



## Ladderonderbouwing wonen in Reeve

In opdracht van: gemeente Kampen en BPD Gebiedsontwikkeling

30-08-2017

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond .....	3
1.2	Opdracht aan Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Plan Reeve</b>	<b>4</b>
2.1	Plan- en locatiegegevens Reeve .....	4
2.2	Vertrekpunt Ladderonderbouwning .....	5
2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing .....	7
<b>3</b>	<b>Marktregio Reeve</b>	<b>8</b>
3.1	Marktregio: plan trekt bovengemiddeld gezien de bijzondere kwaliteiten .....	8
3.2	Regionale woonafspraken: Reeve past hierbinnen .....	8
<b>4</b>	<b>Laddertoets Reeve</b>	<b>10</b>
4.1	Beschrijving van de behoefte .....	10
4.1.1	Kwantitatieve afweging van plan Reeve .....	10
4.1.2	Kwalitatieve afweging van plan Reeve .....	12
4.2	Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied .....	13
4.2.1	Reeve ligt buiten bestaand stedelijk gebied .....	13
4.2.2	Mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied .....	13

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In de gemeente Kampen wordt gewerkt aan de integrale gebiedsontwikkeling van IJsseldelta Zuid. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisatie van woningbouw in Reeve. De gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel hebben op 2 december 2016 bestuurlijke afspraken gemaakt over de programmering van Reeve binnen de regionale woningmarkt, opdat een uniek woonmilieu als verrijking van de regio Kampen-Zwolle kan worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn door Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep getoetst aan de Ladder de Ladder voor duurzame verstedelijking (februari 2017).

## 1.2 Opdracht aan Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep

De afgelopen periode heeft de gemeente Kampen gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet en de woningprogrammering van Reeve. Op 25 april 2017 bespraken Stec Groep en Bureau Stedelijke Planning met de gemeente Kampen deze opzet. Dit overleg resulteerde in opdrachtverstrekking van de gemeente Kampen en BPD gebiedsontwikkeling aan Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep om het plan voor Reeve te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit rapport vindt u de Ladderonderbouwing voor Reeve.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de toelichting op enkele uitgangspunten van het plan. In hoofdstuk 3 beschrijven we de regioafbakening. In hoofdstuk 4 lopen wij de gehele Ladder af.

