

Emmeloord, 7 november 2023.

Onderwerp

Ambitiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele 'Verweven van dorp en polder'

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het ambitiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele - 'Verweven van dorp en polder' vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders opdragen de ruimtelijke uitwerking verder vorm te geven;
3. Een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de plan technische uitwerking van het ambitiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele;
4. De 4^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Het vastleggen van ambities voor de ontwikkeling van woonuitbreiding in het dorp Nagele.

Inleiding

De gemeente Noordoostpolder heeft ervoor gekozen om extra woningen toe te voegen aan de dorpen (ontwikkelperspectieven woningbouw 2022). In 2022 is de Wet Voorkeursrecht gevestigd op een perceel gelegen ten noorden van de Schokkerringweg Nagele, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2367, (groot ca. 19 ha). Met het vaststellen van het ambitiedocument wordt een tussenstap richting de gewenste woonuitbreiding in Nagele gezet. Tijdens de ruimtelijke uitwerking volgen een aantal vervolgstappen: het opstarten van een Nagelees collectief, de afronding van de grondverwerving, het doorlopen van planvoorbereiding en de uiteindelijke realisatie van de woonuitbreiding.

Ambities voor Nagele

Nagele is een iconisch dorp, met grote culturele waarde en ontstaan vanuit een innovatief en collectief gedachtegoed. De bijzondere geschiedenis en de typerende inrichting en architectuur van het dorp maken dat het formuleren van ambities voor uitbreiding van het dorp recht moet doen aan het verleden van de plek. Er is daarom vol ingezet op verwevenheid van het al bestaande met het toekomstige, met behoud van karakter voor de lange termijn. Verwevenheid geldt op zowel fysiek als sociaal vlak als het uitgangspunt. Zo ontstaat middels woonuitbreiding een toekomstbestendig en duurzaam Nagele. De volgende *ambities* zijn met het dorp, Dorpsbelang en experts geformuleerd als *leidende principes* bij de woningbouwuitbreiding in Nagele:

- 1) Verbeter - *Blijvend werken aan het bestaande Nagele*
- 2) Werk samen - *Op collectieve wijze de collectiviteit ontwerpen*
- 3) Verweef - *Landschap en openbare ruimte als basis nemen*
- 4) Innoveer - *Innoveren als polderdorp van de toekomst*

Beleidsreferentie

- Wet Voorkeursrecht Gemeente op perceel Nagele:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/19-september/19:30/Aanwijzing-Wet-voorkeursrecht-gemeenten-perceel-Nagele>
- Woonvisie Kansen grijpen 2020:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/19-oktober/19:30/10-1-Woonvisie-Noordoostpolder-2020.pdf>
- Ontwikkelperspectieven Noordoostpolder 2021-2026 van 31-1-2022:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/15-1-Ontwikkelperspectieven-woningbouw-Noordoostpolder-2021-2026.pdf>
- Erfgoeddeal Nagele:
<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/31-januari/19:30/Decentralisatie-uitkering-Erfgoeddeal-voor-Stijlicoon-Nagele>

Argumenten

1.1 In Nagele is behoefte aan meer woningen

Op korte en lange termijn is behoefte aan meer woningen in Nagele. De vraag naar woningbouw is op dit moment groot, zowel van binnen als buiten de Noordoostpolder. Vanuit de Woonvisie is er programmaruimte voor de toevoeging van extra woningen in Nagele. In de bestaande kern zijn geen inbreidingslocaties meer beschikbaar, met uitzondering van enkele kleinschalige transformatieprojecten. In Nagele is Mercatus actief om haar woningbezit te vernieuwen en te verbeteren. De aangewezen kavel biedt ruimte en ontwikkelperspectief voor de lange termijn. Het woningaanbod kan op die locatie stapsgewijs uitgebreid en gediversifieerd worden, met positieve (neven-)effecten voor Nagele als geheel.

1.2 De invulling van woningbouwuitbreiding in Nagele dient zorgvuldig afgewogen te worden

Nagele is een wederopbouwgebied van nationaal belang. Er is daarom een traject met visievorming doorlopen, dat heeft geleid tot dit ambitiesdocument. Het document sluit aan op de Woonvisie, de Ontwikkelperspectieven Woningbouw 2021-2026 en de Erfgoed deal. Dorpsbewoners, Dorpsbelang, landelijke experts en het Kwaliteitsteam (met vertegenwoordigers vanuit gemeente en Rijk) dat adviseert over architectonische, ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in Nagele zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het ambitiesdocument.

1.3 De vier opgestelde ambities dragen positief bij aan de duurzame toekomst van Nagele

- Verbeter - *Blijvend werken aan het bestaande Nagele*
De uitbreiding van het dorp is een uitgelezen kans om het al bestaande dorp een impuls te geven. Er zijn verschillende koppelkansen, die er onder andere voor zorgen dat er meer mix ontstaat, dat de energietransitie vorm krijgt, dat de openbare ruimte beter benut wordt en dat de basis voor voorzieningen versterkt wordt. Er wordt bovendien ingezet op het creëren van meer werkgelegenheid in de regio en het vergroten van de recreatieve en toeristische waarde, in onderlinge samenhang met andere trekpleisters in de omgeving.

