

Voortgangsmemo woningbouwontwikkeling Dorpen

Aan	Gemeenteraad
Van	College van Burgemeester en Wethouders
Datum	2-4-2024
Voortgangsmemo nummer	Memo 2

Inleiding

In deze memo wordt u op de hoogte gebracht van de voortgang van de woningbouw ontwikkelingen in de dorpen. Er wordt ingegaan op de verkoop, uitvoering, communicatie, organisatie en de bijhorende planning. De in dit document aangehaalde ontwikkelingen zijn allen locaties die in de ontwikkelperspectieven 2021-2026 genoemd worden:

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/15-1-Ontwikkelperspectieven-woningbouw-Noordoostpolder-2021-2026.pdf>

Vragen/opmerkingen

Wanneer u vragen/opmerkingen heeft naar aanleiding van deze memo, dan kunt u contact opnemen met:

Tjerk Prinsse, telefonisch via [5.1.2e] of per email: [5.1.2e]@noordoostpolder.nl

Voor de dorpen: Espel, Creil, Rutten, Bant.

Marc Schultink, telefonisch via [5.1.2e] of per email: [5.1.2e]@noordoostpolder.nl

Voor de dorpen: Luttelgeest, Marknesse.

Arjan van Ham, telefonisch via [5.1.2e] of per email: [5.1.2e]@noordoostpolder.nl

Voor de dorpen: Nagele, Marknesse, Luttelgeest, Espel, Rutten, CPO projecten

Gerbert Schaapman, telefonisch via [5.1.2e] of per email: [5.1.2e]@noordoostpolder.nl

Voor de dorpen: Tollebeek, Kraggenburg, Ens

Norman van der Ende, telefonisch via [5.1.2e] of per email: [5.1.2e]@noordoostpolder.nl

Voor de dorpen: Marknesse (fase 3) en Nagele.

Espel



1. Espel uitbreiding fase 2

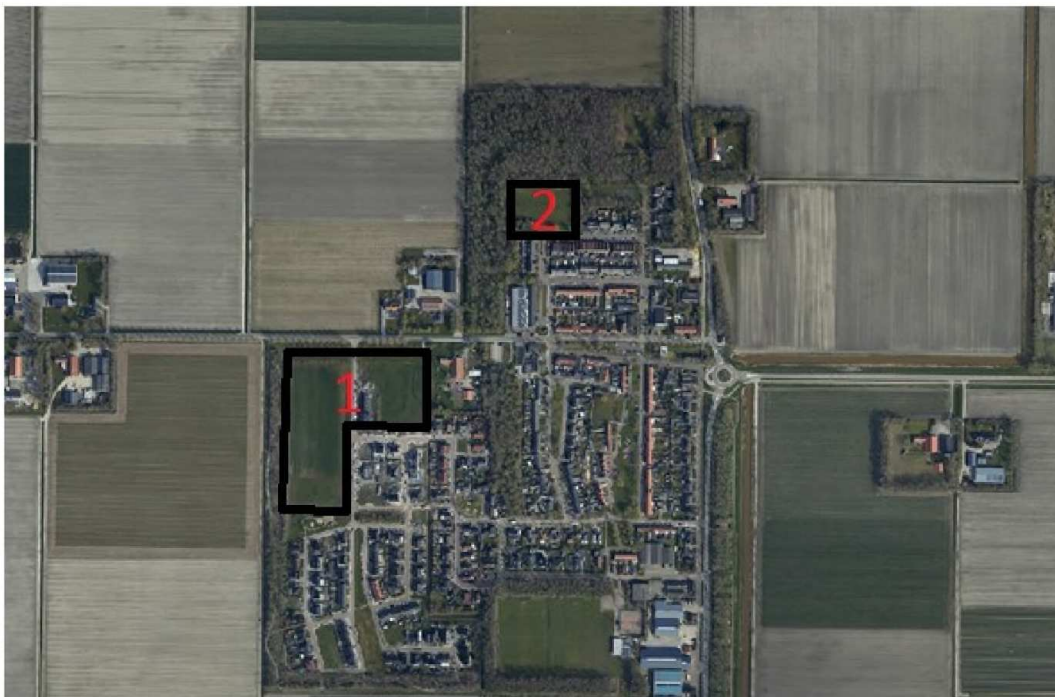
Aan de westkant van Espel bevindt zich de nieuwbouwfase 2.

