



**GEBIEDSCONCEPT  
WELLERWAARD  
GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER  
25 NOVEMBER 2013,  
COMMISSIE WOONOMGEVING**

# AANLEIDING WW

- Onderzoek (1999/2000): te weinig recreatieve mogelijkheden Noordoostpolder
- Omgevingsplan Flevoland 2006: de Corridor aangewezen als recreatief uitloopgebied
- Wellerwaard (zwemplas, wandel/fiets/ruiterpaden) als onderdeel hiervan
- Terugverdienmogelijkheid: woningen
  - Onderzoek 2009: Markt voor topsegment en bijzondere woonvormen



# PLAN ISM WINDGROEP



Vastgestelde grondexploitatie november 2010:

- 166 woningen, waarvan 62 woningen aan de plas
  - 57 projectmatig
  - 109 particulier;
  - Ca 15 kavels per jaar, van 2015 tot 2025

# AFSCHEID WINDGROEP

- 2009: Wind Groep kan gronden niet meer afnemen ivm crisis, financiering. Voorstel: gefaseerd afnemen
- Gemeente wil geen gefaseerde afname
- 13 april 2010: afscheid Wind Groep
- Subsidie (rijk + provincie) veiliggesteld: binnen termijn beginnen, recreatieve doeleinden

# START RECREATIEPLAS

2010 - 2013

- Herontwerp
- Bestemmingsplanwijziging
- Gunstige aanbesteding (optimaliseren en zekerstellen kostenkant)
- Start aanleg
- Sluitende grondexploitatie met 62 won (feb 2012, gem. €166,-/m<sup>2</sup>, kavel 1.175 m<sup>2</sup>)



# VRAAGSTELLING MEI '13

1. Een sluitende grondexploitatie door de realisatie van woningbouw
2. Het aanbieden van een woonmilieu dat aantrekkelijk is voor het topsegment in de markt dat nu in de gemeente niet bediend wordt
3. Het maken van een aantrekkelijke, recreatieve plek voor de regio.

# RECREATIEVE PLEK

- Placemaking
  1. Gebruikmaken van reeds aanwezige kwaliteit/identiteit
  2. Samen met Noordoostpolderenaren
  3. Tijd om te groeien



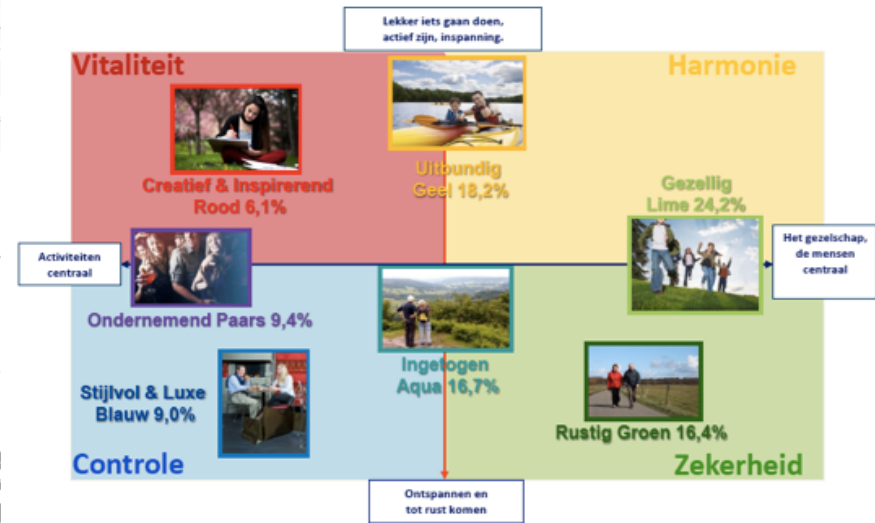
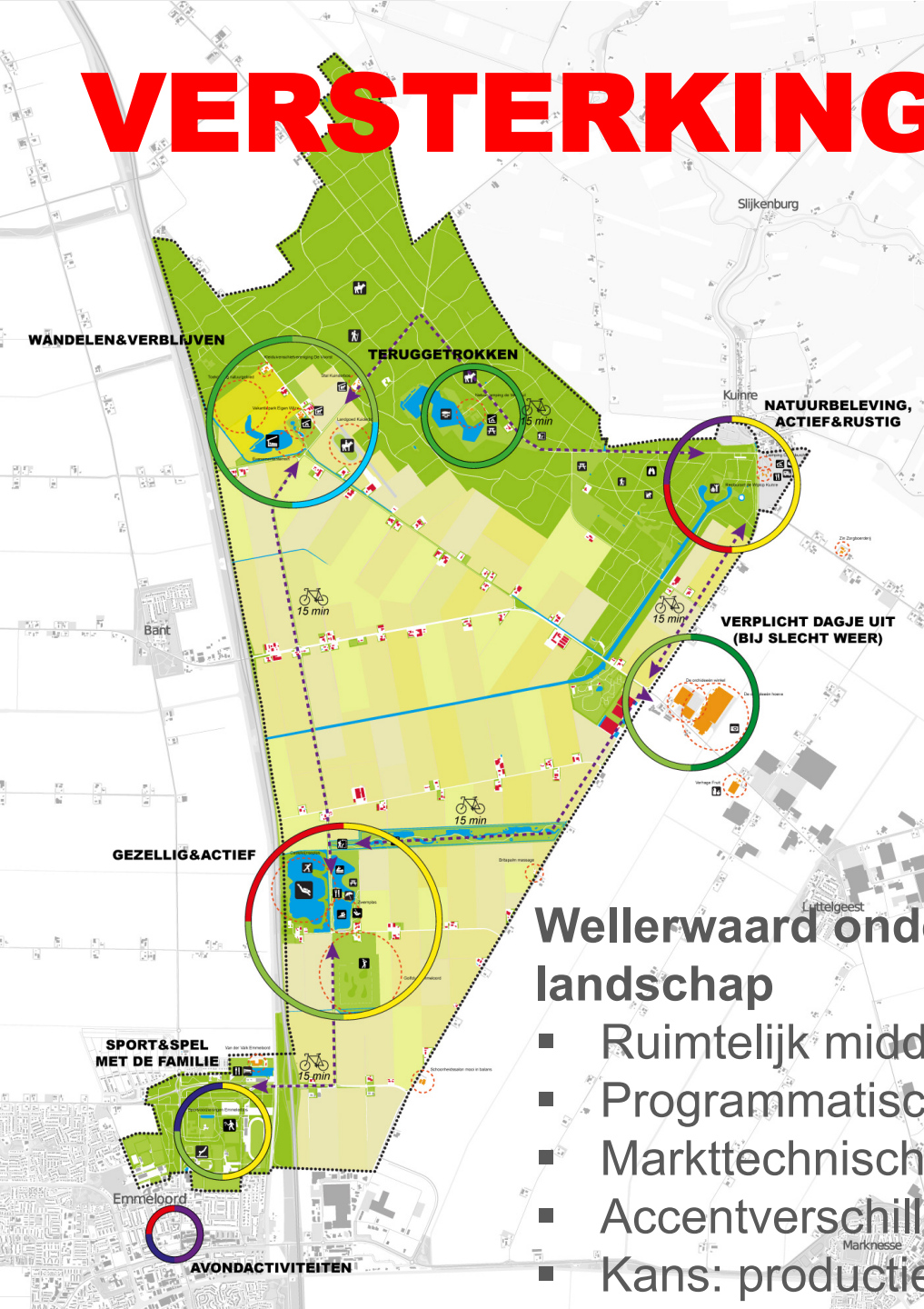
# VERSTERKING IDENTITEIT



