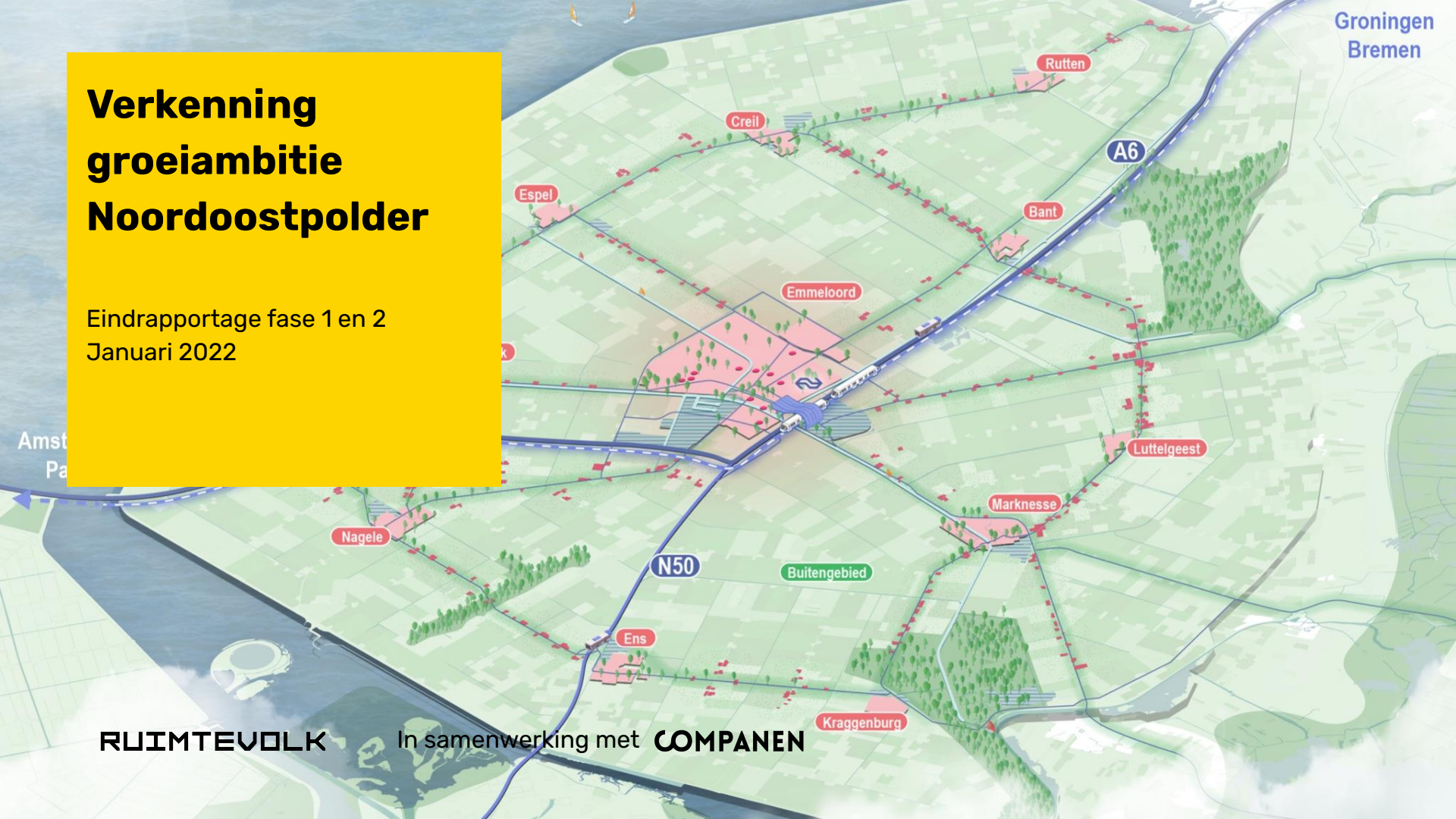
Verkenning groeiambitie Noordoostpolder

Eindrapportage fase 1 en 2
Januari 2022



RUIMTEVOLK In samenwerking met COMPANEN

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

A. DEMOGRAFIE EN WOONBEHOEFTE
- AUTONOME BEHOEFTE: MAXIMAAL 3.280 WONINGEN
- INZET OP DOORSTROMING EN ADAPTIEF PROGRAMMEREN
- WONEN ALS GEBIEDSOPGAVE
- BEELD VAN DE BOVENREGIONALE VRAAG
- TRENDS OP DE WONINGMARKT
- CONCLUSIES

B. KOPPELKANSEN
- BEREIKBAARHEID
- SOCIAAL-ECONOMISCHE AGENDA
- ENERGIETRANSITIE
- VITALITEIT KERNEN
- TRANSITIE LANDBOUW EN NATUUR
- KLIMAATVERANDERING EN NATUURONTWIKKELING
- VAN SCENARIO'S NAAR WOONSTRATEGIEËN

C. KANSRIJKE WOONSTRATEGIEËN
- WONEN ALS VLIEGWIEL
- VAN SCENARIO'S NAAR WOONSTRATEGIEËN
- KANSRIJKE WOONSTRATEGIEËN NOORDOOSTPOLDER 2050
- SCHAALSPRONG EMMELOORD
- KRACHTIGE KERNEN
- BUITENGEWOON BUITENGEBIED

D. HAALBAARHEIDSSTUDIE
- ONDERZOEKSOPZET
- OVERZICHT PLANLIJST EN ZOEKGEBIEDEN
- INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA SCHAALSPRONG EMMELOORD
- INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA KRACHTIGE KERNEN
- INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA BUITENGEWOON BUITENGEBIED
- SAMENVATTING HAALBAARHEIDSSTUDIE
- CONCLUSIES HAALBAARHEIDSSTUDIE

COLOFON

INLEIDING

De druk op de woningmarkt is groot. Ook in Flevoland is sprake van een grote vraag en woningtekort. De provincie Flevoland wil met het programma “**Flevoland bouwt aan Nederland**” in beeld krijgen hoe binnen de provincie tot 2050 grofweg 100.000 extra woningen gebouwd kunnen worden.

De gemeente Noordoostpolder wil haar steentje bijdragen en verkent de kansen, mogelijkheden en haar ambitie om **5.000 - 10.000** te bouwen tot 2050. Deze woningen komen bovenop de autonome woningbehoefte, zoals onlangs vastgelegd in de woonvisie ‘Kansen grijpen’. RUIMTEVOLK begeleidt de gemeente bij deze verkenning. Companen heeft als kennispartner in fase 1 van dit traject meegedacht.

In de eerste fase van dit traject is onderzocht in hoeverre het *haalbaar* en *wenselijk* is om tot 2050 5.000 tot 10.000 woningen binnen de gemeente Noordoostpolder toe te voegen. En wat daarvoor passende en toekomstbestendige *ruimtelijke ontwikkelstrategieën* zijn. Om die vragen te beantwoorden is in fase 1 van dit traject een analyse uitgevoerd naar de verhouding van deze ambitie in relatie tot de woningbehoefte, relevante trends en ontwikkelingen en ruimtelijke kansen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is om de woningbouwopgave te **koppelen** aan andere maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Dit is gebeurd op basis van **bureauonderzoek** en diverse **groepsgesprekken** met vertegenwoordigers van dorpsbelangen, woningcorporaties, marktpartijen, het gemeentebestuur en raadsleden.

Bij de behandeling van de uitkomsten van fase 1 in de gemeenteraad heeft de raad de opdracht gegeven om in fase twee van dit traject te onderzoeken *hoe* **5.000** extra woningen toekomstbestendig zouden kunnen landen in de gemeente Noordoostpolder. In fase twee is dan ook een indicatief haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een mogelijk *woningbouwprogramma* dat past bij de ambitie van 5.000 woningen extra.

Deze rapportage vormt de afronding van **fase 1 en 2**.

Stappen verkenning

Stap 1	Onderzoek op basis van deskresearch
Stap 2	Groepsgesprekken met stakeholders, marktpartijen, bestuur en raad
Stap 3	Deel 1 verkenning: Analyse & Kansen en ambitiekaart
Stap 4	Uitwerking gewenste ontwikkelstrategieën
Stap 5	Consultatie en besluitvorming
Stap 6	Deel 2 verkenning: Uitwerking woonstrategieën

A. DEMOGRAFIE EN WOONBEHOEFTE

AUTONOME BEHOEFTE: MAXIMAAL 3.280 WONINGEN

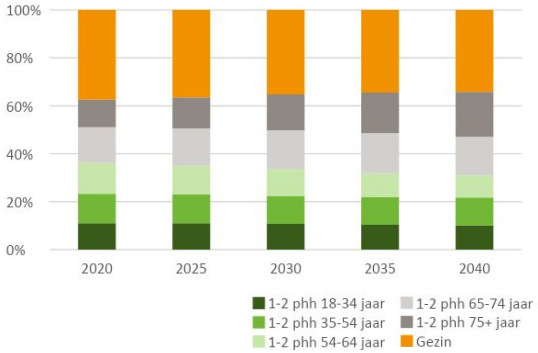
Op basis van **actuele prognoses** (Primos, Pronexus, gemeentelijk) kan een beeld (met bandbreedtes) geschetst worden van de autonome woningbehoefte van de gemeente Noordoostpolder tot 2050:

- ➔ De bevolking neemt naar verwachting toe van ca. 46.000 tot ca. 52.000 inwoners.
- ➔ Het aantal huishoudens neemt volgens de prognoses toe tot maximaal **ruim 21.000 huishoudens in 2050**.
- ➔ Deze **groei vindt met name plaats tot 2035**. Daarna volgt mogelijk al een afname van het aantal inwoners en huishoudens.
- ➔ Binnen deze groei is er sprake van een **afname van het aandeel gezinnen en een toename van het aandeel kleine huishoudens** (1-2 persoons). Deze toename verklaart zich ten dele door de vergrijzing van de bevolking. Landelijk bezien is deze verschuiving in huishoudensopbouw kleiner dan in andere regio's.

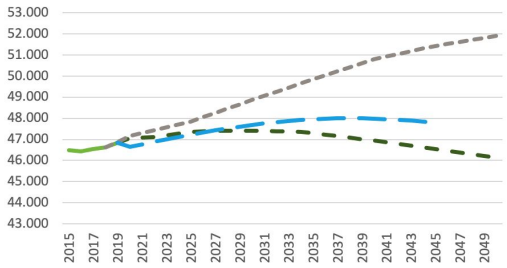
Om het huidige **woningtekort** in deze periode grotendeels in te lopen (van 4% naar 2%) zijn circa 400 extra woningen nodig.

De verwachte extra groei van het aantal huishoudens door **arbeidsmigratie** (long stay) bovenop de prognoses is bepaald op maximaal 450 woningen (Decisio en Companen, provinciaal onderzoek, 2019).