- Werk samen – *Op collectieve wijze de collectiviteit ontwerpen*
Met behulp van menging en een moderne kijk op gemeenschapszin kan het sociale weefsel van Nagele versterkt worden. Er wordt dan ruimte geboden aan tal van vormen van samenwerking, zoals bij het ontwikkelen van een huis (of een huizenblok), het delen van voorzieningen en faciliteiten of in het geval van collectief wonen. Door zorgvuldig met elkaar af te tasten en te bepalen wat een comfortabele mate van samenwerking is, is de kans het grootst op het vinden van een balans tussen privaat, collectief en publiek met breed draagvlak.

- Verweef – *Landschap en openbare ruimte als basis nemen*
Woningbouw geldt als de aanleiding om Nagele ook op andere fronten verder te ontwikkelen en deze te verweven met de uitbreiding. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en andere vormen van materiaalgebruik zijn niet volgende, maar bieden juist de basis voor de woningbouw. Natuurontwikkeling vormt een integraal onderdeel van het toekomstige dorp en draagt bij aan verbeterde openbare ruimte voor mens en natuur. Er ontstaat ruimte voor experiment met lokaal verbouwde bouwmaterialen en voedsel voor en door het collectief. Daarnaast heeft natuurontwikkeling

ook esthetische en recreatieve waarde, zoals ook elders in de Noordoostpolder en in Flevoland al blijkt.

- *Innoveer – Innoveren als polderdorp van de toekomst*

Experiment is de basis van het ontstaan van Nagele. Dat blijft zo en dus wordt er ingezet op de toepassing van innovaties op verschillende vlakken. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaam en circulair bouwen, het gebruik van deelmobiliteit en het bieden van ruimte aan bijzondere woonvormen. Hiermee kan Nagele opnieuw een pioniersrol vervullen. Dat spreekt ook nieuwe doelgroepen aan; bewoners die bewust goed gedijen in een collectief.

Bij de vier beschreven ambities geldt dat er meer gedaan wordt dan het meest voor de hand liggende: een reguliere uitbreiding. Nagele wil een bijzondere/onderscheidende wijze van woningbouw realiseren. Hiermee kiest Nagele wederom voor iets speciaals, zodat wat bijzonder is ook bijzonder blijft. Het verenigt oud met nieuw en versterkt de functie van een uithangbord; de polder blijft innoveren! Ook de wijze waarop inwoners en partners betrokken zijn en worden is bijzonder. In Nagele wordt wederom ingezet op de kracht van het collectief, zodat de gemeenschap intact blijft en zorgvuldig uitgebreid wordt. De betrokkenheid van inwoners stopt niet met het formuleren van de ambities. Het is een startschot om in vervolgfases nauwer betrokken te zijn op vernieuwende wijze.

1.4 Het ambitiedocument is het resultaat van een uitgebreid proces, waarmee er breed draagvlak voor de ambities is

Om tot het ambitiedocument te komen zijn er verschillende sessies georganiseerd met inwoners en andere betrokkenen. Er is informatie opgehaald en geschetste ideeën zijn getoetst. Ook zijn de woon- en verhuisbehoeften onderzocht met een enquête. Meer dan 70% van deelnemers wil graag in Nagele blijven wonen. De inwoners zien in de uitbreiding graag een brede mix aan woningen voor diverse doelgroepen en prijsklassen. Aanvullend zijn er gesprekken gevoerd met partners buiten de Noordoostpolder, zodat de voorziene ontwikkelingen en ambities in Nagele bijdragen aan bredere doelstellingen in de provincie Flevoland en het Rijk.

1.5 De gemeente kan zichzelf en Nagele in het bijzonder op de kaart zetten door innovatie te omarmen

Door Nagele in te zetten als dorp voor innovatie overstijgt de opbrengst de grenzen van het dorp. Nagele en de gemeente Noordoostpolder kunnen zich profileren als pionier binnen de duurzame gebiedsontwikkeling. Teelt van nieuwe materialen en gebruik van technieken op grote schaal is exemplarisch voor de Noordoostpolder. Met een innovatieve kijk op bouwen voor de toekomst wordt een nieuw hoofdstuk aan de bijzondere geschiedenis van Nagele toegevoegd.

1.6 Realisatie van de ambities spreekt een diverse doelgroep aan

Met het vaststellen van de genoemde ambities worden er diverse doelgroepen aangesproken in de woningbouwopgave van Nagele. Er wordt gebouwd voor Nagelezen, inwoners van de Noordoostpolder en voor *overloop* vanuit de regio en elders in het land. Dit draagt bij aan een diverse bevolkingsopbouw. Dat biedt op korte en lange termijn voordelen, omdat het de sociale en economische kracht van het dorp met bijbehorende voorzieningen in stand houdt. Uiteraard wordt rekening gehouden met een diversiteit aan doelgroepen en betaalbaarheid: niet iedereen wil "met collectief particulier opdrachtgeverschap of een wooncoöperatie een compact huis met plat dak bouwen en de buitenruimte delen". Er is ook plek voor meer traditionele wensen.