# RECREATIEVE OMGEVING



# VERSTERKING IDENTITEIT



## Wellerwaard onderdeel van groter recreatief landschap

- Ruimtelijk middels verbindingen en 'stepping stones'
- Programmatisch middels recreatie clusters
- Markttechnisch middels recreatie-ondernemers
- Accentverschillen in leefstijlbenadering
- Kans: productief landschap



# ONTWIKKELING SAMEN MET DE EINDGEBRUIKERS





# WELLERWAARD MOET KUNNEN GROEIEN

- Nieuwe plek moet zich bij Noordoostpolderaren eerst bewijzen
- “Eerst het publiek, dan de uitbater”
- Maak (samen) een eerste start
- Landschap als duurzaam casco voor de toekomst





# WOONCONCEPT

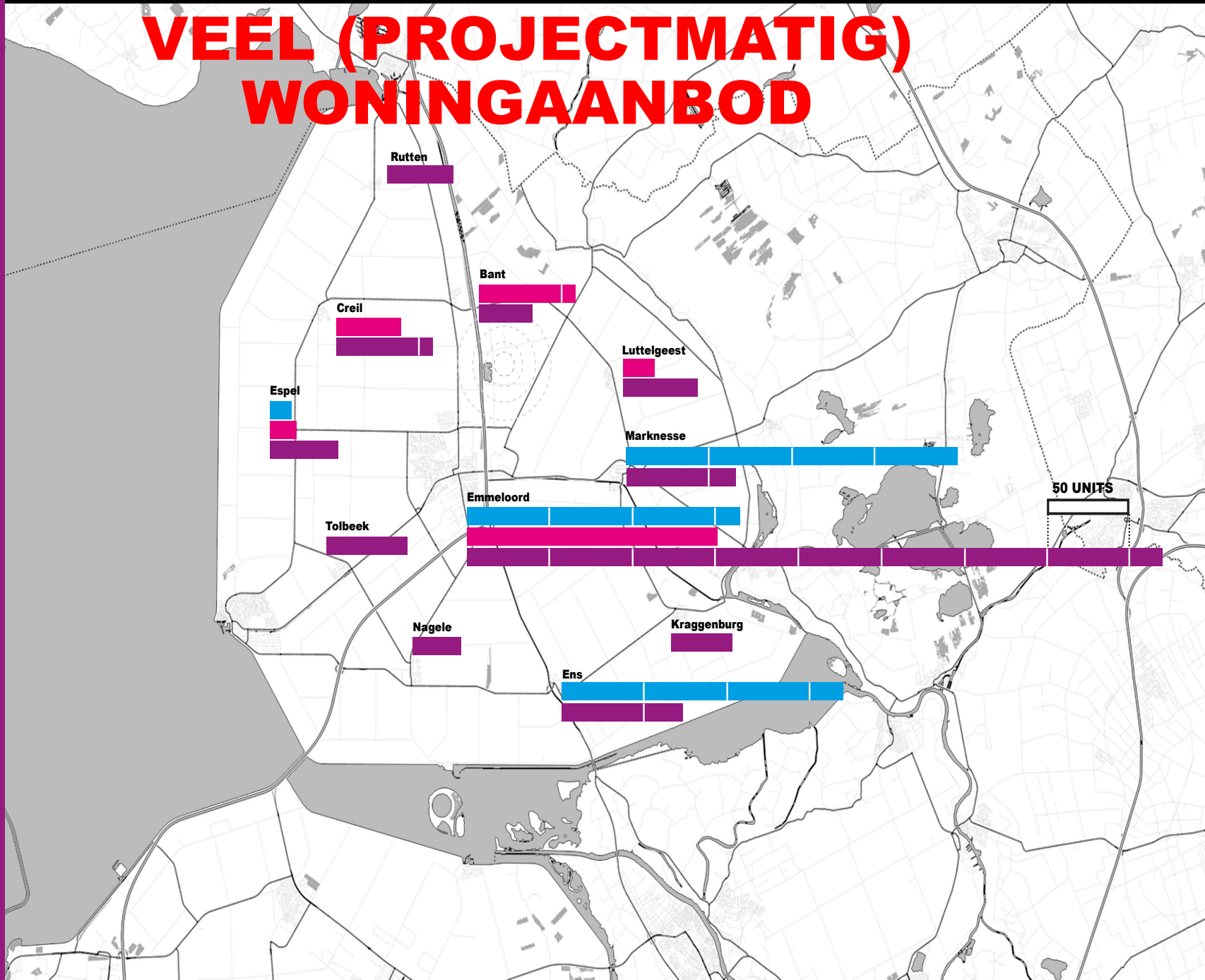
- Niet los te zien van de recreatieve context.
- Niet concurreren met bestaande uitbreiding bij Emmeloord
- Qua segment een aanvulling op het bestaande aanbod in de polder
- Resulteert in financiële sluitende grondexploitatie