Voor het eerste deel van fase 2 is een aannemer geselecteerd. De grond is in 2023 bouwrijp gemaakt en de kavels zijn verloot.

Voor tweede gedeelte van fase 2 is vorig jaar het woningbouwprogramma geactualiseerd. Er zijn 10 rijwoningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd, ten koste van enkele vrijstaande / twee onder één kap woningen. Het stedenbouwkundig plan is hiermee ook aangepast; en eind vorig jaar is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Locatie de Kaghe

Op de voormalig schoollocatie de Kaghe worden 18 appartementen/woningen gerealiseerd. Hiervoor is een prijsvraag uitgeschreven. Afgelopen jaar is hiervoor Bouwbedrijf Roos geselecteerd op basis van een schetsontwerp bestaande uit 13 appartementen van ca. 80 m² en 5 patiowoningen (op begane grond). De grond is bouwrijp gemaakt en is eind vorig jaar aan de aannemer geleverd. Bij de selectie van een aannemer was een klankbordgroep van het dorp betrokken. De huidige verwachting is dat de aannemer in Q3 of Q4 2024 gaat starten met bouwen.



Figuur 1: Ontwikkelingen Espel

3. Bredehof

Deze locatie is in bezit van woningcorporatie Mercatus; het betreft een stuk grond met woonbestemming. Mercatus wil deze grondpositie graag verkopen. Op dit moment worden er gesprekken gevoerd tussen een lokaal CPO initiatief en Mercatus, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Het CPO initiatief is voornemens om starters te huisvesten aan de Bredehof in Espel

Creil



1. *Uitbreiding Creil Oost*

Afgelopen jaar is de kavel (1) aangekocht t.b.v. woningbouw. Er ligt een definitief stedenbouwkundig plan dat voorziet in diverse doelgroepen (waaronder starters en senioren). Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot 31 januari 2024. De planning is om eind 2024 te starten met bouwrijp maken en met de kaververkoop.

2. *Pastoriewoning Graaf Florislaan*

Er is een principeverzoek gedaan voor herontwikkeling van de Pastoriewoning aan de Graaf Florislaan. Het college heeft positief gereageerd op het initiatief, maar onder een aantal voorwaarden (waaronder architectonische/stedenbouwkundige uitwerking, participatie etc.). Op dit moment ligt het initiatief bij de intaketafel.



Figuur 2: Ontwikkelingen Creil

3. *Poortershuys + De Binkel*

Afgelopen jaar heeft de gemeente het Poortershuys aangekocht. Het plan is deze locatie te herontwikkelen met mogelijk een maatschappelijke functie op de begane grond, gecombineerd met wonen op de verdiepingen.

Het plan is om met een aanbestedingsprocedure een ontwikkelaar te selecteren die het plan verder gaat uitwerken. Het dorp wordt nauw betrokken in de aanbestedings- en selectieprocedure.

De maatschappelijke functie van De Binkel komt, conform het ontwikkelperspectief van Creil, waarschijnlijk te vervallen, waardoor na afronden van het Poortershuys, De Binkel vrijkomt voor herontwikkeling naar wonen.

Rutten



1. *Buitenom 1*

Op de voormalige schoollocatie aan de Meerweg wordt in samenwerking met Mateboer Projectontwikkeling BV aan een passende invulling van de locatie gewerkt. Verwachting is dat Mateboer medio 2024 de vergunningsaanvraag doet.