2.1 Het college gebruikt de geformuleerde ambities als kader om de ruimtelijke uitwerking vorm te geven

Met het ambitiedocument krijgt het college kaders aangereikt, waarmee vervolgfases van woonuitbreiding in Nagele zorgvuldig doorlopen kunnen worden. Ze dienen als leidraad om keuzes af te wegen en om het gesprek met inwoners, grondeigenaar en marktpartijen aan te gaan, in vervolgfases van uitwerking van de plannen.

3.1 Het realiseren van de geformuleerde ambities brengt extra kosten met zich mee

De huidige beschikbare middelen zijn onvoldoende om de voorliggende ambities waar te maken. Door dit hoge ambitieniveau te kiezen kan financiering vanuit het Rijk en andere fondsen aangesproken worden. In de huidige fase heeft het Atelier van de Rijksbouwmeester en de Erfgoeddeal bijgedragen. Voor de volgende fase is gemeentelijke cofinanciering nodig. Het ambitiedocument functioneert als visie om medeoverheden en marktpartijen inzicht te geven in de ambities.

Naast de bestaande beschikbaar gestelde middelen is een aanvullend budget ad € 25.000 nodig om de kosten van de plan technische uitwerking van het ambitiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele te kunnen bekostigen. Hierover gaat uw gemeenteraad (budgetrecht van de raad). De kosten van de plan technische uitwerking van het ambitiedocument valt binnen de voorbereidingskosten van de nog op te stellen grondexploitatie en worden geactiveerd (op de balans gezet onder de immateriële vaste activa). Tot het moment van vaststelling van de bijbehorende grondexploitatie wordt er jaarlijks afgeschreven op de gemaakte kosten. De jaarlijkse afschrijvingslast wordt ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitaties. De resterende boekwaarde wordt ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex op het moment van vaststelling van het grondexploitatiecomplex.

4.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2024 nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Kanttekeningen

1.1 Er bestaat een risico op het bijstellen van de ambities, na vaststelling van het document

Het is mogelijk dat er tijdens het proces concessies gedaan worden in de mate waarop de ambities behaald worden. Dit kan bijvoorbeeld een financiële, technische of juridische oorzaak hebben of het kan het gevolg zijn van het verder te doorlopen participatietraject. Innoveren en leren zijn onderdeel van de voorgenomen stappen naar concretisering van de woonuitbreiding in Nagele.

1.2 Het is mogelijk dat de vraag naar woningbouw zal dalen met invloed op de ontwikkeling

Er is uitgegaan van verschillende beleidsstukken en prognoses, die een vraag naar woningbouw in Nagele voorspellen. Interne en externe factoren kunnen ervoor zorgen dat de vraag naar woningen afneemt. Als zich dat voordoet in de vervolgfases dan kan daarop ingespeeld worden, met gevolgen voor de ambities en het te realiseren woningaanbod.

1.3 Grondverwerving is noodzakelijk om ambities te realiseren

Momenteel zijn er gesprekken met de grondeigenaar van het beoogde perceel gaande. Er is nog geen overeenstemming bereikt. De vaststelling van het ambitiedocument is geen titel voor verlenging van de op het perceel gevestigde voorkeursrecht (WVG). Eventueel noodzakelijke verlenging van deze WVG kan plaatsvinden met een aangepast bestemmingsplan (omgevingsplan). Hier wordt in de vervolffase en planning rekening mee gehouden.

1.4 Er moet nog een planologische procedure doorlopen worden om de ambities te realiseren

Op dit moment is er voor de beoogde woningbouwuitbreiding geen planologische grondslag, zoals een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan die voorziet in deze ontwikkeling. Met het verzoek aan het college om de ruimtelijke uitwerking verder vorm te geven, zullen deze procedures doorlopen worden in vervolffases.

Planning/uitvoering

De volgende stappen zijn reeds doorlopen:

<i>Januari 2022</i>	Besluit gemeenteraad uitbreiding dorpen
<i>Juli - december 2022</i>	Ontwerpend onderzoek Young Innovators Nagele
<i>September 2022</i>	Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WvG) van toepassing op uitbreidingsperceel
<i>Maart - april 2023</i>	Enquête 'Woningbehoefte Nagele'
<i>Maart - juli 2023</i>	Opstellen Ambitiedocument

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023, no. 23.0001238;

gelet op artikel 189 en artikel 192 van de gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Het ambtiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele - 'Verweven van dorp en polder' vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders opdragen de ruimtelijke uitwerking verder vorm te geven;
3. Een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de plan technische uitwerking van het ambtiedocument Duurzame woonuitbreiding Nagele;
4. De 4^e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 december 2023.

De griffier, de voorzitter,