## 2 Plan Reeve

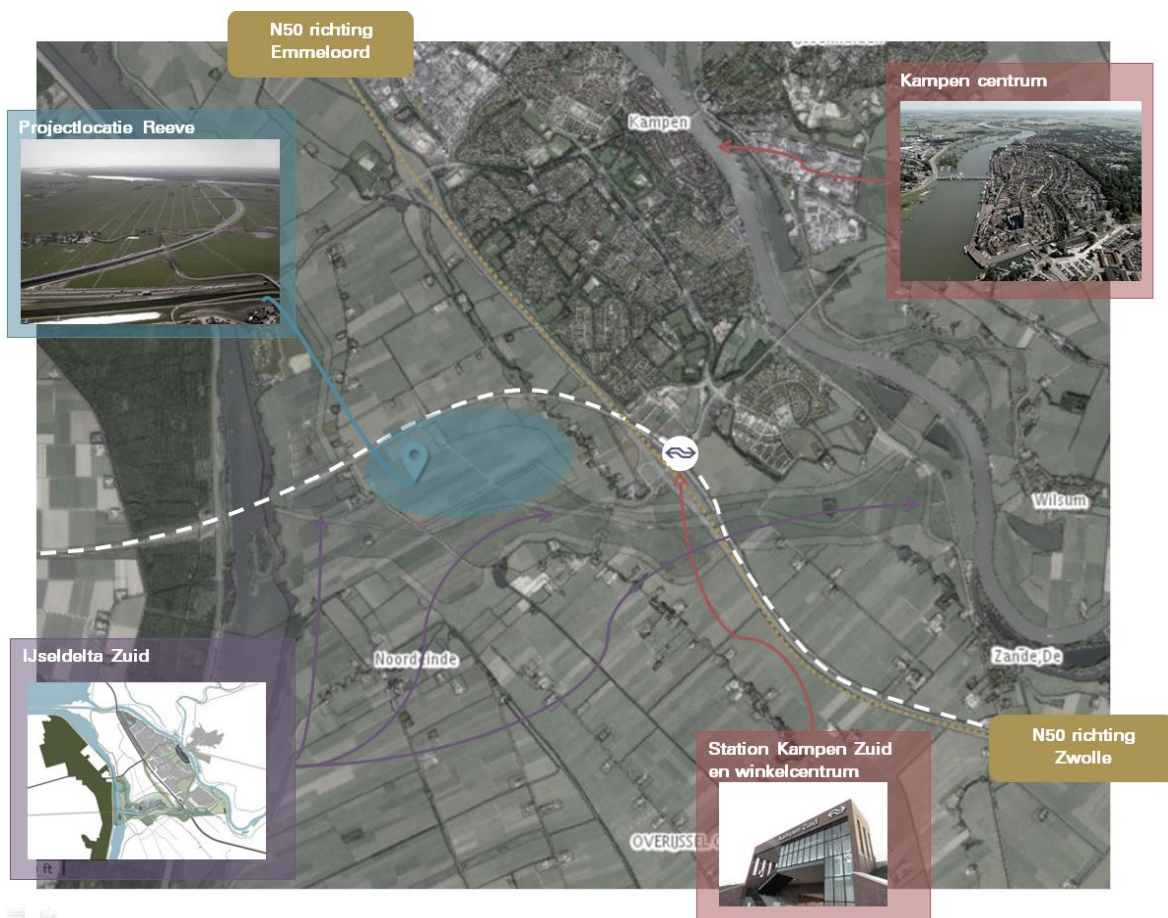
### 2.1 Plan- en locatiegegevens Reeve

Reeve maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling IJsseldelta Zuid. De bypass die wordt aangelegd in het kader van ruimte voor de rivier vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Met het Reevediep, de nieuwe waterverbinding tussen de IJssel en het Drontermeer, ontstaat een nieuwe en voor de regio unieke groene en waterrijke omgeving nabij de historische Hanzestad Kampen. De ligging aan de bypass biedt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een groen en waterrijk woonmilieu (figuur 1) dat nog ontbreekt in Kampen en regio.

Hierbij is de planopzet zo gekozen dat de beleving van wonen aan het nieuwe unieke stuk IJssellandschap maximaal wordt versterkt. Zo kan straks gewoond worden op de dijk met uitzicht over het weidse IJssellandschap. En is er de mogelijkheid voor recreatieve activiteiten op het Reevediep, rond de te ontwikkelen jachthaven en bij de aan te leggen ligweide. Ook is een groot deel van de woningen direct aan het water gesitueerd, met een eigen aanlegplaats.

Met de ontwikkeling van het nieuwe dorp Reeve wordt zo een uniek en bijzonder waterrijk woonmilieu gerealiseerd als verrijking van de regionale woningmarkt. Onderstaand figuur geeft de situering van Reeve aan ten opzichte van belangrijke uitvalswegen, de historische binnenstad van Kampen en het dichtstbijzijnde treinstation.

Figuur 1: situering plan Reeve in omgeving



Bron: Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep (2017).

Verder ligt het plangebied op relatief korte afstand van station Kampen Zuid en de doorgaande N50 (figuur 2). Zwolle en Dronten en andere steden zijn met de trein (Hanzelijn) en de auto binnen 10 tot 15 minuten te bereiken. In 20 minuten is tevens Emmeloord in de gemeente Noordoostpolder per auto bereikbaar.

Figuur 2: situering locatie Reeve in grotere regio



Bron: Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep (2017).

## 2.2 Vertrekpunt Ladderonderbouwing

In totaal zijn op locatie Reeve maximaal 600 woningen gepland voor de periode 2017-2027, onder meer op de Klimaatdijk en met waterligging. Deze Ladderonderbouwing is gericht op de woningen. In onderstaande tabel geven we beknopt de uitgangspunten voor de Ladderonderbouwing ten aanzien van de woningen weer. Het bestemmingsplan voor Reeve maakt planologisch een flexibel woonprogramma mogelijk (verschillende typen woningen) zodat hiermee goed kan worden ingespeeld op de toekomstige behoefte binnen bijzonder subuurbaan wonen naar een scala van woningtypes en productmarktcombinaties.

