

# Woningbouwprogrammering Stationslocatie

## Deel 1 Algemeen

### Inleiding

Voordat we ingaan op de woningbouwprogrammering voor de Stationslocatie is het belangrijk om de plaats van de locatie te zien in het gemeentelijke perspectief. We beginnen met het in grote lijnen neerzetten van de beleidsmatige context waarbinnen we opereren.

Er zijn de afgelopen jaren in de gemeente een aantal relevante beleidsstukken vastgesteld waarin iets gezegd is over wonen.

### Structuurvisie

Kampen wil groeien naar 60.000 inwoners in 2030. Dit betekent dat er in deze periode van 25 jaar (2004-2030) 6.000 woningen gerealiseerd moeten worden. Hiervan zijn er 4900 nodig voor de "eigen opvang" van Kampen en 1.100 voor opvang uit de regio.

### Strategische visie

Binnen de Strategische visie zijn ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw de volgende keuzes gemaakt:

- Verbreding woningaanbod.
- Realiseren gedifferentieerd aanbod in woonmilieus voor alle lagen van de bevolking.
- Goede afstemming met Zwolle is noodzakelijk. Geen concurrentie met omliggende gemeenten.

### Woonmilieus in de Netwerkstadvisie Zwolle Kampen

Woonmilieus kunnen worden gedefinieerd als 'het geheel van de woning, de woonomgeving en de beleving van deze omgeving door bewoners en beleidsmakers'. Woonmilieus zeggen iets over het aanbod aan woningen en de (samenhang met de) woonomgeving.

In de netwerkvisie Zwolle-Kampen worden 5 woonmilieus genoemd. Deze 5 woonmilieus geven schetsmatig het type woning en het grondgebruik aan.

- Centrum-stedelijk: appartementen met een dichtheid van ca 55 woningen per hectare. Deze categorie bevat het echte centrum van de stad. Er is sprake van grote functiemenging van wonen, werken, winkels, recreatie in grote dichtheden.
- Stedelijk: grondgebonden en gestapelde bouw in een dichtheid van ca 30-40 woningen per hectare. Dit zijn de centraal gelegen wijken net buiten het centrum. Hier is ook sprake van veel functiemenging, maar het wonen is duidelijk dominant dan in centrum-stedelijk.
- Groen-stedelijk: grondgebonden al dan niet geschakeld aan de rand van de stad of het dorp in een dichtheid van 25-30 woningen per hectare.
- Dorps: dorp of wijkgebonden milieus, grondgebonden, matig extensief, groene villawijk in een dichtheid van ca 20 woningen per hectare.
- Landelijk: extensief in een dichtheid van minder dan 10 woningen per hectare.

## Gemeentelijk Woonplan

In de Gemeentelijke woonvisie worden twee vertrekpunten aangegeven die een "over-all" karakter hebben t.w.:

- Van de totale woningbouwproductie wordt 30% in de goedkope/sociale sector, 40% in de betaalbare/middeldure sector en 30% in de dure/vrije sector geprogrammeerd.
- De verhouding huur/koop bedraagt 35%-65%.

Deze twee meer algemene uitgangspunten zijn van toepassing op het gemeentelijke niveau. De mate waarin deze algemene uitgangspunten worden doorvertaald naar woningbouwlocaties verschilt per locatie en is mede afhankelijk van de fysieke kenmerken en het woonmilieu van de locatie.

In de gemeentelijke woonvisie zijn ook een aantal meer specifieke opgaven geformuleerd:

- Het realiseren van een passend, gedifferentieerd en wervend woonklimaat.
- Een multifunctionele inrichting van buurten en wijken is van belang voor de leefbaarheid.
- Aandacht voor passende (meervoudig) woonruimte voor starters en ouderen.
- Er is een tekort aan woonvormen voor 1- en 2 persoonshuishoudens.

## Kwalitatieve Woningbouwprogrammering

Wanneer we deze beleidsuitgangspunten kwantitatief en kwalitatief vertalen naar de vigerende woningbouwopgave betekent dit dat er 6.000 woningen gerealiseerd moeten worden waarbij in kwalitatief opzicht meer differentiatie en verbreding moet worden geboden op alle schaalniveaus in de gemeente Kampen.

De verschillende woningbouwlocaties dienen een eigen identiteit te krijgen waarin de specifieke kenmerken van deze locaties richtinggevend zijn. De mate waarin deze specifieke kenmerken aansluiten bij de wensen en eisen van de diverse doelgroepen leidt tot accentverschillen in de woningbouwprogrammering voor de verschillende woningbouwlocaties.

