



Ladderonderbouwing wonen in Reeve

In opdracht van: gemeente Kampen, gemeente Zwolle en
provincie Overijssel

9-2-2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Opdracht aan Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Plan Reeve	4
2.1	Plan- en locatiegegevens Reeve.....	4
2.2	Vertrekpunt voor de Ladderonderbouwing	5
2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.....	6
3	Marktregio Reeve	7
3.1	Marktregio overwegend lokaal georiënteerd; dit plan trekt daarnaast van ver(der) door bijzondere kwaliteiten.....	7
3.2	Regionale woonafspraken	7
4	Laddertoets Reeve	9
4.1	Trede 1: actuele regionale behoefte.....	9
4.1.1	Kwantitatieve afweging van plan Reeve.....	9
4.1.2	Kwalitatieve afweging van plan Reeve	11
4.2	Trede 2: mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied	12
4.2.1	Reeve ligt buiten bestaand stedelijk gebied	12
4.2.2	Mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied	12
4.3	Trede 3: passende ontsluiting locatie	13

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In de gemeente Kampen wordt gewerkt aan de integrale gebiedsontwikkeling van IJsseldelta Zuid. Onderdeel van deze ontwikkeling is woningbouw in Reeve. Het afgelopen jaar hebben de gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel gewerkt aan het onderzoeken en onderbouwen van de woningbouwmogelijkheden op deze locatie binnen de regio en gemeente.

1.2 Opdracht aan Bureau Stedelijke Planning en Stec Groep

De afgelopen periode hebben de gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel op basis van verschillende Ladder- en marktverkenningen principeafspraken gemaakt over de programmering van Reeve binnen de regionale woningmarkt, opdat een uniek woonmilieu als verrijking van de regio Kampen-Zwolle kan worden gerealiseerd. De gemeenten Kampen en Zwolle en de provincie Overijssel verleenden op 9 december jl. opdracht aan Stec Groep en Bureau Stedelijke Planning om gezamenlijk een Ladderonderbouwing voor Reeve op te stellen.

Deze opdracht luidt als volgt:

“Maak als combinatie van bureaus een Ladderonderbouwing voor woningbouw Reeve voor de drie partijen; gemeente Kampen, gemeente Zwolle en provincie Overijssel. Laat deze onderbouwing toetsen door twee ervaren en materiedeskundige juristen”