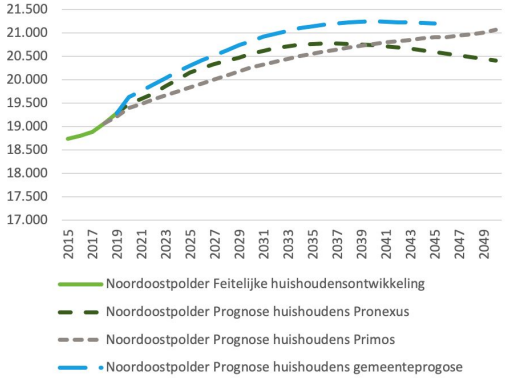
De verwachte 'autonome' woningbehoefte komt daarmee op basis van bestaande prognosemodellen in totaal op 2.130 tot 3.280 extra woningen tot 2050. In het vervolg van dit onderzoek wordt gerekend met een 'autonome' woningbehoefte van 2.100 - 3.300 woningen.



Prognose huishoudenssamenstelling
(Bron: woonvisie gemeente Noordoostpolder)



Bevolkingsprognose
(Bron: woonvisie gemeente Noordoostpolder)



Prognose aantal huishoudens
(Bron: woonvisie gemeente Noordoostpolder)

INZET OP DOORSTROMING EN ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Op basis van woningbehoefteonderzoek (WOoN), bevolkingsprognoses en de samenstelling van de huidige woningvoorraad is in kader van de woonvisie 'Kansen grijpen' de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Noordoostpolder bepaald. Grofweg is er de komende jaren behoefte aan een **gedifferentieerd programma** van zowel gezinswoningen als woningen voor kleine huishoudens en in vrijwel alle koop- en huursegmenten.

De woonvisie zet in belangrijke mate in op **doorstroming**. De focus ligt de komende jaren daarom primair op het bouwen van passende (levensloopbestendige) woningen voor de toenemende groep senioren. Zo kunnen zij in de dorpen of in Emmeloord nabij voorzieningen blijven wonen, en komen de verhuisstromen op gang.

Tegelijkertijd is het doel om kwalitatief **bijzondere woningen en milieus** toe te voegen, zoals bijvoorbeeld Wellerwaard, om een aantrekkelijk palet aan woonmilieus aan te bieden.

In de woonvisie wordt ook ingezet op bijzondere programma opgaven, zoals bijzondere woonvormen en woningen voor studenten, stagiaires en tijdelijke werknemers. Dit programma vraagt om een eigen aanpak naast het reguliere programma dat primair op doorstroming is gericht.

Tot slot wordt gekeken naar een spreiding over **Emmeloord en de kernen**. Ook bijzondere locaties - kerken, scholen en VAB's - kunnen in aanmerking komen voor functieverandering.

Er ligt geen vastomlijnd programma op typologie en segmenten. De woonvisie zet in op een strategie van adaptief c.q. onderzoekend ontwikkelen. Dat betekent dat niet wordt gewerkt vanuit een stringente kwalitatieve programmering, maar dat op gemeenteniveau en lokaal door middel van het creëren van een bijzonder aanbod de vraag wordt getoetst en op basis daarvan het programma wordt bijgesteld.

Bron: gemeente Noordoostpolder

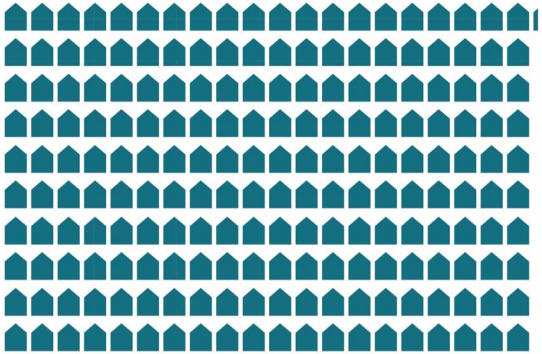
WONEN ALS GEBIEDSOPGAVE

Op dit moment staan er in de gemeente Noordoostpolder ruim 20.000 woningen. Een groeiambitie van 5.000 tot 10.000 woningen betekent dus een toename van de woningvoorraad met **25 - 50%**; in potentie een nieuwe kern ter grootte van Emmeloord. De extra groeiambitie is in die zin op te vatten als een schaalsprong voor de kernen binnen de gemeente.

De maatschappelijke en ruimtelijke impact van deze groeiambitie is groot. Daarom kunnen deze niet los van elkaar worden gezien. De woonopgave zou gezien moeten worden als een integrale gebiedsopgave, waarin woningbouw gekoppeld wordt aan andere **strategische opgaven**. Zoals de zes strategische opgaven van de omgevingsvisie. In dit deel van de verkenning brengen we belangrijke koppelkansen in beeld.

Gedurende deze eerste fase van de verkenning is de omgevingsvisie nog in ontwikkeling. Beide trajecten beïnvloeden elkaar, aangezien woningbouw onlosmakelijk is verbonden met de omgeving buiten de voordeur.

Huidige woningvoorraad: 20.134 woningen



Autonome groei van 2.100 tot 3.300 woningen

Toename van 5.000 - 10.000 woningen tot 2050

Bron: CBS 2020, bewerking RUIMTEVOLK

Bron: gemeente Noordoostpolder

BEELD VAN DE BOVENREGIONALE VRAAG

Bij een groeiambitie van 5.000 tot 10.000 extra woningen tot 2050 zullen voor een belangrijk deel woningen gebouwd moeten worden voor huishoudens die op dit moment niet in de regio wonen. Dat betekent dat mensen bereid moeten zijn over een **lange afstand** te verhuizen van een andere regio naar de Noordoostpolder.

Uit verschillende onderzoeken weten we dat dit met name huishoudens zijn met landelijke netwerken of een bovenregionaal 'daily urban system', veelal **hoger opgeleid**. Deze huishoudens oriënteren zich over het algemeen breed en wegen daarbij vaker de kwaliteit van de **woonomgeving, woning en goede bereikbaarheid** mee, zowel in het landelijk netwerk als toegankelijkheid (van voorzieningen) met (boven)regionaal OV. Het is een **kritische consument** die - omdat men bereid is grote afstanden af te leggen - vaak kan kiezen uit verschillende regio's.

De **concurrentie** is dus groot. Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat de Noordoostpolder wel degelijk **kansen** biedt voor deze groepen en daarbij in het bijzonder gezinnen, en in mindere mate senioren en starters.

Deels door het bieden van ruimte voor **unieke woonconcepten**, in relatie met het bijzondere landschap en het gewilde **dorpse wonen**. Maar ook door het bieden van **exclusieve woningen**. Het IJsselmeer als achtertuin, het unieke polderlandschap en de nabijheid van Schokland vormen mooie ingrediënten voor bijzondere woonmilieus, waarvoor mensen over lange afstand willen verhuizen. Hoe groot deze groep is, is afhankelijk van tal van factoren. Het gaat echter naar verwachting eerder om enkele **honderden** dan duizenden huishoudens.

Partijen wijzen ook op een andere unieke kwaliteit van de Noordoostpolder; de uitstekende prijs-kwaliteitverhouding. Anders gezegd: je krijgt hier veel **ruimte** (woning en tuin) voor relatief weinig geld. Deze kwaliteit is in het bijzonder aantrekkelijk voor mensen die een relatief dure en kleine stadswoning in de Randstad of regio Amersfoort of Zwolle willen inruilen voor substantieel meer **vierkante meters**. Gezien de sterk oplopende prijzen in deze stedelijke regio's, zou dit in potentie een omvangrijke groep kunnen zijn.

Motief migratie

- Korte afstand
  - Sociale afstand
  - Werkgelegenheid
  - Beschikbaarheid
  - Prijs
  - Lager / middelbaar opgeleid
  - Netwerk regionaal
  - Voorzieningen
- Lange afstand
  - Woonomgeving
  - Woonmilieu / landschap
  - Woonaanbod
  - Bereikbaarheid
  - Hoger opgeleid
  - Netwerk landelijk
  - Voorzieningen

Bron: *obv o.a. migratieonderzoek provincie, Motivaction, onderzoek F. Thissen (UvA)*

TRENDS OP DE WONINGMARKT

Op basis van de huidige onderzoeken zijn geen gefundeerde uitspraken te doen over de kwalitatieve woningbehoefte op lange termijn. Toch is een aantal ontwikkelingen en trends aan te wijzen die in belangrijke mate de woningbehoefte van nu en ook richting 2050 beïnvloeden.

Verdere toename kleine huishoudens. De groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en de afname van het aantal gezinnen zet verder door.

Van woning naar wonen. Een huis doet steeds minder alleen dienst als woning, maar ook als werkplek, prettige verblijfsruimte en plek waarmee je graag wil identificeren (duurzaam, sociale omgeving, etc.). Dit stelt nieuwe eisen aan de architectuur, woningplattegronden en stedenbouwkundige opzet. En vraagt om nieuwe woonconcepten en aanpassing van de bestaande voorraad.

Belang van voorzieningen en nabijheid. Ook raakt dit de omgeving waarin deze woning staat. Over het algemeen wensen huishoudens (jong en oud, groot en klein) steeds vaker een woning dichtbij dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen, goede bereikbaarheid per auto en in toenemende mate per openbaar vervoer en fiets.

Bron: RUIMTEVOLK

Gezonde leefomgeving. Het belang van de ervaring van een goede gezondheid en een gezonde leefomgeving wint terrein. Mensen zoeken een woonomgeving waar ze actief kunnen zijn, elkaar kunnen ontmoeten, maar waar ook klimaatadaptieve maatregelen zijn genomen om bijvoorbeeld hittestress te voorkomen en woonkwaliteit te borgen.

Extramuralisering en zorg. De verwachting is dat de trend van extramuralisering en zorg aan huis zich verder zal doorzetten. Dat betekent dat er een grote behoefte blijft aan woningen voor mensen met een zorgbehoefte (senioren), alsook aan voorzieningen in de woonomgeving (dagelijkse voorzieningen, zorg, ontmoetingsruimtes, dagbesteding, sport en bewegen, etc.).

Nieuwe bouwconcepten. In de woningmarkt is steeds meer vraag naar niches, zoals collectieve woonmilieus, seniorenconcepten, nieuwe landgoederen of bijzondere concepten door functieverandering van scholen, kerken en vrijkomende agrarische bebouwing en erven.

Duurzaamheid. Nieuwe woningen zullen niet alleen energiezuinig zijn, maar ook energieneutraal en mogelijk zelfs energieleverend. Bovendien zullen steeds meer woningen op circulaire wijze gebouwd worden. In de woonvisie is dit ook expliciet als ambitie opgenomen. Daarnaast is een Transitieprogramma Bouw onderweg.