Tabel 1: uitgangspunten Ladderonderbouwing Reeve

Kenmerk	Toelichting
Ligging	In een nieuw dorp ten zuidwesten van de historische stad Kampen, op een bijzondere locatie waar een bypass wordt aangelegd tussen de IJssel en het Drontermeer.
Omgevingskwaliteit	Zeer onderscheidende woonmilieus, met waterligging, ligweide en recreatiemogelijkheden aan het Reevediep en uniek weids zicht op IJssellandschap.
Vigerende bestemming	Gronden momenteel in gebruik voor agrarische en waterstaatkundige doeleinden.
Beoogde bestemming	Wonen. Maximaal 600 woningen.
Programma	Beoogd programma: maximaal 600 woningen (waarvan maximaal 10% appartementen) met gevarieerde verkavelingstypes in diverse deelgebieden in bijzonder subuurbaan waterrijk woonmilieu, flexibel in te vullen.

Bron: Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep (2017).

Ter indicatie wordt in het beoogde programma (tabel 2) uitgegaan van circa 175 woningen op de klimaatdijk met uitzicht op het Reevediep en de circa 100 woningen die bereikbaar zijn met een staande mast. In het beoogde programma ligt de nadruk verder op twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in het segment vanaf € 250.000. Hierbinnen is ook een aandeel vrije kavels voorzien. Naast woningbouw omvat het plan enkele (kleinschalige) voorzieningen, waaronder een jachthaven en een dorpshart.

Tabel 2: beoogd programma Reeve

Segment <sup>1</sup>	Totaal	Waarvan op klimaatdijk	Waarvan in binnengebied
Goedkoop	65		65
Middelduur	95		95
Duur	435	175	260
<i>Waarvan zelfbouw</i>	215	50	165
<b>Totaal</b>	<b>595</b>	<b>175</b>	<b>420</b>
<b>Bijzondere / onderscheidende kenmerken</b>			
Uitzicht op Reevediep	175		
Aan water	215		
<i>Waarvan met staande mast bereikbaar</i>	100		

Bron: Gemeente Kampen en BPD (juli 2017). Afgerond op vijftallen

Figuur 3: stedenbouwkundig plan Reeve



Bron: Delva Landscape Architects (2017).

<sup>1</sup> Goedkoop gaat tot circa 185.000, middelduur is € 185.000 tot € 250.000, duur is € 250.000 tot € 450.000.

### 2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6. lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De wettekst in artikel 3.1.6, lid 2 luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

## 3 Marktregio Reeve

### 3.1 Marktregio: plan trekt bovengemiddeld gezien de bijzondere kwaliteiten

Alvorens te toetsen aan de Ladder, staan wij stil bij de reikwijdte van het plan Reeve. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio voor wonen is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. De woningmarkt van Kampen is voor de meeste woonplannen in eerste instantie een lokale markt. Circa 70% van alle verhuisbewegingen vindt normaliter plaats binnen de gemeentegrenzen van Kampen (tabel 3).

Tabel 3: verhuisde personen naar Kampen in de periode 2005-2015

Categorie/gemeente		Aantal verhuisde personen	Aandeel* in totale instroom
<b>Totaal verhuisde personen binnen gemeente Kampen</b>		<b>34.759</b>	<b>71%</b>
<b>Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Kampen</b>		<b>14.394</b>	<b>29%</b>
Verhuisde personen uit omliggende gemeenten	Zwolle	2.679	5%
	Dronten	747	2%
	Oldebroek	718	1%
	Zwartewaterland	675	1%
	Noordoostpolder	626	1%
	Hatterum	150	0%
Verhuisde personen elders uit Nederland		8.799	18%
<b>Totaal aantal verhuizingen</b>		<b>49.153</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep. \*Percentages afgerond.

