

# LADDERONDERBOUWING WONINGEN SCHOKKERHOEK

10 MEI 2019





# LADDERONDERBOUWING WONINGEN SCHOKKERHOEK

10 MEI 2019

**Status:**  
Eindrapport

**Datum:**  
10 mei 2019

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Hoge Gouwe 93  
2801 LD Gouda  
0182 - 689416  
www.stedplan.nl  
info@stedplan.nl

Team Wonen  
Drs. Frans Wittenberg  
Tim Polman MSc

Voor meer informatie: Tim Polman MSc, tp@stedplan.nl

**Review:**  
Drs. Frans Wittenberg

**In opdracht van:**  
Gemeente Urk



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.W.178a  
Referentie: 2018.W.178a LDV woningen Schokkerhoek

INLEIDING	6
VRAAGSTELLING	
<b>1</b> LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	<b>8</b>
<b>2</b> REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE .....	<b>11</b>
<b>3</b> ONTWIKKELING VAN VRAAG .....	<b>13</b>
3.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
3.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
3.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
<b>4</b> ONTWIKKELING VAN AANBOD .....	<b>17</b>
4.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
4.2 HUIDIG AANBOD	
4.3 TOEKOMSTIG AANBOD	
<b>5</b> ONDERBOUWING BEHOEFTE .....	<b>22</b>
5.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
5.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
5.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE SCHOKKERHOEK	

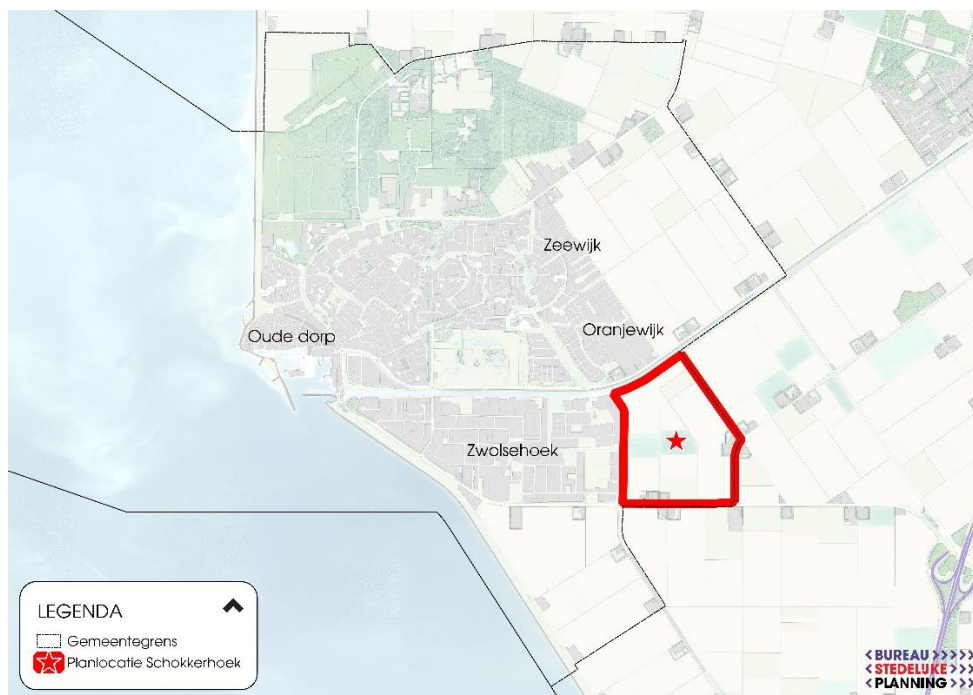
## INLEIDING

Deze inleiding gaat in op de aanleiding, het doel en de vraagstelling. Eerst beschrijven wij het plan en vervolgens gaan wij kort in op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder).

Aan de zuidoostzijde van Urk wordt de komende twintig jaar een nieuwe woon- en voorzieningengebied toegevoegd aan de bestaande kern. Deze wijk, genaamd Schokkerhoek, is voorzien ten oosten van bedrijventerrein Zwolsehoek en ten zuiden van de Urkervaart.

Onlangs (2017) is het bestemmingsplan voor de wijk in werking getreden, dat bepaalde woon- en centrumfuncties binnen de nieuwe wijk mogelijk maakt. De gemeente Urk is van plan een aantal punten binnen het bestemmingsplan te wijzigen, waaronder het toevoegen van zorgwoningen en diverse maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor is, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder), een onderbouwing vereist. Bureau Stedelijke Planning is door de gemeente Urk gevraagd onderzoek te doen naar het maximale aantal woningen dat aan de Ladder te onderbouwen is. De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt *“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.”*

Omdat in het vigerende bestemmingsplan al stedelijke functies mogelijk gemaakt worden, geldt Schokkerhoek als bestaand stedelijk gebied (zie ook hoofdstuk 1). Alleen een onderbouwing van de behoefte is dus vereist.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE SCHOKKERHOEK URK

Bron: BRT Achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

## VRAAGSTELLING

In dit rapport leest u de onderbouwing van de woningen aan de Ladder. Dat doen we door antwoorden te geven op de volgende vragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen een behoefte?