CONCLUSIES

1. Op basis van de bevolkingsprognoses en het inlopen van het huidige woningtekort is de autonome behoefte aan nieuwe woningen geraamd op maximaal circa 2.130 - 3.280 (afgerond 2.100 - 3.300) woningen tot 2050. Terwijl de groei van het aantal huishoudens met name tot 2035 zal plaatsvinden, gaat de Woonvisie 'Kansen grijpen' nog uit van 1.000 woningen tot 2030.

2. Een inzet van 5.000 tot 10.000 extra woningen in het kader van 'Flevoland bouwt aan Nederland' komt bovenop de autonome behoefte. Deze woningen moeten daarom voorzien in bovenregionale behoefte.

3. Voor de komende jaren ligt de focus grotendeels op het bouwen voor de lokale woningmarkt en de doorstroming. Daarnaast wordt ingezet op exclusieve woonconcepten en bijzondere programma's voor bijvoorbeeld studenten en arbeidsmigranten.

4. De kwalitatieve woningbehoefte op lange termijn en van huishoudens buiten de regio is niet op basis van onderzoeken gefundeerd in beeld te brengen. Wel speelt er een aantal trends op de achtergrond waarmee rekening gehouden moet worden, zoals de toename van het aantal kleine huishoudens, het toenemend belang van de woonomgeving en bereikbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en nieuwe woonconcepten. Ook weten we dat een bovenregionale vraag zich richt op enerzijds een goede prijs-kwaliteitverhouding (betaalbaarheid) en anderzijds de unieke woonomgeving en het landschap met ruimte voor unieke woonconcepten.

5. Wanneer het gaat over wonen in de Noordoostpolder en in het bijzonder voor de bovenregionale vraag is ruimte het sleutelbegrip. Bouwen voor de bovenregionale behoefte betekent ruimte bieden voor:
    a. wonen in bijzondere woonmilieus en woonvormen;
    b. initiatief (particulier, collectief);
    c. ruime woningen met buitenruimte voor een betaalbare prijs.

6. Om deze kansen te verzilveren is het belangrijk om woning, woonomgeving en landschap in samenhang te bezien. En is het randvoorwaardelijk dat voor een extra groeiambitie voorzieningen (zorg, onderwijs, sport, ontmoeting, dagelijkse voorzieningen) en bereikbaarheid (auto, OV, fiets) op orde zijn.

B. KOPPELKANSEN

BEREIKBAARHEID

Zoals gezegd is woningbehoefte onvermijdelijk verbonden aan bereikbaarheid. Bereikbaarheid gaat daarbij niet alleen over de auto, maar in toenemende mate ook over het openbaar vervoer en de fiets. Met name bij huishoudens buiten de regio speelt de aanwezigheid van goed (boven)regionaal OV een grote rol bij hun woningkeuze.

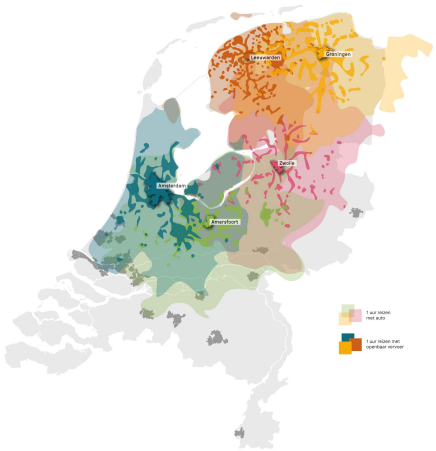
Randvoorwaardelijk voor een schaalsprong naar 25.000 of 30.000 woningen is daarom ook de aanwezigheid van een **goede OV (spoor- en bus)verbinding** met de Randstad, regio Zwolle en Noord-Nederland.

Op de kaart hiernaast is te zien dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer uit de omliggende stedelijke regio's op dit moment zeer matig is. De woningbouwopgave dient daarom een vliegwiel te zijn voor het openbaar vervoer: een stationsontwikkeling in **Emmeloord**. De ontwikkeling van de Lelylijn is hierbij geen keuze, maar randvoorwaardelijk. Daarnaast is een goede verbinding (snelheid, frequentie) van de **grotere kernen**, zoals Ens en Marknesse, binnen de gemeente en richting Zwolle en Lelystad zeer wenselijk.

Er liggen kansen om de **stationsontwikkeling** van de toekomstige Lelylijn in Emmeloord te koppelen aan woningbouw, gemengde woon- en werkmilieus en de overstap op andere modaliteiten (**Transit Oriented Development**). Daarmee wordt Emmeloord voor een grotere groep huishoudens een aantrekkelijk en bereikbaar alternatief.

Een sterk punt van de Noordoostpolder is de aanwezigheid van goede **(snelfiets)routes**. Dit is aantrekkelijk voor huishoudens met een gezonde levensstijl en kan tevens een rol spelen in het bredere mobiliteitsvraagstuk (woon-werk, toerisme) en de ambitie voor het creëren van een CO_2-arme en gezonde leefomgeving. Deze routes kunnen echter aangenamer gemaakt worden, zoals door het bevoordelen van fietsers.

Een andere relevante ontwikkeling is de verduurzaming en elektrificering van modaliteiten (auto, fiets) en nieuwe mobiliteits(deel)concepten, zoals vraagafhankelijk vervoer. Bij nieuwbouw en transformatie dient hiermee rekening te worden gehouden. Naast mogelijkheden via applicaties bieden e-hubs in nieuwbouwwijken uitkomst voor (elektrische) deelmobiliteit.



Bron: www.mapitout.iamsterdam.com, bewerking RUIMTEVOLK

Koppelkansen mobiliteit

- ➔ Ontwikkelen hoogwaardig (boven)regionaal OV verbindingen en OV-hub rondom station Emmeloord / Lelylijn
- ➔ Ontwikkeling kwalitatief en multifunctioneel stationsgebied (wonen, werken, voorzieningen)
- ➔ Benutten van de snelfietsroutes
- ➔ Ruimte voor nieuwe en duurzame mobiliteitsconcepten

SOCIAAL-ECONOMISCHE AGENDA

Succesvolle regio's richten zich op randvoorwaarden die belangrijk zijn voor groei en innovatie. Het creëren van aantrekkelijke plekken om te wonen, werken en recreëren alsmede een goede bereikbaarheid en voorzieningenniveau is daarbij cruciaal.

Ruim 70% van de werknemers van bedrijven in de Noordoostpolder woont ook in de gemeente Noordoostpolder. Op basis van een netwerkanalyse van Atelier Tordoir uit 2018 blijkt dat inwoners uit de Noordoostpolder nadrukkelijk op het zogenaamde **Daily Urban System** van Zwolle zijn toegewezen. Dit betekent dat veel mensen werken in de regio, er naar school gaan of gebruik maken van voorzieningen.

De gemeente wil ruimte bieden aan groei, ondernemerschap en innovatie. Er liggen kansen om de economie te versterken door de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen te intensiveren, zoals rondom het Mobiliteits- en Infrastructuur Test Centrum. Het bieden van een betaalbare en aantrekkelijke woonruimte voor **studenten, werknemers en arbeidsmigranten** is daarbij een belangrijke sleutel.

Werkgevers in de gemeente geven aan dat het belangrijk is om Emmeloord als prettig woonmilieu beter op de kaart te zetten voor potentiële arbeidskrachten. De kwaliteiten van wonen, werken en leven in de Noordoostpolder zijn nog onvoldoende bekend.

Aan de aanbodkant is het belangrijk om te blijven investeren in een gedifferentieerd woonmilieu alsook een goed en betaalbaar aanbod voor (jonge) mensen die werkzaam zijn in de regio Zwolle. Ook tijdelijke huisvesting voor afstudeerders, stagiaires, onderzoekers, arbeidsmigranten en projectleiders is wenselijk.

Het aantrekken van potentiële arbeidskrachten met (voldoende) aantrekkelijke plekken om te wonen en werken kan versterkt worden door het bieden van een goede bereikbaarheid en voorzieningenniveau. Zo is de transformatie van binnensteden van place to buy naar place to be belangrijk voor de groei en innovatie van een succesvolle regio. Een bruisend stadshart als plek voor ontmoeting en recreatie, maar ook om de Noordoostpolder nog sterker te profileren.

Bron: RUIMTEVOLK

Koppelkansen sociaal-economische agenda

- ➔ Voldoende gedifferentieerd woningaanbod
- ➔ Extra aandacht voor betaalbaar aanbod voor jonge mensen
- ➔ Ruimte voor tijdelijke huisvesting
- ➔ Betere profilering van de gemeente als aantrekkelijk woongebied
- ➔ Transformatie binnenstad

ENERGIETRANSITIE

De gemeente Noordoostpolder wil in 2030 energieneutraal zijn. Daarbij komt de ambitie om in 2050 nagenoeg geen CO_2 meer uit te stoten. De gemeente zet breed in op geothermie, biomassa, de productie van biogas en grootschalige inzet van zonne-energie. In 2021 moet het Warmteplan gereed zijn.

Voor wonen betekent dit inzet op duurzaam bouwen, en het gebruik van de woning en woonomgeving voor het **opwekken van duurzame energie** (zon en wind). In de komende 30 jaar moeten 20.000 woningen worden geïsoleerd en voorzien van duurzame energie. Deze bestaande woningvoorraad gaat van het aardgas af en alleen **aardgasvrije nieuwbouw** wordt toegevoegd. Ook speelt de gemeente in op de circulaire economie met een Transitieprogramma Bouw in de maak.

De energietransitie in de bestaande wijken biedt kansen om te kijken of de verouderde en minder courante woningvoorraad deels getransformeerd kan worden of kan worden vervangen door nieuwbouw. Met name in Emmeloord liggen kansen om in oude buurten een **kwaliteitsslag** te maken en nieuwe woningen toe te voegen.

Een belangrijk onderdeel van de energietransitie is nieuwe mobiliteit door te verminderen, veranderen en verschonen. Denk aan het verbeteren van het openbaar vervoer en stimuleren van elektrisch rijden en fietsen. Er liggen kansen om in de nieuwbouw rekening te houden met de overgang naar **duurzame mobiliteit** door te bouwen bij OV knooppunten, ruimte te bieden voor duurzame (deel)concepten en in te zetten op snelle fietsverbindingen.

Om de energietransitie te realiseren werkt de gemeente Noordoostpolder samen op het gebied van visie, beleid en kennis. Op lokaal niveau met het Netwerk Energieneutraal: 'van-voor-door de polder'. Ook werkt de gemeente Noordoostpolder regionaal samen in de Flevolandse Energieagenda (FEA). Dit is een samenwerkingsverband tussen overheden, het bedrijfsleven en (maatschappelijke) organisaties.