Daarnaast kan Reeve, gezien haar bijzondere kwaliteiten, ook huishoudens uit de grotere regio trekken. Van nature is er de sterkste verhuisrelatie met Zwolle; circa 5% van alle bewoners die zich in Kampen vestigden in de periode 2005-2015 kwam uit Zwolle. Daarom stellen we Kampen en Zwolle vast als de primaire marktregio. Met andere gemeenten zijn verhuisrelaties beperkt, maar ook uit deze gemeenten kan Reeve door zijn kwaliteiten in potentie huishoudens aantrekken. Voor verdere uitwerking van de regionale en bovenregionale aantrekkingskracht van Reeve, zie hoofdstuk 4.

### 3.2 Regionale woonafspraken: Reeve past hierbinnen

Aansluitend op de Ladder is het van belang dat Reeve past binnen de RWP (regionale woningbouwprogrammering) West-Overijssel, zeker gezien de bovengemiddelde aantrekkingskracht vanuit de regio. In de RWP West-Overijssel zijn woonafspraken vastgelegd. De RWP maakt onderdeel uit van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 2.2.2), nader uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020, en is in het voorjaar van 2017 geactualiseerd. In de RWP zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en er zijn afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen. Ook de gemeente Kampen is partij bij de woonafspraken als kader voor de woonprogrammering, ook voor Reeve gelden daarmee de uitgangspunten zoals opgenomen in de RWP.

In de RWP is afgesproken dat gemeenten in Overijssel – waarmee woonafspraken zijn gemaakt - maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen voor de komende 10 jaar beschikbaar maken in harde plannen. Deze afspraken zijn vastgelegd in artikel 2.2.2 van de provinciale Omgevingsverordening. Door te programmeren voor de eigen behoefte



ontstaat er geen overaanbod in harde plannen op de (regionale) woningmarkt. De RWP is conform de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld.

Verder stelt de RWP dat gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplancapaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag het overaanbod met maximale voortvarendheid terugbrengen. Hiervoor hebben zij vanaf januari 2016 maximaal 3 jaar de tijd. De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden enkel kunnen gebruiken bij een plancapaciteit tot maximaal 100% van de woningvraag. We constateren dat er in Zwolle, de gemeente waarmee Kampen de meest sterke verhuisrelatie heeft, in het geheel geen sprake is van overprogrammering. Daarmee ervaart Kampen geen negatieve effecten van overprogrammering in de regio.

#### **Regionale afstemming Reeve**

Uitgangspunt in de RWP is dat wanneer er markttechnisch en inhoudelijk een onderbouwing voor is, en andere gemeente(n) akkoord zijn, behoefte tussen gemeenten kan worden overgeheveld. Gemeenten en provincie erkennen de (boven)regionale aantrekkingskracht voor Reeve en zijn bereid hiervoor een deel van de behoefte aan dit plan toe te kennen, zodat een uniek woonmilieu als verrijking van de regio Kampen-Zwolle kan worden gerealiseerd. De behoefteverdeling ziet er op basis van de reëel te verwachten toestroom van huishoudens (zoals onderbouwd in hoofdstuk 4) als volgt uit:

- 350 woningen uit de woningbehoefte van de gemeente Kampen (circa 60% van Reeve).
- 160 woningen uit de woningbehoefte van de gemeente Zwolle (circa 25% van Reeve).
- 90 woningen bovenregionaal van buiten de primaire marktregio Kampen-Zwolle (circa 15% van Reeve).

## 4 Laddertoets Reeve

### 4.1 Beschrijving van de behoefte

#### 4.1.1 Kwantitatieve afweging van plan Reeve

Om vast te stellen of de woningen in Reeve voorzien in een behoefte zetten we de ontwikkeling van de woningvraag in de komende 10 jaar (bestemmingsplantermijn) en 20 jaar (doorkijk) af tegen het harde planaanbod in de gemeente Kampen. Ook nemen we de vraag-aanbodverhoudingen in de grotere regio in ogenschouw. Zo bepalen we of plan Reeve voorziet in een behoefte.

Deze Ladderonderbouwing gaat achtereenvolgens in op de behoefte in Kampen en vervolgens op de behoefte van buiten Kampen.

