# Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder

## 2021-2026

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

# Inhoud

Inleiding ..... 3
Ontwikkelperspectief Emmeloord ..... 6
Ontwikkelperspectief Bant ..... 9
Ontwikkelperspectief Luttelgeest ..... 12
Ontwikkelperspectief Marknesse ..... 14
Ontwikkelperspectief Kraggenburg ..... 16
Ontwikkelperspectief Ens ..... 18
Ontwikkelperspectief Nagele ..... 20
Ontwikkelperspectief Tollebeek ..... 22
Ontwikkelperspectief Espel ..... 25
Ontwikkelperspectief Creil ..... 27
Ontwikkelperspectief Rutten ..... 29
Conclusie ..... 32
Bijlage 1 Achtergrondinformatie bestaande woningen ..... 34
Bijlage 2 Achtergrondinformatie bevolkingsopbouw ..... 36

# Inleiding

Op 16 april 2016 zijn de ontwikkelperspectieven dorpen voor de periode 2015-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelperspectieven 2015-2020 zijn gezien hun beperkte looptijd een momentopname. Veel doelen zijn of ingevuld en/of achterhaald. De conjunctuur is veranderd, en er is sprake van een gespannen woningmarkt met een nadrukkelijke vraag naar woningen. Daarnaast is in oktober 2020 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Vanuit de gemeenteraad is bij het vaststellen van de woonvisie gevraagd om een ontwikkelperspectief voor Emmeloord. Vanuit de dorpen was de wens om de ontwikkelperspectieven 2015-2020 te herzien. Dit zijn de ontwikkelperspectieven voor Emmeloord en de dorpen voor de periode 2021-2026. Hierin staan de locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. De inpasbaarheid en wenselijkheid van de ontwikkellocaties moet nader onderzocht worden, hierbij wordt een integrale afweging gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn een momentopname. Komen er in de komende periode nieuwe potentiële locaties/andere inzichten dan worden de perspectieven waar nodig aangepast.

## *Doelstelling ontwikkelperspectieven*

Het in kaart brengen van (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Emmeloord en de dorpen voor de komende vijf jaar.

## *Resultaten die we willen behalen met de ontwikkelperspectieven*

De gemeente wil graag inzicht in en regie (houden) op de locaties die in aanmerking komen voor ontwikkelingen zowel op inbreiding- als op uitbreidingslocaties. De ontwikkelperspectieven:

- Bieden houvast en geven richting aan keuzes over woningbouw ontwikkelingen (projecten);
- Bieden flexibiliteit en geven ruimte voor de realisatie met en door andere partijen;
- Geven invulling aan de uitwerking van de woonvisie en woningbouwbehoefte.

Op het moment dat een locatie ontwikkeld kan worden, kijken we integraal naar een goede invulling. Naast de woningbouwopgave hebben we bijvoorbeeld ook te maken met opgaven op klimaat- en energiegebied. Komt er inderdaad woningbouw, dan starten we een participatietraject passend bij de ontwikkeling om de uiteindelijke woningbouwontwikkeling vorm te geven. Hierin houden we rekening met de wensen en behoeften vanuit onze inwoners.

## *Proces om te komen tot het ontwikkelperspectief*

De ontwikkelperspectieven zijn vanuit de woningvraag ingestoken. Om hier een beeld van te krijgen hebben we statistische gegevens, input van Mercatus, makelaars en IGW gebruikt. We hebben samen met de dorpen naar hun ambities en ontwikkelmogelijkheden gekeken. Hierin zijn onderwerpen zoals wens/behoefte, (huidig) aanbod van woningbouw, bekende vrijkomende locaties en potentiële ontwikkellocaties besproken. In de dorpen Rutten, Bant, Tollebeek en Creil was de wens en behoefte naar woningbouw onvoldoende in beeld. Zij wilden graag de inwoners van het dorp betrekken. Bij deze dorpen zijn enquêtes gehouden om meer informatie op te halen. In Ens en Nagele wordt aanvullend ook een enquête uitgezet. Voor het ontwikkelperspectief van Emmeloord zijn de woonwensen van de inwoners uit de swipocratie Dr. Jansenpark en Emmelhage fase 3 gebruikt.

## *Huidige woningmarkt*

Landelijk is er een groot woningtekort. Vanuit de motie Koerhuis is de oproep om 100.000 woningen in Flevoland te bouwen, waarvan 5.000 tot 10.000 in Noordelijk Flevoland. Ook vanuit Regio Zwolle is er een woningvraag. In 2022 wordt de verkenning welke bijdrage Noordoostpolder kan leveren aan deze woningvragen afgerond en wordt de inzet van Noordoostpolder bepaald. Deze uitkomst heeft invloed op de snelheid van de woningbouwontwikkelingen met name op de langere termijn, periode 2026-2050.
Begin dit jaar hebben we een korte enquête gehouden onder professionals in Noordoostpolder, zoals makelaars, ontwikkelaars, bouwbedrijven en aannemers. Hieruit komt naar voren dat partijen de woningmarkt als overspannen ervaren. Ook zien ze dat per woningtype in meer of mindere mate wordt overboden. De trend die we zien is dat er een groei van 1 en 2 persoonshuishoudens is, hierdoor moeten er meer woningen toegevoegd worden om aan de woningvraag te voldoen.

## *Link met omgevingsvisie, woonvisie en het DNA*

→ *Omgevingsvisie*
De omgevingsvisie is een integrale visie op de lange termijn voor Noordoostpolder. De omgevingsvisie wordt in 2022 vastgesteld. De verbinding tussen de omgevingsvisie en de ontwikkelperspectieven is van belang.

→ *Woonvisie Noordoostpolder: Kansen Grijpen (2020)*
De woonvisie heeft als titel “kansen grijpen” en dat is precies wat we willen gaan doen. We willen de vraag van vandaag beantwoorden en tegelijkertijd inspelen op de toekomst. Daarbij willen we een gemeente blijven waar het goed wonen is. Dat betekent dat we nu inspelen op de markt en ruimte bieden voor experimenten en nieuwe woonvormen. De woonvisie geeft aan dat de komende 10 jaar 1000 woningen gerealiseerd kunnen worden.

→ *DNA Emmeloord en dorpen*
In het DNA van de dorpen en Emmeloord staan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de kernen van Noordoostpolder. Dit zijn richtinggevende documenten. Deze kunnen als inspiratie gebruikt worden gebruikt bij in- en uitbreidingen.

## *Vervolgproces van de ontwikkelperspectieven*

Elke ontwikkellocatie kent haar eigen proces en doorlooptijd, hieronder staat omschreven welke stappen doorlopen worden.

1. Eventueel grond aankopen van grondeigenaar door het vestigen van een Wvg en het uitvoeren van een taxatie. De gemeenteraad ontvangt een voorstel om de grond aan te kopen wanneer er overeenstemming is.
2. De juridische procedure doorlopen waarin de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Door participatie wordt een plan gezamenlijk vormgegeven. Bij de (her)ontwikkeling wordt rekening gehouden met een juiste balans tussen groen, infrastructuur en woningbouw. Relevante thema’s zoals klimaatadaptatie, circulariteit, inclusiviteit en een toekomstbestendige woningvoorraad worden hierin meegenomen. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de projecten en stelt indien nodig een bestemmingsplan vast.
3. Wanneer de grond in eigendom is van de gemeente worden de gronden verkocht aan projectontwikkelaars en particuliere kopers. De grond wordt bouw- en woonrijp gemaakt.

## *Opbouw van het rapport ontwikkelperspectieven*

In dit rapport vindt u per dorp/Emmeloord de bevindingen (wensen/behoefte, groeiambitie, bevolkingsopbouw, bestaande woningvoorraad) en vervolgens de ontwikkellocaties (wat is er afgelopen 5 jaar gerealiseerd, wat is huidige aanbod en wat zijn potentiële ontwikkellocaties). In de kaarten zijn de ontwikkellocaties opgenomen en willekeurig genummerd. Het nummer geeft *geen* beeld van de volgorde van ontwikkeling, het is slechts een verwijzing naar de locaties. Aan het einde vindt u een samenvatting van de verschillende ontwikkellocaties. In bijlage 1 vindt u achtergrondinformatie over de woningvoorraad en in bijlage 2 vindt u de bevolkingssamenstelling en bevolkingsprognose.

# Ontwikkelperspectief Emmeloord

Emmeloord ligt als grootste plaats centraal (verzorgingsfunctie) in de Noordoostpolder. De stad is gebouwd op de plaats waar de Urkervaart, de Zwolse vaart, de Espelervaart en de Lemstervaart en de hoofdwegen die de polder doorkruisen bij elkaar komen. Emmeloord ligt op vergelijkbare afstand van alle dorpen, die in een ring rond de stad liggen. De stad verschilt van de dorpen door de grotere ruimtelijke complexiteit, en is het regionale winkelcentrum in het hart van de polder. Emmeloord is sterk hiërarchisch opgebouwd, met hogere gebouwen of langere bouwblokken langs de hoofdwinkelstraat en belangrijke wegen. De royale groen- en waterstructuren zijn hier ook te vinden. De poldertoren vormt het middelpunt van Emmeloord, het middelpunt van het stadssilhouet en van de Noordoostpolder.

## *Groeiambitie van Emmeloord: de grootte van de groei is afhankelijk van de komst van de Lelylijn*

Er is sowieso groei van Emmeloord mogelijk. De grootte van de groei is mede afhankelijk van de bijdrage die we willen leveren aan het landelijk woningtekort op langere termijn. We hebben nu een vraag om bij te dragen vanuit Flevoland bouwt voor Nederland (100.000+ woningen project) en Regio Zwolle. De 1e fase van de verkenning van Ruimtevolk naar de groeiambitie maakt al duidelijk dat de grootte van de groei afhankelijk is van een goede OV-verbinding van en naar Noordoostpolder. In hoeverre de groei daadwerkelijk tot stand komt, hangt natuurlijk ook af van de woningmarktontwikkeling van de komende jaren.