Bron: RUIMTEVOLK

Koppelkansen energietransitie

- ➔ Duurzame (op termijn energieleverende) woningen
- ➔ Verduurzaming bestaande woningvoorraad gebruiken voor transformatie
- ➔ Bouwen rondom goed bereikbare (OV) knooppunten
- ➔ Ruimte bieden voor duurzame (deel)concepten
- ➔ Ruimte voor actief vervoer (snelfietsroutes)

VITALITEIT KERNEN

Er ligt de komende jaren een opgave om de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in de Noordoostpolder te behouden en waar mogelijk te versterken. Woningbouw kan een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kernen.

Allereerst ligt er een opgave om voldoende (betaalbare) woonruimte te kunnen bieden voor mensen die willen doorstromen binnen de kernen (starters, jonge gezinnen). Het woningbouw-programma inzetten op **sociale verbondenheid en lokale netwerken** helpt om activiteiten en netwerken overeind te houden. Daarnaast liggen er kansen in het bouwen voor nieuwkomers, dit trekt nieuwe organisatiekracht en energie aan voor het opzetten van (lokale) activiteiten en initiatieven.

In een deel van de kernen staan de dagelijkse voorzieningen onder druk. Een aantal ondernemers heeft moeite het hoofd boven water te houden. Ook ligt er een uitdaging om maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, zorg en gelegenheden voor sport en ontmoeting, in de nabijheid en op kwalitatief hoogwaardig niveau te behouden.

Waar niet groeien een bedreiging kan zijn voor het behoud van voorzieningen, kan wel groeien het draagvlak voor voorzieningen in de kernen verstevigen. Hier liggen kansen. Modern, dorps wonen is in trek als aantrekkelijk **alternatief** voor stedelijk wonen in hoge dichtheden.

De royale publieke ruimte in dorpen is voor nieuwkomers een pluspunt als plek voor sport, spel en ontmoeten. Aangevuld met een (recreatief) netwerk van wandel- en fietsroutes in de omgeving, vormt het wonen in de kernen een unieke kwaliteit die voor veel huishoudens meerwaarde biedt. Om kernen aantrekkelijk te houden, ook voor mensen van buiten de regio, is het daarom belangrijk dat de samenleving en overheid blijven investeren in voorzieningen, activiteiten en een aantrekkelijke leefomgeving. De aanwezigheid van basisvoorzieningen is voor de meeste huishoudens randvoorwaardelijk om te verhuizen naar de kleinere kernen.

Mede door de vergrijzing maar ook door decentralisering zal de komende jaren de koppeling van wonen en (preventieve) zorg steeds groter worden. Een vitale kern beschikt daarom over

Bron: RUIMTEVOLK

(extramurale) woonzorgconcepten. Ook de behoefte aan intramurale zorg zal groeien. Het ligt voor de hand deze te concentreren in Emmeloord en in de grotere kernen Marknesse en Ens.

Koppelkansen vitaliteit en leefbaarheid

- ➔ Voldoende woningen voor doorstroming en jonge huishoudens
- ➔ Ruimte voor nieuwkomers die dorps willen wonen
- ➔ Aandacht voor woonzorgconcepten
- ➔ Investeren in basisvoorzieningen en kwaliteit van de leefomgeving

TRANSITIE LANDBOUW EN NATUUR

De landbouw en het systeem van voedselproductie zitten in een veranderingsproces. Biodiversiteit, bodemkwaliteit, klimaatbestendigheid en waterbeheer en -kwaliteit zijn randvoorwaarden voor de landbouwsector om goed te kunnen functioneren. Agrariërs en overheden staan daarom voor de uitdaging de transitie van de landbouw naar een kringlooplandbouw vorm te geven en daarbij ketens te verkorten en ruimte in de regelgeving te creëren voor (agrarische) ondernemers om innovaties in de land- en tuinbouw door te voeren.

Schaalvergroting en kleinschalige landbouw gaan hand in hand. Veel agrarische bedrijven zullen de komende jaren daarbij verdwijnen in de Noordoostpolder. Dat blijkt uit diverse onderzoeken van onder andere Alterra. De toekomstige gebruiksmogelijkheden van in onbruik geraakte agrarische erven is daarom een belangrijk thema in de gemeente. Woningbouw biedt mogelijkheden om vrijkomende agrarische erven te herontwikkelen. Functieverandering en transformatie vormen een aanpak tegen leegstand en verloedering met nieuwe verdienmodellen voor het buitengebied. De Noordoostpolder willen blijven **pionieren in innovatieve en duurzame landbouwvormen.** Denk daarbij ook aan alternatieve programma's op de boerenerven, zoals zorg, onderwijs, recreatie of het ontwikkelen van bijzondere (tijdelijke) woonconcepten.

Om landbouw toekomstbestendig te maken zijn innovaties in bodembewerking en de gewassenteelt nodig. Een groot bodemdalingsgebied ligt ten zuidwesten van Emmeloord. Dit is ook een zoekgebied dat mogelijk in beeld is voor nieuwe ontwikkelingen. Woningbouw biedt kansen om goede bereikbaarheid en de transitie van de landbouw in dit gebied mogelijk te maken, maar ook gebieden met bodemdaling een impuls te geven door nieuwe klimaatadaptieve woonmilieus te ontwikkelen.

Het **innovatieve karakter** van de landbouwsector in de Noordoostpolder biedt andersom ook mogelijkheden voor lokale en collectieve voedselproductie. Een ontwikkeling die op steeds meer belangstelling kan rekenen. Denk aan concepten als herenboeren, een coöperatie voor consumenten. Er liggen kansen om deze ontwikkeling te verbinden met de profilering van de polder als aantrekkelijk woonmilieu en het creëren van een natuurrijke, betekenisvolle en kindvriendelijke woonomgeving voor huishoudens van buiten de regio, die daar specifiek naar op zoek zijn.

Bron: RUIMTEVOLK

Koppelkansen landbouw

- ➔ Nieuwe woonvormen op erven
- ➔ Bodemdalingsgebieden als zoekgebied voor grootschalige woningbouw
- ➔ Landbouw inzetten bij profilering en vormgeven van de polder als natuurrijk woonmilieu

KLIMAATVERANDERING EN NATUURONTWIKKELING

Omgaan met en het reduceren van (de gevolgen) van klimaatverandering is een van de grootste opgaven voor de komende jaren. Zo kennen we in Nederland nu al langere periodes van droogte, maar ook vaker wateroverlast door langdurige of intensieve regenval. Delen van de Noordoostpolder kampen (op termijn) met bodemdaling. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving, zoals nieuwe maar ook bestaande woonwijken, moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem.

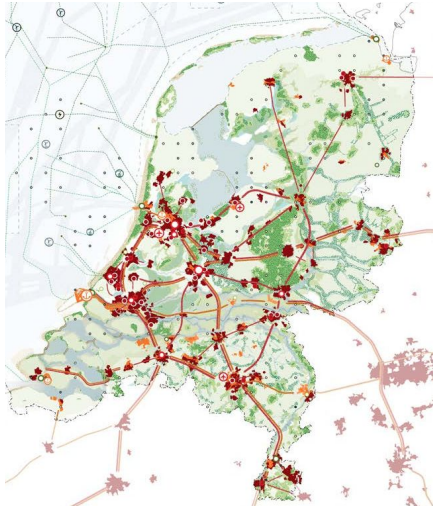
Naast water afvoeren, wordt tegelijkertijd **waterretentie** een belangrijk onderdeel van het Nederlandse waterbeheersysteem. Er liggen kansen om dit te koppelen aan het creëren van unieke woonmilieus. Denk aan waterrijke wijken en het ontwikkelen van nieuwe woonterpen.

De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als de woningbouwopgave zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Verbetering van de **biodiversiteit** is niet alleen een ecologische maar ook een economische uitdaging. Op termijn betekent dit onder andere een herindeling van het landelijk gebied en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Uiterlijk in 2027 moet Nederland 80.000 hectare **nieuwe natuur** hebben. Dit zal grotendeels gebeuren op landbouwgronden. In de meeste regio's in Nederland verloopt deze uitbreiding van het natuurnetwerk langzaam. Belangrijke redenen hiervoor zijn de beheer- en financieringsconstructie die voor veel boeren weinig perspectief biedt en de toenemende druk op de grondmarkt.

Er liggen expliciet kansen om het verdienmodel van natuurontwikkeling te koppelen aan nieuwe woningbouw en nieuwe concepten waarin bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor natuurbeheer. Een woonmilieu die zijn gelijk in Nederland niet kent. Bovendien kan dit bijdragen aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor **economisch vitale landbouw als belangrijke drager** van het platteland.

Een van de landschappelijke en cultuurhistorische ambities is het **herstel van groene zones** rond de dorpen in de Noordoostpolder. Met een klimaatadaptieve groenstructuur kan niet alleen ingezet worden op het behouden, versterken en verbinden van natuurgebieden, maar ook op het versterken van de woonkwaliteit en het toevoegen van nieuwe en architectonisch hoogwaardige woningen aan de randen van de dorpen.



Bron: Nationale omgevingsvisie

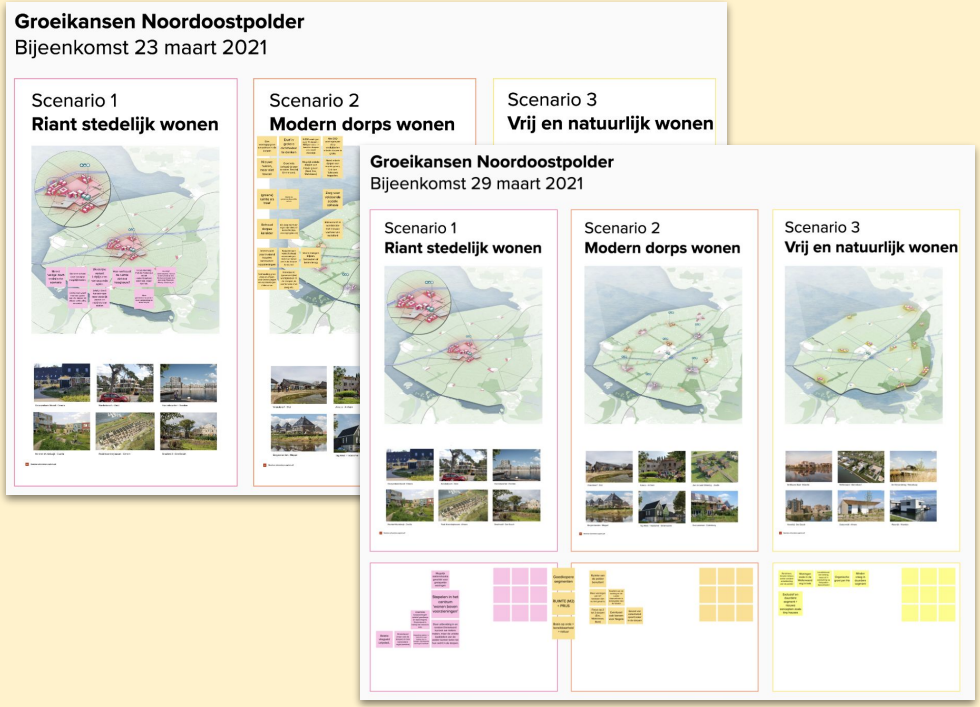
Koppelkansen klimaat en natuur

- ➔ Klimaatadaptieve woonomgeving
- ➔ Creëren van nieuwe waterrijke woonmilieus en klimaatadaptieve woonconcepten
- ➔ Koppelen natuurontwikkeling aan nieuwe woonmilieus
- ➔ Herstel groene singels / afronding dorpen met nieuwe woningbouw

VAN SCENARIO'S NAAR WOONSTRATEGIEËN

Verschillende stakeholders zijn betrokken bij de ontwikkeling van deze verkenning. Drie ontwikkelrichtingen lagen voor om het gesprek over de toekomst te voeren en componenten te destilleren voor de uiteindelijke ambitie. Dit gebeurde tijdens een marktverkenning met bouwbedrijven, ontwikkelaars en makelaars, interactieve lokale werksessie met Mercatus, het 10 Dorpenoverleg, BV Noordoostpolder, Provincie Flevoland, gemeenten Urk en Dronten, en in bijeenkomsten met de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.

