelijkse aankopen (zowel reguliere als volumieuze aankopen).
- Het vergroten van de toeristisch-recreatieve component van de bovenregionale functie van het detailhandelsaanbod in de regio, vooral ten goede komend aan de recreatieve centrumgebieden in West-Friesland.
- Het bieden van ruimte voor dynamiek in bij uitstek de centrumgebieden met een regionaal- of streekverzorgende functie.
- Kwalitatieve versterking van de bestaande, perspectiefrijke delen van de structuur staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties.
- Inzetten op compacte, sterke winkelgebieden die in omvang en samenstelling passen bij de verzorgingsfunctie die ze vervullen.

- Het mogelijk maken van transformatie van perspectiefarme (delen van) winkelgebieden naar andere functies dan winkelen.
- Gestructureerd en onderbouwd ruimte bieden voor innovatieve ontwikkelingen als pick-up points, pop-up stores, branchevervaging en andere deels niet te voorziene ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat deze ontwikkelingen een meerwaarde hebben voor de huidige detailhandelsstructuur en geen afbreuk daaraan doen.

Voor de wijkcentra in de regio (in Hoorn en Enkhuizen) is het beleid gericht op behoud en waar nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod, passend bij het draagvlak, en dus ondersteunend aan de hoofdcentra. De beleidslijn voor deze centra is vergelijkbaar voor die van de grote dorpscentra. Ook deze centra kennen een omvang van tussen de 4.000 en 7.500 m<sup>2</sup> vvo, en ook deze centra hebben een gemaksfunctie voor de inwoners van de wijk waarin deze centra gevestigd zijn. Binnen deze centra past een supermarktaanbod dat passend is bij de verzorgingsfunctie van de centra, met een moderne omvang (tot ca. 1.500 m<sup>2</sup> vvo per supermarkt), ondersteund door speciaalzaken en een beperkt op gemak gericht niet-dagelijks aanbod. Om te voorkomen dat de functie van het hoofdcentrum of de omliggende dorpscentra in het gedrang komt, dient de omvang van het aanbod passend te zijn bij de huidige functie van het wijkcentrum. Om die reden is een invulling met te veel of te grote supermarkten niet wenselijk.

#### Relatie met planinitiatief

De regio West-Friesland zet in op het versterken van de bestaande winkelgebieden. Daar kunnen ontwikkelingen plaatsvinden ten behoeve van kwalitatieve verbetering. Voor wijkcentra zoals Huesmolen geldt dat hier wordt gericht op het behoud en zo nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod. Daarbij moet de omvang van het aanbod passen bij de functie van het wijkcentrum. De ontwikkeling maakt maximaal 260 m<sup>2</sup> vvo aan detailhandel mogelijk. Deze beperkte uitbreiding van het aanbod draagt bij aan een kwalitatieve versterking. Bovendien betreffen de beoogde detailhandelsvestigingen een verplaatsing. Met de verplaatsing ontstaat ruimte om de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkt mogelijk te maken.

#### 3.1.3 Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025

De gemeente Hoorn heeft in april 2021 de Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025 vastgesteld. De gemeente streeft naar een leefbaar stedelijk milieu, met een goed, gevarieerd voorzieningenaanbod, een dynamisch hoofdcentrum met een goede aantrekkingskracht, het bieden van een compleet dagelijks winkelaanbod in de nabijheid van bewoners en het beschermen van de vitaliteit in centrumgebieden door het beperken van leegstand. Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden.

De gewenste winkelstructuur bestaat uit de volgende winkelgebieden: de binnenstad, Stationsgebied-noord, de wijkcentra, de buurtcentra, strategisch gelegen solitaire supermarkten, Hof van Hoorn, een tuincentrum en bouwmarkt Oude Veiling.

Voor de dagelijkse goederensector geldt dat tot 2025 het in marktruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod ontbreekt. Desondanks is het gewenst om schaalvergroting van supermarkten in enkele buurt- en wijkcentra toe te staan om de gewenste winkelstructuur te versterken.