# ANGSTBEELD

Vooralsnog giert de wind door De Blauwe Stad



# VEEL (PROJECTMATIG) WONINGAANBOD



50 UNITS

GEPLAND

NIEUWBOUW

BESTAAND



# VEEL AANBOD GROTE PERCELEN

BESTAAND



# VRIJE KAVELS > 1.000 M2



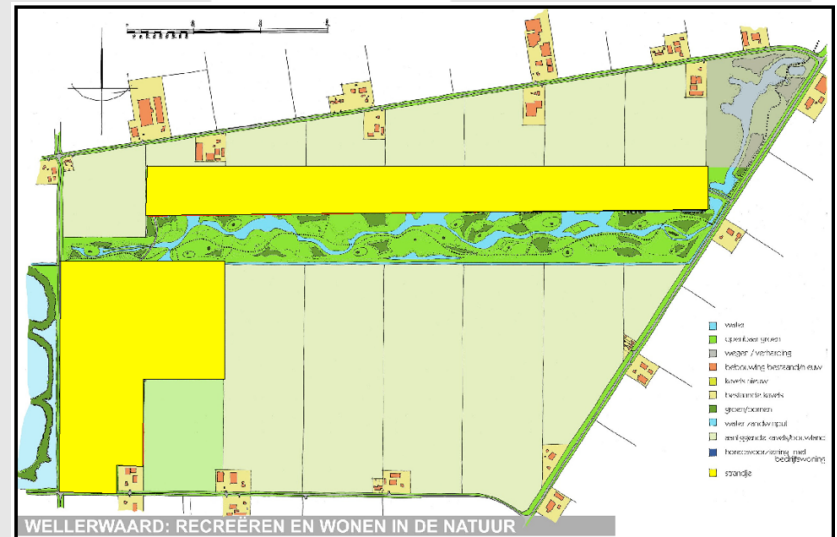
# VERANDERENDE WONINGMARKT

- Terugtrekken Windgroep
- Woningmarkt algemeen
  - Verkoop eigen woning
  - Invloed van de koper
- Concurrerende ontwikkelingen
- Projectmatige ontwikkeling: trage afzet
- Past wonen bij een recreatief concept?

# HUIDIGE WONINGMARKT

- Huidige markt: stap voor stap ontwikkeling, onzekerheid
- Groeimodellen
- Grote vrije kavels en landgoederen beperkte kans
- Factor 'tijd' wordt steeds belangrijker
- Zolang niets verkocht wordt, blijft gehele Wellerwaard in beheer van gemeente

Gebied totaal: 1.150.000 m<sup>2</sup>  
Ontwikkelingsgebied (geel): 707.786 m<sup>2</sup>





# EXPLOITATIE ALS PROBLEEM

Uit protest  
tegen vandalisme,  
diefstal en  
zwerfvuil, is

Netlpark vandaag  
gesloten.

Gasten die zich als  
vrienden gedragen  
zijn vanaf morgen  
weer welkom.

Team Netl. #

# BEHEERKOSTEN - BUDGET

## Jaarlijkse kosten:

Bandbreedte tussen kwaliteitsniveau B (voldoende) en C (matig); prijspeil 2011.

1.	Golfbaan de Terp (deel gemeente):	€ 15.100 -	€ 16.100
2.	Burchttochtgebied (deel gemeente):	€ 8.500 -	€ 9.700
3.	Wellerwaard plas (zuid en noord):	€151.600 -	€170.800
4.	Burchttocht Noord:	€124.500 -	€146.200
	Totaal:	€299.700 -	€342.800 per jaar

# BEHEERKOSTEN - BUDGET

## Jaarlijkse kosten:

Bandbreedte tussen kwaliteitsniveau B (voldoende)

1. Golfbaan de Terp (deel gemeente): € 15.100
  2. Burchttochtgebied (deel gemeente): € 8.500
  3. Wellerwaard plas (zuid en noord): €151.600
  4. Burchttocht Noord: €124.500
- Totaal: €299.700

## Budget:

Per 27 juni 2013 is budget van jaarlijks ca. €125.000 - €150.000,- (vanaf 2015) bijgesteld naar jaarlijks €50.000,- voor plangebied 3 (Wellerwaard Plas)



# BEHEERKOSTEN - BUDGET

## Jaarlijkse kosten:

Bandbreedte tussen kwaliteitsniveau B (voldoende) en C (matig); prijspeil 2011.