Uit de analyses en gesprekken over de ontwikkelrichtingen zijn 11 kansrijke woonstrategieën gedestilleerd.



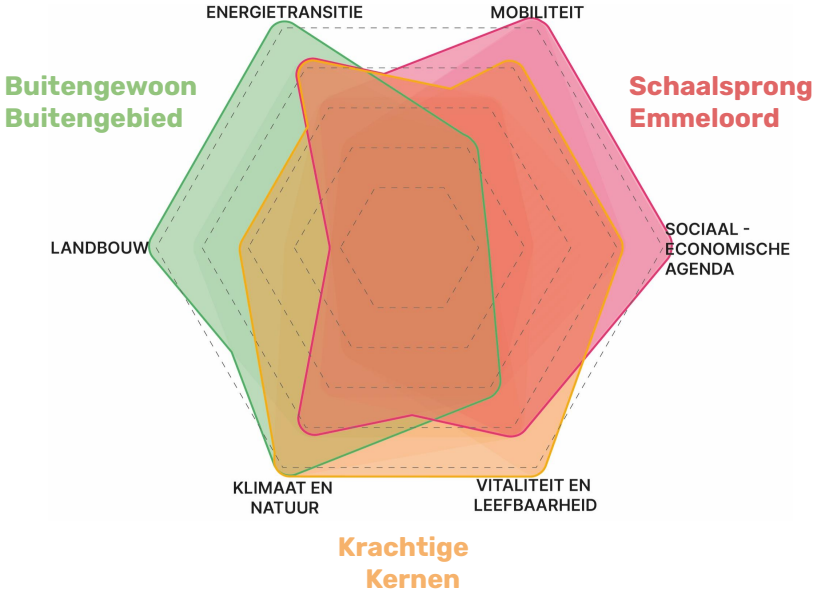
Impressie 'Murals' bijeenkomsten groeikansen

C. KANSRIJKE WOONSTRATEGIEËN

WONEN ALS VLIEGWIEL

Naast het voorzien in de woonbehoefte kan het toevoegen van nieuwe woningen of het transformeren/herstructureren van bestaande gebieden dus tevens een **vliegwiel** zijn voor andere strategische opgaven binnen de gemeente. En andersom.

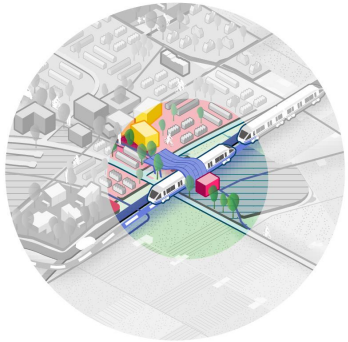
In dit hoofdstuk zetten we **11 kansrijke woonstrategieën** uiteen en laten we zien hoe uiteenlopende opgaven elkaar kunnen ondersteunen en versterken door ze op gebiedsniveau programmatisch te koppelen. En om op die manier de woonambitie duurzaam vorm te geven en optimaal te verzilveren. Dat hebben we schematisch en conceptueel uitgebeeld in zogenoemde gebiedstegels en thematische koppelrozen (zie hiernaast). Daarbij hebben we een onderscheid gemaakt tussen woonstrategieën voor Emmeloord, de kernen en het buitengebied.

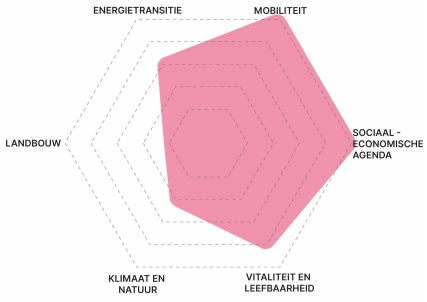


Koppelkansen voor woningbouwontwikkeling.

KANSRIJKE WOONSTRATEGIEËN NOORDOOSTPOLDER 2050

SCHAALSPRONG EMMELOORD

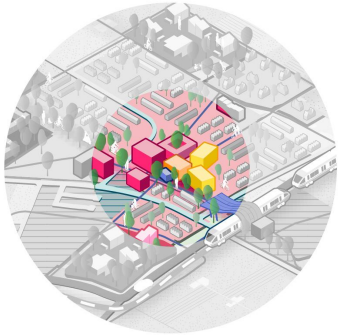


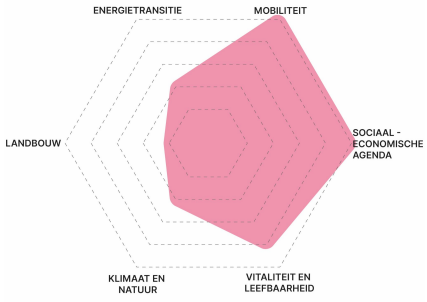


Koppelkansen

1. MULTIFUNCTIONELE STATIONSOMGEVING

Woningbouw koppelen aan de ontwikkeling van een multifunctionele stationslocatie biedt de mogelijkheid om te wonen in de nabijheid van de Lelylijn en het centrum van Emmeloord. Wonen én werken in de buurt van voorzieningen. Het programma richt zich op grotendeels gestapelde woningen voor kleine huishoudens (jong en oud), gezinsvriendelijke stadswoningen en de combinatie van wonen met zorg. Het resultaat is een kansrijke toevoeging voor Emmeloord, maar ook voor de profilering van de gemeente Noordoostpolder.



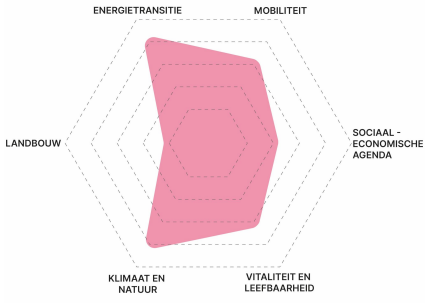


Koppelkansen

2. BRUISEND STADSHART

Bij een schaalsprong van Emmeloord kan het centrum niet achterblijven. Er wordt al volop geïnvesteerd in nieuwe stedelijke woonmilieus in en om de binnenstad. Met ontwikkelingen zoals De Noorderpoort en Het Stadsbaken. Door deze schaalsprong goed te benutten kan wonen een vliegwiel zijn voor de transformatie van een winkelgebied (place to buy) naar een multifunctionele zone met sterke verblijfskwaliteit (place to be). Deze zone is bij uitstek geschikt om gestapelde appartementen gericht op kleine huishoudens (jong en oud) en woon-zorgcombinaties te ontwikkelen.

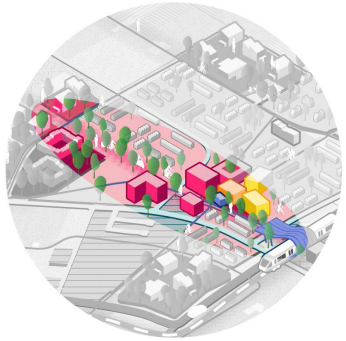
SCHAALSPRONG EMMELOORD

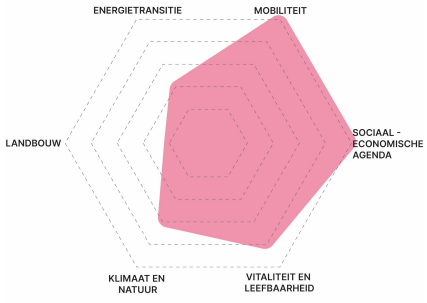


Koppelkansen

3. TRANSFORMATIE WOONWIJKEN

De extra groeiambitie kan worden gekoppeld aan verschillende opgaven en kansen in de bestaande woonwijken, zoals De Zuidert, Espelervaart en De Erven. Denk daarbij aan de verduurzaming van bestaand vastgoed, een kwaliteitsslag in de openbare ruimte en het differentiëren van huidige typologieën door kleine ingrepen. Dit programma richt zich op de transformatie van gezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens en het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod. Bestaande woonwijken worden op deze manier op de toekomst voorbereid met inzet op klimaatadaptatie en de energietransitie.



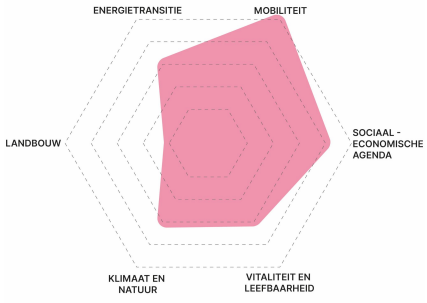


Koppelkansen

4. LEVENDIGE STADSSTRATEN

De woningbouwopgave kan worden ingezet als katalysator voor de mobiliteitstransitie en het creëren van multifunctionele stadsstraten. In de zone van het station naar het centrum, en verder richting de ringweg N351, liggen mogelijkheden om gericht te verdichten. Denk hierbij aan de bestaande ontwikkeling van het Dokter Jansenterrein. De stadsstraten kunnen ruimte bieden aan riante appartementen voor kleine huishoudens, gezinsvriendelijke en ruime stadswoningen en wonen gecombineerd met zorg aan huis.