## 1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan van locatie Schokkerhoek. Ook worden de huidige situatie en het woonmilieu behandeld.

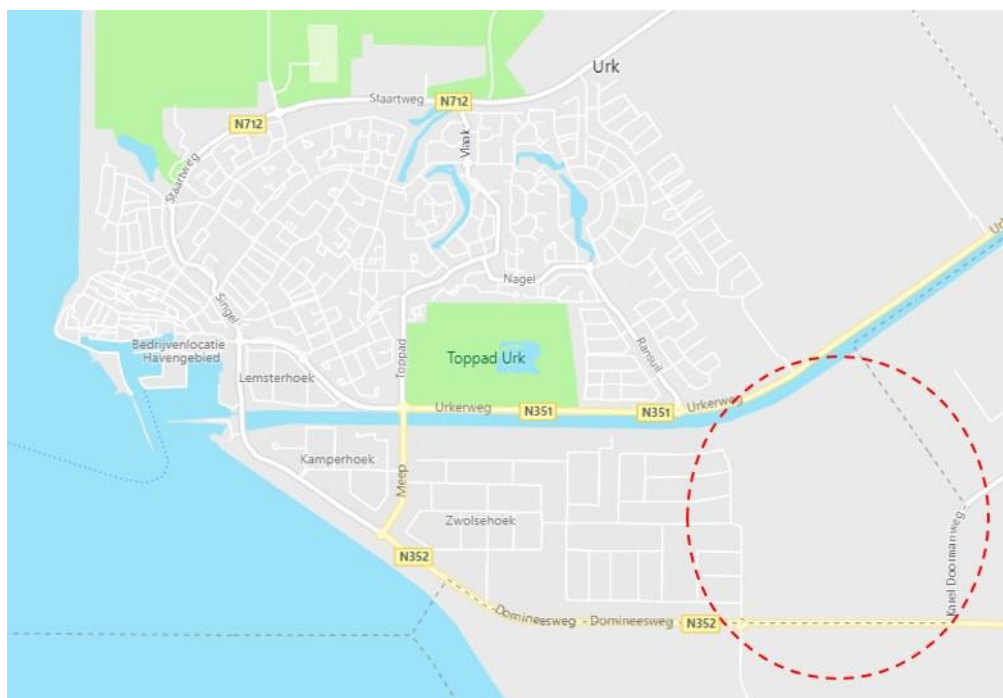
### LOCATIEBESCHRIJVING >>

Locatie Schokkerhoek ligt aan de zuidoostkant van de plaats Urk (Figuur 2). Het vormt een overgangsgebied tussen de reeds bebouwde kom van Urk en het nieuw beoogde binnendijkse bedrijventerrein en het omliggende platteland. Het gebied wordt op dit moment nog gekenmerkt door agrarische bedrijven met weinig bebouwing en weilanden.

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Urk, ongeveer 3 kilometer van het dorpscentrum. Aan de westzijde wordt het plangebied van het bedrijventerrein 'Zwolsehoek' gescheiden door een watergang, de Zuidermeertocht. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan het landelijk gebied. Ten noorden van het plangebied ligt het woongebied 'Oranjewijk', van het plangebied gescheiden door de Urkerweg en het kanaal de Urkervaart.

De locatie is goed bereikbaar door de ligging nabij de N352. Deze weg vormt een verbinding tussen Emmeloord en het centrum van Urk. De oprit naar de A6 ligt op circa 6 kilometer. Deze snelweg biedt een goede auto-verbinding naar grotere nabij gelegen steden als Zwolle en Lelystad. De treinstations Dronten en Lelystad Centrum liggen beide op circa 20 minuten rijden van de planlocatie.





FIGUUR 2 LIGGING SCHOKKERHOEK BINNEN URK

Bron: Bing Maps (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

## PLANBESCHRIJVING >>

In de wijk worden verschillende buurten ontwikkeld. Om goede voorwaarden te creëren voor een nieuw woon- en voorzieningengebied op deze plek, is de verbinding met het dorp Urk van groot belang. Om deze te bewerkstelligen wordt de locatie Schokkerhoek in de noordwestelijke hoek met een brug over de Urkervaart voor zowel auto's als fietsers verbonden met het bestaande dorp Urk.

## BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): *“een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

In het vigerende bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’ heeft het plangebied grotendeels de bestemmingen ‘wonen’, ‘gemengd’, ‘centrum’ en ‘groen’ (Figuur 3).

Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan dus al diverse stedelijke functies mogelijk. Dit maakt dat de locatie als bestaand stedelijk gebied geldt en alleen een onderbouwing van de behoefte vereist is.