1.	Golfbaan de Terp (deel gemeente):	€ 15.100 -	€ 16.100	
2.	Burchttochtgebied (deel gemeente):	€ 8.500 -	€ 9.700	
3.	Wellerwaard plas (zuid en noord):	€151.600 -	€170.800	€4.000 - €4.500 per ha
4.	Burchttocht Noord:	€124.500 -	€146.200	
	Totaal:	€299.700 -	€342.800 per jaar	

## Budget:

Per 27 juni 2013 is budget van jaarlijks ca.  
€125.000 - €150.000,- (vanaf 2015) bijgesteld  
naar jaarlijks **€50.000,-**

€1.330 per ha

- Onduidelijk welke plangebieden hierin vallen.
- Nu wordt uitgegaan van alleen plangebied 3

**Jaarlijks een budgettekort van €100.000,- voor beheerlasten.**  
**NB. Alle bedragen zijn excl vervangingsinvesteringen**



# HERIJKEN VRAAGSTELLING

- Ontwikkelstrategie
- Langzame groei
- Naast grex-resultaat, exploitatieprobleem.
- Prioritering:
  1. Een succesvolle recreatieplek voor en van de Noordoostpoldenaren
  2. Optimaliseren grex en ex
  3. Waar woningbouw aan kan bijdragen



**WELLERWAARD:  
GROEI NAAR EEN SUCCESVOLLE  
RECREATIEPLEK  
VAN EN VOOR NOORDOOSTPOLDENAREN**

# 1. BURCHTTOCHT ROUTE-ENTREE-LANDGOEDEREN



## Burchttocht:

- Route, verbinding binnen recreatief landschap,
- Entree = Stepping Stone binnen recreatieve cluster, rustplek aan de route
- Aparte zone noordzijde mogelijkheid 'je droom realiseren' (vrij wonen/landgoederen, 1 á 5 ha)
  - Woonmilieu voor topsegment dat nu niet bediend wordt
  - Actief aanbieden voor circa 2 jaar
  - Na 2 jaar keuze wel/niet resterende m2s verkopen tegen agrarische waarde



# 2. RECREATIEPLAS

## ZWEMPLAS SCHOOON/HEEL/VEILIG



### Recreatieplas:

- Recreatieve hotspot in cluster
- Voor alle Noordoostpoldenaren, van de gemeente
- Vrij toegankelijk
- Basiskwaliteit altijd op orde

# 3. CASTELEIJNSPLAS KANS OP TERMIJN



## Casteleijnsplas:

- De 'rustige' tegenhanger van recreatieplas
- 'Kijkwater'
- Wandelroute voor de rustzoeker
- Mogelijke verkleuring naar actief gebruik in toekomst; momenteel als gemeente geen invloed op

# 4. AKKER

## BLIJFT AKKER, VERKOOP MET TERUGKOOP-OPTIE



### Akker:

- Staat los van andere gebieden
- Niet nodig voor 'uitloop' recreatieve functies door oppervlak noordelijke plas
- Geen logische plek voor woningontwikkeling op korte termijn
- Keuze om akker te verkopen tegen agrarische waarde met terugkoop-optie



# 6 NOORDELIJKE PLAS GEBRUIK OPP. VOOR GREX OF EX- VERBETERING



Totaal 'bruikbaar oppervlak': 5,5 ha



## Noordelijke plas:

- Groot gebied (5,5 ha grond)
- Tbv Grex- en Ex-verbetering:
  1. Organische vrije woonkavel ontwikkeling
  2. Recreatief programma, aansluitend bij invulling recreatieplas zuid

# 1. VRIJ WONEN A/D PLAS

- Organische groei mogelijk
- Wonen 'te gast' in een recreatieplek en in de natuur (groene kamers)
- Buffer tussen recreatie en wonen noodzakelijk
- Maximaliseren van oever aan plas
- Kopers zo vrij mogelijk om 'droom te realiseren'; kavelgrootte flexibel (1.500 – 2.000 m<sup>2</sup>)
  - Woonmilieu voor topsegment dat nu niet bediend wordt (andere doelgroep landgoederen)

# 1. VRIJ WONEN A/D PLAS





# 1. VRIJ WONEN A/D PLAS

Voorzet opbrengstpotentie obv staffelprijs:

1e 750 m <sup>2</sup>	à € 200 per m <sup>2</sup>	€ 150.000
2e 750 m <sup>2</sup>	à € 100 per m <sup>2</sup>	€ 75.000
Laatste 500 m <sup>2</sup>	à € 75 per m <sup>2</sup>	€ 37.500

TOTAAL per kavel van 2.000 m<sup>2</sup> € 262.500

Potentiële totaalopbrengst 'driehoek': circa € 1.800.000

- Kosten: ontsluitingsweg, gas/water/licht, riolering, renteverlies.
- Verwachting netto-opbrengst 'driehoek' conform tekening: **€ 1.500.000** (Afhankelijk van afzettingtempo)
- Verbetering exploitatie dmv verkleining exploitatiegebied (op termijn)