#### Behoefte in Kampen

De Overijsselse gemeenten hanteren een geactualiseerde woningbehoefteraming als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. In deze Ladderonderbouwing sluiten we hier bij aan.

In Kampen is sprake van een woningvraag van 1.525 tot 1.865 woningen in de periode 2017-2027<sup>2</sup>. Daarnaast is sprake van een vervangingsopgave (in harde plancapaciteit) van circa 280 woningen, wat de netto woningvraag brengt op 1.805 tot 2.145 woningen. Ook in de jaren na 2027 blijft Kampen groeien. Voor de Ladder moet het harde planaanbod in mindering worden gebracht op de woningvraag voor de komende 10 jaar. Harde plannen voorzien immers in potentie al in een deel van de woningvraag. Wat resteert, is de behoefte. In Kampen blijkt zo gezien sprake van een woningbehoefte van 505 tot 845 woningen (woningvraag van 1.805 tot 2.145 woningen minus 1.300 woningen in harde plannen). Daarmee past Reeve met circa 350 woningen ruimschoots in de Kampense woningbehoefte, ook als de onderkant van de prognose bandbreedte wordt gebruikt.

Ook als de meest recente Primos-prognose (2016) wordt gebruikt, is er voldoende behoefte in Kampen voor 350 woningen in Reeve<sup>3</sup>.

#### Behoefte van buiten Kampen

Zoals blijkt uit tabel 3 is de instroom van huishoudens in Kampen voor een deel afkomstig uit omliggende gemeenten. Daarnaast kunnen bijzondere woningbouwprojecten zoals Reeve een extra aantrekkende werking hebben op huishoudens van buiten Kampen. Daarom wordt nu eerst de vraag-aanbodverhouding van omliggende gemeenten buiten Kampen in beeld gebracht.

---

<sup>2</sup> Op basis van de Overijsselse huishoudensprognose (die als basis dient voor de Regionale Woonprogrammering in Overijssel).

<sup>3</sup> Primos2016 voorziet een vraag naar 1.485 woningen tot 2027, inclusief vervanging (1.765). Geconfronteerd met de plancapaciteit (1.300), levert dit een Kampense woningbehoefte van 465 woningen op.

Tabel 4: confrontatie vraag en aanbod in Kampen en bij omliggende gemeenten

Gemeente	Woningvraag 2017-2027	Woningvraag 2027-2037	Vervanging 2017-2027	Aanbod in harde plancapaciteit	Woning-behoefte 2017-2027	Woning-behoefte 2017-2037
Kampen	1.525 - 1.865	900	280	1.300	505 - 845	1.405 - 1.745
Zwolle	4.910 - 6.000	3.175	50	4.100	860 - 1.950	4.035 - 5.125
Zwartewaterland	500 - 610	325	0	475	25 - 135	350 - 460
Dronten	1.790	810	n.b.	695	1.095	1.905
Hatterm	535	115	n.b.	85	450	335
Noordoostpolder	995	560	n.b.	2.405	-1.410	-850
Oldebroek	695	120	n.b.	335	360	480

Bron: provincie Overijssel (2017), geactualiseerd woningbehoefteraming voor gemeenten in Overijssel, Primos-prognose (2016) voor gemeenten buiten Overijssel, planinventarisaties BSP voor gemeenten buiten Overijssel. Planinventarisatie gemeente Kampen (21 juni 2017) en RWP West-Overijssel (2017) voor planaanbod Zwolle en Zwartewaterland. Harde plancapaciteit inclusief flexibele planvormen zoals uitwerkingsplichten.