FIGUUR 3 BESTEMMINGEN IN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN SCHOKKERHOEK TE URK  
Bron: Bestemmingsplan Schokkerhoek (2017)

## (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De gemeente Urk geldt met circa 6.127 huishoudens als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, goede werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoON2015-onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk;
- Buitencentrum;
- Groenstedelijk;
- (Centrum)dorps;
- Landelijk.

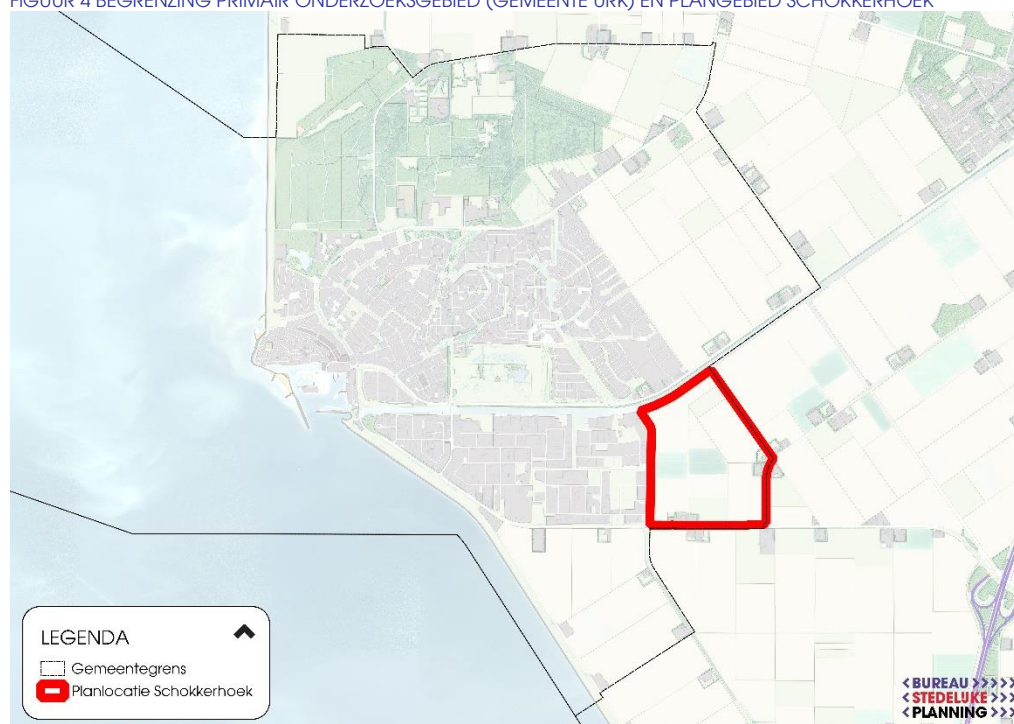
De aangegeven woonwensen van consumenten worden in het woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015) vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor een Ladderonderbouwing. De woonwensen confronteren wij vervolgens met het aanbod (zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5).

## 2 REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2020-2040. De periode van 20 jaar sluit aan op de planhorizon van 20 jaar die gehanteerd wordt in het op te stellen bestemmingsplan. Deze planhorizon, die langer is dan de gebruikelijke termijn van 10 jaar, is mogelijk omdat het hier gaat om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van verhuisbewegingen binnen Urk tussen de gemeente Urk en omliggende gemeenten (CBS, 2018<sup>1</sup>). Daarbij hebben we een periode van zes jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen.

FIGUUR 4 BEGRENZING PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED (GEMEENTE URK) EN PLANGEBIED SCHOKKERHOEK



Bron: CBS (2018), Openstreetmaps (2019) bewerking Bureau Stedelijke Planning

<sup>1</sup> Som over de periode 2011-2017

Van alle verhuizingen in de gemeente Urk komt het overgrote deel uit de gemeente zelf en relatief zeer beperkt deel uit een andere gemeente. De gemeente vormt dus vooral een op zichzelf staande woningmarkt, met weinig sterke verhuisrelaties met andere gemeenten.

Het primaire onderzoeksgebied is de gemeente Urk (Tabel 1)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar de gemeente Urk vanuit andere gemeenten	1.627	19,9%
Verhuisde personen binnen de gemeente Urk	6.567	80,1%
<i>Totaal verhuisde personen in de gemeente Urk</i>	<i>8.194</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2018)

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE URK (2011-2017)

Vooral met buurgemeente Noordoostpolder heeft Urk een relatief sterke verhuisrelatie. Andere gemeenten waarmee een lichte verhuisrelatie bestaat, zijn de gemeentes Groningen, Lelystad, Kampen, Dronten en Almere. De verhuisrelaties tussen Urk en andere gemeenten zijn dermate laag en het aandeel interne verhuizingen binnen Urk dermate hoog, dat deze Ladderonderbouwning zich alleen op het primaire onderzoeksgebied richt : de gemeente Urk.