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

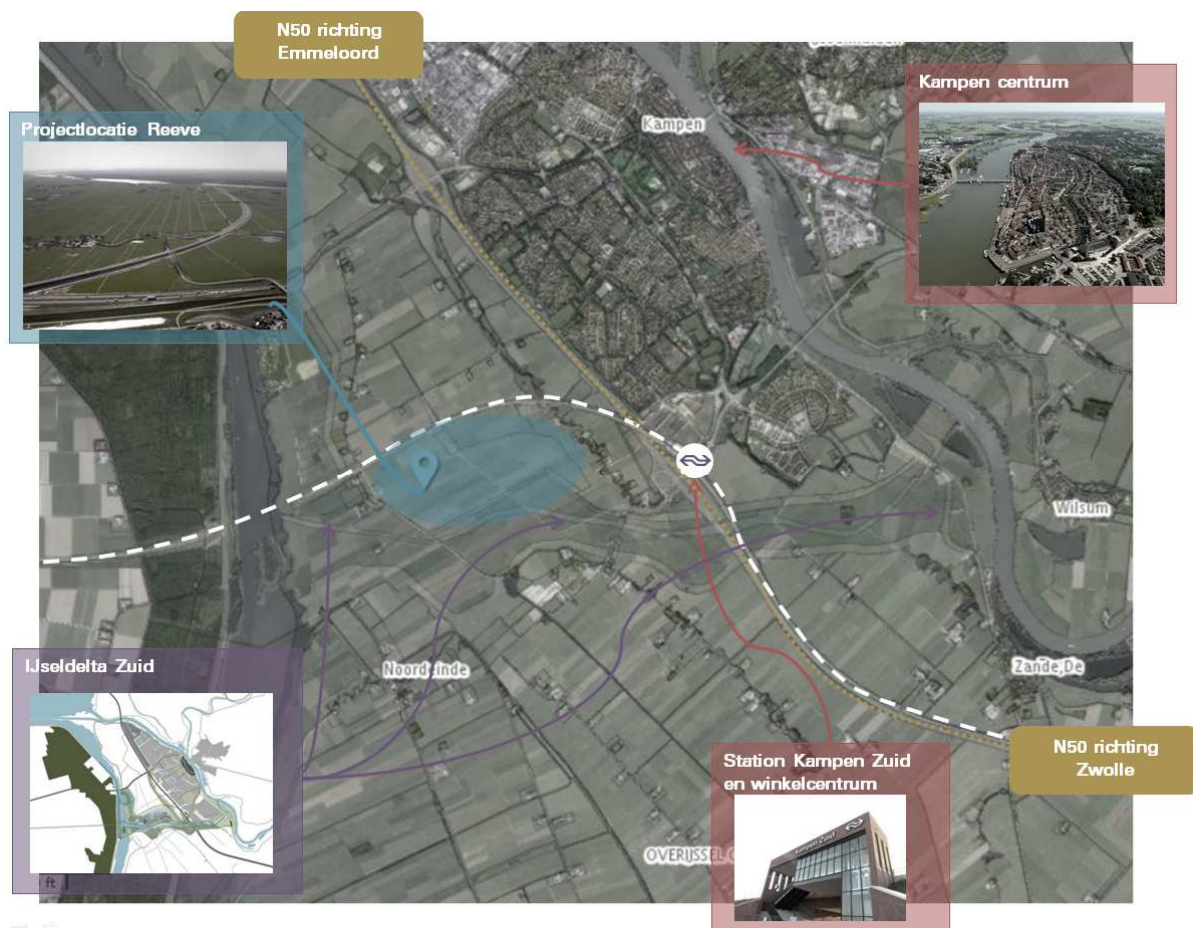
2.1 Plan- en locatiegegevens Reeve

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 Drontmeer, 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. De mogelijkheid tot het creëren van ligplaatsen onderstreept de bijzondere locatie.

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 en rond de te ontwikkelen haven met onder andere mogelijkheden voor de pleziervaart.

Met de ontwikkeling van Reeve wordt zo een uniek en bijzonder 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



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 (2016).

2.2 Vertrekpunt voor de Ladderonderbouwing

In totaal zijn op locatie Reeve maximaal 600 woningen gepland voor de periode 2017-2027, onder meer op de dijk en bij een te realiseren jachthaven. In het bestemmingsplan wordt dit planologisch mogelijk gemaakt met een 'woonvlek' met daarbij een maximum aantal woningen van 600. Deze Ladderonderbouwing is gericht op deze woningen. Daarnaast omvat het plan enkele stedelijke voorzieningen waaronder een jachthaven. In onderstaande tabel geven we beknopt de uitgangspunten voor de Ladderonderbouwing ten aanzien van de woningen weer. De behoefte aan de overige stedelijke voorzieningen wordt later in een afzonderlijk rapport onderzocht.

Tabel 1: uitgangspunten Ladderonderbouwing Reeve

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten zuidwesten van de historische stad Kampen, op een bijzondere locatie waar een bypass is voorzien tussen de IJssel en het Drontmeer.
Omgevingskwaliteit	Zeer onderscheidende woonmilieus, grenzend aan de bypass en uniek weids zicht op IJssellandschap.
Vigerende bestemming	Gronden momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden.
Beoogde bestemming	Wonen. Maximaal 600 woningen.
Programma	Beoogd programma: maximaal 600 woningen in exclusief waterrijk woonmilieu.

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

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 drie treden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro zijn als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’*

Reeve is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Dan is een plan Ladderplichtig. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Relevant is dus of Reeve is aan te merken als een woningbouwlocatie. Hiervan is sprake vanaf 11 woningen¹. Plan Reeve maakt planologisch maximaal 600 woningen mogelijk en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is daarnaast relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een agrarisch gebruik, hierbinnen is nog geen stedelijke functie mogelijk. Bij plan Reeve is daarmee sprake van een functieverandering en vindt een nieuw beslag op de ruimte plaats. Daarmee is Reeve een nieuwe stedelijke ontwikkeling en Ladderplichtig.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRVS, 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921.

3 Marktregio Reeve

3.1 Marktregio overwegend lokaal georiënteerd; dit plan trekt daarnaast van ver(der) door bijzondere kwaliteiten

Alvorens te toetsen aan de treden van 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 in eerste instantie een lokale markt. Circa 70% van alle verhuisbewegingen vindt normaliter plaats binnen de gemeentegrenzen (tabel 2).