#### Voldoende behoefte in primaire marktregio

Zwolle houdt zoals benoemd in hoofdstuk 3 in haar woonprogrammering ruimte voor 160 woningen in Reeve als verrijking van de regio. Uit bovenstaande tabel blijkt dat Zwolle hiervoor voldoende behoefte heeft. In Zwolle bedraagt de woningvraag in de periode 2017-2027 circa 4.910 tot 6.000 woningen (+50 vervanging). Geconfronteerd met de harde plancapaciteit van circa 4.100 woningen in Zwolle, resteert een woningbehoefte van 860 tot 1.950 woningen. Ook in de periode 2027-2037 blijft sprake van een grote woningvraag in Zwolle. **In de primaire marktregio (gemeenten Zwolle en Kampen) bestaat dus voldoende woningbehoefte voor de ontwikkeling van Reeve.**

#### Tevens behoefte in grotere regio

Verder blijkt uit deze tabel dat ook bij gemeenten in de grotere regio behoefte bestaat. Dit betekent dat een deel van de regionale vraag naar Reeve ook vanuit deze gemeenten afkomstig kan zijn. Uitzondering hierbij is Noordoostpolder. De invloed van de overcapaciteit in Noordoostpolder voor Reeve is echter nihil, gezien de beperkte verhuisrelatie tussen Kampen en Noordoostpolder. Om vast te stellen en te onderbouwen hoeveel huishoudens Reeve van buiten Kampen kan aantrekken kijken we naar ervaringsgegevens van enkele bijzondere woningbouwprojecten in Nederland. Hieruit blijkt dat bijzondere woningbouwprojecten inderdaad een extra aantrekkende werking hebben op huishoudens, bovenop reguliere migratiestromen.

#### Veel vraag te verwachten vanuit Zwolle: circa 30% van toekomstige bewoners Reeve

Uit referenties blijkt dat een deel van de vestigers in bijzondere woningbouwprojecten uit de regio (maar van buiten de gemeente) komt. Gezien de sterke verhuisrelatie tussen Zwolle en Kampen en de bijzondere eigenschappen van plan Reeve is de verwachting gerechtvaardigd dat een groot deel van het aantal vestigers in Reeve uit Zwolle komt. Op basis van referenties gaat het voor Reeve naar verwachting op planniveau om 15-30%. Gezien eerdergenoemde ligging en de natuurlijke verhuisrelaties, gaan wij ervan uit dat het aandeel regionale instroom in Reeve aan de bovenkant van de bandbreedte van ondergenoemde referenties ligt: circa 30% (circa 180 woningen). Daarmee stellen we vast dat Reeve een woningbehoefte van circa 160 woningen vanuit Zwolle kan opvangen overeenkomstig de regionale afstemming.

#### Significant deel van de vraag van buiten de primaire marktregio

Uit verschillende bijzondere referentieprojecten blijkt verder dat een deel van de vestigers in deze woningbouwprojecten van buiten de regio (Kampen en Zwolle) komt. Conservatief gezien houden we hier de onderkant van de bandbreedte (15-35%) van de referenties aan, waarbij 15% (op planniveau) van de vestigers van buiten de regio komt (verspreid door Nederland). Dat komt neer op circa 90 woningen in Reeve. Daarmee stellen we vast dat Reeve ook circa 90 woningen uit de bovenregionale behoefte kan opvangen overeenkomstig de regionale afstemming.

Tabel 5: (boven)regionale aantrekkingskracht referentieprojecten

Plan/licging	Omschrijving	Aandeel lokaal	Aandeel regionaal	Aandeel bovenregionaal
Brandevoort (Helmond)	Architectuur geïnspireerd op 17 <sup>e</sup> eeuws Brabants vestingstadje	55%	30%	15%
Haverleij ('s-Hertogenbosch)	Kastelenwijk in groen landschap op basis van particulier opdrachtgeverschap	50%	15%	35%
Sancta Maria (Noordwijk)	Hoogwaardig en bijzonder woonmilieu in Noordwijk	40%	25%	35%
Goese Meer (Goes)	Waterrijk woonmilieu aan een nieuw aangelegd meer, aangesloten op kanaal met rechtstreekse verbinding Oosterschelde	50%	15%	35%
<b>Bandbreedte boven(regionale) aantrekkingskracht</b>		<b>40-55%</b>	<b>15-30%</b>	<b>15-35%</b>

Bron: Projectinformatie (2016, 2017).