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Almere	47	2.9%
Dronten	64	4%
Groningen	52	3.2%
Kampen	34	2.1%
Lelystad	55	3.4%
Noordoostpolder	581	36.1%
Overige gemeenten (o.a. Amsterdam en Leeuwarden)	775	48.2%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Urk vanuit andere gemeenten	1.608	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE URK (2011-2017)

Bron: CBS Statline (2018)

### 3 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van het migratiesaldo, de woningwaarde, het besteedbaar inkomen en de samenstelling van de bevolking. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015).

#### 3.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- In de periode 2020-2040 wordt volgens de meest recente huishoudensprognose van CBS en PBL voor de gemeente Urk een huishoudenstoename van circa 36% verwacht (Tabel 3).
- Deze groei ligt fors hoger dan voor Nederland als geheel: landelijk neemt het aantal huishoudens in dezelfde periode met circa 7,5% toe<sup>2</sup>.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Urk groeit in de periode 2020-2040 met 2.300.
- Binnen Urk ontstaat hierdoor een behoefte van 2.300 extra woningen in de periode 2020-2040. Dit betekent dat de vraag in de gemeente Urk op jaarbasis circa 115 woningen bedraagt.

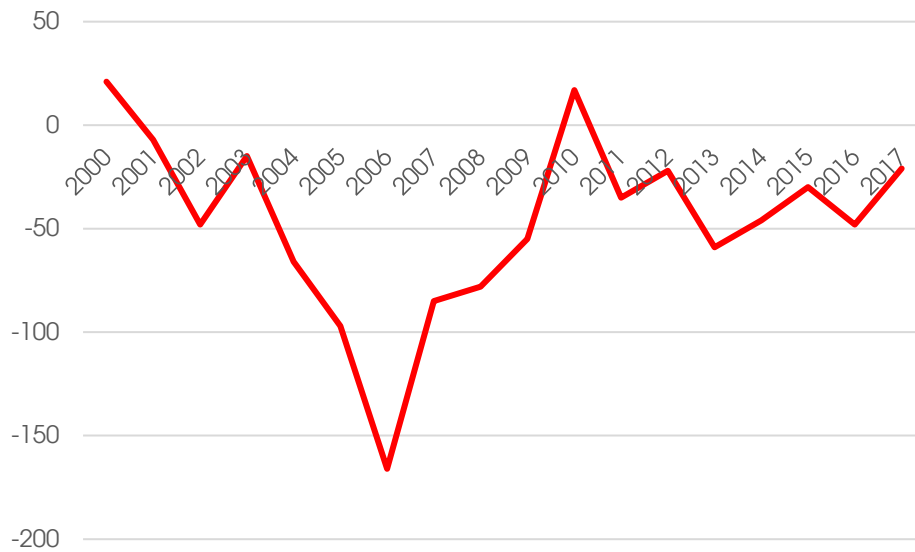
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS 2019	AANTAL HUISHOUDENS 2040	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS
Urk	6.400	8.700	+ 2.300 (36%)

TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED IN DE PERIODE 2020-2040  
Bron: CBS/PBL (2016)

#### 3.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

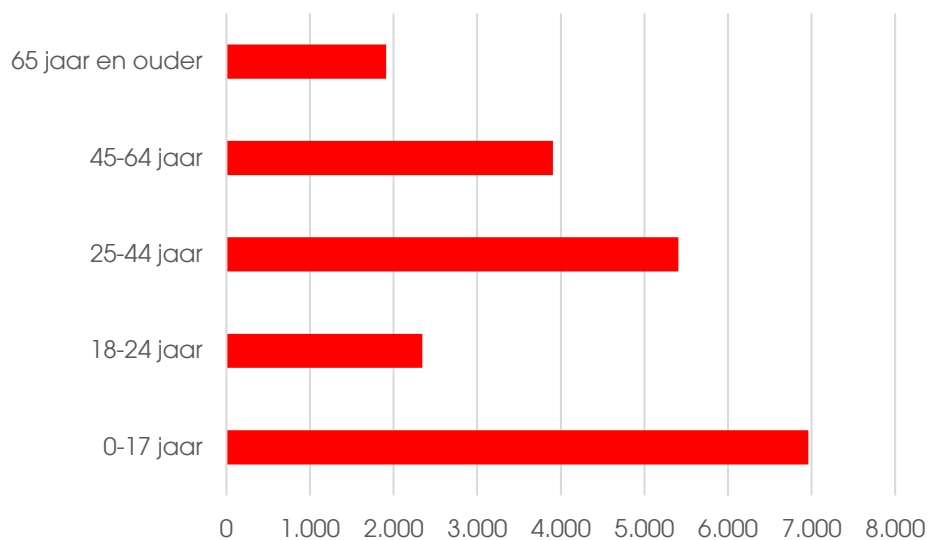
- Sinds 2001 is het migratiesaldo op Urk (licht) negatief, met 2010 als eenmalige uitschieter. In 2000 was het saldo nog wel positief. (Figuur 5).
- In 2017 vertrokken er 21 personen meer uit de gemeente dan dat zich er vestigden.
- Dit negatieve binnenlandse migratiesaldo hangt vermoedelijk samen met een gebrek aan (nieuwbouw)aanbod. Woningzoekenden op Urk verlieten de gemeente door een gebrek aan aanbod.