Tabel 2: verhuisde personen naar Kampen in de periode 2005-2014

Categorie/gemeente		Aantal verhuisde personen	Aandeel* in totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Kampen		31.531	72%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Kampen		12.179	28%
Verhuisde personen uit omliggende gemeenten	Zwolle	2.316	5%
	Dronten	676	2%
	Zwartewaterland	587	1%
	Noordoostpolder	572	1%
	Oldebroek	636	1%
	Hatterij	127	0%
Verhuisde personen elders uit Nederland		7.265	17%
Totaal aantal verhuizingen		43.710	100%

Bron: CBS Statline (2016), bewerking Bureau Stedelijke Planning & Stec Groep. *Percentages afgerond.

Daarnaast kan Reeve, gezien haar bijzondere kwaliteiten, ook huishoudens uit de grotere regio en daarbuiten trekken. Van nature is er de meest sterke verhuisrelatie met Zwolle; circa 5% van alle bewoners die zich in Kampen vestigden in de periode 2005-2014 kwam uit Zwolle. Met andere gemeenten zijn verhuisrelaties beperkter maar ook uit deze gemeenten kan Reeve door zijn kwaliteiten in potentie huishoudens aantrekken. Voor verdere uitwerking van de (boven)regionale aantrekkingskracht van Reeve zie hoofdstuk 4.

3.2 Regionale woonafspraken

In het RWP West-Overijssel zijn woonafspraken vastgelegd. Het RWP maakt onderdeel uit van de provinciale Omgevingsverordening, nader uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020. In het 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 onderkent de woonafspraken als kader voor de woonprogrammering, ook voor Reeve gelden daarmee de uitgangspunten zoals opgenomen in het RWP.

In het 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. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte ontstaat er geen overaanbod in harde plannen op de (regionale) woningmarkt. De Ladder (trede 1) is hiervoor het centrale uitgangspunt.

Verder stelt het 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 gaan er geen (negatieve) versturende effecten uit van mogelijke overprogrammering in de regio.

4 Laddertoets Reeve

4.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

4.1.1 Kwantitatieve afweging van plan Reeve

Om vast te stellen of de woningen in Reeve voorzien in een actuele regionale 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 actuele regionale behoefte.

Regionale afstemming Reeve

Wanneer er markttechnisch en inhoudelijk een onderbouwing voor is en andere gemeente(n) akkoord zijn, kan behoefte tussen gemeenten worden overgeheveld. Hiertoe zijn diverse Ladder- en marktverkenningen uitgevoerd. Uitkomst is dat gemeenten en provincie de (boven)regionale aantrekkingskracht voor Reeve onderkennen en bereid zijn 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 becijfering ziet er op basis van de reëel te verwachten toestroom van huishoudens 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 regio (circa 15% van Reeve).

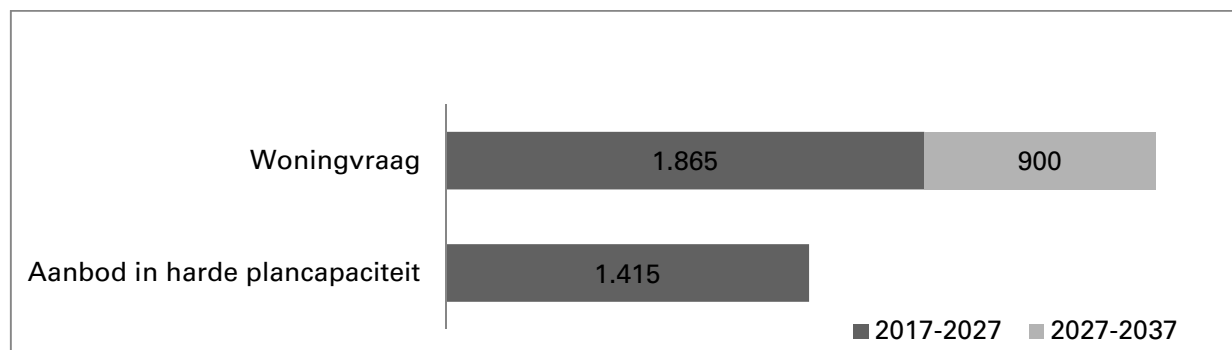
Deze Ladderonderbouwing gaat achtereenvolgens in op de Ladderruimte in Kampen en vervolgens op de vraag van binnen en buiten de regio.