SCHAALSPRONG EMMELOORD

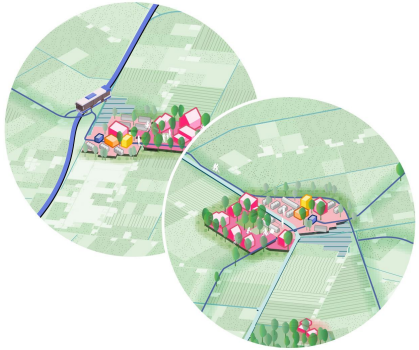


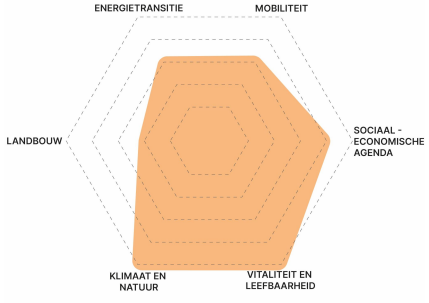
Koppelkansen

5. TOEKOMSTBESTENDIGE UITBREIDING

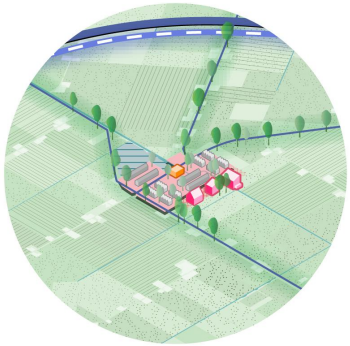
De grote woningbouwopgave vraagt meer dan alleen inbreiding en transformatie. Om de schaalsprong van Emmeloord te realiseren is verdere uitbreiding van Emmeloord nodig. De bekendste uitbreidingslocatie is Emmelhage, maar er is ook uitbreiding aan de zuid- en westzijde van Emmeloord. Nieuwe locaties lenen zich uitstekend voor ruime, duurzame en klimaatadaptieve woningen, maar met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding. Het programma bestaat uit grotendeels ruime twee-onder-een-kap'ers en vrijstaande woningen met grote buitenruimte. Ook kan gedacht worden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Een uitbreiding van Emmeloord levert kansen voor een gezonde leefomgeving, het implementeren van klimaatadaptatie in de wijk en nieuwe, schone vormen van mobiliteit.

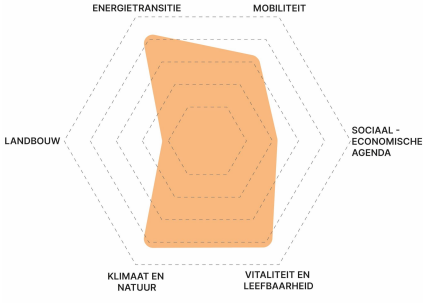
KRACHTIGE KERNEN





Koppelkansen





Koppelkansen

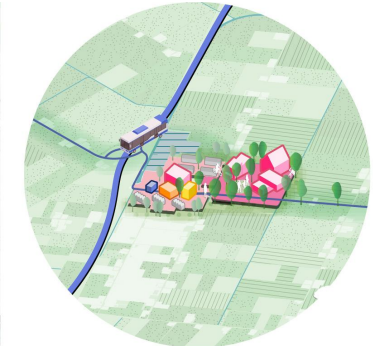
6. DYNAMISCHE DORPEN ENS EN MARKNESSE

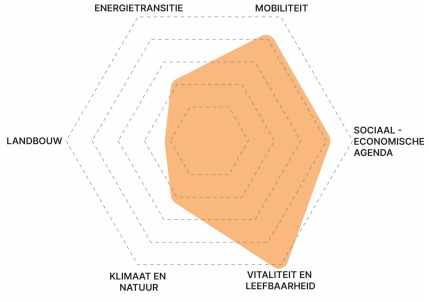
Waar het oorspronkelijke plan voor de Noordoostpolder uitging van gelijke omvang van de dorpen is het nu van belang om keuzes te maken. Groei van de kernen is nodig om het draagvlak voor voorzieningen te versterken, het zorgaanbod te vergroten en de bereikbaarheid te verbeteren. Ens, Marknesse en in beperkte mate ook Bant hebben goede papieren om te groeien tot aantrekkelijke en dynamische dorpen voor eigen inwoners én nieuwkomers. Hier is het ruim en dorps wonen in een riante twee-onder-een-kap'er of vrijstaande woning met veel buitenruimte en de polder als achtertuin. Ook nieuwe vormen van wonen en ontwikkelen krijgen hier een plek, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In en om de dorpen Rutten, Creil, Espel, Tollebeek, Nagele, Kraggenburg en Luttelgeest is ruimte om de (bescheiden) autonome groei op te vangen, maar passend bij het karakter van deze dorpen.

7. TRANSFORMATIE BESTAANDE BUURTEN

Ook in de kernen kan de woningbouwopgave worden gekoppeld aan de transformatie van de bestaande woonwijken. Een groot deel van de huidige voorraad vraagt om een kwaliteitsslag en moet verduurzaamd worden. Het isoleren van woningen en deze gebruiken voor energieopwekking wapent de wijk voor de toekomst. Daarnaast liggen er kansen om deze wijkaanpak te koppelen met de transformatie van gezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens. Ouderen kunnen binnen hun eigen buurt doorstromen naar levensloopbestendige woningen en de verhuisstromen op gang brengen. Dat is goed voor ouderen, gezinnen en starters.

KRACHTIGE KERNEN

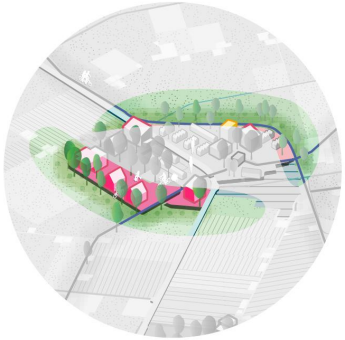


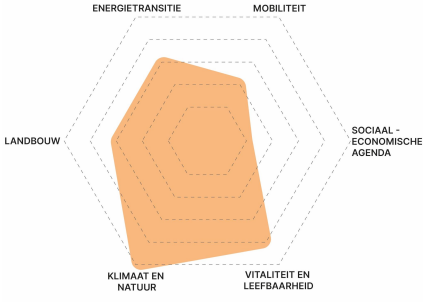


Koppelkansen

8. LEVENDIGE DORPSHARTEN

In de ruim opgezette dorpskernen is ruimte om gericht en zorgvuldig woningen toe te voegen. Dit kan de dorpsharten verlevendigen en een kwaliteitsimpuls geven. De dorpsharten zijn uitermate geschikt om de toenemende groep ouderen een levensloopbestendige woning te bieden nabij voorzieningen. Daarnaast behoren riante gezinswoningen ook tot de mogelijkheden. Op een aantal plekken zijn al goede voorbeelden te vinden, zoals de herontwikkeling van de Rooms-Katholieke kerk in Kraggenburg naar vijf herenhuizen, De Oude Bakkerij in Ens, De Brink en de Kerkstraat in Luttelgeest. Vernieuwing krijgt zo een kans, maar met behoud van het dorpse karakter.



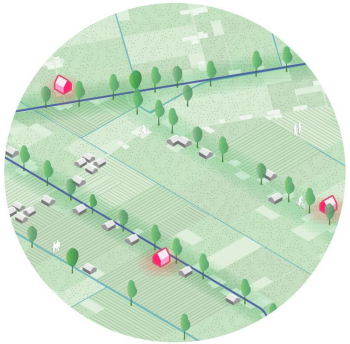


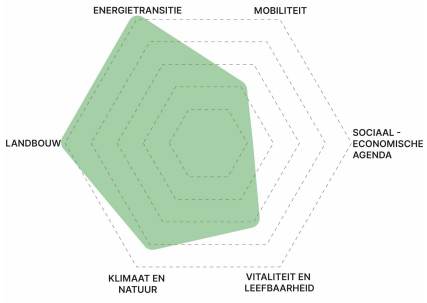
Koppelkansen

9. KWALITEITSIMPULS GROENE MANTELS

Een speerpunt in de Landschapsvisie, het uitvoeringsprogramma duurzaamheid en de woonvisie is het gewenste herstel van de groene schil om de kernen. Woningbouw kan slim ingezet worden om de huidige groene mantels van een kwaliteitsimpuls te voorzien, en waar nodig en wenselijk een tweede groene schil toe te voegen. In deze groene, natuurlijke omgeving passen twee-onder-een-kap'ers en vrijstaande woningen, maar ook ontwikkelingen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap sluiten hierbij aan.

BUITENGEWOON BUITENGEBIED

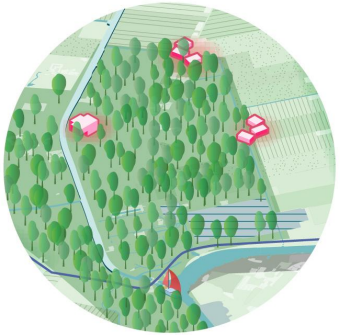


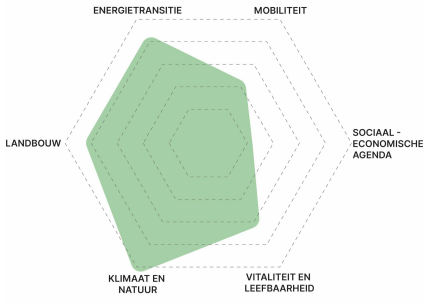


Koppelkansen

10. EEUWIGE ERVEN

Woningbouw kan het antwoord zijn op vrijkomende agrarische bebouwing en erven. Op prachtige locaties in het buitengebied kan de ruimte worden ingezet voor ruime grondgebonden concepten, nieuwe woonvormen en verdienmodellen. Denk aan zorg, recreatie en (collectieve) lokale voedselproductie. Hier gaan landbouw, natuur en wonen hand in hand. Op deze manier krijgt de pioniersmentaliteit van de Noordoostpolder de ruimte en een nieuwe betekenis.





Koppelkansen

11. LANDSCHAPPELIJKE ACUPUNCTUUR

Aan de randen van de bosrijke gebieden in de polder is - heel gericht en zorgvuldig - ruimte voor uniek initiatief. De landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijke DNA van de polder staat hierbij voorop en wordt waar mogelijk versterkt. Mogelijke invullingen van deze bijzonder plekken zijn grondgebonden concepten, collectieve initiatieven of particulier opdrachtgeverschap. Het schaalniveau kan met aandacht voor de omgeving passend worden afgesteld.

D. HAALBAARHEIDSSTUDIE

ONDERZOEKSOPZET

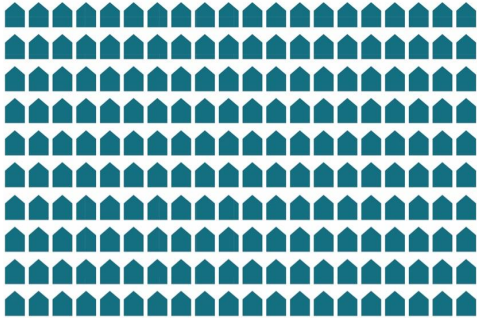
In dit deel van de verkenning is onderzocht hoe de woonstrategieën die hiervoor zijn genoemd in kwantitatief en in kwalitatief opzicht kunnen bijdragen aan de 5.000 extra woningen tot 2050.