## *Wensen/behoeften in Emmeloord*

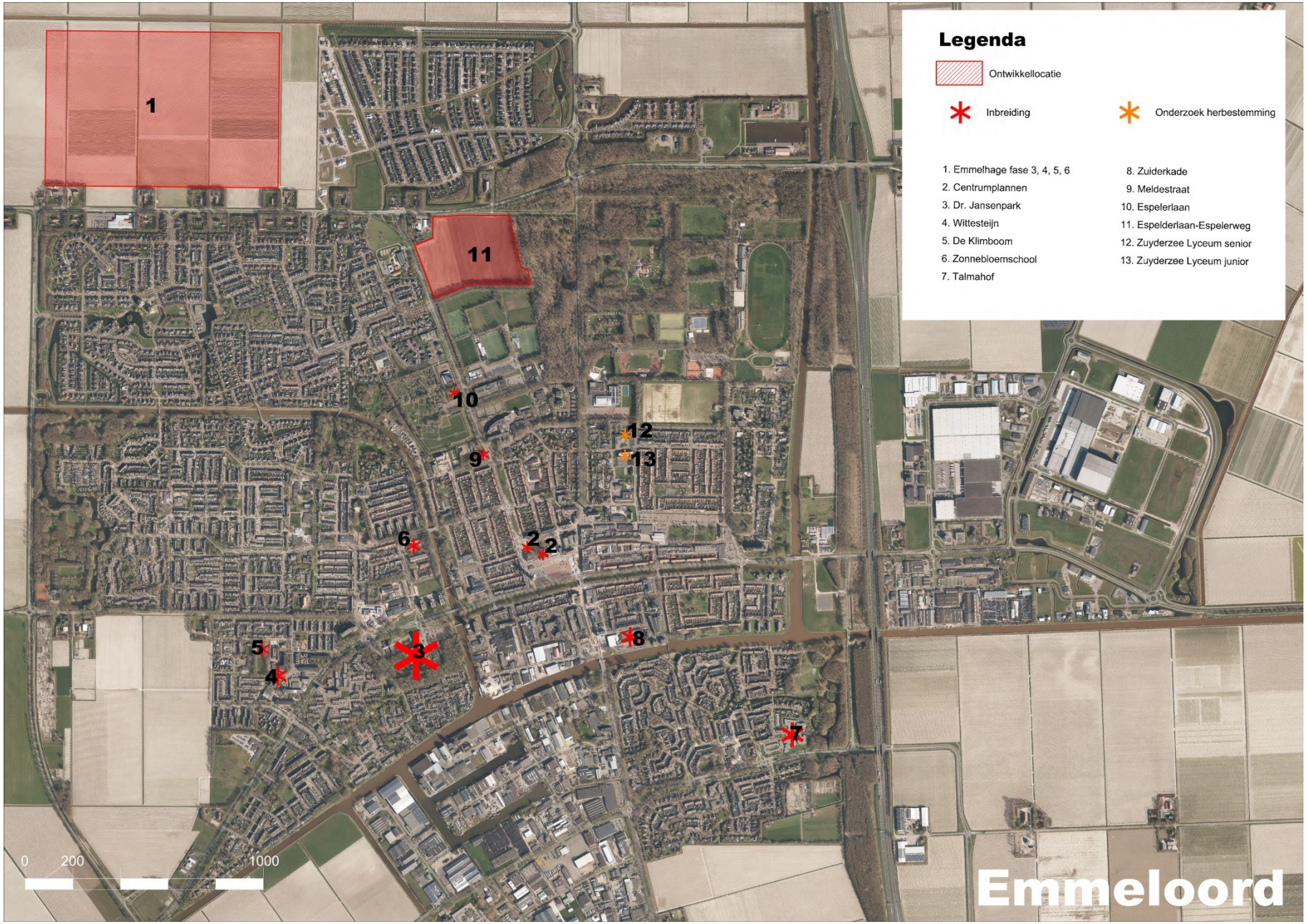
Er is veel druk op de woningmarkt, de NVM-statistieken laten zien dat er een grote krapte is voor tussen-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen. Van de tussen-, hoek en twee-onder-een-kapwoningen wordt iets minder dan 50% boven de vraagprijs verkocht (2020). Ook vanuit de makelaars en bewoners krijgen we veel berichten over de druk op de woningmarkt. De woningen worden snel verkocht en er wordt veel overboden. Ook bij de lotingen van de particuliere kavels in Emmelhage merken we dat er veel meer inschrijvers zijn dan beschikbare kavels. Voor het Dokter Jansenpark en Emmelhage fase 3 hebben we een swipocratie uitgezet, een online enquête. Hieruit komt naar voren dat veel bewoners op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen en willen verhuizen naar een (nieuwbouw)woning.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De afgelopen 5 jaar zijn er veel kavels in Emmelhage fase 1 en 2 verkocht en bebouwd. Er zijn geen kavels meer beschikbaar, er zijn in fase 1 en 2 nog wel kavels onder optie. In het centrum zijn er ook veel woningbouwlocaties ontwikkeld of in ontwikkeling.
Hieronder een opsomming van de ontwikkellocaties voor de komende jaren.

- In Emmelhage fase 3 komen circa 310 woningen en een schoollocatie. In de toekomst zal Emmelhage verder naar het westen ontwikkeld worden.
- De centrumplannen zijn grotendeels al in ontwikkeling. De plannen waarvan het grootste deel van de woningen al verkocht/verhuurd zijn, zijn niet opgenomen in het ontwikkelperspectief. Twee potentiële locaties waarvan de procedure nog loopt zijn wel opgenomen.
- Op het voormalige ziekenhuisterrein wordt de woningbouwlocatie Dokter Jansenpark ontwikkeld. Er kunnen circa 300 woningen (inclusief zorgwoningen ZONL) ontwikkeld worden.
- Ook de schoollocaties die vrijkomen door realisatie van de VO-campus kunnen ingevuld worden met woningbouw. Er moet voor de vrijkomende schoollocaties van het Zuyderzee Lyceum Junior en Zuyderzee Lyceum Senior (aan Professor ter Veenstraat 5 en 6) een keuze gemaakt worden tussen behoud van (een deel van) de huidige gebouwen en herontwikkeling (sloop/nieuwbouw). Dit moet een zorgvuldige afweging zijn op basis van cultuurhistorie (het Zuyderzee Lyceum Senior en het Zuyderzee Lyceum Junior zijn geen monumenten, maar wel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), stedenbouw, bouwtechniek, programma en financiën.

- Er komt mogelijk een aantal zorglocaties van ZONL vrij. Voor de zorglocaties geldt dat wanneer de nieuwe zorgontwikkelingen niet doorgaan, de locaties de huidige zorgfunctie behouden. Er wordt dan op deze locaties geen woningbouw ontwikkeld.
- Voor de Zuiderkade heeft de gemeenteraad een ontwikkelkader vastgesteld. De betreffende pandeigenaren/ontwikkelaars gaan deze ontwikkeling verder vormgeven.
- Aan de Meldestraat is het voormalige kerkgebouw geschikt om te herontwikkelen tot woningbouw.
- Aan de Espelerlaan 69 staat een woonhuis van de gemeente, deze wordt op dit moment verhuurd. Wanneer deze woning vrijkomt uit de verhuur, kan deze locatie op een andere manier ingevuld worden.
- Aan de Oud Espelerweg is een agrarisch perceel, hier kan ook woningbouw ontwikkeld worden. Op 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad Wvg gevestigd op de kavel aan de Oud Espelerweg, met de intentie om de kavel aan te kopen. Deze kavel kan andere doelgroepen bedienen dan die al bediend worden in Emmelhage en het Dokter Jansenpark.


Legenda
Ontwikkellocatie
Inbreiding
Onderzoek herbestemming
1. Emmelhage fase 3, 4, 5, 6
2. Centrumplannen
3. Dr. Jansenpark
4. Wittesteijn
5. De Klimboom
6. Zonnebloemschool
7. Talmahof
8. Zuiderkade
9. Meldestraat
10. Espelerlaan
11. Espelderlaan-Espelerweg
12. Zuyderzee Lyceum senior
13. Zuyderzee Lyceum junior
0
200
1000
Emmeloord

# Ontwikkelperspectief Bant

## *Inleiding*

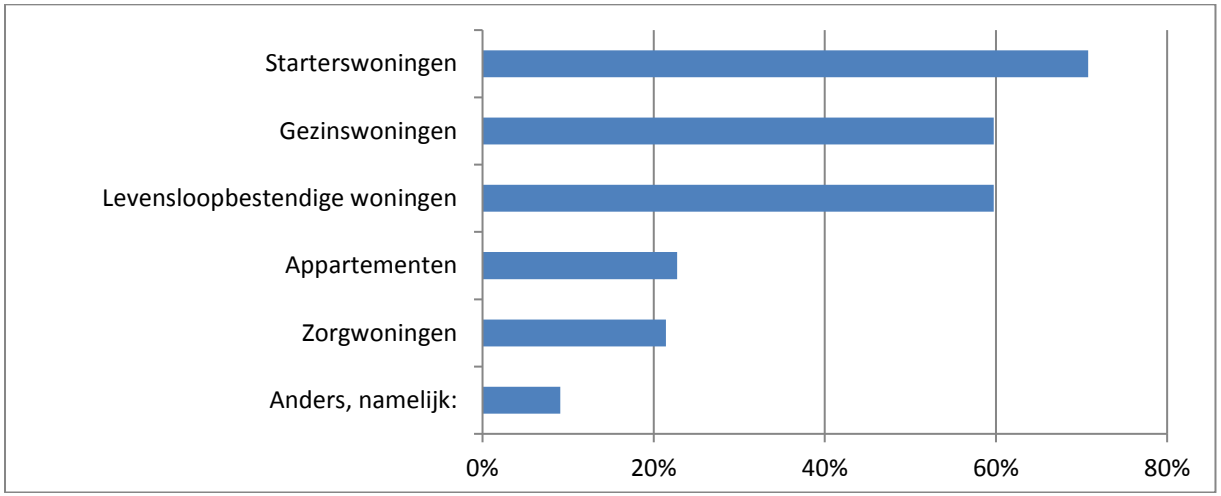
Bant ligt op de kruising van de Banterweg, die van Emmeloord naar Lemmer loopt (evenwijdig aan de A6) en de Oosterringweg, die van Creil naar Luttelgeest loopt. Het bedrijventerrein, dat al bestond voor de realisatie van het dorp, ligt op enige afstand aan de Lemstervaart. Bant werd ontworpen, omdat in het grote gebied ten noorden van Emmeloord een woon- en verzorgingskern nodig was.

## *Groeiambitie van Bant: organisch doorgroeien*

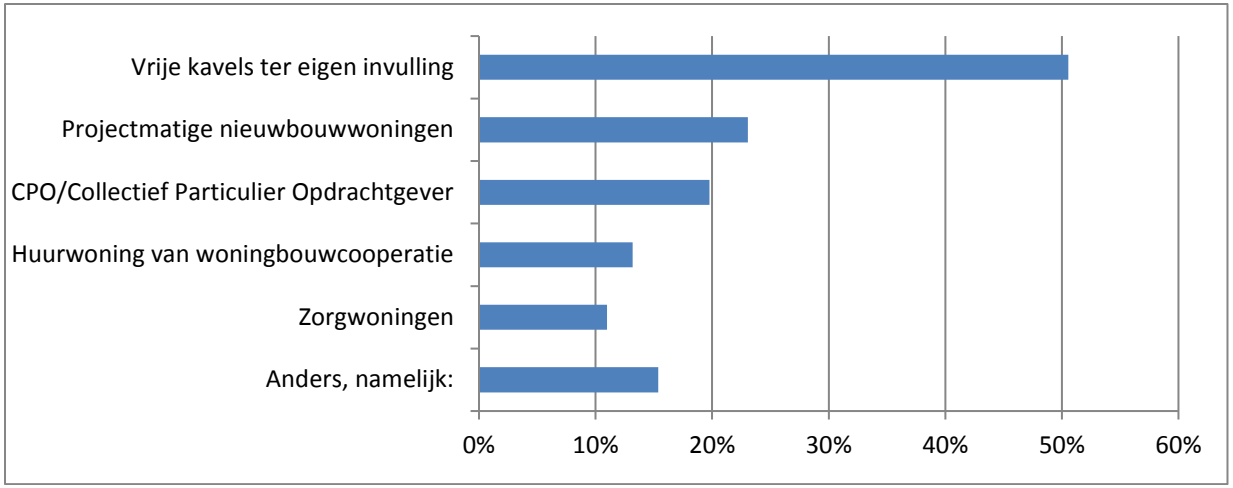
Bant geeft aan dat ze wil groeien. Bant wil wel een organische groei waarin hun eigen dorpse uitstraling behouden blijft.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

In het voorjaar van 2021 is een enquête gehouden in het dorp om inzicht te krijgen in de woonwensen en behoeften. Ruim 170 inwoners hebben de enquête ingevuld. Bijna 25% van de respondenten geeft aan de komende 5 jaar te willen verhuizen en veel van hen willen in Bant blijven. Ruim 70% geeft aan dat ze het huidige aanbod van woningen in Bant onvoldoende vindt. Uit de enquête komt dat er behoefte is aan starterswoningen, gezinswoningen en seniorenwoningen (zowel levensloopbestendige woningen als appartementen). De verwachting is dat er (bestaande) gezinswoningen vrijkomen wanneer er (nieuwbouw) levensloopgeschikte woningen worden aangeboden. De bewoners willen het liefste vrije kavels voor eigen invulling, projectmatige nieuwbouwwoningen en CPO.