2. *Buitenom 87*

Aan Buitenom 87 kunnen 9 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande kavels worden gerealiseerd. De projectmatige bouw wordt door Xavitas gedaan, verwachting is dat de vergunningsaanvraag in Q2 2024 wordt ingediend. Naar verwachting is de grond de tweede helft van 2024 bouwrijp. Dit is nog wel afhankelijk van de nutspartijen. De loting voor de 3 vrijstaande kavels vindt in het tweede kwartaal van 2024 plaats.

3. *De Stiepe*

Op de locatie van De Stiepe aan de Venelaan realiseert Bouwbedrijf Roos een nieuw appartementencomplex. De bouw is gestart en het merendeel van de appartementen is reeds verkocht.

Mercatus heeft in dit project 6 sociale huurwoningen gekocht van bouwbedrijf Roos.

4. *Uitbreiding Rutten Oost*

Voor deze uitbreiding wordt er met het Rijkvastgoedbedrijf (Rvb) en de erfpachter gesproken om de grond te verwerven. Op het perceel is een voorkeursrecht gevestigd.

Op dit moment wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan, in samenspraak met de Uitbreidingscommissie Rutten Oost (UCRO). In het verleden zijn al diverse sessies geweest met de UCRO om input op te halen.

Als het woningbouwprogramma duidelijk is, kan de grond getaxeerd worden en er financiële afspraken gemaakt worden met de eigenaar en erfpachter.

De verwachting is dat in 2024 de omgevingsplanprocedure start en er in 2025 kan worden gestart met het bouwrijp maken van de kavels. Dit is onder voorbehoud van o.a. de verwerving, afspraken met de nutsbedrijven en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

5. *Kerk Plantsoenweg*

Deze voormalige kerk is door 1op1 Architectuur gekocht met als doel deze unieke locatie te ontwikkelen als zorgappartementen. Dit plan is eind 2023 op de intaketafel geweest en de ontwikkelaar hoopt medio 2024 het definitieve ontwerp in te dienen ten behoeve van de vergunningsaanvraag.