Ladderruimte in Kampen

De Overijsselse gemeenten hanteren een geactualiseerde woningbehoefteraming als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Deze systematiek vormt ook de basis voor regionale afspraken over de programmering, zoals ook opgenomen in het RWP West-Overijssel. In deze Ladderonderbouwing sluiten we hier bij aan.

In Kampen is sprake van een woningvraag van 1.865 woningen in de periode 2017-2027. Ook in de jaren daarna 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 na herprogrammering sprake van een woningbehoefte van 450 woningen (woningvraag 1.865 woningen minus 1.415 woningen in harde plannen is 450 woningen). Daarmee voorziet Reeve met 350 woningen (uit Kampense behoefte) in een actuele behoefte.

Figuur 3: Confrontatie woningvraag en harde plancapaciteit Kampen



Bron: provincie Overijssel (2016), geactualiseerde woningbehoefteraming en planinventarisatie gemeente Kampen (2016).

Gemeente Kampen zet daarnaast flinke stappen met deprogrammering

In de Omgevingsverordening borgt de provincie de gemaakte RWP-afspraken. Afgesproken is dat gemeenten die meer dan 100% van de 'eigen' vraag naar woningen beschikbaar hadden in harde plannen, begin 2016 een plan zouden hebben om te bereiken:

- ideale programmering naar maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen;
- directe stappen richting schrappen van overbodige bestemmingsplancapaciteit door intrekken van bestemmingsplannen;
- maximaal binnen een termijn van 3 jaar.

Omdat Kampen voorheen over een grotere harde plancapaciteit beschikte is de gemeente, conform regionale afspraken, met maximale voortvarendheid aan de slag gegaan met deprogrammering van harde plancapaciteit. Hiermee werkt Kampen aan extra ruimte in haar programmering voor nieuwe plannen waaronder Reeve. De aanpak hiervoor staat beschreven in het gemeentelijk rapport 'Woningmarkt in Balans'. Inmiddels is stap 1 van deze aanpak uitgevoerd waardoor de huidige plancapaciteit op 1.415 woningen ligt (voorheen circa 2.040 woningen). De komende jaren wordt nog extra ruimte gecreëerd, dit is stap 2 van de aanpak. Het gaat om nog maximaal 180 woningen waardoor er gewerkt wordt aan extra flexibiliteit in de woonprogrammering van Kampen om ook na toevoeging van Reeve te kunnen werken aan woningbouwplannen die Kampen verrijken.

Vraag 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.

Tabel 3: confrontatie vraag en aanbod in Kampen en bij omliggende gemeenten

Gemeente	Woningvraag 2017-2027	Woningvraag 2027-2037	Aanbod in harde plancapaciteit	Woningbehoefte 2017-2027	Woningbehoefte 2017-2037
Kampen	1.865	900	1.415	450	1.350
Zwolle	6.000	3.175	3.810	2.190	5.365
Zwartewaterland	610	325	635	-25	300
Dronten	1.790	810	970	820	1.630
Noordoostpolder	995	560	755	240	800
Oldebroek	695	120	550	145	265

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 (2017) en RWP West-Overijssel (2016) voor planaanbod Zwolle en Zwartewaterland. Harde plancapaciteit inclusief flexibele planvormen zoals uitwerkingsplichten.

Zwolle houdt in haar woonprogrammering ruimte voor 160 woningen in Reeve als verrijking van de regio, conform de afspraken. Uit bovenstaande tabel blijkt dat Zwolle hiervoor voldoende Ladderruimte heeft. In Zwolle bedraagt de woningvraag in de periode 2017-2027 circa 6.000 woningen. Geconfronteerd met de harde plancapaciteit van circa 3.810 woningen in Zwolle, resteert een woningbehoefte van 2.190 woningen. Ook in de periode 2027-2037 blijft sprake van een grote woningvraag in Zwolle.

Verder blijkt uit deze tabel dat ook bij gemeenten in de grotere regio Ladderruimte bestaat. In dit overzicht is overigens de buurgemeente Hattem niet meegenomen. Dit vanwege de zeer beperkte verhuisrelatie tussen Hattem en Kampen (tabel 2).