*Figuur 1: Aan welk type woningen heeft het dorp Bant behoefte? (Meerdere keuzes mogelijk) N= 154 BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

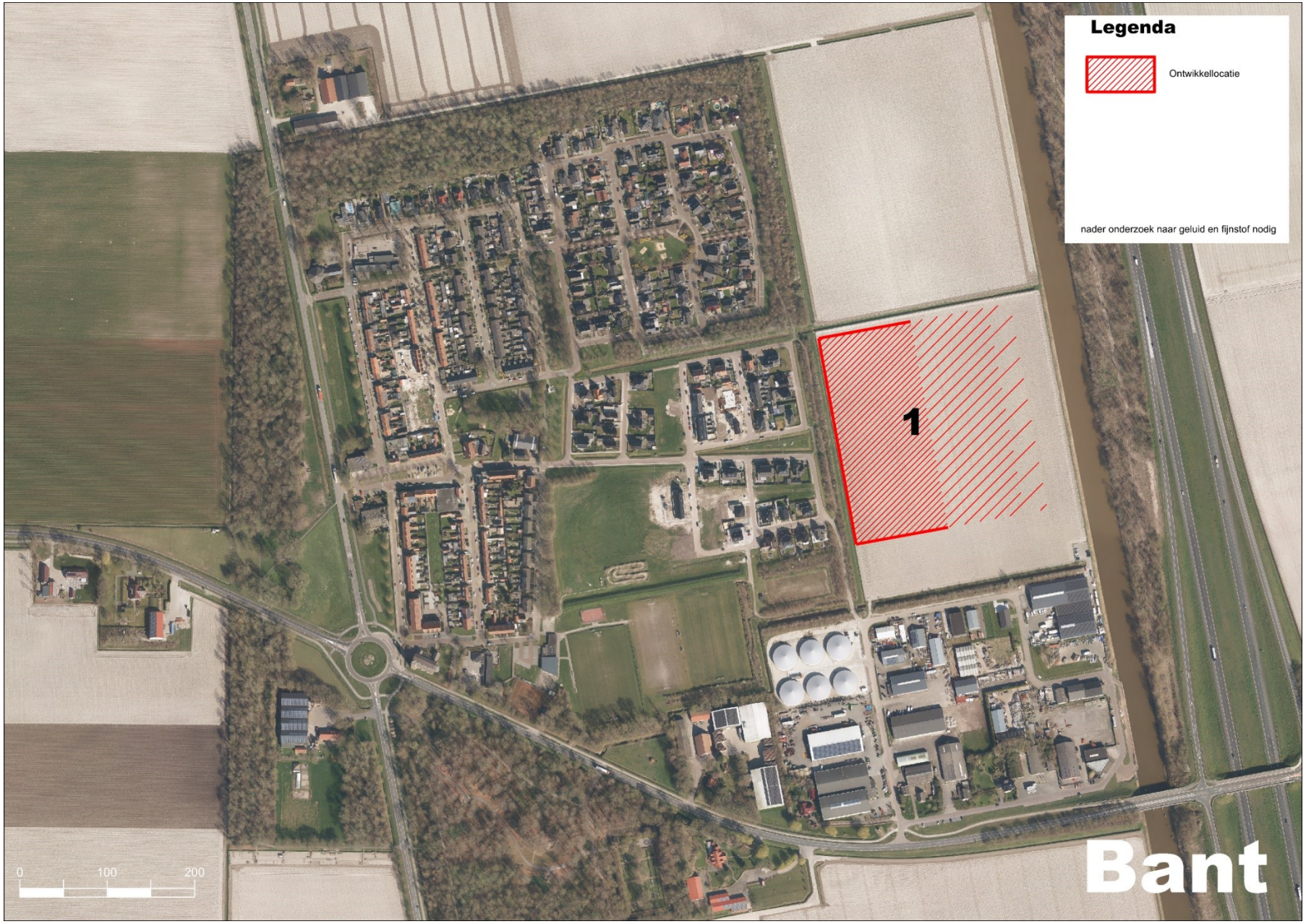



*Figuur 2: Aan welk type woning heeft u behoefte? N=91 BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De afgelopen jaren is in Bant de uitbreiding fase 1 en 2 ontwikkeld, op het moment van schrijven (najaar 2021) is de uitbreiding bijna volledig onder optie/verkocht. Er worden in de uitbreiding van Bant fase 2 nog 9 projectmatige rijwoningen ontwikkeld. Aan de Lange Omgang zijn huurwoningen van Mercatus gesloopt, hier zijn koop- en huurwoningen teruggebouwd.
Als potentiële locaties voor woningbouw is vooral een uitbreiding aan de noord- en oostkant genoemd door de bewoners die de enquête hebben ingevuld. Er is Wvg gevestigd op het perceel ten oosten van het dorp Bant, dit is in aansluiting op het dorp en stedenbouwkundig het meest passend. Er moet nader onderzoek gedaan worden of en zo ja, hoeveel woningbouw mogelijk is aan de oostkant van het dorp. Dit heeft te maken met het geluid en de fijnstof door ligging langs de snelweg A6.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER



# Ontwikkelperspectief Luttelgeest

## *Inleiding*

Luttelgeest ligt op een onregelmatige kavel langs de dorpenring (Oosterringweg). Het dorp ligt in een hoek tussen de vaart en de naar het zuiden afbuigende weg. De beschikbare driehoekige ruimte is opgevuld met woonbebouwing, waarbij de kerken aan de invalswegen liggen. Het dorp werd voornamelijk gebouwd voor land- en tuinbouwarbeiders, met een beperkt voorzieningenniveau. Marknesse, met meer voorzieningen, ligt 3,5 kilometer verderop. Er ontstonden twee verschillende dorpsentrees om beide hoeken van het dorp goed uit te laten komen.

## *Groeiambitie van Luttelgeest: organisch groeien*

Luttelgeest staat open voor organische groei en vindt die manier van groeien ook het mooiste. Luttelgeest vindt het belangrijk om haar identiteit te behouden en elkaar als bewoners te kennen, vandaar organische groei.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Luttelgeest geeft aan dat ze een grote behoefte aan woningen heeft. Vooral betaalbare woningen voor jongeren en seniorenwoningen. Luttelgeest merkt ook dat er steeds meer arbeidsmigranten in het dorp komen, die ook in het dorp blijven wonen.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De afgelopen jaren zijn er verschillende ontwikkelingen aan de Lange Brink en Kerkstraat gestart. Er stonden 12 woningen aan de Lange Brink, deze zijn gesloopt door Mercatus. Aan de Lange Brink zijn in 2020 8 woningen gerealiseerd door Mercatus. Er is nog ruimte voor de ontwikkeling van 4 rijwoningen. Mercatus onderzoekt of en hoe ze dit perceel gaan invullen. Aan de Kerkstraat in Luttelgeest worden 16 woningen gerealiseerd. In het kerkgebouw aan de Kerkstraat komen 6 bijzondere woningen waarvan één in de toren. Tussen de kerk en de schoollocatie komen 2 vrijstaande woningen. Op het schoolterrein worden 8 nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder levensloopgeschikte woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Luttelgeest wordt uitgebreid met Luttelgeest fase 4. De gemeente gaat, afhankelijk van het bouwrijp maken en de procedure van het bestemmingsplan, naar verwachting in 2022 nieuwe kavels in fase 4 in de verkoop brengen. Met dorpsbelang en de klankbordgroep is de invulling van deze locatie besproken. Een andere potentiële ontwikkellocatie is het groene kruisgebouw. Deze is in eigendom van een ontwikkelaar. Aan de Lange Brink staat een voormalig kerkgebouw met een tuin, deze locatie is in eigendom van een ontwikkelaar en de mogelijkheden voor een andere invulling worden onderzocht.

gemeente NOORDOOSTPOLDER

# Ontwikkelperspectief Marknesse

## *Inleiding*

Marknesse is het grootste dorp in Noordoostpolder en staat bekend als het dorp met veel voorzieningen. Marknesse ligt tussen Emmeloord en Vollenhove aan één van de eerst gerealiseerde invalswegen in de polder. De zuid- en de oostkant worden gevormd door de Zwolsevaart en de Marknesservaart. Aan de Marknesservaart ligt een loswal; aan deze vaart ligt ook het bedrijventerrein.

## *Groeiambitie van Marknesse: positief tegenover groei*

Marknesse staat positief tegenover groei en trekt graag nieuwe bewoners aan van binnen en buiten de polder. Door de groei van het dorp blijven de voorzieningen in stand. In Marknesse vestigen zich nieuwe bedrijven. De komst van deze nieuwe bedrijven trekt ook weer nieuwe inwoners aan.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Vanuit het dorp is vooral behoefte aan appartementen voor senioren en starterswoningen zowel in koop als in huursector. Een combinatie zoals aan de Breestraat met senioren en starters vindt het dorp wenselijk.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

In de afgelopen jaren zijn er meerdere verschillende woningen ontwikkeld in Marknesse. Mercatus heeft beneden- en bovenwoningen aan de Breestraat gerealiseerd. In de benedenwoningen wonen senioren en in de bovenwoningen starters. De uitbreiding van Marknesse Fase 3 ligt op dit moment (najaar 2021) stil. Marknesse fase 3 wordt verder ontwikkeld wanneer er duidelijkheid is over de juridische status.

Het bestemmingsplan Marknesse fase 4 is in voorbereiding, de verwachting is dat deze kavels in 2022 worden aangeboden. Een andere potentiële locatie voor woningbouw is het groene kruisgebouw, deze is in eigendom van een ontwikkelaar. De Marke is een Rijksmonument, dat mogelijk herontwikkeld kan worden met kleine wooneenheden. Deze nadere invulling wordt onderzocht en uitgewerkt. De drie huidige basisscholen staan op de nominatie om gerenoveerd te worden. De scholen zijn in gesprek om te kijken of ze samen kunnen gaan. De keuze voor welke schoollocatie wordt in overleg met de scholen en het dorp gemaakt. De vrijkomende locaties zijn geschikt voor (her)ontwikkeling.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

# Ontwikkelperspectief Kraggenburg

## *Inleiding*

Het dorp Kraggenburg ligt aan de zuidoostkant van Noordoostpolder, aan de weg tussen Ens en Vollenhove en ten noorden van een groente- en fruitteeltgebied. Kraggenburg ligt aan de Leemvaart, die eindigt ten noorden van de Leemringweg. De haven en het bos liggen los van het dorp. Kraggenburg heeft een vaarverbinding via de Zwolse vaart met het Zwarte meer. Kraggenburg ligt ook dichtbij het “oude land”. Het dorp ligt dichtbij populaire recreatiebestemmingen, waaronder de Wieden en de Weerribben.