# 1. VRIJ WONEN A/D PLAS

- Biedt 'driehoek' actief aan voor 2 jaar
- Start realisatie (voorinvestering) na (voor-)verkoop ca. 3 kavels
  - Tot die tijd geen voorinvestering nodig zonder opbrengst hier tegenover
  - Tot die tijd blijft mogelijkheid open voor recreatieve invulling met meeropbrengst (financieel en kwalitatief) tov woningbouw
- Bij succes kan kavelafzet doorgroeien tot ca. 15 kavels
- Bij uitblijven afdoende kavelafzet, onderdeel van groei recreatie-programma en opbrengsten genereren tbv exploitatie

# 2. RECREATIEF PROGRAMMA

## Ruimtebeslag recreatie:

- Fietscross: 0,8 ha
- Motorcross: 1,0 ha
- Karting: 1,2 ha
- Ijsbaan: 1,2 ha
- Schietbaan: 0,5 ha
- Honkbalstadion: 2,3 ha (excl P)
- Manege: 2,4 ha
- Survivalterrein: 0,4 ha
- Aquapark: 1,9 ha
- Kinderboerderij: 1,0 ha
- Evenemententerrein: 6,0 ha (excl P)
- Wellness: 0,5 ha
- Congrescentrum: 5,1 ha
- Camping: 3,0 ha

Totaal 'bruikbaar oppervlak': 5,5 ha





# SPEELDERNIS





# TROTS VAN DE NOP





# OUTDOOR EVENTS





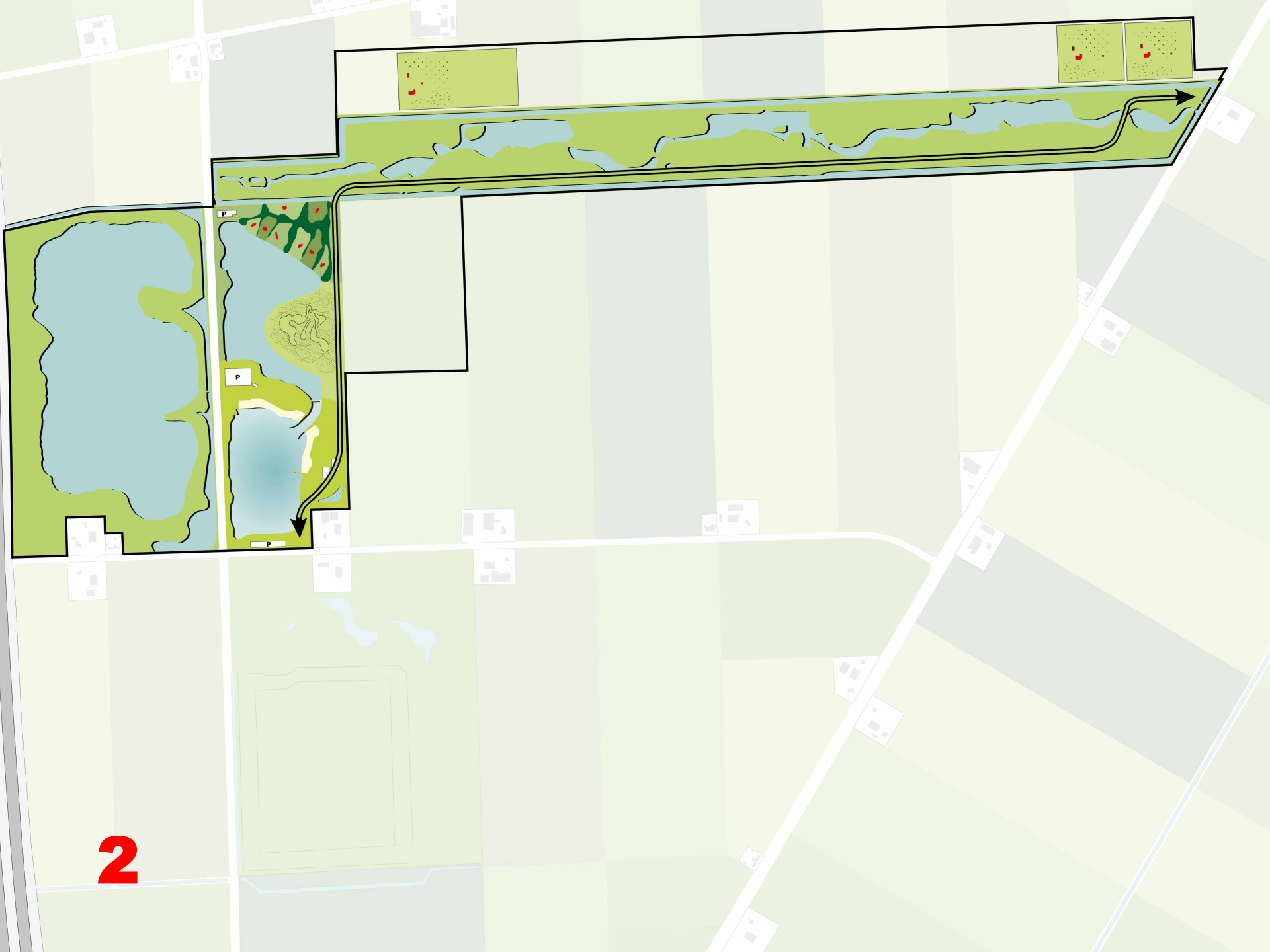
## 2. RECREATIEF PROGRAMMA

- 'Professionaliteit' programma zal groeien
- Logische aansluiting op invulling recreatieplas zuid
  - Programmatisch versterken, door concept en 'gedeeld water/oever'
- In beginperiode wooninvulling 'driehoek' mogelijk
  - Buffer nodig met recreatief programma
  - Woon-werk combinatie mogelijk
- Reeds interesse vanuit verenigingen/individuen
- Exploitatie-opbrengsten op korte/middellange termijn mogelijk tbv exploitatie totale gebied
- Grondopbrengsten pas op lange termijn mogelijk