<sup>2</sup> CBS/PBL-prognose (2016)



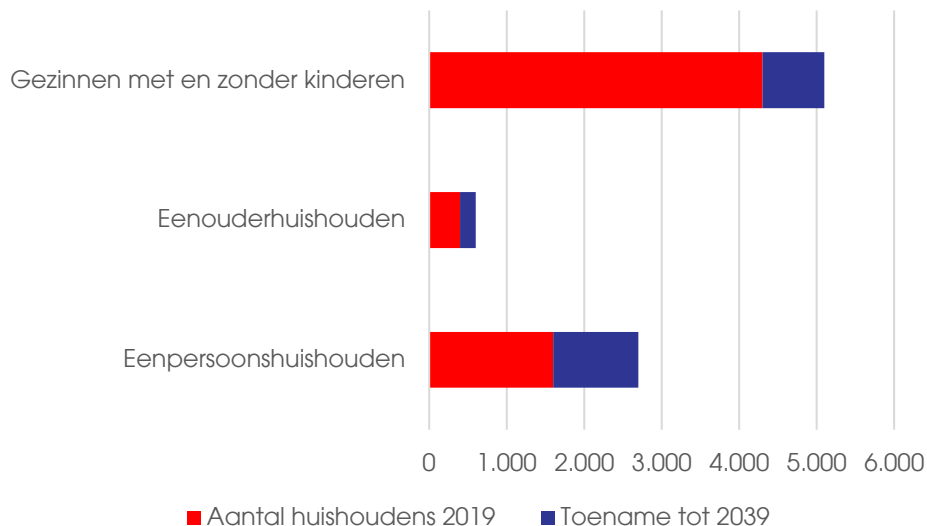
FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO GEMEENTE URK 2000-2017  
Bron: CBS Statline (2019)

- Urk is een relatief jonge gemeente: circa een derde van de bevolking in de gemeente is jonger dan 18 jaar en slechts 9% is 65 jaar of ouder. Ook de groep tussen de 25 en 45 jaar is relatief groot: bijna 20%.
- Uit de leeftijdsopbouw blijkt dat de gemeente een groot aantal (jonge) gezinnen kent. Deze zorgen voor een grote vraag naar grondgebonden woningen op Urk.
- De komende jaren vergrijst de gemeente licht, door de relatief grote aanwas blijft de vergrijzing echter sterk achter bij de landelijke trend.



FIGUUR 6 LEEFTIJDOPBOUW URK  
Bron: CBS Statline (2019)

- Ook uit de analyse van de huishoudenssamenstelling blijkt het grote aandeel gezinnen op Urk: gezinnen zijn veruit de grootste groep. De komende 20 jaar groeit deze groep verder.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens op Urk ligt relatief laag, deze groep groeit wel het sterkst, zowel in absolute als relatieve zin.



FIGUUR 7 HUISHOUDENSSAMENSTELLING EN ONTWIKKELING URK

Bron: CBS Statline (2019)

- Het gemiddeld inkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Urk €28.000 en ligt hiermee iets lager dan het Nederlands gemiddelde van € 28.800 (CBS, 2017).

### 3.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor het onderzoeksgebied in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015). In dit onderzoek hebben respondenten hun voorkeur voor woonmilieu, type en eigendom aangegeven.

Aan de hand van dit onderzoek is de vraag naar woningtypen en -segmenten in (centrum)dorpse woonmilieus op Urk in beeld gebracht (Tabel 4). De vraag naar grondgebonden woningen is op regionaal niveau forse hoger dan die naar gestapelde woningen. De vraag naar koopwoningen in de regio is groter dan de vraag naar huurwoningen. Beide woonwensen zijn gebruikelijk voor dorpse gemeenten als Urk.