## *Groeiambitie van Kraggenburg: rustig doorgroeien*

Kraggenburg wil graag rustig doorgroeien met mensen die in Kraggenburg willen en blijven wonen.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Kraggenburg wil graag inzetten op duurzaam. Ze gaven aan graag het meest duurzame dorp te willen worden waarin woningen opgaan in het landschap. Daarnaast wil ze graag een CPO-project en rug-aan-rug woningen voor jongeren. Ze ziet dat ouderen lang in hun huidige woning blijven wonen. Deze doelgroep ziet ze daarom niet als een specifieke doelgroep om voor te bouwen. De ervaring leert dat ouderen als ze gaan verhuizen dan vaak naar de Markehof in Marknesse gaan. Kraggenburg merkt dat als er iets bijzonders wordt aangeboden, dit mensen van buiten aantrekt.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De Rooms-Katholieke kerk Kraggenburg is de afgelopen jaren getransformeerd tot een modern complex met 5 luxe woningen. Aan de Walstraat zijn zeven rijwoningen gerealiseerd. In Kraggenburg Zuid fase 1 (uitbreiding) zijn woningen gebouwd en in ontwikkeling. Voor de vervolgfase van de uitbreiding loopt nu (2021) een bestemmingsplanprocedure, deze kavels komen in 2022 in de verkoop. Op dit moment gaan we Kraggenburg Zuid verder ontwikkelen. Kraggenburg West is ook in eigendom van de gemeente en is een locatie voor woningbouw op de langere termijn. Een andere potentiële locatie voor woningbouw is het groene kruisgebouw. Deze is in eigendom van een ontwikkelaar.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

# Ontwikkelperspectief Ens

## *Inleiding*

Ens is ontwikkeld langs de weg Kampen-Emmeloord, daar waar de Schokkerringweg en de Zuiderringweg hierop aansluiten. Door het regelmatige kavelpatroon lag het voor de hand om Ens een rechthoekige vorm te geven. Ens ligt ten oosten van de hoofdverkeersverbinding naar Emmeloord, de Kamperweg. De weg naar Kraggenburg loopt door het dorpscentrum. Ens ligt aan de Enservaart.

## *Groeiambitie van Ens: organische groei*

Vanuit Ens is wel de behoefte aan in- en uitbreiden maar Ens wil wel het dorpse karakter behouden. Er is ruimte voor het uitbreiden van het aantal woningen. De ligging van Ens ten opzichte van N50/A6 is heel gunstig. De infrastructuur in en rondom (rondweg) Ens moeten wel aansluiten bij de woningbouwontwikkelingen.

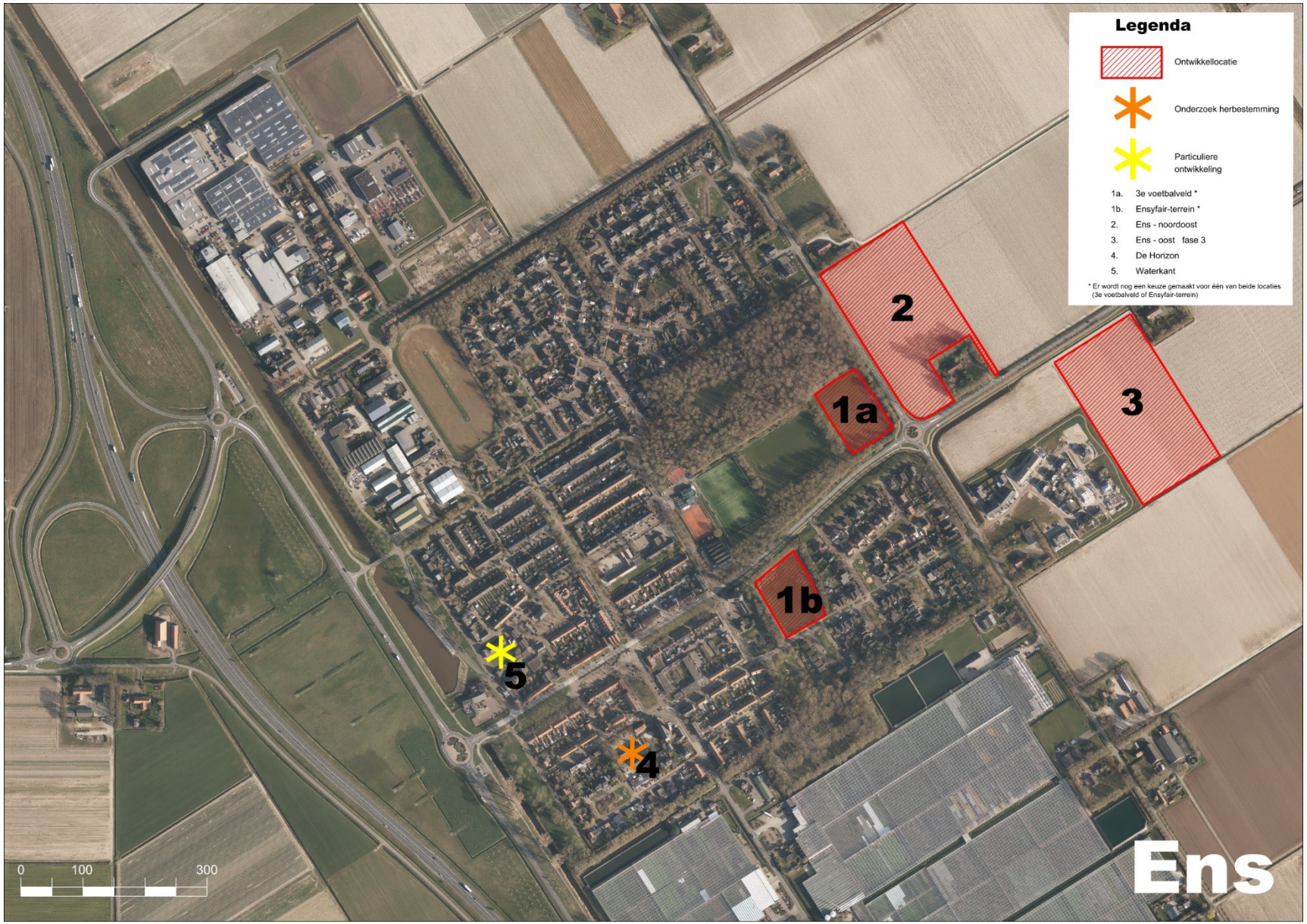
## *Wensen/behoeften in het dorp*

Ens ervaart druk op de woningmarkt. Er leven een aantal wensen in het dorp. Zo wil Ens graag de doorstroming op gang brengen en de voorzieningen behouden die nu in Ens zijn. Ze heeft behoefte aan seniorenwoningen en (betaalbare) starterswoningen. Ook zijn er veel jongeren op zoek naar een goedkope starterswoning, bestaande woningen zijn voor hen vaak niet bereikbaar. Concepten zoals rug-aan-rugwoningen zijn wel betaalbaar voor starters/jongeren. In het dorp is ook veel behoefte aan seniorenwoningen, zowel levensloopbestendige woningen als appartementen. De verwachting is dat er door het aanbieden van senioren/levensloopbestendige woningen, een doorstroom in de woningmarkt op gang wordt gebracht. In Ens is ook vraag naar huurwoningen. Er lijkt een gat te zijn tussen de huurprijzen van sociale huur en vrije sector huurwoningen. Daarnaast heeft Ens de wens om tiny houses te realiseren.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De huidige uitbreiding Ens-Oost fase 1 is de afgelopen jaren grotendeels bebouwd en een gedeelte van de kavels is nog onder optie of in aanbouw. Een ontwikkelaar ontwikkelt appartementen aan De Baan. Er is op dit moment geen aanbod beschikbaar in Ens.
Voor het ontwikkelperspectief van Ens wordt er in overleg met het dorp een keuze gemaakt voor de eerstvolgende woningbouwontwikkeling. Het college maakt (begin 2022) een keuze tussen het derde voetbalveld of het Ensyfair terrein. Vervolgens is de locatie C 3898, het perceel vlakbij de Zuiderringweg en Drietorensweg, als ontwikkellocatie fase 3 aangemerkt. Fase 4 is al in eigendom van de gemeente en zal ontwikkeld worden afhankelijk van de voortgang van C 3898. Daarnaast zijn er nog 2 inbreidingslocaties opgenomen in het ontwikkelperspectief Ens, namelijk de locatie aan de Waterkant en de schoollocatie De Horizon. Beide locaties zijn passend voor woningbouw wanneer de huidige functies vervallen.

gemeente NOORDOOSTPOLDER



# Ontwikkelperspectief Nagele

## *Inleiding*

Nagele ligt tussen Emmeloord, Schokkerhaven, Ens en Urk. De Nagelerweg verbindt Nagele met Emmeloord. De Nagelervaart eindigt aan de westzijde van het dorp. Nagele is functioneel modern ontworpen, terwijl de resterende dorpen van de Noordoostpolder vooral een traditionalistische opzet vertonen. Vele (inter)nationale toeristen en studenten komen naar Nagele toe voor onder andere inspiratie op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur. De 'ingrediënten' van het moderne 'Nieuwe Bouwen' in landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch opzicht zijn intact gebleven. Het dorp bestaat vooral uit niet bebouwde ruimte.

## *Groeiambitie*

Vanuit dorpsbelang is de ambitie om als dorp te groeien. Er is vraag naar woningbouw van zowel binnen als buiten het dorp en de Noordoostpolder.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Nagele wenst veel verschillende woningtypen toe te voegen, zowel in de koop- als huursector. Zowel voor de leefbaarheid als voor het behoud van het voorzieningenniveau. Ze wil variatie in woningen door woningen toe te voegen voor starters en het duurdere segment, de doorstroom op gang brengen en zorgen dat bewoners een wooncarrière kunnen maken. Nagele heeft de grootste behoefte aan woningen voor senioren en starters.