Om vast te stellen en te onderbouwen hoeveel huishoudens Reeve van buiten Kampen kan aantrekken kijken we, ter referentie, naar de aantrekkingskracht van enkele bijzondere woningbouwprojecten in Nederland. Hieruit blijkt dat bijzondere woningbouwprojecten inderdaad een extra aantrekkende werking hebben op huishoudens, bovenop reguliere migratiestromen.

Uit referenties blijkt dat een deel van de vestigers in deze woningbouwprojecten uit de regio (maar buiten de gemeente) komt. Gezien de ligging van Reeve nabij Zwolle en de van nature aanwezige verhuisrelatie tussen Kampen en Zwolle is de verwachting gerechtvaardigd dat een relatief groot deel van het aantal vestigers in Reeve uit Zwolle komt. Op basis van referenties gaat het voor Reeve naar verwachting op planniveau om ruim 25% uit de regio (vooral nabijgelegen Zwolle). Uit verschillende referentieprojecten blijkt verder dat een deel van de vestigers in deze woningbouwprojecten van buiten de regio komt. Conservatief gezien houden we hier de onderkant van de bandbreedte aan, waarbij 15% (op planniveau) van de vestigers van buiten de regio komt (verspreid door Nederland). Hierdoor ligt het aandeel woningen voor Reeve dat uit de lokale behoefte van Kampen komt lager dan 600. Er komt immers een groter deel uit de regio en daarbuiten.

Tabel 4: referentieprojecten (gerealiseerde aantrekkingskracht)

Plan/ligging	Omschrijving	Aandeel lokaal	Aandeel regionaal	Aandeel bovenregionaal
Brandevoort (Helmond)	Architectuur geïnspireerd op 17 ^e eeuwse Brabants vestingstadje	55%	30%	15%
Haverleij ('s Hertogenbosch)	Kastelenwijk in groen landschap op basis van particulier opdrachtgeverschap	50%	15%	35%
Sancta Maria	Hoogwaardig woonmilieu in Noordwijk	40%	25%	35%
Goese Meer	Waterrijk woonmilieu aan een nieuw aangelegd meer, aangesloten op kanaal met rechtstreekse verbinding Oosterschelde	50%	15%	35%
Gerealiseerde aantrekkingskracht andere bijzondere woonprojecten:		40-55%	15-30%	15-35%

Bron: Projectinformatie (2016).

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 exclusief 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 exclusief suburbaan woonmilieu heeft de volgende kenmerken:

- 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.

Een dergelijk onderscheidend woonmilieu valt niet direct binnen de meer standaard woonmilieu-indeling zoals vaker wordt gehanteerd in woningmarktonderzoeken. Het exclusieve suburbane woonmilieu dat met Reeve wordt gerealiseerd komt als aparte zelfstandige categorie bijvoorbeeld niet voor in het WoON2015, het meest recente landelijke wooneisen- en wensenonderzoek. Om toch een beeld te geven van de omvang van de kwalitatieve woningvraag kijken we naar de woonvoorkeuren in groenstedelijke, dorps en landelijke woonmilieus. Deze woonmilieus zijn alle drie suburbaan en sluiten aldus aan bij het plan Reeve. Uit het WoON2015 blijkt dat circa 50 tot 65% van de totale woningvraag in Kampen en omgeving is toe te delen aan suburbane woonmilieus.

Omdat het plan een bijzonder exclusief suburbaan woonmilieu is kijken wij voor de kwalitatieve behoefte naar de brede categorie 'suburbaan wonen' binnen deze vraag naar exclusief wonen. Van alle woningzoekenden met een voorkeur voor suburbane woonmilieus, heeft naar onze verwachting 40 tot 45% een voorkeur voor exclusief wonen. Dit betreft doorsneden uit de doelgroepen voor groenstedelijk, dorps en landelijk, o.a. op basis van de prijsklassen middelduur en duur, gecombineerd met de inzichten uit de referentieprojecten, zie hiervoor.

Geconfronteerd met de ontwikkeling van doelgroepen in de komende 10 jaar betekent dit een potentiële vraag naar 375 tot 545 woningen in dit exclusieve suburbane segment uit alleen Kampen voor de periode 2017-2027. Daar komt nog bij de vraag naar exclusief suburbaan wonen in de grotere regio, zie onderstaande tabel. Specifiek hard planaanbod in de regio is dat kan voorzien in de behoefte aan exclusief suburbaan wonen is niet aanwezig. Daarmee past het aantal geplande woningen van 600 in Reeve ruimschoots binnen de actuele behoefte aan exclusief suburbaan wonen.