Voor de wijk- en buurtcentra is het beleid gericht op behoud van de huidige functie. In Huesmolen en Kersenboogerd wordt meegewerkt aan schaalvergroting van de supermarkten, passend bij de wijkverzorgende functie. Revitalisering van Huesmolen is een van de uitgangspunten van de detailhandelsnota. Revitalisatie is mogelijk door ontwikkeling van de postkantoorlocatie en de noordelijk gelegen 'versmarkt'-locatie. Onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden van verplaatsing en vergroting van Lidl en van vergroting van Deen op de huidige locatie.

#### Relatie met planinitiatief

Met de planontwikkeling wordt uiting gegeven aan de ambities uit de detailhandelsnota. Winkelcentrum Huesmolen wordt verder versterkt door de oude Postkantoorlocatie te herontwikkelen. Hier is onder andere ruimte voor winkelruimte waarmee winkels uit de Huesmolen kunnen verplaatsen. Deze verplaatsing maakt het mogelijk om de gewenste uitbreiding van de supermarkten mogelijk te maken.



### 3.1.4 Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025. Fase 2 Acties en maatregelen

Bij de detailhandelsnota zijn voorstellen gedaan voor acties en maatregelen voor alle centrumgebieden. De Huesmolen is het wijkcentrum van Risdam. De Huesmolen heeft van de drie wijkcentra de meeste winkelruimte, de grootste leegstand, het grootste (kwetsbare) niet-dagelijks winkelaanbod en er zijn nog plannen om winkelruimte toe te voegen (postkantoorlocatie). De opgave is om een aantrekkelijk, overzichtelijk wijkcentrum te zijn, zonder leegstandsprobleem en met toekomstperspectief voor ondernemers. De supermarkten in dit wijkcentrum mogen vanuit de gewenste functie uitbreiden.

De huidige Deen-supermarkt kan op de huidige locatie uitbreiden, uitgaande van verplaatsing van enkele bestaande winkels (o.a. naar nieuwbouw postkantoorlocatie). Voor de huidige Lidl-supermarkt is uitbreiding op de huidige locatie lastiger. Een verplaatsing en uitbreiding op de VersHoorn behoort tot de mogelijkheden.

Bij de concrete acties maatregelen in de Huesmolen wordt toegelicht dat het mogelijk maken van de uitbreiding van supermarkten in de Huesmolen prioriteit heeft. Indien nodig kan daarvoor als uitzondering winkelruimte worden toegevoegd op de Postkantoorlocatie (voor verplaatsers).

#### Relatie met planinitiatief

Het voorliggende planvoornemen sluit aan op de concrete acties die volgen uit de detailhandelsnota. Benoemd wordt dat winkelruimte kan worden toegevoegd aan de Huesmolen om verplaatsing mogelijk te maken. Dit biedt ruimte voor uitbreiding van de supermarkten, wat prioriteit heeft voor de gemeente.

### 3.1.5 Structuurvisie Hoorn (2012)

In de structuurvisie van de gemeente Hoorn worden acht Hoornse opgaven voor de komende periode benoemd:

9. Bouwen en transformeren voor de vergrijzing
10. Vasthouden van jonge gezinnen
11. Ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio
12. Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden
13. Balans wonen en werken
14. Economie verbreden
15. Compleet pakket aan voorzieningen bieden
16. Branding en profilering van Hoorn verbeteren

Voor de beoogde ontwikkeling zijn met name opgaven 3, 6 en 7 relevant. Van belang is om een aantrekkelijke stad te blijven en worden. De woonaantrekkelijkheid van Hoorn hangt onder andere samen met de kwaliteit van de leefomgeving (van woning tot stedelijke en landschappelijke kwaliteit), het aanbod (bereikbare) werkgelegenheid, en de kwaliteit van de voorzieningen. Hoorn heeft een sterke ondernemersgeest, het lokale MKB is van oudsher erg sterk. Deze lokale gebondenheid is een belangrijke kwaliteit. Het streven is om dit verder te versterken. De groei van de werkgelegenheid heeft de afgelopen jaren vooral plaatsgevonden in de sectoren bouwnijverheid, horeca, zakelijke dienstverlening en zorg. De verwachting is dat de komende jaren deze trend zal voortzetten. Hoorn wil als complete stad een goed pakket aan voorzieningen bieden aan haar bewoners en de (regionale) bezoekers van de stad.