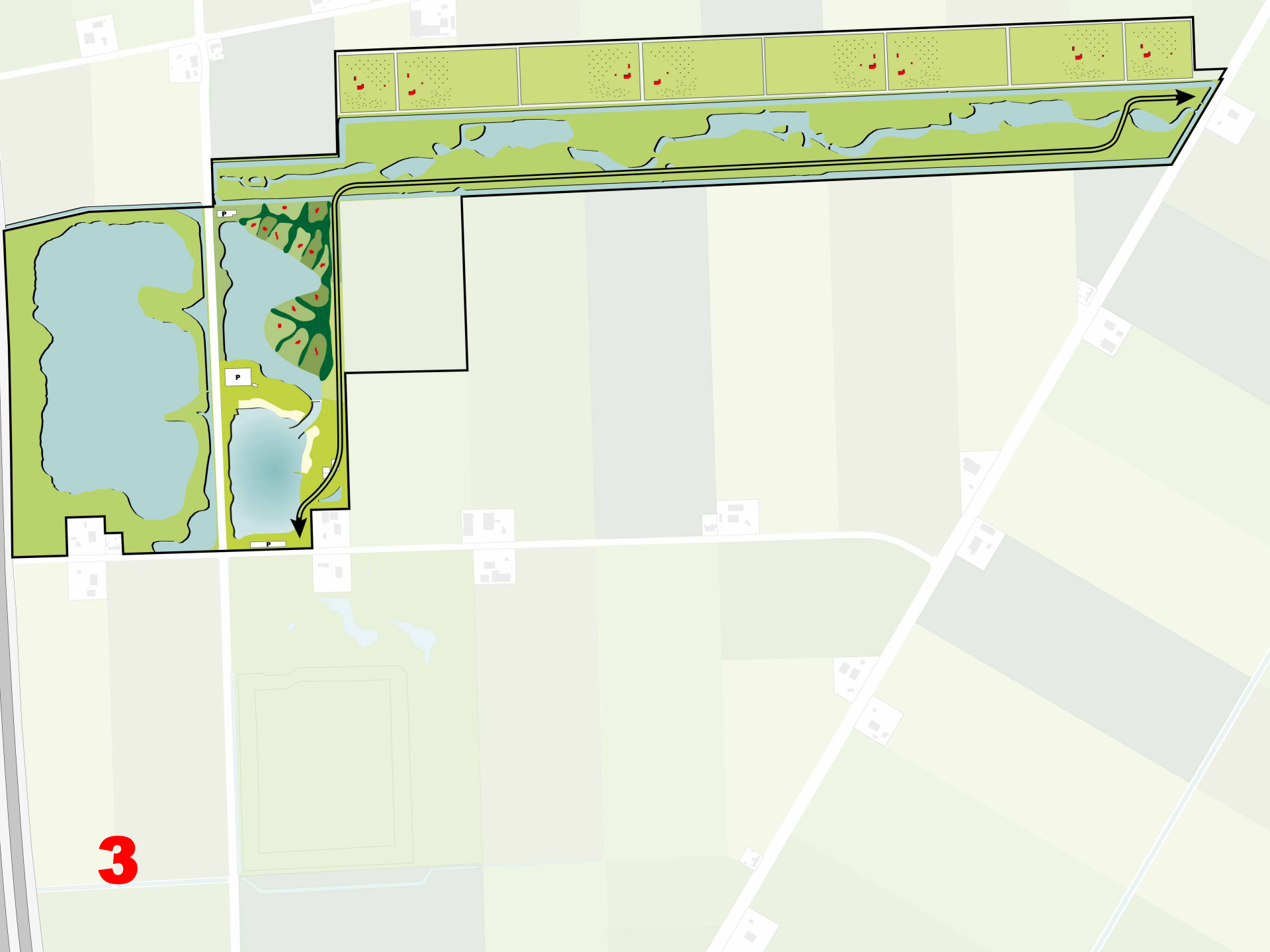
# ONTWIKKELSTRATEGIE

1

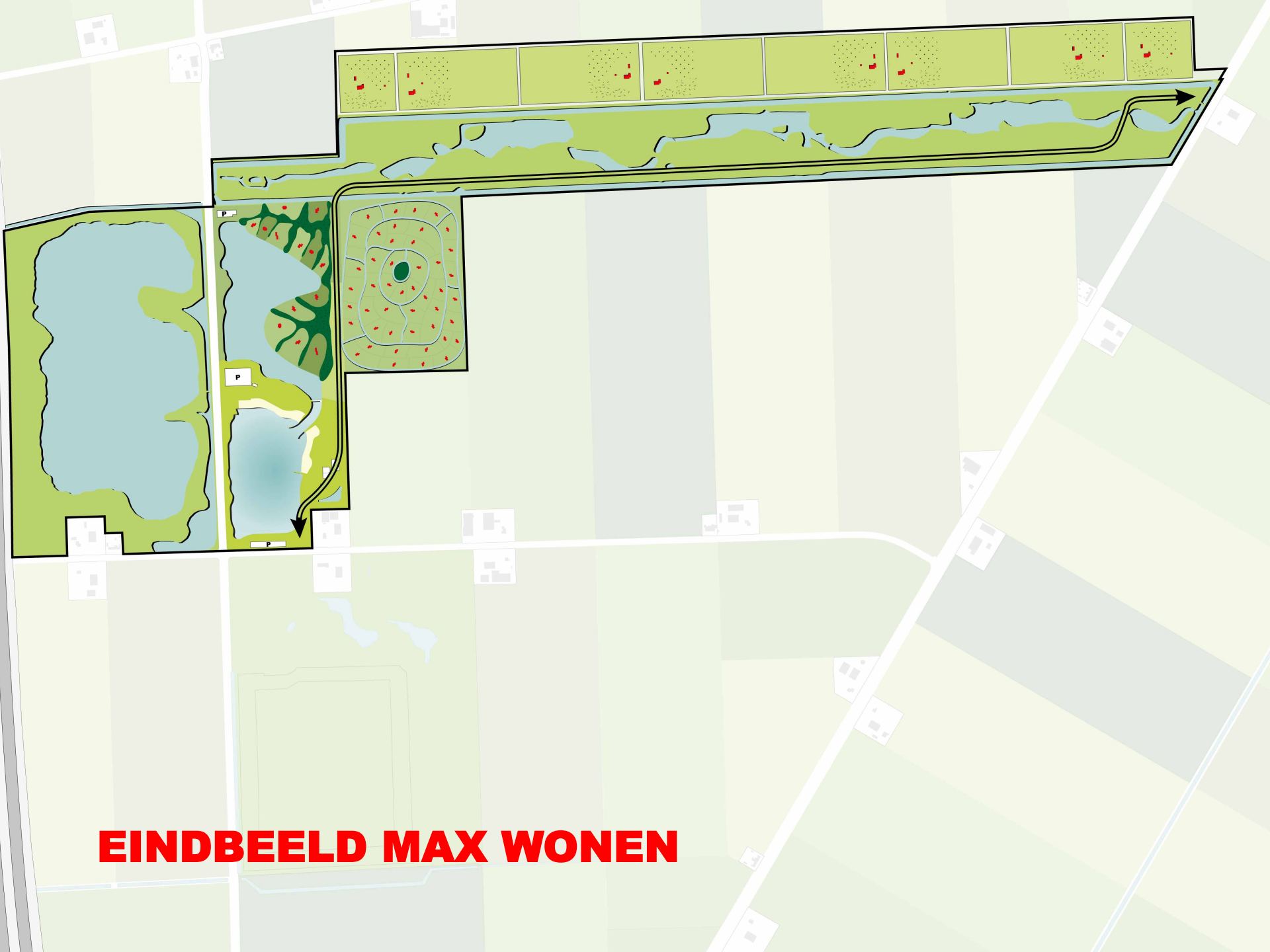


2

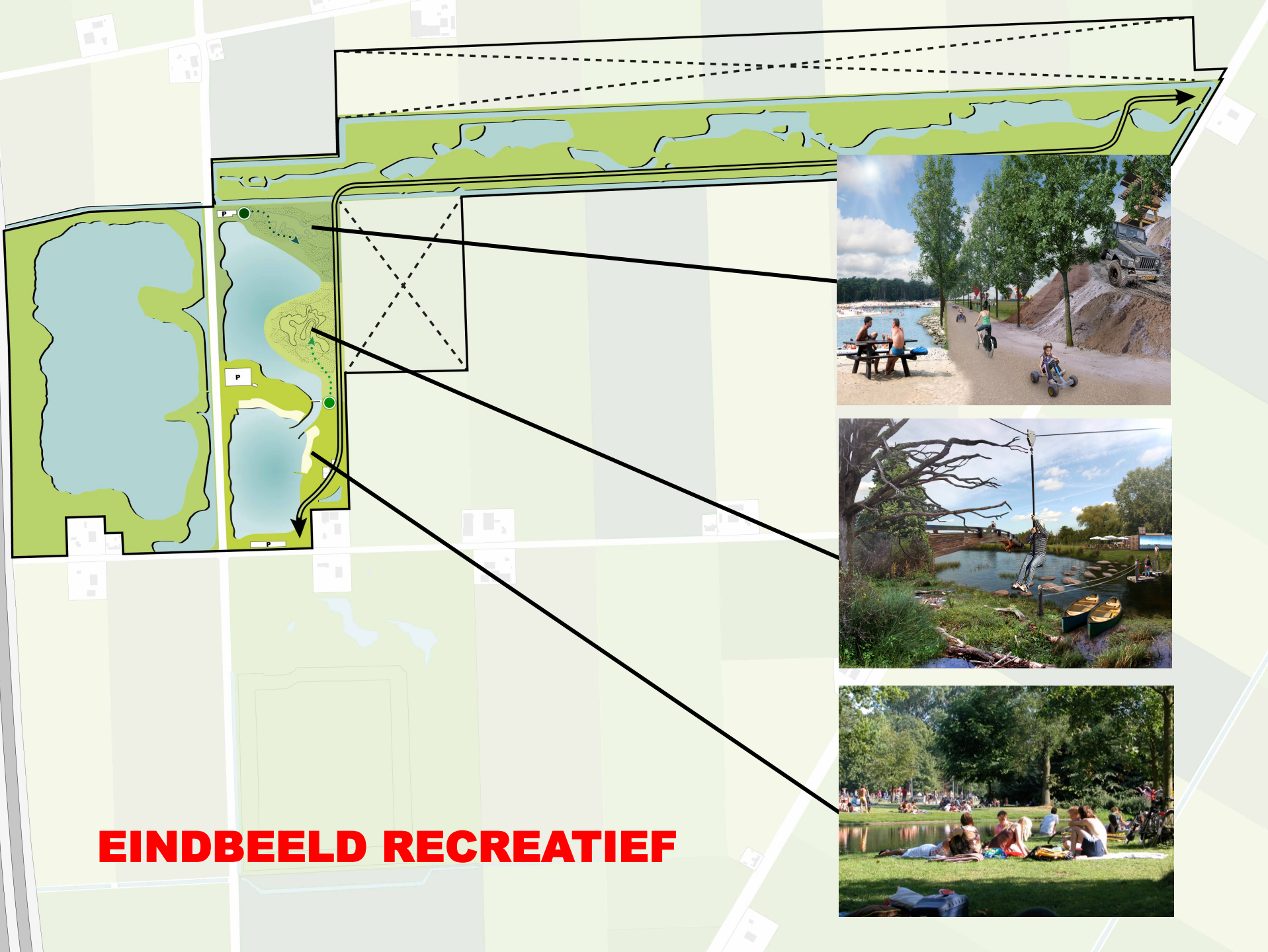




3



**EINDBEELD MAX WONEN**



**EINDBEELD RECREATIEF**





**MOGELIJK EINDBEELD MIX**



# PERSPECTIEF GREX-RESULTAAT NAV ONTWIKKELSTRATEGIE

## GREX basisscenario: Recreatieplas afmaken, daarna stoppen

- Boekwaarde 1-1-2013:	-9,3 mio
- Aanleg recreatieplas:	-5,2 mio
- Plankosten:	-0,7 mio
- VTU:	-0,4 mio
- Renteverlies:	-0,6 mio
- Communicatie/beheer:	-0,2 mio
- Risico en onvoorzien:	-0,3 mio
- <b>Subtotaal kosten:</b>	<b>-16,7 mio</b>



- Subsidies/gem.bijdrage/voorzien:	+10,2 mio
- Verkoop Akker:	+0,9 mio (ca 12 ha, €7,80/m <sup>2</sup> )
- Verkoop Burchttocht N. (agr.wrd)	+2,6 mio (ca 33 ha, €7,80/m <sup>2</sup> )

### Mogelijke opbrengstverbetering mbv woningbouw:

- 50% Burchttocht N. Landgoed (€15,-/m <sup>2</sup> )	+1,2 mio verbetering