## *Proces tot visievorming voor bepalen woningbouwlocaties*

Nagele is een wederopbouwgebied van nationaal belang. Daarom moet er een traject met visievorming doorlopen worden. Na de visievorming kan er iets gezegd worden over welke locatie(s) passend is/zijn voor in- of uitbreiden met woningbouw. De komende periode wordt dan ook gebruikt om te onderzoeken waar woningbouw gewenst is. Nagele is een uniek dorp en dat willen we graag behouden en doorzetten in de verdere ontwikkeling van het dorp. Er wordt naast uitbreidingsmogelijkheden ook naar mogelijke resterende inbreidingsmogelijkheden gekeken. Nagele moet voortbouwen op bestaande kwaliteit en op de ingezette vernieuwende visie. Bij het toevoegen van nieuwe woningen houden we daarom rekening met toekomstbestendige thema's als energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
De visievorming wordt gezamenlijk met het Kwaliteitsteam Nagele opgestart. Vervolgens wordt er een enquête onder de bewoners van Nagele gehouden om in het dorp uitgebreider te peilen welke behoefte en wensen er leven. Het Kwaliteitsteam Nagele zal adviseren over de toekomstige ontwikkeling van woningbouw in Nagele. Vanuit de gemeente, kwaliteitsteam en het dorp moet er een afweging gemaakt worden welke locatie het meest passend is om vervolg te geven aan het vernieuwende karakter van Nagele.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

De afgelopen 10 jaar is er een kwaliteitsslag gemaakt in Nagele. Met de herontwikkeling van Noorderwinkels en Schokkererf, is ook een invulling gegeven aan de beschikbare inbreidingslocaties als het gaat om woningbouw. Beide locaties zijn eenmaal in de verkoop snel verkocht en hebben ook veel bewoners van buiten de gemeente Noordoostpolder getrokken. De locatie Lucernehof kan de komende periode ontwikkeld worden door een ontwikkelaar. Voor de locatie De Klimop wordt onderzocht of herontwikkeling tot woningbouw mogelijk is. Bij herontwikkeling worden de monumentale waarden van het gebouw behouden. De potentiële ontwikkellocaties worden na het visietraject bepaald.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

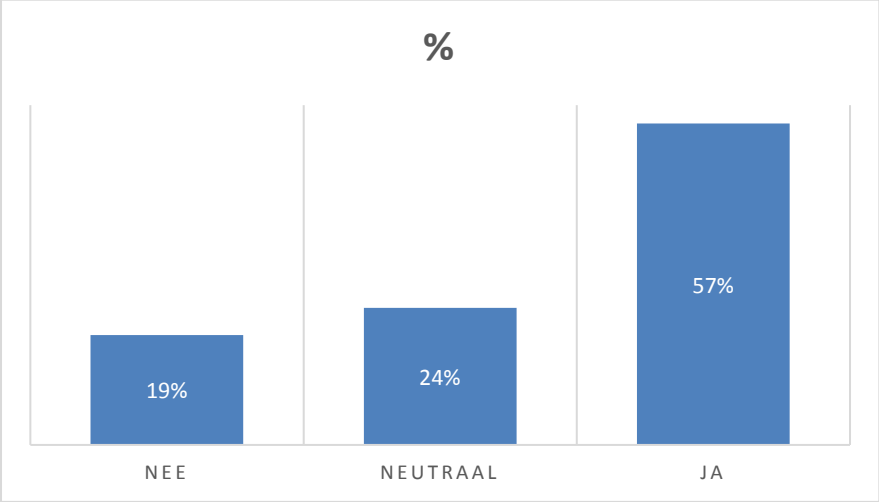
# Ontwikkelperspectief Tollebeek

## *Inleiding*

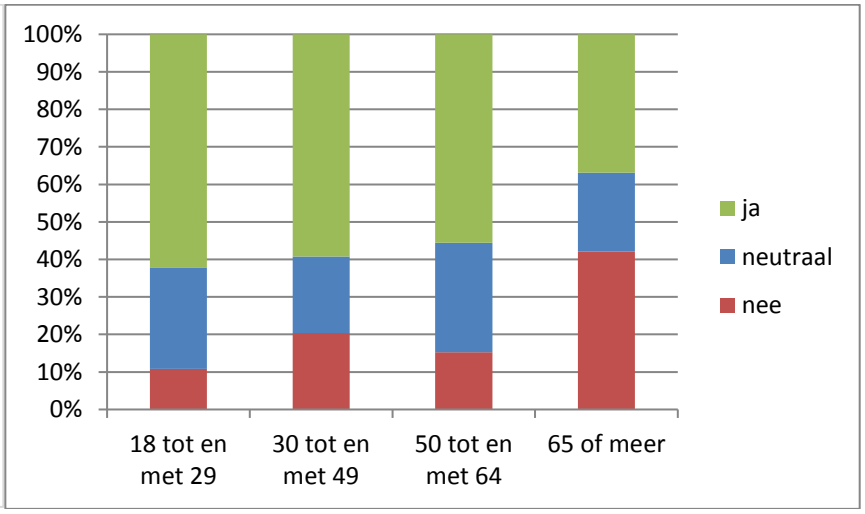
Tollebeek ligt aan de Urkerweg halverwege Emmeloord en Urk. Het dorp ligt bij de kruising van de Urkerweg met de Westerringweg en Zuiderringweg, die Espel, Tollebeek en Nagele met elkaar verbindt. De Urkerweg buigt bij Tollebeek iets van de vaart af om plaats te maken voor de loswal. De dorpsbrink is hier niet omsloten zoals elders in de polder. De beslotenheid van de rest van het dorp sluit aan op het dorpsbos ten noorden van Tollebeek. Bijzonder zijn de groene hoven, geïnspireerd door de groene erven van de polder. Deze waren ontworpen als groene kamers om in te wonen. De groenstructuur van deze hoven en de oostwest gerichte verbindingspaden zijn steviger aangezet in het ontwerp, dan de noord-zuidverbindingen.

## *Groeiambitie van Tollebeek: organisch groeien*

In Tollebeek is een enquête gehouden om de groeiambitie, wensen en behoeften te bepalen. Uit de enquête blijkt dat Tollebeek wil groeien. Van de respondenten geeft 57% aan dat ze willen dat er in Tollebeek (gefaseerd) woningbouw ontwikkeld wordt, 24% reageert neutraal en 19% wil niet dat Tollebeek gaat groeien. Er zit hierbij een verschil tussen de verschillende leeftijdscategorieën, de groep van 65 jaar en ouder wil minder graag groeien (bijna 40%) dan de andere drie leeftijdscategorieën (rond de 60%). Uit de opmerkingen die gemaakt zijn, blijkt overigens wel dat organisch groeien van belang is.



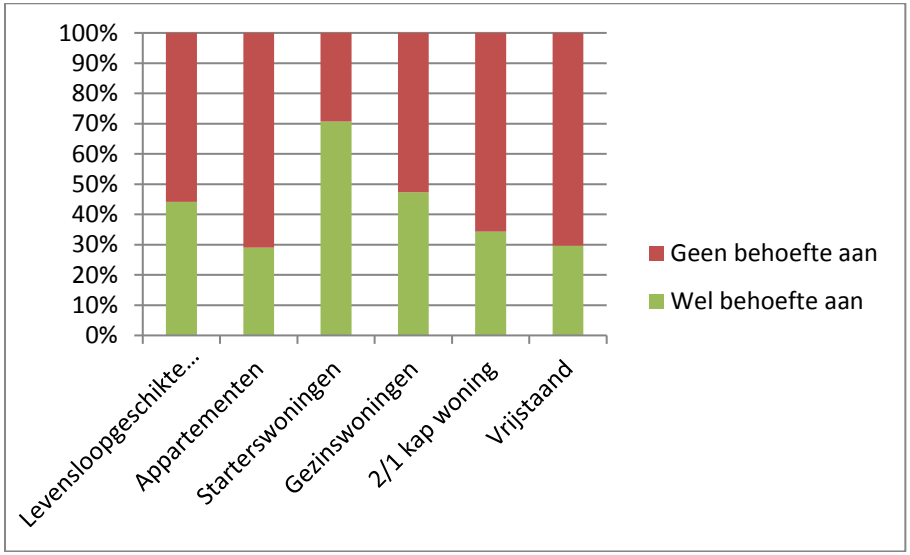

*Figuur 3: Stelling: Tollebeek moet groeien N=289*
*BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*




*Figuur 4: Grafiek Tollebeek moet groeien afgezet tegen leeftijd N = 283*
*BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Uit de enquête blijkt dat er behoefte is aan woningbouw. Waarbij de behoefte aan starterswoningen het grootst is. Tollebeek geeft aan dat starters/jongeren nu geen woning kunnen vinden. Ook is er behoefte aan seniorenwoningen voor bijvoorbeeld boerderijverlaters en aan vrijstaande en 2^1-kap woningen. De naastgelegen gemeente, gemeente Urk, heeft voor de komende jaren ook plannen om woningbouw toe te voegen en te ontwikkelen. Door weer woningen toe te voegen is de verwachting dat de instroom vanuit Urk naar Tollebeek minder groot wordt.




*Figuur 5: Aan wat voor type woningen heeft Tollebeek volgens u behoefte? (Meerdere antwoorden mogelijk) N = 283*
*BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

Op de plek waar vroeger de Mariaschool in Tollebeek stond zijn tien appartementen, zes rijtjeswoningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woningen zijn allemaal verkocht aan bewoners uit Tollebeek en waren heel snel verkocht.
De woningen aan de Wissel zijn gerenoveerd door Mercatus. Mercatus gaat de Nimrodstraat de komende twee jaar renoveren.
Een bedrijf aan de Nimrodstraat verhuist waarschijnlijk. De huidige locatie komt daarmee vrij voor ontwikkeling. Deze ontwikkeling is van een ontwikkelaar.
Er is Wvg gevestigd op het perceel ten westen van het dorp Tollebeek, dit is in aansluiting op het dorp en verkeerstechnisch het meest passend.

Legenda
Ontwikkellocatie
1. Naaktgeboren
2. Tollebeek - west
1
2
0
100
200
Tollebeek

# Ontwikkelperspectief Espel

## *Inleiding*

Espel ligt in het westen van de gemeente Noordoostpolder, tussen Creil en Tollebeek aan de Westerringweg. De doorgaande weg loopt hier evenwijdig aan de richting van de verkaveling. Het dorp heeft oorspronkelijk de afmetingen van een landbouwkavel (300 x 800 meter). De begrenzing is daardoor rechthoekig. Aan de westkant van de Westerringweg ligt het bedrijventerrein. Recentere uitbreidingen van woningbouw vinden plaats aan de westkant (in de breedterichting) van het dorp. De oorspronkelijke groene mantel is aan deze zijde verdwenen ten behoeve van woningbouw en er is een nieuwe groenstrook gerealiseerd aan de westzijde.

## *Groeiambitie van Espel: dynamische groei*

Espel heeft zeker de wens om te groeien, groei geeft dynamiek en positiviteit. Het is wel wenselijk dat het een dynamische groei is waarbij gefaseerd ontwikkeld wordt.

## *Wensen/behoeften in het dorp*

Er is vooral woningbouwbehoefte bij jongeren en senioren. Volgens dorpsbelang verlaten beide groepen makkelijk het dorp wanneer er geen geschikt woningaanbod is. Er is vraag naar appartementen, maar op dit moment is er geen aanbod dat daarin voorziet. Senioren willen graag levensloopgeschikte woningen. Espel geeft aan de verwachting te hebben dat er een doorstroom in het dorp op gang gebracht wordt door het toevoegen van seniorenwoningen. Een CPO-project met betaalbare starterswoningen zoals nu in Espel-West fase 2 (start bouw: 2021) is voor herhaling vatbaar wanneer er weer jongeren zijn die hierin geïnteresseerd zijn. Ook bij een CPO-project merk je dat betaalbaarheid een lastig streven is.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

In de uitbreiding van Espel is de afgelopen jaren veel gerealiseerd. Alle kavels in Espel-West fase 1 zijn verkocht aan particulieren en ontwikkelaars. In fase 2 is de eerste deelfase ook uitgegeven en verkocht/onder optie.
Mercatus heeft 3 woningblokken met in totaal 15 woningen aan de Bredehof gesloopt. Mercatus heeft hier 10 levensloopwoningen nieuwgebouwd. Hier is dus nog een kavel vrij voor 5 woningen. Mercatus denkt na of en zo ja hoe ze deze kavel in wil vullen.
Op dit moment is er geen nieuwbouwwoningaanbod beschikbaar. Wel zijn we samen met een klankbordgroep in gesprek over de invulling van de locatie De Kaghe. Op deze locatie kunnen circa 10 tot 20 woningen gebouwd worden. Wanneer dit proces en het bestemmingsplanproces doorlopen zijn, kan een ontwikkelaar deze woningen verkopen.
De volgende deelfases van de uitbreiding van Espel fase 2 (circa 80 woningen) kunnen gefaseerd in ontwikkeling gebracht worden, afhankelijk van de voortgang van De Kaghe en behoefte aan woningbouw.