Binnen Kampen onderscheiden we (ondermeer) de volgende locaties met daarbij enkele leidende karakteristieken:

Gebied	Woonmilieu/ karakter	Woning dichtheid	Hoofdfunctie	Kenmerken	Accenten in Doelgroep
Centrumgebied	(centrum) Stedelijk	40-55w/ha	Funciemenging wonen, werken voorzieningen, recreatie	Nabijheid van centrum voorzieningen	Jongeren, ouderen
Stationslocatie	Stedelijk	30-40w/ha	Wonen en werken	Nabijheid voorzieningen en Station	Jongeren, ouderen, kleine huishoudens
Onderdijks	Groen-stedelijk	20-30w/ha	Groen wonen	Veel groen, ruime kavels, speelvoorzieningen voor kinderen, goede ontsluiting	Gezinnen met kinderen
IJsseldelta Zuid	Blauw-stedelijk	20-30w/ha	Wonen in relatie met water	Watergerelateerde woonvormen, speelvoorzieningen voor kinderen, goede ontsluiting	Gezinnen met kinderen
Weidestraat/het Meer	Dorps	15-20w/ha	Dorp of wijkgebonden woonmilieu,	Veel grondgebonden woningbouw, groen	Gezinnen met kinderen, 55+ en jonge starters

Uitgangspunt blijft dat in alle woningbouwgebieden wel voor alle doelgroepen geprogrammeerd wordt. Afhankelijk van de identiteit/woonmilieu van de locatie kan hierop een correctie ten gunste van bepaalde doelgroepen plaatsvinden. Dit "maatwerk" per locatie is gebaseerd op andere factoren (ondermeer woonstijlen en maatschappelijke trends) die – naast de algemene uitgangspunten in het woonplan - de woningbouwprogrammering beïnvloeden. Op deze manier ontstaat er een verscheidenheid aan woonmilieus hetgeen zich uit in diversiteit in woningtypologie, in de aard en omvang van het voorzieningenniveau, in de stedenbouwkundige opzet, in de woningdichtheid, in de fysieke verschijningsvorm van de woningen en in inrichting en oppervlak openbare ruimte en groen, etc.

### *Woonstijlen en maatschappelijke Trends*

Daar waar woonmilieus gaan over het aanbod aan woningen en de woonomgeving hebben de woon- en leefstijlen meer betrekking op de vraagzijde van de woningmarkt. Deze leefstijlen worden ingegeven door maatschappelijke trends die de vraag, behoefte en keuzes van mensen/huishoudens ten aanzien van woningen beïnvloeden.

In de strategische visie van Kampen zijn enkele trends gesignaleerd. In het kader van deze notitie is de relevantie van deze trends voor de woningbouwprogrammering binnen de verschillende woningbouwlocaties in Kampen van belang.

- De individualisering leidt tot meer kleinere huishoudens, maar de ruimtebehoefte per persoon neemt toe. De klassiek denkfout die we niet moeten maken is dat deze trend dus vertaald wordt in meer kleine woningen en zeker niet alleen in "standaard-uitvoering", maar ook met een zekere "luxe" uitstraling. Deze trend vraagt om *flexibiliteit en ruimte in het woningontwerp*.
- Vergrijzing is een demografische ontwikkeling die – zij het wat later dan landelijk – ook in Kampen op gaat treden. Belangrijk daarbij is dat deze ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Dit vraagt om *levensloopbestendige (flexibel indeelbare) woningen* en mogelijkheden op wijk- en woningniveau (ook fysiek) om zorg te kunnen bieden.
- Internet en ICT zijn niet meer weg te denken in onze maatschappij. Op diverse onderdelen is dit relevant voor de woningbouw. Er ontstaan meer mogelijkheden om thuis te werken (→ *woon-werk woningen*) en ook in de zorg (→ *domotica*) zien we de ICT toepassingen steeds vaker. Dit vraagt om woningen die voorzien zijn van goede ICT netwerken en om een *goede ICT infrastructuur* in de wijken.