Tabel 5: vraag naar exclusief suburbaan wonen in Kampen en bij omliggende gemeenten

Gemeente		Periode 2017-2027			Doorkijk periode 2027-2037		
		Totale woningvraag	Waarvan circa 50 tot 65% suburbaan	Waarvan circa 40 tot 45% exclusief suburbaan	Totale woningvraag	Waarvan circa 50 tot 65% suburbaan	Waarvan 40 tot 45% exclusief suburbaan
Kampen		1.865	930 tot 1.210	375 tot 545	900	450 tot 585	180 tot 265
Vraag van buiten Kampen	Zwolle	6.000	3.000 tot 3.900	1.200 tot 1.755	3.175	1.590 tot 2.065	635 tot 930
	Zwartewaterland	610	305 tot 395	120 tot 180	325	165 tot 210	65 tot 95
	Dronten	1.790	895 tot 1.165	360 tot 525	810	405 tot 525	160 tot 235
	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.

Ten slotte: het bestemmingsplan voor Reeve maakt planologisch een flexibel woonprogramma mogelijk (verschillende typen woningen) zodat hiermee goed kan worden ingespeeld op de toekomstige behoefte binnen exclusief suburbaan wonen naar een scala van woningtypes en productmarktcombinaties.

4.2 Trede 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 locatiekenmerken van het exclusieve 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 circa 600 woningen in een exclusief suburbaan woonmilieu te kunnen faciliteren.

Naast de kwaliteiten van een exclusief 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 omringd door bestaande bebouwing met mindere locatiekwaliteiten dan voorzien in Reeve. Ook de ervaring met de in tabel 4 genoemde referentieprojecten leert dat het voor een nieuw op te zetten woonmilieu met een eigen identiteit, noodzakelijk is dat deze een bepaalde minimale omvang heeft. Deze minimale omvang om Reeve te ontwikkelen bedraagt volgens de gemeente circa 600 woningen. Alleen locaties in bestaand stedelijk gebied waar een dergelijke planomvang (wellicht) gerealiseerd kan worden, vormen dus een reëel alternatief voor (een deel van) Reeve.

Onze brede verkenning naar mogelijke alternatieven is in eerste instantie gericht op Kampen. In deze gemeente is Reeve immers voorzien en hier komt ook het grootste deel van de behoefte vandaan. 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. Conclusie van onze analyse is dat er in Kampen binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieven zijn die voldoen aan de criteria. De weinige beschikbare locaties binnen bestaand stedelijke gebied in Kampen vallen af door:

- ligging in bestaande woonwijk waardoor geen exclusief suburbaan woonmilieu kan worden gerealiseerd en/of;
- de te geringe omvang van het aantal woningen dat op een locatie kan worden gerealiseerd.

Naast onze analyse van alternatieven binnen Kampen, is ook gekeken naar mogelijke alternatieven in buurgemeente Zwolle en omgeving. Conclusie is dat ook hier geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn die voldoen aan de criteria.

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

4.3 Trede 3: passende ontsluiting locatie

In trede 3 is de multimodale bereikbaarheid van Reeve onderzocht:

- Reeve ligt op korte afstand van Kampen-Zuid. Dit station is vanuit Reeve binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar per auto, fiets en te voet.
- Vanaf station Kampen-Zuid is Dronten door de Hanzelijn in 8 minuten met de trein bereikbaar. Zwolle is binnen 10 minuten te bereiken. Amsterdam is in 1 uur en 15 minuten bereikbaar zonder over te stappen. Een comfortabele verbinding voor mensen die mooi willen wonen en in Amsterdam/Almere/Lelystad/de Randstad werken.
- De binnenstad van Kampen is binnen 15 minuten te bereiken per auto en fiets.
- Zwolle en Dronten zijn in circa 15 minuten per auto te bereiken. Ook Emmeloord is per auto goed bereikbaar (in circa 20 minuten).

De locatie is ook met de fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap als naar Kampen en overige omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar. Daarmee is Reeve al met al passend ontsloten voor de woningen en het woonmilieu dat er wordt gerealiseerd.

Onze eindconclusie is dat het beoogde woningbouwplan Reeve voldoet aan trede 1, 2 en 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.