Legenda
Ontwikkellocatie
Inbreiding
1. Espel - west
2. De Kaghe
3. Bredehof - Mercatus
1
2
3
0
100
200
Espel

# Ontwikkelperspectief Creil

## *Inleiding*

Creil ligt in het noordwesten van de Noordoostpolder, aan de Westerringweg. Op ongeveer gelijke afstand liggen Rutten, Bant en Espel. Bij Creil komt een aantal polderwegen vanuit verschillende richtingen samen met de Westerringweg. Dankzij de dorpenring die het dorp doorsnijdt is Creil een typisch kruiswegdorp. De dorpenring doorkruist de brink centraal in het dorp. Dit kruispunt geeft het dorp zijn dynamiek. Alle woonbuurten liggen door de centrale ligging van de brink dichtbij het centrum. Langs de zuidgrens van het dorp ligt de Creilervaart. Langs deze vaart ligt het bedrijventerrein met zijn eigen loswal.

## *Groeiambitie van Creil: (snel) groeien*

Creil wil groeien, ook voor mensen van buiten Creil/de polder. Nu komen/wonen er ook mensen uit het westen. Mensen uit het westen integreren ook in Creil. Ze wil groeien om de voorzieningen in stand te houden.

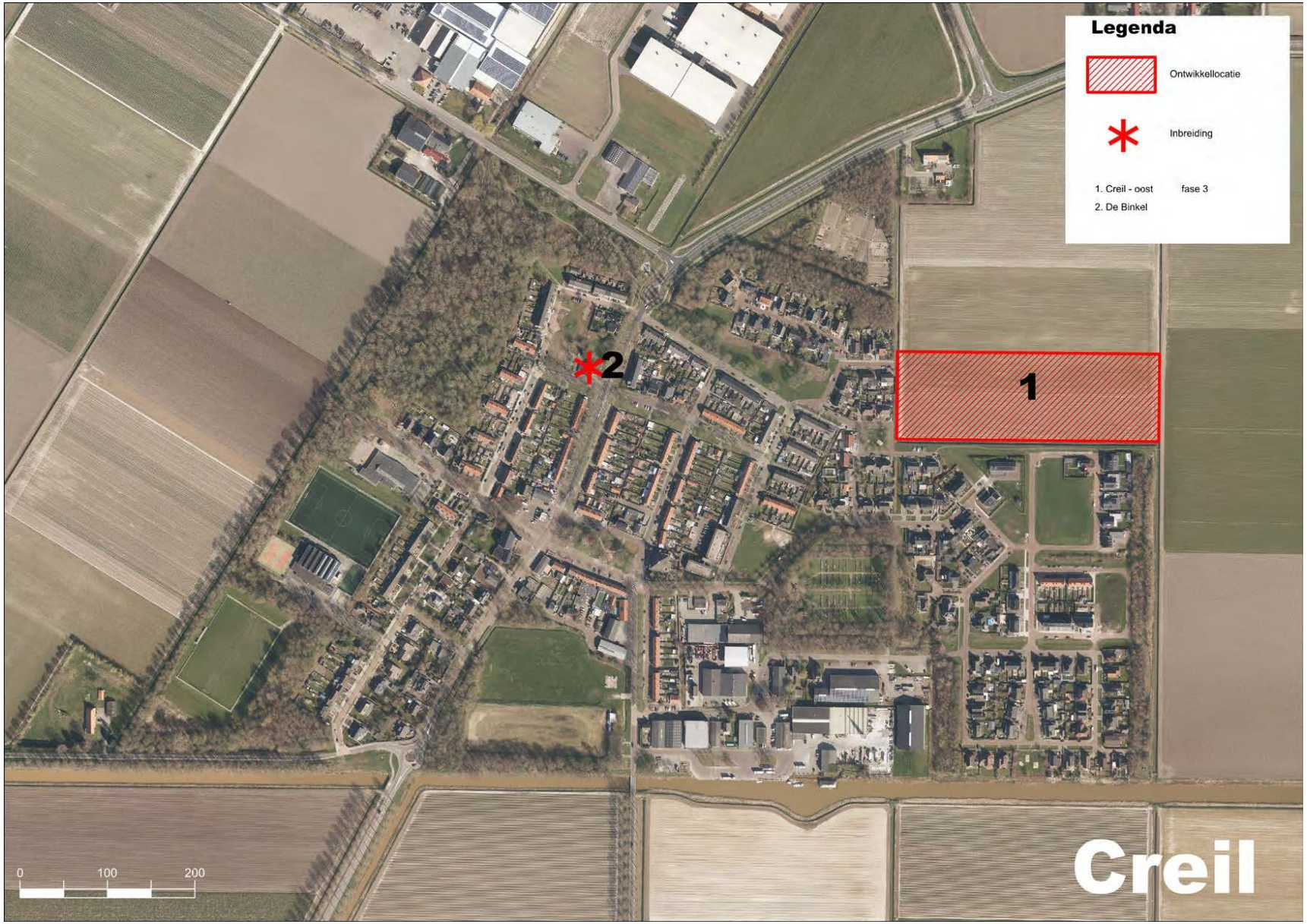
## *Wensen/behoeften in het dorp*

Er is behoefte aan seniorenwoningen in de kern. Qua type is er behoefte aan appartementen en levensloopgeschikte woningen. Woningen voor senioren zorgen ook voor doorstroming. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor jongeren (starterswoningen en CPO). Er is vanuit het dorp vooral behoefte aan koopwoningen.

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

Er zijn veel kavels en woningen verkocht in de uitbreiding de afgelopen 2 jaar. Op dit moment is er weinig aanbod. Er komen zes levensloopgeschikte seniorenwoningen op de laatste kavels in de huidige uitbreiding, Palet fase 2. Een potentiële inbreidingslocatie die uit het gesprek met dorpsbelang en het onderzoek van bureau Middelkoop naar voren kwam is De Binkel. De mogelijkheden om de huidige functie elders onder te brengen moet besproken worden met alle partijen. Hier zouden mogelijk appartementen gerealiseerd kunnen worden. Op de inbreidingslocaties kunnen niet voldoende woningen gerealiseerd worden om de relatief grote woningbouwvraag op te vangen. Er is daarom een Wvg gevestigd op het perceel aan de noordzijde van het huidige Palet fase 2, op dit perceel komt in de toekomst woningbouwuitbreiding.

gemeente
NOORDOOSTPOLDER



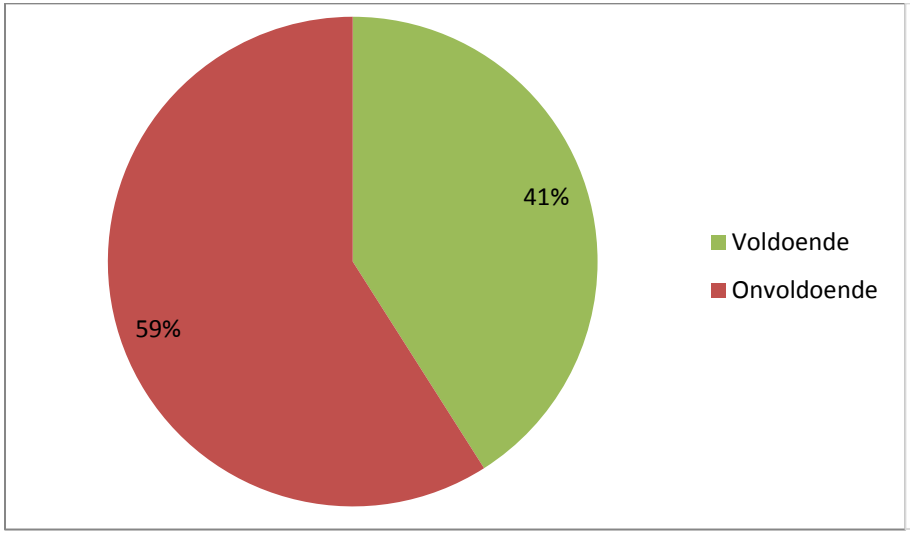
# Ontwikkelperspectief Rutten

## *Inleiding*

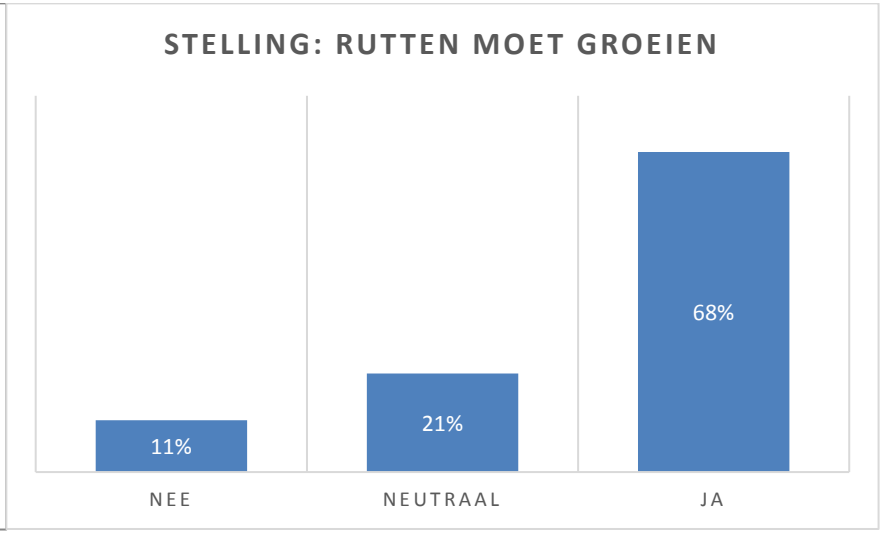
Rutten is het meest noordelijk gelegen polderdorp in de Noordoostpolder. Het ligt bij de bocht van de Ruttensevaart. Het ontwerp van Rutten heeft zich gericht op het kruispunt tussen de weg Creil-Lemmer en een in oost-westrichting lopende polderweg. De vierkante dorpsbrink ligt rond het kruispunt van wegen. Aan één zijde loopt de brink door in een oost-west gerichte groene dreef. Rond het plein en de dreef liggen kerken en winkels. Er ligt een loswal aan de zuidkant van het dorp. Het bedrijventerrein ligt echter niet (meer) aan het water, maar aan de polderweg (Ruttensepad) aan de westzijde van het dorp.

## *Groeiambitie van Rutten: organisch groeien*

Rutten wil groeien. Dit blijkt uit de enquête die gehouden is in het voorjaar van 2021. 59% van de 380 respondenten gaf aan het huidige aanbod onvoldoende te vinden. Dorpsbelang wil dat bewoners de mogelijkheid krijgen om in Rutten te wonen. Bij het toevoegen van woningen is het wel van belang om te letten op de fasering want uitbreiding heeft altijd effect op de identiteit van het dorp.