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
<b>Type woning</b>		
Grondgebonden woningen	78%	1.795
Gestapeld	22%	505
<b>Eigendom woning</b>		
Koopwoning	75%	1.725
Huurwoning	25%	575
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>2.300</b>

TABEL 4 Kwalitatieve vraag in het onderzoeksgebied in de periode 2020-2040<sup>3</sup>

Bron: CBS/PBL (2016), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

---

<sup>3</sup> Omwille van het aantal cases zijn in deze analyse ook respondenten uit de gemeente Noordoostpolder meegenomen

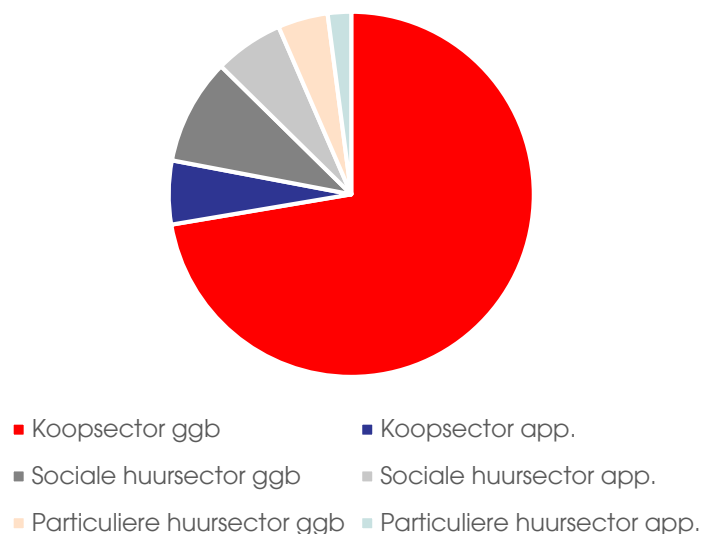


## 4 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

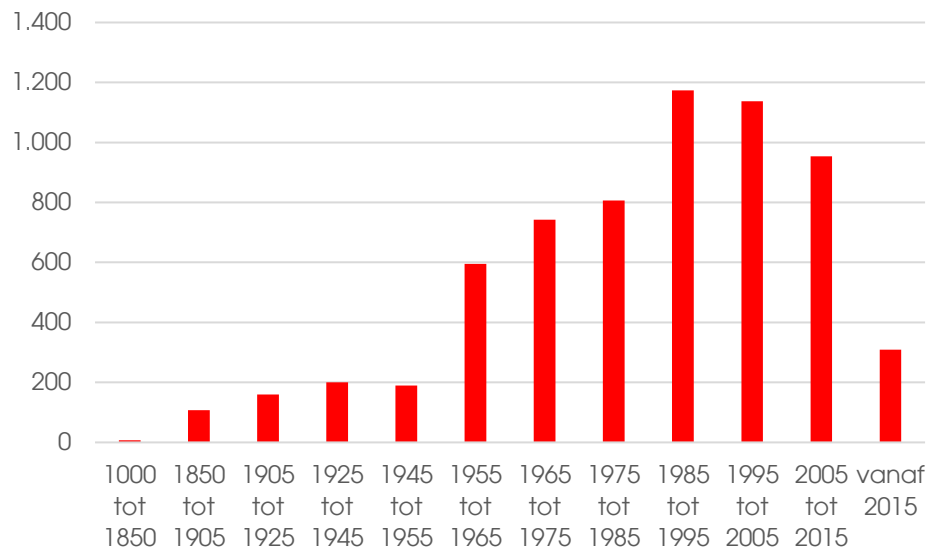
### 4.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- In de gemeente Urk stonden op 1 januari 2019 6.470 woningen. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 72% uit grondgebonden woningen (Figuur 8). Dit ligt boven het Nederlands gemiddelde, zoals gebruikelijk voor een dorpse gemeente. De overgrote meerderheid van de woningen op Urk is een koopwoning.



FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD URK NAAR TYPE EN EIGENDOM WONING  
Bron: Syswov, ABF Research (2019)

- Op Urk is ongeveer de helft (56%) van de voorraad gebouwd tussen 1985 en 2015 tegenover 58% in Nederland als geheel (Figuur 9).
- Na 2005 zijn er duidelijk minder woningen gebouwd op Urk dan in de jaren daarvoor.
- Hierdoor wordt de doorstroming belemmerd: de bestaande woningen blijven bezet, omdat de bewoners geen volgende stap in hun wooncarrière binnen Urk kunnen maken. Gevolg hiervan kan zijn dat er te weinig woningen voor starters beschikbaar zijn.