Alle wijken krijgen een maatschappelijke voorzieningenstructuur die aansluit op het wijkprofiel en de behoeften. In de kern is het maatschappelijke netwerk (welzijn, onderwijs, zorg en sport) per wijk vergelijkbaar. De wijze waarop het wordt geïmplementeerd en wordt uitgebouwd in de wijken varieert. In de levendige woonwijken zijn de meeste voorzieningen geclusterd in een centrumzone (de wijkcentra Huesmolen en Kersenboogerd). Verspreid in de wijken zijn nog voorzieningen aanwezig die ook onderdeel uitmaken van het netwerk.

Op allerlei fronten wordt gewerkt aan de versterking van de brede, stedelijke economie. Diverse projecten dragen bij aan de versterking van de (drie) sterke economische clusters. Tezamen bieden de locaties voldoende ruimte en flexibiliteit om in te kunnen spelen op de (veranderende) marktvraag. Een van de projecten is de 'economische as'. Als verbindend onderdeel van de wijk economie wordt de economische as ontwikkeld. Deze verbindt de Korenbloem, de Huesmolen, Nieuwe

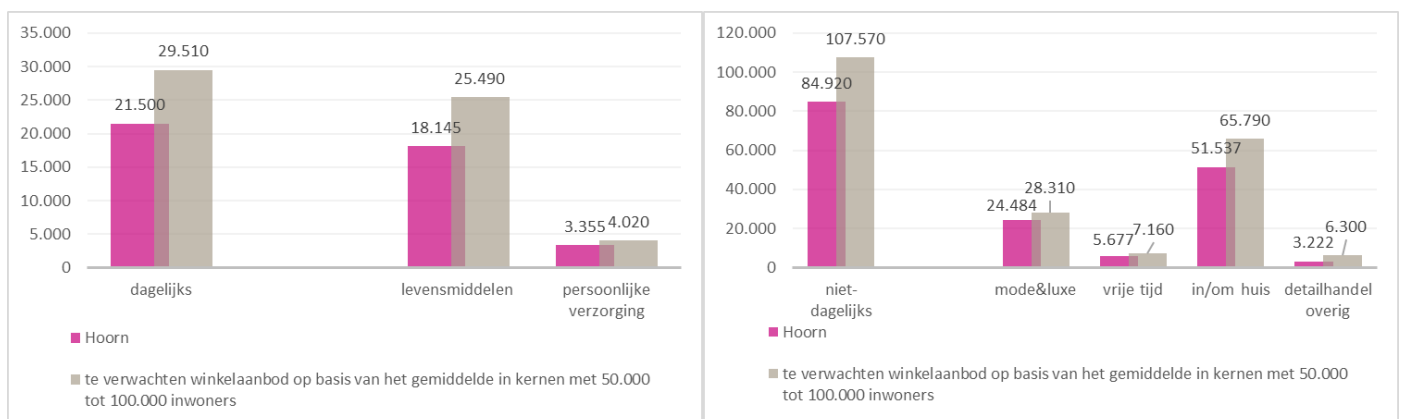
Steen en de binnenstad. Langs deze as zijn allerlei economische ontwikkelingen mogelijk die de omliggende wijkeconomieën versterken.