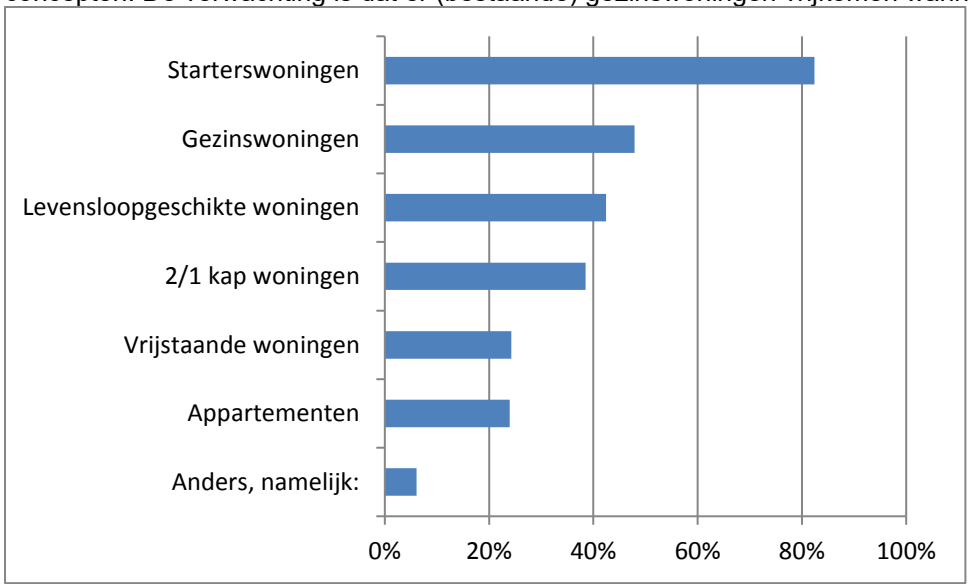

*Figuur 6: Wat vind je van het huidige woningaanbod in Rutten, rekening houdend met de geplande inbreidingslocaties? N:344*
*BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*




*Figuur 7: Stelling: Rutten moet groeien N: 344*
*BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Wensen/behoeften in het dorp*

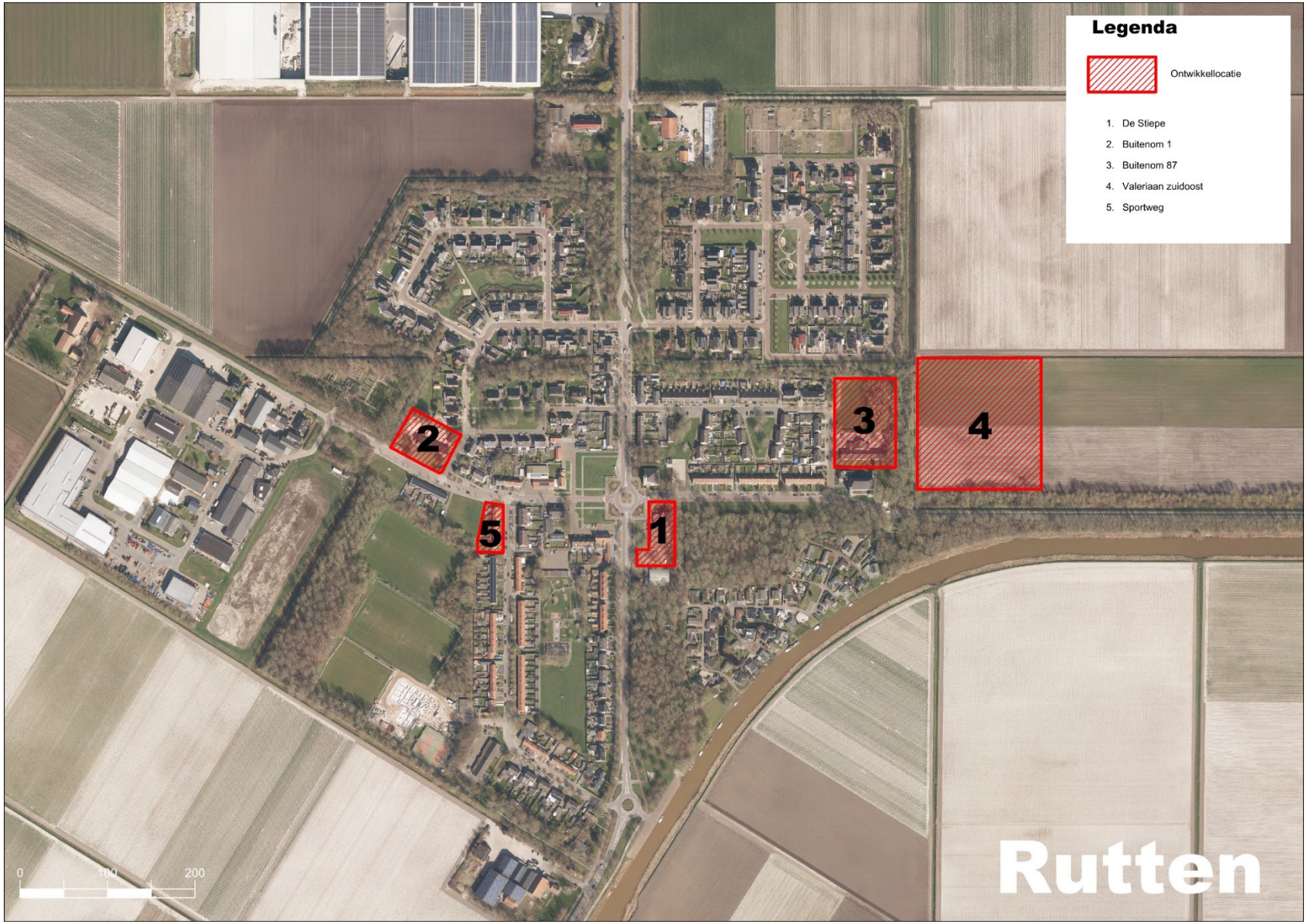
Rutten heeft behoefte aan woningen voor starters/jongeren, zij kunnen een huis kopen in de lagere prijscategorie. Er is behoefte aan CPO-projecten om betaalbare huizen voor jongeren te bouwen. In Rutten is ook vraag naar gezinswoningen, levensloopbestendige woningen en andere (ver)nieuwe(nde) concepten. De verwachting is dat er (bestaande) gezinswoningen vrijkomen wanneer er (nieuwbouw) levensloopbestendige woningen worden aangeboden.




*Figuur 8: Aan wat voor type woningen heeft Rutten volgens u behoefte? (Meerdere antwoorden mogelijk) N = 330. BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Woningbouwlocaties voor de komende 5 jaar*

Aan de Meerweg worden 11 rijwoningen ontwikkeld op een voormalige locatie van Mercatus.
De komende jaren komen er verschillende woningbouwontwikkelingen. Op de locatie van De Stiepe worden 17 appartementen ontwikkeld. Voor de voormalige schoollocaties aan de Buitenom 1 (7 woningen) en Buitenom 87 (fase 1; 9 woningen en fase 2; 6 woningen) is een bestemmingsplan in ontwikkeling. Voor een mogelijke uitbreiding van Rutten is er een Wvg gevestigd op het perceel ten oosten van het dorp Rutten. Dit perceel sluit aan op het dorp en is stedenbouwkundig het meest passend. Mercatus heeft het voornemen om de woningen aan de Sportweg 2 t/m 12 (even nummers) te slopen voor 2024. Vooralsnog is het voornemen om de grond te verkopen. Afhankelijk van de uitkomsten van het nieuwe kernvoorraadonderzoek kan een andere beslissing genomen worden.


Legenda
Ontwikkellocatie
1. De Stiepe
2. Buitenom 1
3. Buitenom 87
4. Valeriaan zuidoost
5. Sportweg
1
2
3
4
5
0
100
200
Rutten

# Conclusie

Voor de komende vijf jaar verwachten we voldoende (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw te hebben om de verwachte huishoudensgroei vanuit de woonvisie op te vangen. De verkenning van Ruimtevolk geeft een doorkijk voor het vervolg op de ontwikkelperspectieven.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de ontwikkellocaties zoals genoemd in deze ontwikkelperspectieven. Bij de ontwikkellocaties is aangegeven wie de grondeigenaar is. Ook is een verdeling in drie categorieën gemaakt. Bij de eerste categorie is het bestemmingsplan gereed dan wel in voorbereiding, de tweede categorie is de wens om op deze ontwikkellocatie woningbouw toe te voegen en de ontwikkellocatie is nog niet bestemd voor wonen en de derde categorie is de wens om woningen toe te voegen, hiervoor is nog nader onderzoek nodig.

| | **Nummer op de kaart** | **Ontwikkellocatie** | **Grondeigendom (d.d. november 2021)** | **Categorie 1: de grond is bestemd voor woningbouw of in voorbereiding** | **Categorie 2: wens om woningbouw toe te voegen. Deze ontwikkellocatie is nog niet bestemd voor woningbouw.** | **Categorie 3: wens om woningbouw toe te voegen, maar nog nader onderzoek nodig.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Emmeloord** | 1. | Emmelhage fase 3 | Gemeente en ontwikkelaar | **x** | | |
| | 1. | Emmelhage fase 4, 5 en 6 | RVB | | **x** | |
| | 2. | Centrumplannen | Gemeente | **x** | | |
| | 3. | Dokter Jansenpark | Gemeente en ZONL | **x** | | |
| | 4. | Wittesteijn | ZONL | | **x** | |
| | 5. | De Klimboom | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | **x** | |
| | 6. | De Zonnebloemschool | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | **x** | |
| | 7. | Talmahof | ZONL | | **x** | |
| | 8. | Zuiderkade | Ontwikkelaars en Mercatus | | **x** | |
| | 9. | Meldestraat | Ontwikkelaar | | **x** | |
| | 10. | Espelerlaan | Gemeente | | **x** | |
| | 11. | Espelerlaan – Oud Espelerweg | Particuliere eigenaar | | **x** | |
| | 12. | Zuyderzee Lyceum Senior | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | | **x** |
| | 13. | Zuyderzee Lyceum Junior | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | | **x** |
| **Bant** | 1. | Uitbreiding | RVB | | | **x** |
| **Luttelgeest** | 1. | Luttelgeest uitbreiding fase 4 | Gemeente | **x** | | |
| | 2. | Lange Brink | Mercatus | **x** | | |
| | 3. | Groene kruisgebouw | Ontwikkelaar | | **x** | |
| | 4. | Lange Brink 2 | Ontwikkelaar | | **x** | |

| | Nummer op de kaart | Ontwikkellocatie | Grondeigendom (d.d. november 2021) | Categorie 1: de grond is bestemd voor woningbouw of in voorbereiding | Categorie 2: wens om woningbouw toe te voegen. Deze ontwikkellocatie is nog niet bestemd voor woningbouw. | Categorie 3: wens om woningbouw toe te voegen, maar nog nader onderzoek nodig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marknesse** | 1. | Marknesse – Zuid fase 4 | Gemeente | x | | |
| | 2. | Marknesse – Zuid fase 3 | Gemeente | x | | |
| | 3. | De Driesprong | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | | x |
| | 4. | Mariaschool | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | | x |
| | 5. | De Marke | Gemeente | | x | |
| | 6. | Groene Kruisgebouw | Ontwikkelaar | | x | |
| | 7. | Nederlands gereformeerde kerk | Particuliere eigenaar | | x | |
| **Kraggenburg** | 1. | Kraggenburg-Zuid fase 2 | Gemeente | | x | |
| | 2. | Groene Kruisgebouw | Ontwikkelaar | | x | |
| **Ens** | 1. | Voetbalveld of Ensy Fair terrein | Gemeente | | | x |
| | 2. | Ens Noordoost | Ontwikkelaar | | x | |
| | 3. | Ens Oost fase 3 | Gemeente | | x | |
| | 4. | De Horizon | Zodra schoollocatie vrijkomt: gemeente | | x | |
| | 5. | Waterkant | Particuliere eigenaar | | x | |
| **Nagele** | 1. | Lucernehof | Gemeente | x | | |
| | 2. | Klimop | Gemeente | | | x |
| **Tollebeek** | 1. | Locatie Naaktgeboren | Particuliere eigenaar | | x | |
| | 2. | Tollebeek West | RVB | | x | |
| **Espel** | 1. | Espel West fase 2 | Gemeente | x | | |
| | 2. | De Kaghe | Gemeente | x | | |
| | 3. | Bredehof | Mercatus | x | | |
| **Creil** | 1. | Creil Oost - fase 3 | Particuliere eigenaar | | x | |
| | 2. | De Binkel | Gemeente | | x | |
| **Rutten** | 1. | De Stiepe | Gemeente | x | | |
| | 2. | Buitenom 1 | Gemeente | x | | |
| | 3. | Buitenom 87 | Gemeente | x | | |
| | 4. | Valeriaan ZuidOost | RVB | | x | |
| | 5. | Sportweg | Mercatus | x | | |

# Bijlage 1 Achtergrondinformatie bestaande woningen

Om in kaart te brengen welke woningen er toegevoegd moeten/kunnen worden, is het van belang om te kijken welke woningtypen zijn er al op dit moment in de Noordoostpolder en welk bouwjaar hebben de woningen in Noordoostpolder.