## Deel 2 Uitwerking Woningbouwprogramma Stationslocatie

### Kenmerken en uitgangspunten Stationslocatie

De Stationslocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal voorzieningen en een goede ontsluiting per spoor. Deze kenmerken moeten optimaal worden benut en dat biedt kansen voor accenten in de woningbouwprogrammering voor ouderen, jongeren en woonruimte voor kleinere huishoudens. Belangrijk aandachtspunt is om de voorzieningen zoveel mogelijk te clusteren rondom het station. Stedenbouwkundig krijgt de wijk een stedelijk karakter.

Gelet op het bestaande beleid en inzichten (deel 1) komen we tot de volgende algemene uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering van de Stationslocatie:

- De wijk krijgt een functiemenging van wonen en werken met dominantie voor wonen. (bron: netwerkstadvisie en projectplan Stationslocatie)
- Gestapelde en grondgebonden bouw in dichtheid van ongeveer 30-40 per hectare. (bron: netwerkstadvisie/woonmilieus)
- Verdeling 30% goedkoop/sociaal, 40% betaalbaar/middelduur, 30% duur/vrije sector is uitgangspunt (bron: Woonplan).
- Verdeling huur/koop 35%-65%. (bron: Woonplan)
- Appartementen worden op deze locatie gerealiseerd tot en met financieringscategorie KD1 (met een koopprijs van maximaal € 300.000,--). Daarboven (in financieringscategorie KD2 met een koopprijs vanaf € 300.000,--) worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd. Appartementen in de categorie KD2 zijn markttechnisch gezien voorbehouden aan locaties met uitzicht op de IJssel. (bron: woningmarktmonitoring met lokale marktpartijen)
- Qua woningtypologie vraagt deze wijk om innovatieve en stedelijke concepten.
  - Woon-werk woningen, Urban villa's, drive-in woningen, woningen met toegepaste domotica, flexibel indeelbare woningen, typische starterswoningen, levensloopbestendige woningen ect.).
- De stedenbouwkundige opzet biedt kansen voor de toepassing van vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- De wijk biedt mogelijkheid voor groepswoon (ouderen, hulpbehoevenden met begeleiding). Een nader onderzoek om de vraag en de mogelijkheden nader in kaart te brengen is nodig. (bron: B&W besluit 06/09267)
- Op basis van afspraken in het kader van de WVG/WMO moeten er binnen de wijk ook enkele mindervaliden (miva) woning komen in de huursector.
- De productie van de Stationslocatie zal qua fasering als volgt in het (concept)Woningbouwprogramma Kampen 2007 worden opgenomen:  
2012-2016 → ongeveer 70% van de productie  
2016-2020 → ongeveer 30% van de productie

### Doelgroepen

Alle doelgroepen komen aan bod. Op deze locatie krijgen de doelgroepen jongeren (starters/doorstarters), ouderen en kleine huishoudens (1 en 2 persoons) meer accent.

### Woningtypologieën

- Appartementen (één en twee laags) met woonoppervlaktes van 80-145 m<sup>2</sup>.

- Rijwoningen (beukmaat variërend van  $\pm 5$  tot  $\pm 7,5$  meter  $\rightarrow$  waaronder urban villas, drive-in) in 2 tot 4 woonlagen met woonoppervlaktes van 100 tot 160 m<sup>2</sup> en kaveloppervlaktes van 100 tot 180 m<sup>2</sup>
- 2/1 kap geschakeld met kaveloppervlakte tot 250 m<sup>2</sup>
- 2/1 kap vrijstaand met kaveloppervlakte tot 350 m<sup>2</sup>
- vrijstaand met kaveloppervlakte vanaf 400 m<sup>2</sup>

### Financieringscategorieën

Klasse	Financierings categorie	Code	Koop/huur prijs (niveau 2007)**	Woon opp.	Percentage	Aantallen*
Goedkoop	Huur	HGK1	Goedkoop 1: € 339,--	< 75m <sup>2</sup>	5%	44
		HGK2	Goedkoop 2: € 485,--/€ 520,--	< 85m <sup>2</sup>	15%	132
	Koop	KGK1	Goedkoop 1: € 145.000,--	< 75m <sup>2</sup>	5%	44
		KGK2	Goedkoop 2: € 163.500,--	< 85m <sup>2</sup>	5%	44
Middelduur	Huur	HMD	Middelduur: tot € 615,--	< 100m <sup>2</sup>	10%	88
	Koop	KMD1	Middelduur 1: tot € 190.000,--	< 100m <sup>2</sup>	10%	88
		KMD2	Middelduur 2: tot € 220.000,--	< 120m <sup>2</sup>	10%	88
		KMD3	Middelduur 3: tot € 255.000,--	< 135m <sup>2</sup>	10%	88
Duur	Huur	HD	Duur: vanaf € 615,--	110-130m <sup>2</sup>	5 %	44
	Koop	KD1	Duur 1: tot € 300.000,--	> 150m <sup>2</sup>	25%	220
		KD2	Duur 2: vanaf € 300.000,--	> 180m <sup>2</sup>		

\* De woningaantallen zijn gebaseerd op een concept berekening van het Stationsgebied "Rekenen en tekenen, stand van zaken" november 2006.