- Verkoop kavels Noordplas:	+1,8 mio verbetering (obv 8 kavels, afh. van tempo)

- **Resultaat:** **0 tot -/-3 mio**

# SLUITENDE GREX - KAVELS



Met minder te verkopen woningen, toch een sluitende grex

## **GREX NOV 2010**

- 166 woningen, gem. €170,-/m<sup>2</sup>, gem. grootte 1.128 m<sup>2</sup>
- Totale opbrengstpotentie woningbouw: €31,8 miljoen (187.000 m<sup>2</sup> uitgifbaar a €170,-)

## **GREX FEB 2012**

- 62 kavels, gem. €166,-/m<sup>2</sup>, gem. grootte 1.175 m<sup>2</sup>
- Totale opbrengstpotentie woningbouw: €12,1 miljoen (72.850 m<sup>2</sup> uitgifbaar a €166,-)

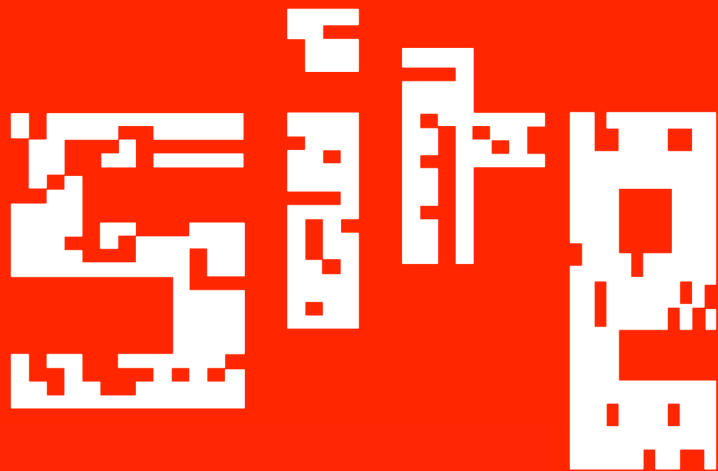
## **VOORSTEL TBV GREX NOV 2013**

- 4 'landgoederen' Burchttocht Noord, gem. €15,-/m<sup>2</sup>, gem. grootte 4 ha
- 8 vrije kavels recreatieplas, gem. €130,-/m<sup>2</sup>, gem. grootte 2.000 m<sup>2</sup>
- Totale opbrengstpotentie woningbouw: €4,2 miljoen (174.000 m<sup>2</sup> uitgifbaar a €24,-)



# CONCLUSIE

- Versterken recreatieve potentie van de Wellerwaard in grotere context kansrijk
- Bereidheid samenwerking van stakeholders, maar in een proces van langzame groei
- Optimaliseren grondexploitatie resultaat in huidige markt door mix van afstoten grond, toetsen afzetbaarheid kavels met beperkt voorinvesteren en termijn, recreatieve opbrengstpotentie
- Optimale balans tussen grondexploitatie en exploitatie zoeken door in te spelen op initiatieven en faciliteren groei recreatief concept
- Er is nú momentum om actie te ondernemen/ontlokken om de Wellerwaard op de 'mental map' te zetten



SITE urban development

Berenstraat 17  
1016 GG Amsterdam  
T. + 31 20 6231 459  
E. [info@site-ud.nl](mailto:info@site-ud.nl)  
I. [www.site-ud.nl](http://www.site-ud.nl)