

Verkenning woonprogramma gemeentelijk aandeel Boskamplocatie

20-03-2017

Inleiding

De Boskamplocatie betreft een voor Roden unieke binnendorpse locatie met in de directe omgeving een breed palet aan voorzieningen (centrumvoorzieningen Roden en zorgvoorzieningen op ca 500 meter, De Hullen). Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is de kernvraag hier welk product een toegevoegde waarde heeft voor het huidige woningaanbod in Roden. Dan gaat het niet in de eerste plaats om het afzetpotentieel van het product, of anders gezegd niet om de vraag welk productcombinatie het grootste opbrengstpotentieel heeft. En de horizont is niet de 1 à 2 jaar van de makelaar, maar 15, 20 jaar en meer. De sleutelfactor in de beantwoording is de veranderende opbouw van de huishoudens.

Het WBO van Companen¹, qua demografie gebaseerd op het prognosemodel van de provincie Drenthe, laat de verschuivingen duidelijk zien (p.51) In alle scenario's loopt het aantal huishoudens in de periode 2015-2030 tussen de 15 en 54 jaar terug, en zit de groei in de 55+ huishoudens.

Tabel 6.4: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens de trendprognose (min – max), naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	300 tot 320	270 tot 300	280 tot 290
Huishoudens 30-54	2.390	2.310 tot 2.330	2.180 tot 2.240	2.040 tot 2.090
Huishoudens 55-74	2.770	2.760 tot 2.790	2.750 tot 2.790	2.780 tot 2.820
Huishoudens 75+	1.510	1.750 tot 1.760	1.870 tot 1.900	2.060 tot 2.100
Totaal	6.980	7.120 tot 7.200	7.170 tot 7.330	7.160 tot 7.300

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Tabel 6.5: Kern Roden. Huishoudensontwikkeling volgens scenario verandering van tijdperk, naar leeftijd, 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030
Huishoudens 15-29	310	350	310	280
Huishoudens 30-54	2.390	2.370	2.310	2.200
Huishoudens 55-74	2.770	2.780	2.800	2.890
Huishoudens 75+	1.510	1.770	2.010	2.140
Totaal	6.980	7.270	7.430	7.510

Bron: Provincie Drenthe 2015.

Voorstel woonprogramma

Seniorenwoningen

Op deze centraal bij voorzieningen gelegen locatie pleit alles ervoor om de levensloopbestendige woning voor de doelgroep 55-75 jaar als vertrekpunt te nemen. De grote belangstelling voor de levensloopbestendige woningen die in de planning staan voor de Ronerborglocatie, de vele vragen die de gemeente de laatste jaren bereiken naar dergelijke producten, en signalen van makelaars onderschrijven het belang van dergelijke specifieke woonproducten. Een typologie, waarvan het aanbod op dit moment in Roden nog niet groot is.

Typologie

Waar moeten we dan concreet aan denken? De patiowoning ligt minder voor de hand omdat dit product mogelijk al op de Ronerborglocatie gerealiseerd zal worden. Het zou ook het steltype kunnen zijn. Maar een flexibeler concept met een modulaire opzet, dat ook interessant kan zijn voor andere doelgroepen, heeft de voorkeur. Het gaat dan om levensloopbestendige woningen

¹ Gemeente Noordenveld. Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken, Companen, 16 november 2015

met slimme plattegronden. Concepten met een aantrekkelijk gevelbeeld en niet te grote kavels, waarbij op het schaalniveau van de individuele woning veel variatie mogelijk is; verder kunnen het vrijstaande woningen zijn, 2¹ kappers, of geschakelde woningen. De basis is één bouwlaag al dan niet met kap of tweede bouwlaag (logeerkamer), met een plat dak of een dakhelling. Uit volkshuisvestingsperspectief is dat om het even. De vitale senior is de primaire referentie, maar ook voor andere huishoudens zou het concept interessant moeten zijn. Dat maakt het product nog sterker.

Makelaarstoets

Dit woonprogramma is getoetst bij een lokale makelaar. Deze deelt de visie dat deze locatie het beste kan worden bestemd voor senioren en kan de grote vraag naar grondgebonden seniorenwoningen bevestigen. Waarbij een heel divers vraagprofiel wordt waargenomen. Variërend van patiowoningen tot 2¹ kappers, rijwoningen en vrijstaand, met schuine kap of plat dak, en kleine tot middelgrote kavels. Omdat patiowoningen wellicht al op de Ronerborglocatie worden gerealiseerd, ligt in dat geval volgens genoemde makelaar dit product voor de Boskamp minder voor de hand. Ook ziet deze makelaar (beperkte) mogelijkheden voor dergelijke producten in de vrije sectorhuur. Met betrekking tot deze locatie zouden dat er bijvoorbeeld 2 of 4 kunnen zijn.

Projectmatig en flexibel bestemd

Om dit programma te realiseren zal het projectmatig moeten worden weggezet. Omdat de vraag zo divers is, moet zo effectief mogelijk worden ingesprongen op de concrete marktvraag van de beoogde doelgroep. Dat pleit voor een modulair product waarmee zo optimaal mogelijk maatwerk geleverd kan worden. Dat impliceert ook een flexibel bestemmingsplan. Want om zo goed mogelijk op de vraag van de beoogde doelgroep te kunnen inspelen, zal een zo flexibel mogelijke bestemming (kavelgrootte, plat dak/schuine dakhelling, vrijstaand, 2¹ kap, geschakeld/rij, patio?) het woonprogramma nog sterker maken.