\*\* De financieringscategorieën en de bijbehorende percentages zijn leidend voor de programmering. De bijbehorende prijs is een momentopname gebaseerd op de marktprijzen per 1-1-2007. Jaarlijks wordt bekeken of de prijzen aangepast moeten worden (bron: woningmarktmonitoring met lokale marktpartijen) waarbij de prijsontwikkeling op de woningmarkt richtinggevend is.

De verdere onderverdeling van de drie hoofdcategorieën is gebaseerd op het beleidsuitgangspunt van differentiatie van de woningbouw op alle schaalniveaus (strategische visie) en het optimaliseren van de doorstroommogelijkheden door voldoende "step-stones" te ontwikkelen (startnotitie startersbeleid).

### Woon(wensen)programma

Doelgroep	Inkomen Indicatie	Fin- cat.	Wensen woning	Uitrustings niveau	Woonoppervlak	Uitstraling	Parkeren	Wensen t.a.v. buurt
Jonge starters/studenten	<20.000	HGK1	Praktisch, onderhoudsarm appartement	Laag	50 m2	Modern/afwijkend	Nvt	Stedelijk milieu, ontmoetingsplekken, OV
(Door)starters	25.000 – 35.000	HGK2	Appartement	Laag	85 m2	Praktische modern of bijzonder	1 parkeer plek	Nabijheid voorzieningen en uitgaan
(Door)starters	25.000 – 35.000	KGK1	Appartement	Laag	70-80 m2	Modern en praktisch met buitenruimte	1 parkeer plek	Nabijheid voorzieningen en uitgaan
1 en 2 persoons huishoudens	30.000 – 40.000	KGK2 MD1	Appartement of kleine grondgebonden woning	Middel	80-100 m2	Modern, vriendelijk met voldoende buitenruimte	1-2 parkeer plekken	Supermarkt en gemakvoorzieningen nabij, sociaal veilige leefomgeving.
1 en 2 persoons huishoudens	Middencategorie	KIMD2	Appartement of grondgebonden woning	Middel/hoog	100-120 m2	Modern stedelijk	1-2 parkeer plekken	Sociaal veilige omgeving, primaire en gemakvoorzieningen
Meerpersoons huishouden (jong gezin)	Middencategorie	KIMD2	Grondgebonden woning	Middel/hoog	110-130 m2	Modern en praktisch met buitenruimte	1-2 parkeer plekken	Sociaal veilige leefomgeving met praktische voorzieningen in de buurt (kinderopvang, scholen, super)
Meerpersoons hh	Midden/hoog	KIMD3	Grondgebonden woning	Hoog	130-140 m2	Praktisch modern of bijzonder, beperkte maar goede buitenruimte	1-2 parkeer plekken	Sociaal veilige leefomgeving met praktische voorzieningen in de buurt (kinderopvang, scholen, super)
1 en 2 persoons huishouden	Hoog	HD	Appartement	Hoog	130-145 m2	Modern stedelijk met voldoende buitenruimte	2 parkeer plekken (overdekt)	Sociaal veilige locatie met standing. Nabijheid van wijkerichte voorzieningen is een pré.
Meerpersoons hh	Hoog	KD1	Grondgebonden woning	Hoog	140-160 m2	Monumentaal of bijzonder met voldoende buitenruimte	2 parkeer plekken (overdekt)	Sociaal veilige leefomgeving met praktische voorzieningen in de buurt (kinderopvang, scholen, super)
Meerpersoons hh	Hoog	KD2	Grondgebonden woning	Hoog	160-180 m2	Monumentaal of bijzonder met voldoende buitenruimte	2 parkeer plekken (overdekt)	Sociaal veilige leefomgeving met praktische voorzieningen in de buurt (kinderopvang, scholen, super)

12-1-2007  
Bo&Wo/aw2