De aantallen zijn gebaseerd op beschikbare gegevens zoals planningslijsten en de ontwikkelperspectieven van de gemeente (versies medio oktober). Daarnaast zijn op basis van kentallen, aannames over het beschikbaar aantal hectare en de gewenste dichtheden eenvoudige doorrekeningen gemaakt die een eerste indicatie geven van het potentieel aantal woningen dat kan worden toegevoegd. In een aantal gevallen is gebruik gemaakt van verschillende scenario's om de bandbreedte te verkennen. Het is goed om aan te geven dat voor alle getallen die volgen geldt dat het gaat om een **indicatief** aantal gebaseerd op aannames.

In de haalbaarheidsstudie gaan we uit van het totaal aantal te bouwen woningen tot 2050 van 7.100 tot 8.300. Dit vloeit voort uit de autonome behoefte + de EXTRA inzet van 5.000 woningen tot 2050. Zie het diagram hiernaast.

De verwachte 'autonome' woningbehoefte tot 2050 (Verkenning RUIMTEVOLK/Companen)	**2.100 - 3.300 woningen**
EXTRA inzet (Inzet raad (25/5/2021) n.a.v. motie Koerhuis)	**5.000 woningen**
Totaal aantal woningen tot 2050	**7.100 - 8.300 woningen**

Huidige woningvoorraad: 20.134 woningen



Autonome groei van 2.100 tot 3.300 woningen

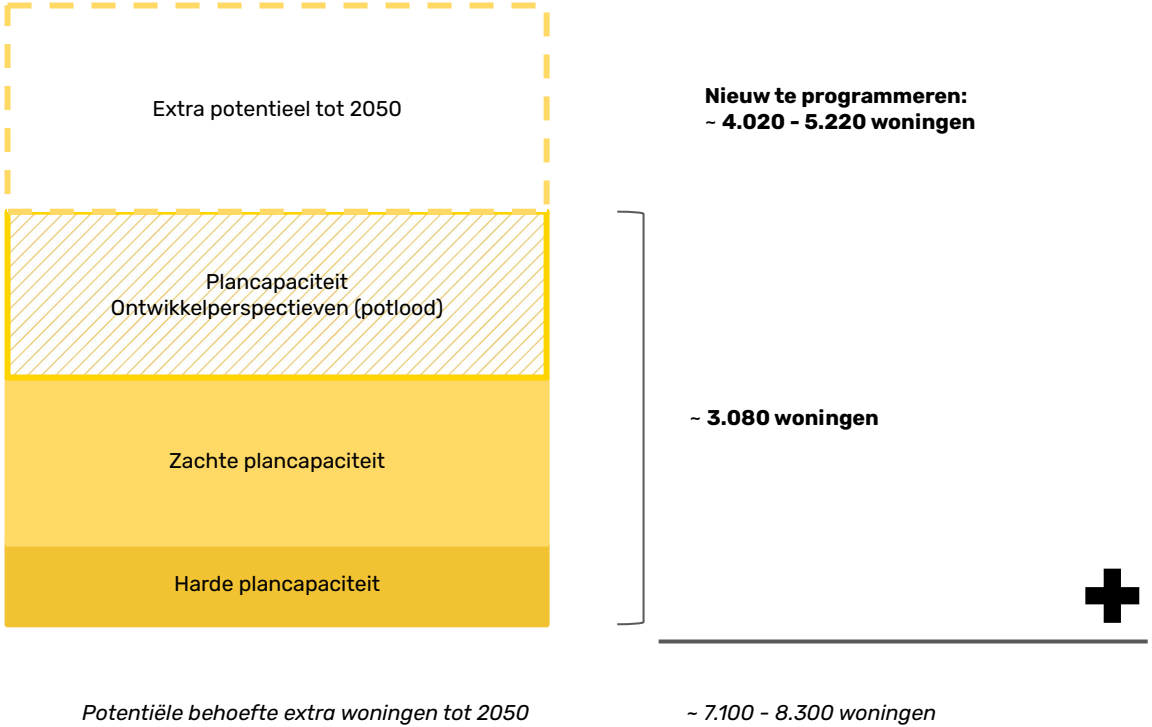
Toename van 5.000 woningen EXTRA

Bron: CBS 2020, bewerking RUIMTEVOLK

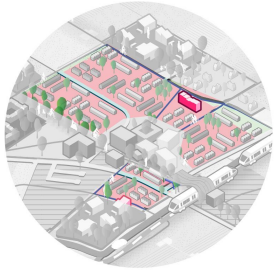
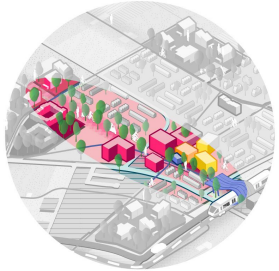
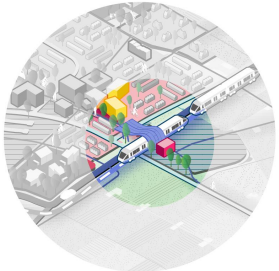
OVERZICHT PLANLIJST EN ZOEKGEBIEDEN

Om een compleet beeld te vormen van de nieuw te programmeren aantal woningen is het nodig om te weten hoeveel woningen reeds in de harde, zachte en potlood plancapaciteit aanwezig is. Hiernaast vindt u daarvan een overzicht.

Op de volgende pagina's zijn de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie te vinden per woonstrategie. Te beginnen met een pagina over de harde, zachte en potloodplancapaciteit en de potentiële extra capaciteit tot 2050. Daarna volgt een pagina met een kwalitatief deel dat inzicht geeft in de voorstelbare woningtypologieën en de hierbij passende doelgroepen. De aantallen volgen uit de doorrekening die gemaakt is in oktober 2021.



INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA SCHAALSPRONG EMMELOORD

	Transformatie woonwijken	Levendige stadsstraten	Bruisend stadshart	Multifunctionele stationsomgeving	Toekomst-bestendige uitbreiding
					
Tot 2030 (hard, zacht & ontwikkel-perspectieven)	**ca.180 woningen**	**ca. 530 woningen**	**ca. 190 woningen**	**-**	**ca. 1.150 woningen**
Extra potentieel tot 2050	**10% verdichting ca. 1.000 woningen**	**ca. 200 woningen**	**Herstructurering westzijde centrum ca. 200 woningen**	**Kansrijke locaties ca. 500 - 1.180 woningen**	**Ca. 800 - 2.280 woningen**

INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA SCHAALSPRONG EMMELOORD

Typologieën, zeer divers:

- ➔ Ruime gestapelde woningen
- ➔ Ruime 2-onder-1-kappers / vrijstaand
- ➔ Hoogwaardige architectuur
- ➔ (C)PO
- ➔ Gezinsvriendelijke stadswoningen
- ➔ Woon-werk units

Primaire doelgroepen:

(Boven)regionaal en lokaal:

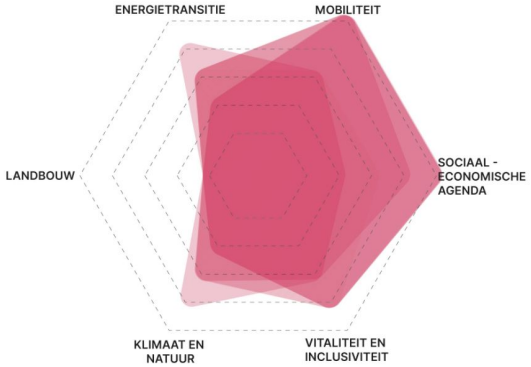
- ➔ Gezinnen
- ➔ Senioren
- ➔ Starters
- ➔ Zorgdoelgroepen
- ➔ (Toekomstige) studenten?

Set Nijmegen

Bron: OpZoom Architecten

ParkEntree Schiedam

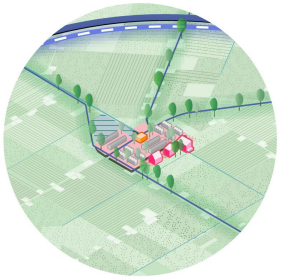
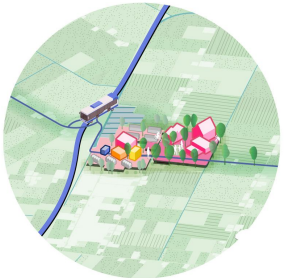
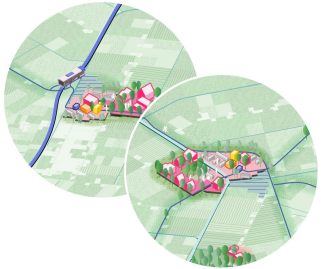
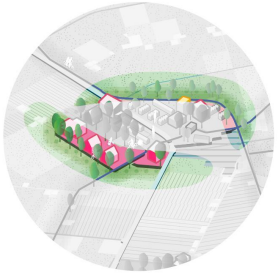
Bron: Inbo Architecten



Oosterwold Almere

Bron: maakoosterwold.nl

INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA KRACHTIGE KERNEN

	Transformatie bestaande buurten	Levendige dorpsharten	Dynamische dorpen Ens en Marknesse	Kwaliteitsimpuls Groene mantels
				
Tot 2030 (hard, zacht & ontwikkel-perspectieven)	**ca. 75 woningen**	**ca. 85 woningen**	**ca. 260 woningen**	**ca. 610 woningen**
Extra potentieel tot 2050	**5% verdichting ca. 280 woningen**	**ca. 20 woningen per kern totaal: ca. 200 woningen**	**Uitbreiding van 200 - 300 woningen per kern ca. 500 woningen**	**Uitbreiding van 40 - 60 woningen per kern ca. 360 woningen**

INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA KRACHTIGE KERNEN

Typologieën:

- ➔ Appartementen (3-4 laags)
- ➔ Levensloopbestendige woningen
- ➔ Grondgebonden rijwoningen
- ➔ (C)PO

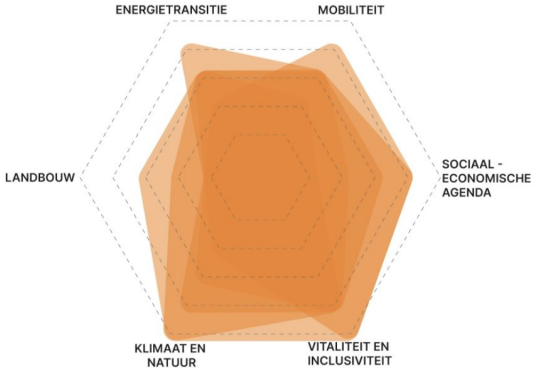
Primaire doelgroepen:

Voornamelijk lokaal:

- ➔ Kleine huishoudens
- ➔ Extra inzet op senioren en starters

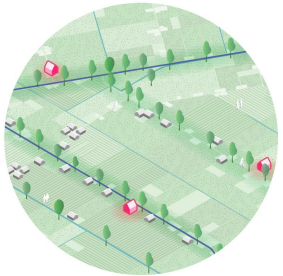
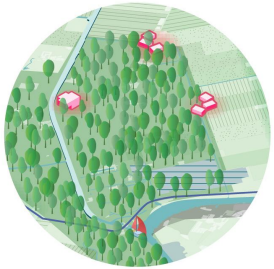
Wonen in de kerk Kraggenburg Bron: KHV Architecten

Verandawoningen Almere Bron: Onix Architecten



Groene Oase Zwolle Bron: MIX architectuur

INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA BUITENGEWOON BUITENGEBIED

	Eeuwige erven	Landschappelijke acupunctuur
		
Tot 2030 (hard, zacht & ontwikkel-perspectieven)	**PM**	**PM**
Extra potentieel tot 2050	**+10% woningen buitengebied ca. 320 woningen**	**100 woningen**

INDICATIE WONINGBOUWPROGRAMMA BUITENGEWOON BUITENGEBIED

Typologieën:

- ➔ Ruim en grondgebonden
- ➔ Nieuwe (collectieve) woonvormen
- ➔ CPO
- ➔ Exclusieve segment
- ➔ Overige niches

Primaire doelgroepen:

(Boven)regionaal en lokaal:

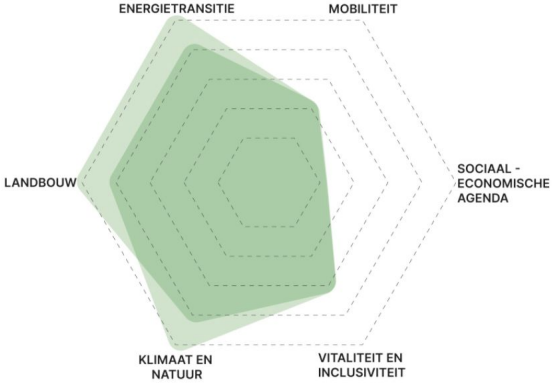
- ➔ Empty nesters
- ➔ Hoge inkomens
- ➔ Specifieke wensen / doelgroepen (collectief, zorg, etc.)

Wellerwaard Emmeloord

Bron: KHV Architecten

Eemgoed Oosterwold Almere

Bron: eemgoed.nl



Vriendenerf Olst-Wijhe

Bron: vriendenerf.nl

SAMENVATTING HAALBAARHEIDSSTUDIE

Autonome groei tot 2050: 2.100 - 3.300 woningen

Verkenning extra inzet: 5.000 woningen

TOTAAL potentiële vraag: **7.100 - 8.300 woningen**

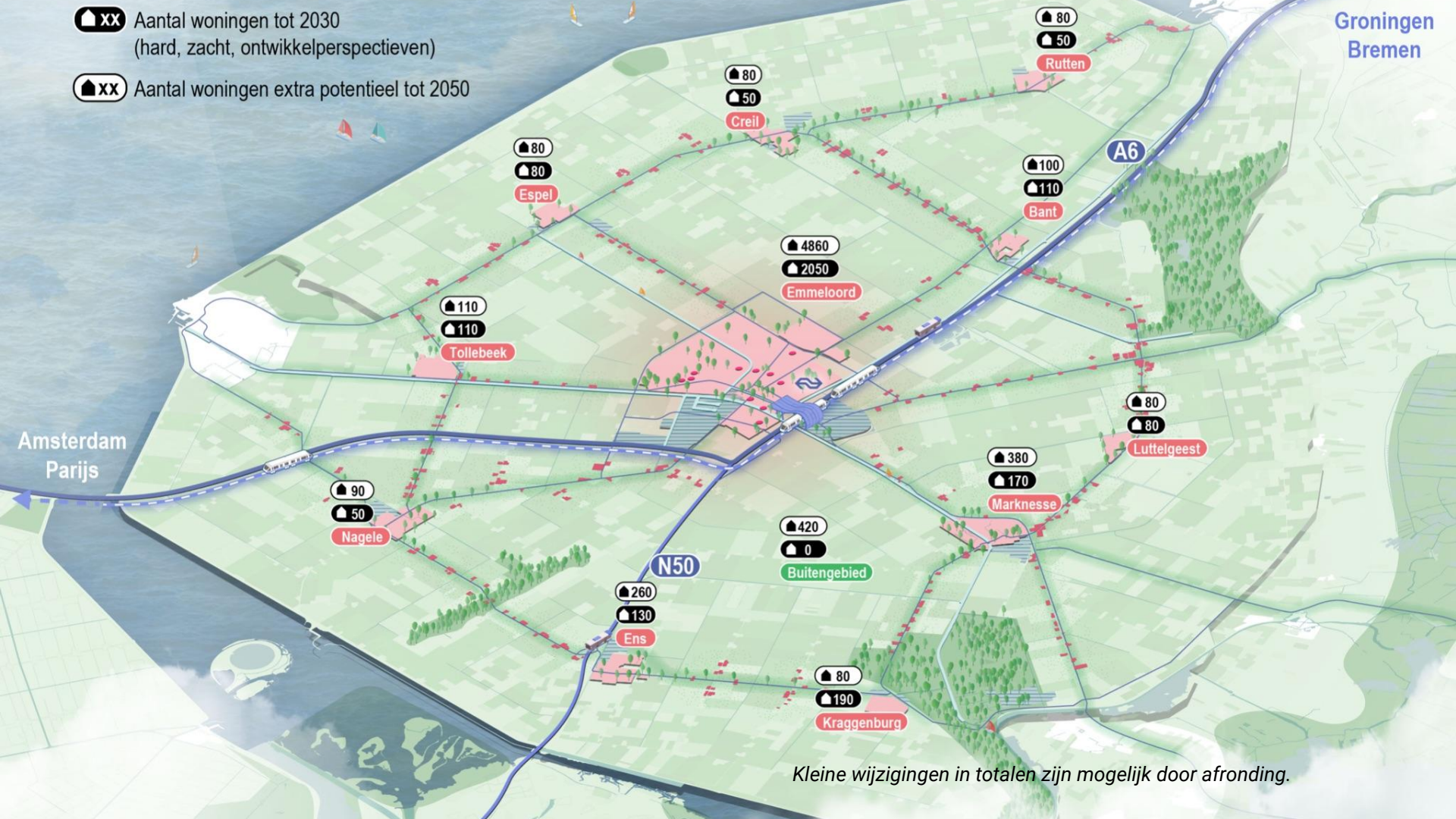
Reeds in plannen/beeld: 3.080 woningen (waarvan ca 1.350 in planningslijst)

Extra potentieel woonstrategieën: 4.460 - 6.620 woningen

TOTAAL potentieel aanbod: **7.540 - 9.700 woningen** (groei: 13.000 - 21.000 inw.)

	Reeds in beeld (hard/zacht/ ontwikkelperspectieven)	Extra potentieel tot 2050	Totaal
Schaalsprong Emmeloord	2.050	2.700 - 4.860	6.910
Krachtige kernen	1.030	1.340	2.360
Buitengewoon Buitengebied	PM	420	420
Totaal	3.080	4.460 - 6.620	**7.540 - 9.700**

Kleine wijzigingen in totalen zijn mogelijk door afronding.



Kleine wijzigingen in totalen zijn mogelijk door afronding.

CONCLUSIES HAALBAARHEIDSSTUDIE

Op basis van de verwachte autonome woningbehoefte tot 2050 (2.100 - 3.300) en de **extra inzet** die de gemeente Noordoostpolder wil plegen in het kader van 'Flevoland bouwt voor Nederland' van 5.000 woningen is in dit onderzoek gekeken naar de haalbaarheid van het toevoegen van ca. 7.100 - 8.300 woning tot 2050. Naast het toevoegen van woningen spelen er tal van strategische opgaven in de polder, denk aan de energietransitie, de sociaal- economische agenda, mobiliteitstransitie enzovoorts. In dit onderzoek zijn 11 verschillende woonstrategieën geïdentificeerd. Binnen deze woonstrategieën is het mogelijk om op gebiedsniveau de verschillende opgaven te koppelen en de woonambitie duurzaam vorm te geven. **De integrale woonstrategieën** kennen verschillende ruimtelijke en programmatische kenmerken op basis waarvan is gekeken naar de mogelijkheden om woningen toe te voegen in kwantitatieve zin, maar juist ook naar de mogelijkheden om aan te sluiten bij huidig beleid en toekomstige ontwikkelingen. Op deze manier is het toevoegen van extra woningen niet langer '*stenen stapelen*' maar is het een manier geworden om te '*bouwen aan de samenleving van morgen*'.

Uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de 11 woonstrategieën **voldoende ruimtelijke potentie herbergen om 5.000 extra woningen duurzaam in te passen**, in de kernen, in Emmeloord en in het buitengebied. Met behoud en versterking van de lokale identiteit en landschapswaarden. De 5.000 extra woningen richten zich voornamelijk op een doelgroep van buiten de gemeente Noordoostpolder. Deze doelgroep heeft specifieke wensen als het gaat om de woning en de woonomgeving. Met name de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau spelen een belangrijke rol. Daarom kan het toevoegen van 5.000 extra woningen niet los gezien worden van uitstekende bereikbaarheid. De komst van de **Lelylijn** en de daarbij behorende stationsontwikkeling is dan ook een nadrukkelijke voorwaarde voor groei.

Toekomstige woningbehoefte met veel onzekerheden omgeven en gaat over de lange termijn. Dit vraagt dan ook om **heldere visie** en een **adaptieve strategie**. De 11 woonstrategieën bieden voldoende houvast en handvatten om hier de komende jaren mee aan de slag te gaan.

COLOFON

Deze studie is uitgevoerd door RUIMTEVOLK en Companen in gezamenlijke opdracht van de gemeente Noordoostpolder.

RUIMTEVOLK:
Sjors de Vries
Maaike Postma
Romy Janssen

Companen:
Bram Klouwen

Kaartmateriaal en afbeeldingen zijn nadrukkelijk bedoeld ter illustratie en moeten niet letterlijk worden opgevat. Bron - wanneer niet vermeld - RUIMTEVOLK.

RUIMTEVOLK
Jaarbeursplein 6
3521 AL UTRECHT

Januari 2022

Vragen? Neem contact met ons op:
info@ruimtevolk.nl