#### 4.1.2 Kwalitatieve afweging van plan Reeve

Naast een afweging van de kwantitatieve behoefte, vraagt de Ladder ook een kwalitatieve afweging. Met de ontwikkeling van IJsseldelta Zuid ontstaat de mogelijkheid een bijzonder suburbaan woonmilieu te realiseren. Met het wonen op de dijk met uitzicht over het IJssellandschap en bij de haven ontstaat een kwalitatief zeer onderscheidend plan dat een verrijking vormt van de woningmarkt in de regio. Een bijzonder suburbaan woonmilieu definiëren wij als volgt:

- De locatie betreft suburbaan gebied met relatief veel ruimte voor water en groen met voornamelijk een woonfunctie.
- De woningen in het plan zijn gelegen aan bijzonder mooi landschap zoals een natuurgebied, cultuurlandschap of rivierenlandschap.
- Het plan biedt mogelijkheden voor maximaal contact met en uitzicht over dit landschap.

Een dergelijk onderscheidend woonmilieu valt niet direct binnen de standaard woonmilieu-indeling zoals vaak wordt gehanteerd in woningmarktonderzoeken<sup>4</sup>. Het bijzondere suburbane woonmilieu zoals dat in Reeve wordt gerealiseerd bevat kenmerken van zowel groenstedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Deze woonmilieus zijn alle drie suburbaan. Uit het landelijke wooneisen en –wensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015) blijkt dat circa 50 tot 65% van de totale woningvraag in Kampen is gericht op suburbane woonmilieus<sup>5</sup>.

In Reeve wordt een bijzonder suburbaan gerealiseerd. Van alle woningzoekenden met een voorkeur voor suburbane woonmilieus, heeft 40% tot 45% een voorkeur voor bijzonder suburbaan wonen (WoON2015).

Gecombineerd met de huishoudensgroei in de komende 10 jaar betekent dit een vraag naar 350 tot 550 woningen in dit bijzonder suburbane segment uit alleen Kampen voor de periode 2017-2027. Daar komt de vraag naar bijzonder suburbaan wonen in de regio nog bij, zie tabel 6. Er is geen specifiek hard planaanbod in de regio dat kan voorzien in de behoefte aan bijzonder suburbaan wonen. Daarmee past het aantal geplande woningen van 600 in Reeve ruimschoots binnen de behoefte aan bijzonder suburbaan wonen in de grotere regio.

<sup>4</sup> Zoals de indeling in vijf woonmilieus van ABF: centrum-stedelijk, buiten centrum, groenstedelijk, dorps en landelijk

<sup>5</sup> Combinatie van ABF-woonmilieus groenstedelijk, dorps en landelijk.

Tabel 6: vraag naar bijzonder suburbaan wonen in Kampen en omliggende gemeenten

Gemeente		Periode 2017-2027			Doorkijk periode 2027-2037		
		Totale woningvraag	Waarvan circa 50 tot 65% suburbaan*	Waarvan circa 40 tot 45% bijzonder suburbaan	Totale woningvraag	Waarvan circa 50 tot 65% suburbaan	Waarvan 40 tot 45% bijzonder suburbaan
Kampen		1.805 - 2.145	985 tot 1.285	395 tot 575	900	450 tot 585	180 tot 265
Vraag van omliggende gemeenten	Zwolle	4.960 - 6.050	2.750 - 3.580	1.100 -	3.175	1.590 -	635 tot 930
	Zwartewaterland	500 - 610	280 tot 360	110 tot 160	325	165 tot 210	65 tot 95
	Dronten	1.790	895 tot 1.165	360 tot 525	810	405 tot 525	160 tot 235
	Hatterm	535	270 tot 350	110 tot 160	115	60 tot 75	25 tot 35
	Noordoostpolder	995	500 tot 645	200 tot 290	560	280 tot 365	110 tot 165
	Oldebroek	695	350 tot 450	140 tot 205	120	60 tot 80	25 tot 35

Bron: Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep (2017) o.b.v. WoON2015 (2016), provincie Overijssel (2017), geactualiseerd woningbehoefteraming en Primos-prognose (2016). Afgerond op vijftallen. \*uitgegaan van gemiddelde woningvraag in het RWP voor Overijsselse gemeenten.