Figuur 3: Ontwikkelingen Ruten

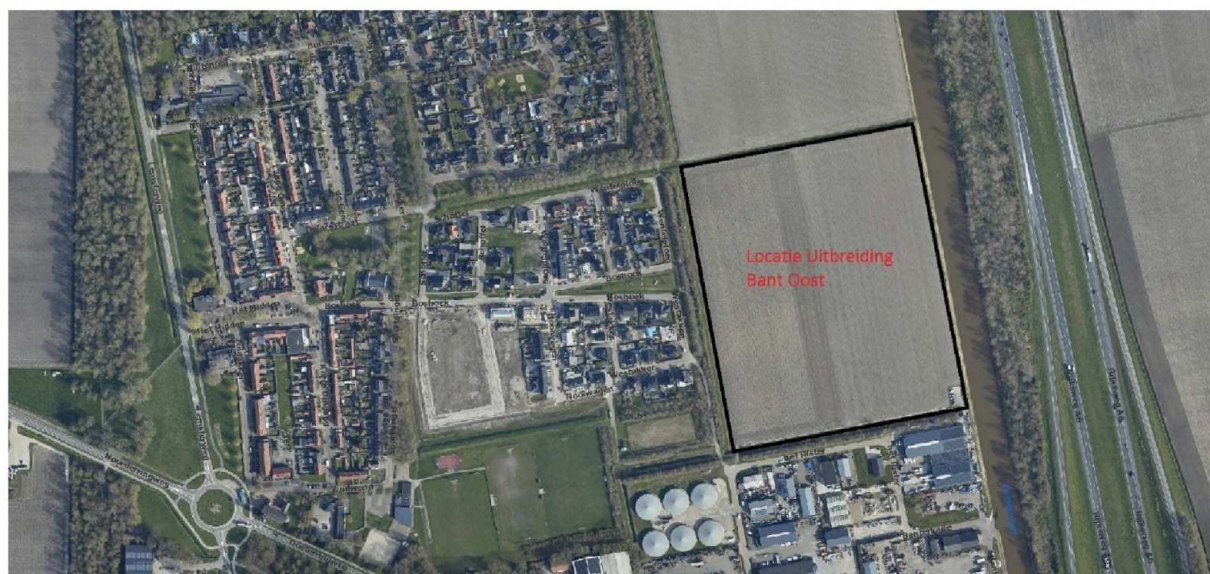
Bant



1. Uitbreiding Bant Oost fase 3

Op 26 februari 2024 is het bestemmingsplan voor Bant-Oost 3 vastgesteld door de gemeenteraad. De grond wordt aangekocht en daarna vanaf oktober 2024 bouwrijp gemaakt.

De planning is eind 2024 te starten met de kavelverkoop. Het gevarieerde woningbouwontwerp is samen met het Dorpsbelang tot stand gekomen en als alles volgens planning verloopt kan begin 2025 het bouwrijp maken starten.



Figuur 4: Uitbreiding Bant Oost

Luttelgeest



1. *Uitbreiding fase 4, deelfase 1*

Aan de zuidkant van Luttelgeest breiden we uit met nieuwe woningbouwkavels. Deelfase 1 is bouwrijp en er is op meerdere kavels gestart met de bouw van woningen.

2. *Uitbreiding fase 4, deelfasen 2 & 3*

Ook in deze deelfasen zijn de kavels bouwrijp. Meerdere kavels zijn verkocht aan particulieren of projectmatig uitgegeven. Hier zal in de loop van het jaar gestart worden met de bouw van woningen. De loting van de volgende tranche kavels is geweest in februari 2024. Er is ruimte voor een CPO initiatief waarvoor inmiddels voldoende geïnteresseerden zijn

3. *Inbreidingslocatie Lange Brink 2 (kerk)*

Voor de Lange Brink 2 ligt er een initiatief om het voormalig kerkgebouw om te bouwen tot appartementen voor senioren. Op de naastgelegen kavel wordt op dit moment een vrijstaande woning

gebouwd. De uitgebreide ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling is succesvol verlopen. De appartementen staan in de verkoop maar wekken nog niet voldoende interesse.

4. Kerkstraat

In dit plan zijn nog 2 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen beschikbaar. Echter heeft dit niet tot resultaat geleid. Samen met Bouwtotaal wordt er gekeken naar een passende invulling voor de kavels waarbij de optie voor een rij van 3 woningen nu door Bouwtotaal wordt uitgewerkt. Daarnaast wordt voor de kerk een plan ontwikkeld (zie: [Woningtypes - Luttelgeest \(kerkenschool.nl\)](https://www.kerkenschool.nl)).

5. Lange Brink (Mercatus)

Aan de Lange Brink in Luttelgeest heeft Mercatus nog een braakliggend terrein in eigendom. Hierop wil de woningcorporatie 8 appartementen, deels voor senioren deels voor starters, realiseren. De verwachting is dat Mercatus de aanbesteding voor een aannemer in de zomer van 2024 gaat doen. Start bouw eind 2025 (2e helft).



Figuur 5: Ontwikkelingen Luttelgeest

Marknesse



1. Marknesse fase 3

Over de voorgang in Marknesse fase 3 wordt u apart geïnformeerd.

2. Marknesse fase 4 (kavel Muijlwijk)

Het bouwrijp maken van Marknesse fase 4 is voltooid. De kavels zijn verloot. Er is gestart met de bouw van de woningen. Op dit moment zijn er nog een aantal kavels beschikbaar. Er is ook ruimte voor een CPO initiatief.