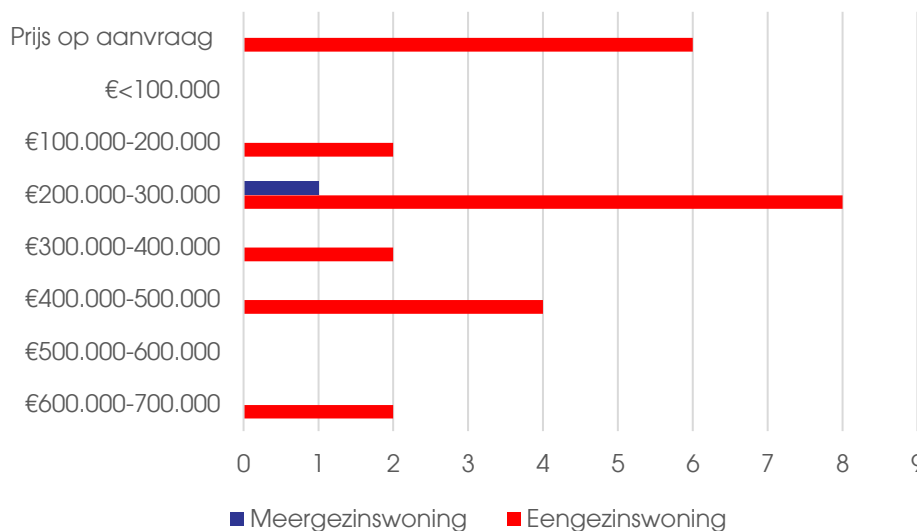


FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD URK NAAR BOUWJAAR  
Bron: CBS Statline (2019)

## 4.2 HUIDIG AANBOD

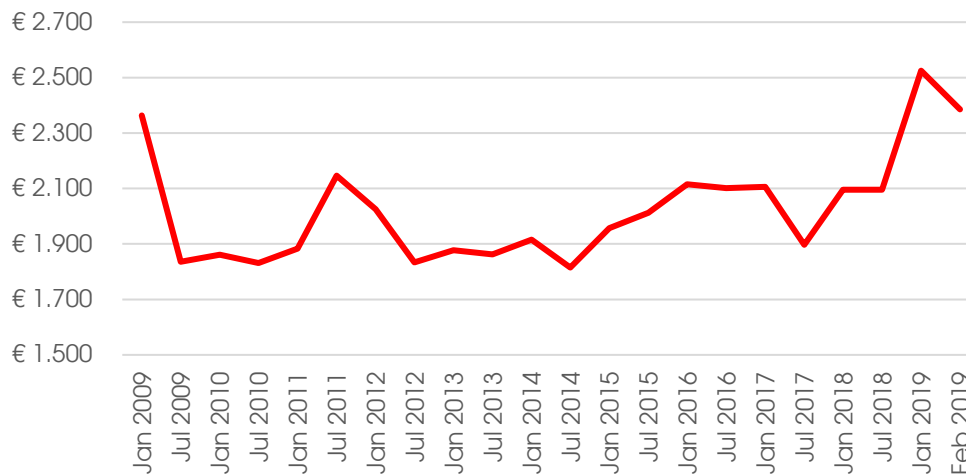
- In de gemeente Urk staan op 15 februari 2019 25 woningen te koop. Dit is 0,5% van de totale voorraad koopwoningen.
- Dit zeer lage aandeel te koop staande woningen duidt op een erg krappe woningmarkt en werkt belemmerend voor de doorstroming.
- In het te koop staande aanbod bevinden zich 2 nieuwbouwwoningen.
- De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het segment tussen de €200.000 en €300.000 (Figuur 10).

FIGUUR 10 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE URK



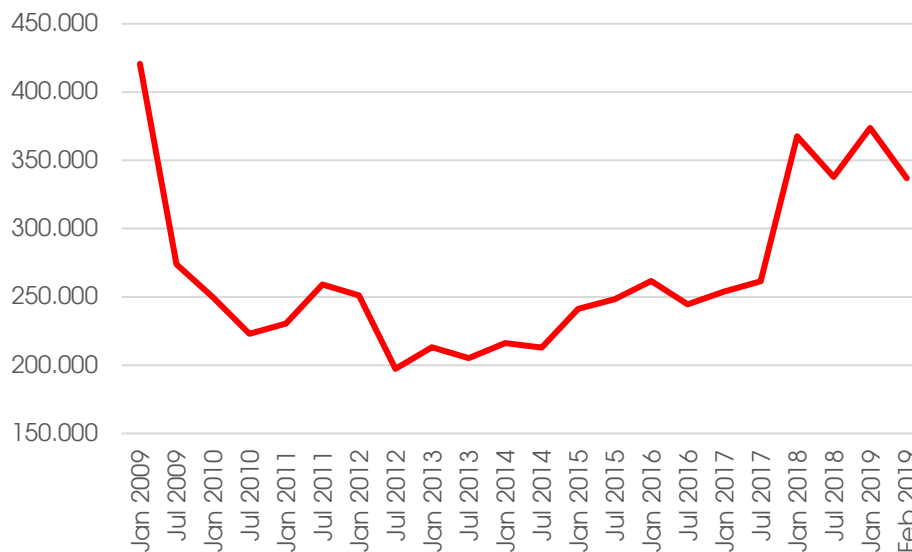
Bron: Funda situatie 15 Februari 2019, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Urk ligt met €2.386 per m<sup>2</sup> lager dan het Nederlands gemiddelde van €2.692 per m<sup>2</sup>.
- De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Urk is de laatste jaren fors gestegen, maar ligt nog lager dan voor de crisis. Het zeer lage aantal te koop staande woningen zorgt mogelijk voor een vertekend beeld.