## 4.2 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

### 4.2.1 Reeve ligt buiten bestaand stedelijk gebied

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijke 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.*

Omdat de locatie van Reeve momenteel niet bebouwd is en er geen vigerend bestemmingsplan is dat woningen of commerciële functies mogelijk maakt, behoort de locatie niet tot het bestaand stedelijk gebied. Daarom gaan we hierna in op mogelijke alternatieven voor woningbouw in Reeve binnen bestaand stedelijk gebied.

### 4.2.2 Mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied

De locatiemarkers van het bijzondere suburbane woonmilieu dat in Reeve gerealiseerd wordt, zijn (zoals in 4.1.2 al gesteld) bijzonder en onderscheidend. Bij de afweging van alternatieven in bestaand stedelijk gebied zijn daarom de eerder genoemde eigenschappen van belang bij het bepalen van de geschiktheid en beschikbaarheid van mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

Naast deze kenmerken is de omvang van het plan relevant bij de afweging van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Bovenstaande in ogenschouw nemend zijn de volgende criteria leidend in de locatieafweging voor alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied:

- De locatie betreft suburbaan gebied met relatief veel ruimte voor water en groen met voornamelijk een woonfunctie.
- De locatie is gelegen aan bijzonder mooi landschap zoals een natuurgebied, cultuurlandschap of rivierenlandschap.
- De locatie biedt mogelijkheden voor maximaal contact met en uitzicht over dit landschap.
- De locatie moet voldoende omvang hebben om een woonwijk met een minimale omvang van enkele honderden woningen in een bijzonder suburbaan woonmilieu te kunnen faciliteren.

Naast de kwaliteiten van een bijzonder suburbaan woonmilieu, is het belangrijk voor de ruimtelijke afweging dat de alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied een zekere omvang heeft. Een woonmilieu met de kwaliteiten van Reeve kan immers niet op een kleine locatie binnen bestaand stedelijk worden gerealiseerd gezien de beoogde locatiekwaliteiten. Ook bij de in tabel 5 genoemde referentieprojecten tonen aan dat een onderscheidende locatie met voldoende omvang van belang is. Alleen onderscheidende locaties in bestaand stedelijk gebied met voldoende omvang waar

een dergelijke planomvang (wellicht) gerealiseerd kan worden, zijn zo gezien geschikt als alternatief voor (een deel van) Reeve.

Onze brede verkenning naar mogelijke alternatieven is gericht op de primaire marktregio (Kampen en Zwolle). Bij het beoordelen naar alle mogelijke alternatieven zijn alle locaties meegenomen die mogelijk in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Daarbij is ook gekeken naar andere grote braakliggende of herontwikkelgebieden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betreffen alleen zeer kleine binnenstedelijke locaties, waar onmogelijk een plan vergelijkbaar met Reeve gerealiseerd kan worden.

Conclusie van onze analyse is dat er in Kampen binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieven zijn die voldoen aan de criteria. Er zijn geen grote braakliggende terreinen beschikbaar, waar de volledige ontwikkeling van Reeve gerealiseerd kan worden. De beschikbare locaties binnen bestaand stedelijke gebied in Kampen zijn niet geschikt door een combinatie van deze drie factoren:

- Ligging in bestaande woonwijk waardoor geen bijzonder suburbaan woonmilieu kan worden gerealiseerd;
- De te geringe omvang van het aantal woningen dat op een locatie kan worden gerealiseerd;
- De ligging in een bestaande Kern (Zwolle Kampen, IJsselmuiden of Zalk), met een geheel eigen sfeer, die onvergelijkbaar is met het woonmilieu dat in Reeve gerealiseerd wordt.

Bovendien, als alle afgewogen alternatieven aangewend zouden worden voor woningbouw, resteert nog voldoende behoefte voor de ontwikkeling van plan Reeve.

Het geplande woonmilieu en de geplande woningen op Reeve kunnen dus niet op andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

**Onze eindconclusie is dat er een behoefte bestaat aan het beoogde woningbouwplan Reeve zoals bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. Deze behoefte kan niet binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld worden.**