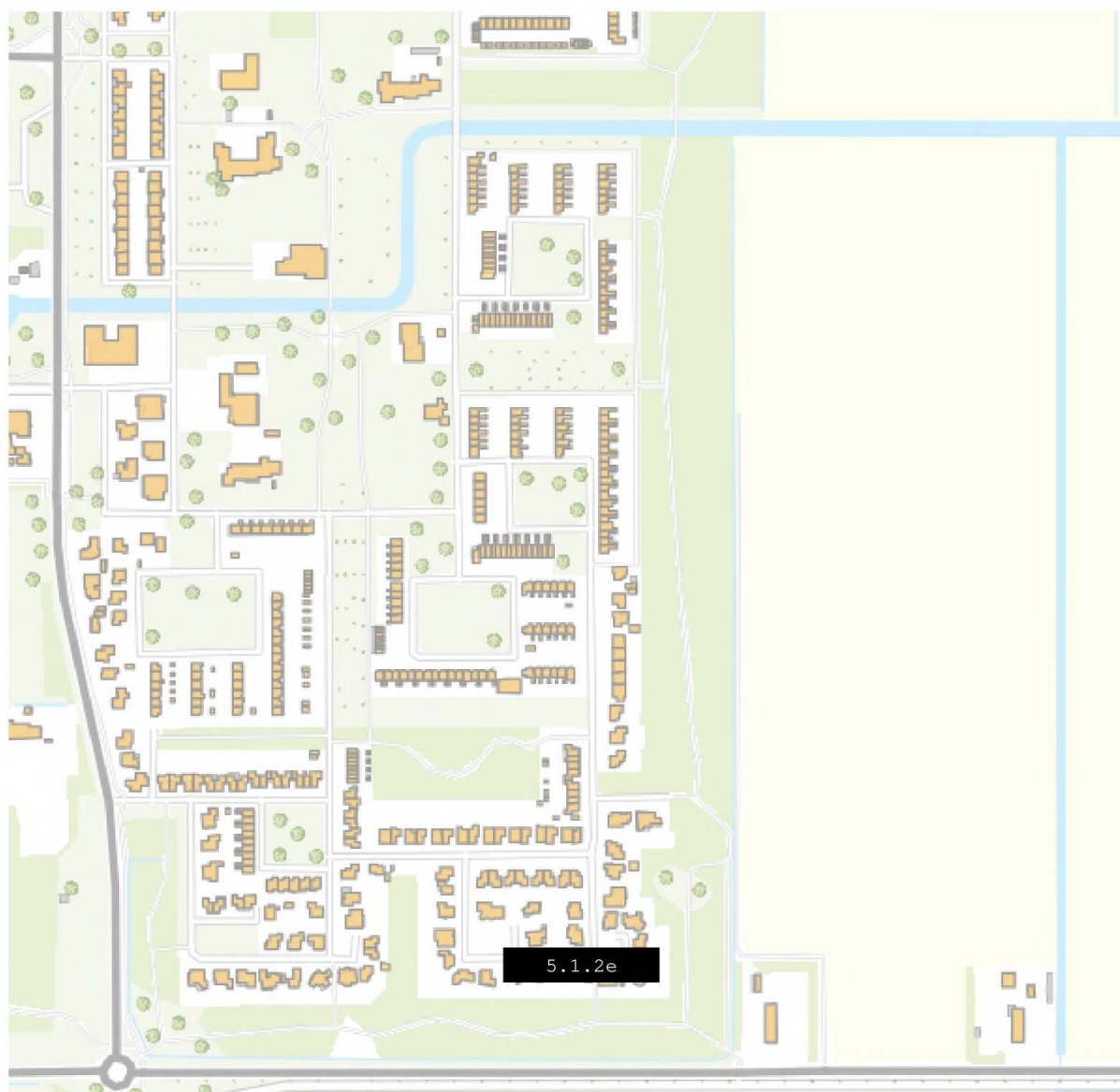
3. De Marke

Voor de locatie van het rijksmonument De Marke wordt op dit moment samen met belanghebbenden onderzocht welke invulling het meest passend en haalbaar is.