FIGUUR 11 ONTWIKKELING GEMIDDELTE VRAAGPRIJS PER M<sup>2</sup> GEMEENTE URK

Bron: Huizenzoeker.nl (2019)



FIGUUR 12 ONTWIKKELING GEMIDDELDE VRAAGPRIJS GEMEENTE URK  
Bron: Huizenzoeker.nl (2019)

### 4.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In de gemeente Urk bestaat een hard planaanbod van 495 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 5).
- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van plannen in de gemeente Urk.

PLAN	AANTAL GESTAPELD	AANTAL GRONDGEBONDEN	TOTAAL
Zeewijk	24	2	26
Oranjewijk fase 1	50	2	52
Oranjewijk fase 2	25	58	83
Oranjewijk fase 3	76	84	160
Oslolaan 2-4	64	0	64
De Noord 10	20	0	20
Noorderzand	75	15	90
<b>Totaal</b>	<b>334</b>	<b>161</b>	<b>495</b>

TABEL 5 PLANAANBOD URK 2020-2040, STAND VAN ZAKEN OP 01-04-2019  
Bron: Gemeente Urk (2019)

PLANCAPACITEIT NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN >>

- In Tabel 6 is de plancapaciteit in de gemeente verder uitgesplitst naar woningtypen en -segmenten.
- Om tegemoet te komen aan de vergrijzing, is een groot deel van het bestaande planaanbod voorzien als appartement (56%).
- Dit aandeel ligt fors hoger dan in de bestaande voorraad.

HARDE PLANCAPACITEIT	
<b>Type woning</b>	
Grondgebonden woningen	334
Gestapeld	161
<b>Eigendom woning</b>	
Koopwoning	360
Huurwoning	135
<b>Totaal</b>	<b>495</b>

TABEL 6 HARDE PLANCAPACITEIT IN HET ONDERZOEKSGBIED, NAAR TYPE, EN EIGENDOM 2020-2040  
Bron: Gemeente Urk (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De grootste ontwikkellocatie op Urk (buiten Schokkerhoek) is de Oranjewijk. Hier zijn in totaal 600 woningen gepland, waarvan een aanzienlijk deel al is gerealiseerd (zie kader hieronder).

**Oranjewijk, Urk**

De eerste en tweede fase van de Oranjewijk zijn al grotendeels gerealiseerd. Binnenkort wordt er gestart met de bouw van woningen binnen de 3de fase. In totaal worden er nog 295 woningen gerealiseerd binnen dit plangebied.



De woningen zijn gericht op diverse doelgroepen: starters, gezinnen, senioren en doorstromers. Er worden verschillende grondgebonden als gestapelde woningtypen gerealiseerd

## 5 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte (het maximale aantal te onderbouwen woningen), de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de behoefte in het onderzoeksgebied.

### 5.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 8). In het onderzoeksgebied is er in totaal behoefte aan 1.805 woningen, bovenop de bestaande plancapaciteit. Dit is het maximale aantal woningen dat kwantitatief te onderbouwen is naast de reeds geplande harde plancapaciteit in de gemeente Urk.

	HUISHOUDENSGROEI	HARDE PLANCAPACITEIT	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Onderzoeksregio	2.300	495	+1.805

TABEL 7 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2020-2040

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

### 5.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

#### BEHOEFTE NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte berekend (Tabel 8). De vraag is ontleend aan Tabel 4 en de harde plancapaciteit aan Tabel 6. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
<b>Type woning</b>			
Grondgebonden woningen	1.795	161	+1.634
Gestapeld	505	334	+171
<b>Eigendom woning</b>			
Koopwoning	1.725	360	+1.365
Huurwoning	575	135	+440
<b>Totaal</b>	<b>2.300</b>	<b>495</b>	<b>+1.805</b>

TABEL 8 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED IN DE PERIODE 2020-2040  
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

- Er is ruimte voor een gedifferentieerd woningprogramma in Schokkerhoek, met de nadruk op grondgebonden koopwoningen.
- Ook aan gestapelde woningen en huurwoningen bestaat een significante extra behoefte.

### 5.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE SCHOKKERHOEK

Tabel 10 bevat een samenvattend overzicht van de woningbehoefte.

	BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+1.634
Gestapeld	+171
Koopwoningen	+1.365
Huurwoningen	+440
Totaal aantal woningen	+1.805

TABEL 9 SAMENVATTING BEHOEFTE 2020-2040  
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

CONCLUSIE: MAXIMAAL 1.805 TE ONDERBOUWEN >>

- In totaal zijn maximaal 1.805 woningen op de locatie Schokkerhoek te onderbouwen aan de Ladder.
- Qua woningtypes is er behoefte aan 1.634 grondgebonden woningen en 171 gestapelde woningen
- Er bestaat een behoefte aan 1.365 koopwoningen en 440 huurwoningen op Urk in de periode 2020-2040, bovenop de bestaande plancapaciteit.