### Relatie met planinitiatief

De gemeente richt zich met haar structuurvisie op het zorgen voor een aantrekkelijke stad. Daarbij zijn werkgelegenheid, ondernemerschap en een goede (maatschappelijke) voorzieningenstructuur van belang. De Huesmolen is een van de wijkcentra in de hoofdstructuur, en maakt onderdeel uit van de 'economische as'. Daar kunnen allerlei ontwikkelingen plaatsvinden die de wijkeconomie versterken. Door het toevoegen van detailhandel, zakelijke dienstverlening, zorgfuncties en kantoorfuncties kan hier aan worden bijgedragen.

## 3.2 Benchmark detailhandel

Om de kwantitatieve behoefte voor uitbreiding in beeld te brengen is een benchmark-vergelijking gemaakt. Het dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod van Hoorn is vergeleken met het gemiddelde winkelaanbod in kernen van een vergelijkbare omvang (figuur 3.1). Uit de vergelijking blijkt dat zowel het dagelijks als niet-dagelijks winkelaanbod in Hoorn kleiner is dan verwacht zou worden op basis van het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners. Dit geeft een indicatie van de marktsituatie in Hoorn. Deze benchmark houdt echter nog geen rekening met de bestedingspatronen in Hoorn. Zo blijkt uit de Detailhandelsnota 2020-2025 dat specifiek voor de supermarktbranche geen marktruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Voor deze ontwikkeling geldt dat op basis van kwalitatieve redenen uitbreiding van de supermarkt wel gewenst is. Het bestaande aanbod kan op die manier verder versterkt worden. De ontwikkeling van detailhandel op de oude Postkantoorlocatie is een verplaatsing van bestaande detailhandel. Er worden per saldo dus nieuwe winkelmeters mogelijk gemaakt ten behoeve van schaalvergroting van de supermarkten, maar geen nieuwe winkels.



Figuur 3.1 Vergelijking dagelijks(links) en niet-dagelijks (rechts) winkelaanbod Hoorn met het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 100.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

## 3.3 Conclusie

Met de herontwikkeling van de Huesmolen met in de plint een mix aan commerciële functies wordt aangesloten bij een beleidsmatige behoefte. Voor de Huesmolen als een van de wijkcentra in Hoorn is het belangrijk een volledig voorzieningenaanbod te bieden. Door de oude Postkantoorlocatie te ontwikkelen kan ruimte worden geboden aan winkels die verplaatsen om op die manier de gewenste uitbreiding van de supermarkten mogelijk te maken. Daarnaast wordt een functiemix mogelijk gemaakt door ook zakelijke dienstverlening, zorgfuncties en kantoorfuncties mogelijk te maken. Op die manier ontstaat een levendige plint, met een flexibele invulling. Daarmee wordt bijgedragen aan een versterking van de voorzieningenstructuur voor de wijk.

## 4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de behoefte onderzocht naar de ontwikkeling in de Huesmolen Hoorn van appartementen met in de plint verschillende commerciële functies.

Er worden 30 appartementen gerealiseerd met in de plint 601 m<sup>2</sup> aan commerciële functies. Dit kunnen zijn detailhandel (maximaal 260 m<sup>2</sup> wvo), zakelijke dienstverlening, zorgfuncties en kantoorfuncties. Kantoorfuncties en zakelijke dienstverlening zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, de woningen, zorg en detailhandel zijn nog niet mogelijk. De ontwikkeling komt voort uit een beleidsmatige behoefte tot versterking van winkelcentrum de Huesmolen. Er wordt onder andere ruimte gemaakt voor winkels die verplaatsen vanuit het winkelcentrum, zodat daar ruimte ontstaat voor de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkten. Daarnaast biedt het mogelijk maken van zakelijke dienstverlening, zorgfuncties en kantoorfuncties voor een functiemix die kan zorgen voor een levendige plint, en versterking van het voorzieningenaanbod voor de wijk.

Ook wordt met de ontwikkeling van 30 appartementen voorzien in de grote woningbehoefte van de regio West-Friesland en Hoorn.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.