Figuur 6: Ontwikkelingen Marknesse

Nagele



1. Lucernehof 58

Met het verplaatsen en sloop van de voormalige kinderopvang/peuterspeelzaal De Mierenhoop is een locatie vrijgekomen voor woningbouw. Op deze locatie aan Lucernehof 58 zou OVT Ontwikkeling B.V. 5 patiobungalows realiseren. Zij hebben hiervoor de aanbesteding door een prijsvraag gewonnen. Echter bleek het plan niet haalbaar en is de locatie teruggegeven. Er wordt nu intern gekeken naar een passende invulling voor de locatie.

2. Schokkererf

In het centrum van Nagele is 't Schokkererf ontwikkeld. Het complex omvat 18 levensloopbestendige appartementen alsmede commerciële ruimte op de begane grond. De bewoners hebben hun intrek al genomen en de openbare ruimte is zo goed als klaar. De entree van Nagele is door deze ontwikkeling, na een proces van jaren, aanzienlijk verbeterd.

3. Uitbreiding oostzijde Nagele

Op het perceel aan de oostzijde van Nagele is een voorkeursrecht gevestigd. Hierover is de eigenaar geïnformeerd. Er worden (verwerving)gesprekken gevoerd en een woningbouwplan voorbereid. Het Ambitiedocument is 11 december 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 7: Ontwikkelingen Nagele

Ens

1. Fase 2

Op het voormalige derde voetbalveld in Ens wordt een woningbouwplan ontwikkeld met ruimte voor tiny houses, sociale huurwoningen, koopwoningen en een woonzorgvoorziening. Het plan is in nauw overleg met vertegenwoordigers uit het dorp ontwikkeld.

Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd over de invulling van het woonzorggebouw.

Het bestemmingsplan is op 2 oktober 2023 vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State en een voorlopige voorziening gevraagd.

2. Fase 3

Met projectontwikkelaarscombinatie ABB / OVT is in principe overeenstemming over de haalbaarheid en het stedenbouwkundig plan voor fase 3. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De planning voor vaststelling is in de raad van 8 juli.

3. Fase 4

Voor fase 4 is gewerkt aan een woning-/verkavelingsplan met een gevarieerd aanbod aan woningtypes samen met dorpsbelang. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De planning voor vaststelling is in de raad van 8 juli.



Figuur 8: Ontwikkelingen Ens

4. Waterkant 61

Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Wonen is in strijd met het Omgevingsplan. De initiatiefnemer wil 12 appartementen en 5 rijwoningen realiseren. Hiervoor wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

5. Wapen van Ens

Het Wapen van Ens is overgenomen door Difra Agro. Initiatiefnemer wil deze locatie herontwikkelen. Voor deze locatie is door de gemeente een stedenbouwkundig kader opgesteld waar het initiatief aan wordt getoetst. De samenstelling van het programma is nog in ontwikkeling.

Kraggenburg

1. Kraggenburg Zuid fase 2

Het beoogde woningprogramma bestaat uit sociale en middel dure huurwoningen, koopwoningen in de typen rij, 2[^]1 kap, vrijstaand, zogenaamde patio- en kwadrant woningen en er is ruimte voor een CPO initiatief. Het plan is in goed overleg met een vertegenwoordiging van dorpsbelang ontwikkeld. Het bestemmingsplan is op 29 januari 2024 vastgesteld en ligt van 7 maart tot en met 17 april ter inzage voor de beroepstermijn. Eind maart is de aanbesteding van het bouwrijp maken gepland. De kavelluitgifte is gepland in oktober 2024.



Figuur 9: Ontwikkelingen Kraggenburg

Tollebeek

1. Tollebeek West

Op perceel E1962 aan de westzijde van Tollebeek is voorkeursrecht gevestigd. Het perceel is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en wordt regulier verpacht. Momenteel worden er gesprekken gevoerd over de verwerving.

Daarnaast wordt er gewerkt aan een indicatief verkavelingsplan als basis voor de taxatie, de verwerving van het perceel en schadeloosstelling van de pachter.

Samen met de werkgroep wonen van dorpsbelang wordt gewerkt aan een passende woningmix op basis van een woonwensenonderzoek.



Figuur 10: Ontwikkelingen Tollebeek

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 12