## *Woningtypen per 01-01-2020*

In onderstaande tabellen ziet u wat voor type woningen er zijn in de verschillende kernen/wijken en in welk bouwjaar ze zijn gebouwd. De woningvoorraad van Noordoostpolder bestaat voor bijna de helft uit tussen- en hoekwoningen. De totale woningvoorraad van Noordoostpolder telt op 1 januari 2020 19.525 woningen. Hiervan zijn 9.889 woningen hoek- dan wel tussenwoningen.

| | appartement | tussenwoning | hoekwoning | 2/1 kap | vrijstaand | Onbekend | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emmeloord Centrum | 1026 | 936 | 494 | 49 | 130 | 10 | 2645 |
| Emmeloord Espelervaart | 279 | 1184 | 517 | 304 | 128 | 0 | 2412 |
| Emmeloord Revelsant | 429 | 825 | 360 | 49 | 41 | 0 | 1704 |
| Emmeloord de Zuidert | 230 | 657 | 315 | 151 | 138 | 0 | 1491 |
| Emmeloord de Erven | 52 | 465 | 240 | 803 | 347 | 0 | 1907 |
| Emmeloord Emmelhage/Waterland | 20 | 189 | 70 | 396 | 169 | 0 | 844 |
| Emmeloord Bedrijventerreinen | 3 | 4 | 4 | 14 | 16 | 6 | 47 |
| Bant | 14 | 88 | 65 | 95 | 87 | 2 | 351 |
| Luttelgeest | 11 | 113 | 107 | 100 | 45 | 2 | 378 |
| Marknesse | 102 | 414 | 240 | 297 | 182 | 10 | 1245 |
| Kraggenburg | 1 | 115 | 84 | 98 | 51 | 1 | 350 |
| Ens | 59 | 293 | 176 | 267 | 143 | 5 | 943 |
| Nagele | 1 | 224 | 74 | 114 | 91 | 2 | 506 |
| Tollebeek | 2 | 187 | 112 | 196 | 142 | 1 | 640 |
| Espel | 0 | 143 | 67 | 111 | 58 | 1 | 380 |
| Creil | 28 | 150 | 102 | 91 | 83 | 3 | 457 |
| Rutten | 1 | 90 | 59 | 139 | 129 | 0 | 418 |
| Buitengebied | 0 | 299 | 427 | 285 | 1788 | 8 | 2807 |
| Totaal Noordoostpolder | 2258 | 6376 | 3513 | 3559 | 3768 | 51 | 19525 |

*Tabel 1: Woningvoorraad naar type. BRON: Gemeente Noordoostpolder, 2020*

## *Bouwjaar van woningvoorraad per 01-01-2020*

De woningen in Emmeloord en de dorpen zijn gebouwd na 1942, met uitzondering van 1 woning op Schokland. Dit betekent dat relatief veel woningen in dezelfde periode gebouwd zijn. Voor de verduurzamingsopgave kunnen we hier het volgende over aangeven:

- Woningen van na 1920 hebben in de regel een spouwmuur.
- Woningen van voor 1975 hebben over het algemeen geen geïsoleerde spouwmuur.
- Vanaf ca 1987 is spouwmuurisolatie opgenomen in het bouwbesluit, maar toen was dit al redelijk standaard.
- Woningen van na 2000 hebben veel betere energielabels door aanscherpingen in het bouwbesluit.

Woningen na 2000 hoeven het minst verduurzaamd te worden omdat ze over het algemeen al goed geïsoleerd zijn. Woningen voor 1975 zijn relatief makkelijk aan te pakken door de spouwen, vloeren en daken te isoleren. Lastigste categorie is 1975-2000 omdat hier al wel isolatiemateriaal aanwezig is en dit vaak lastig te vervangen of te verbeteren is. In de Transitievisie Warmte geven we in Emmeloord een gedetailleerde wijkaanpak, gebaseerd op onder andere bouwjaar, bouwdichtheid en aanwezigheid van bronnen.

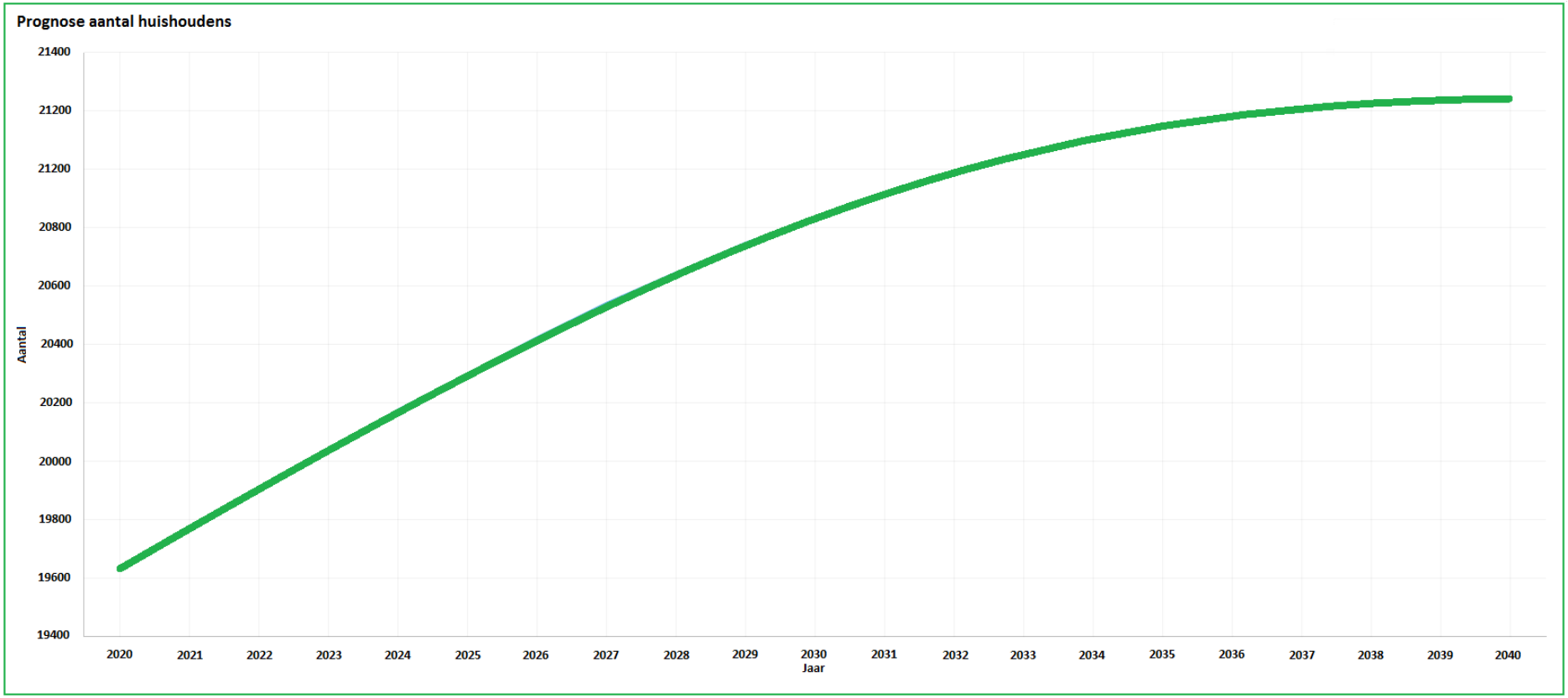
| | voor 1943 | 1943 - 1965 | 1966 - 1975 | 1976 - 1988 | 1989 - 2000 | 2001 - 2010 | 2011 - 2020 | onbekend | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emmeloord Centrum | 0 | 1610 | 120 | 47 | 330 | 429 | 103 | 6 | 2645 |
| Emmeloord Espelervaart | 0 | 577 | 969 | 604 | 116 | 62 | 84 | 0 | 2412 |
| Emmeloord Revelsant | 0 | 7 | 1378 | 206 | 14 | 77 | 22 | 0 | 1704 |
| Emmeloord de Zuidert | 0 | 4 | 0 | 1431 | 54 | 0 | 2 | 0 | 1491 |
| Emmeloord de Erven | 0 | 0 | 0 | 80 | 1741 | 81 | 5 | 0 | 1907 |
| Emmeloord Emmelhage/Waterland | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 373 | 471 | 0 | 844 |
| Emmeloord Bedrijventerreinen | 0 | 16 | 7 | 5 | 9 | 4 | 6 | 0 | 47 |
| Bant | 0 | 100 | 48 | 47 | 82 | 39 | 35 | 0 | 351 |
| Luttelgeest | 0 | 135 | 51 | 56 | 38 | 56 | 42 | 0 | 378 |
| Marknesse | 0 | 278 | 306 | 201 | 309 | 64 | 87 | 0 | 1245 |
| Kraggenburg | 0 | 124 | 64 | 66 | 96 | 0 | 0 | 0 | 350 |
| Ens | 0 | 216 | 207 | 126 | 249 | 60 | 85 | 0 | 943 |
| Nagele | 0 | 156 | 205 | 24 | 86 | 32 | 3 | 0 | 506 |
| Tollebeek | 0 | 112 | 35 | 60 | 235 | 185 | 13 | 0 | 640 |
| Espel | 0 | 96 | 51 | 90 | 55 | 37 | 51 | 0 | 380 |
| Creil | 0 | 143 | 73 | 39 | 44 | 129 | 29 | 0 | 457 |
| Rutten | 0 | 114 | 26 | 77 | 92 | 105 | 4 | 0 | 418 |
| Buitengebied | 1 | 2557 | 9 | 14 | 82 | 74 | 69 | 1 | 2807 |
| Totaal Noordoostpolder | 1 | 6245 | 3549 | 3173 | 3632 | 1807 | 1111 | 7 | 19525 |

*Tabel 2: Woningvoorraad naar bouwjaar BRON: Gemeente Noordoostpolder, 2020*

# Bijlage 2 Achtergrondinformatie huishoudensprognose en bevolkingsopbouw

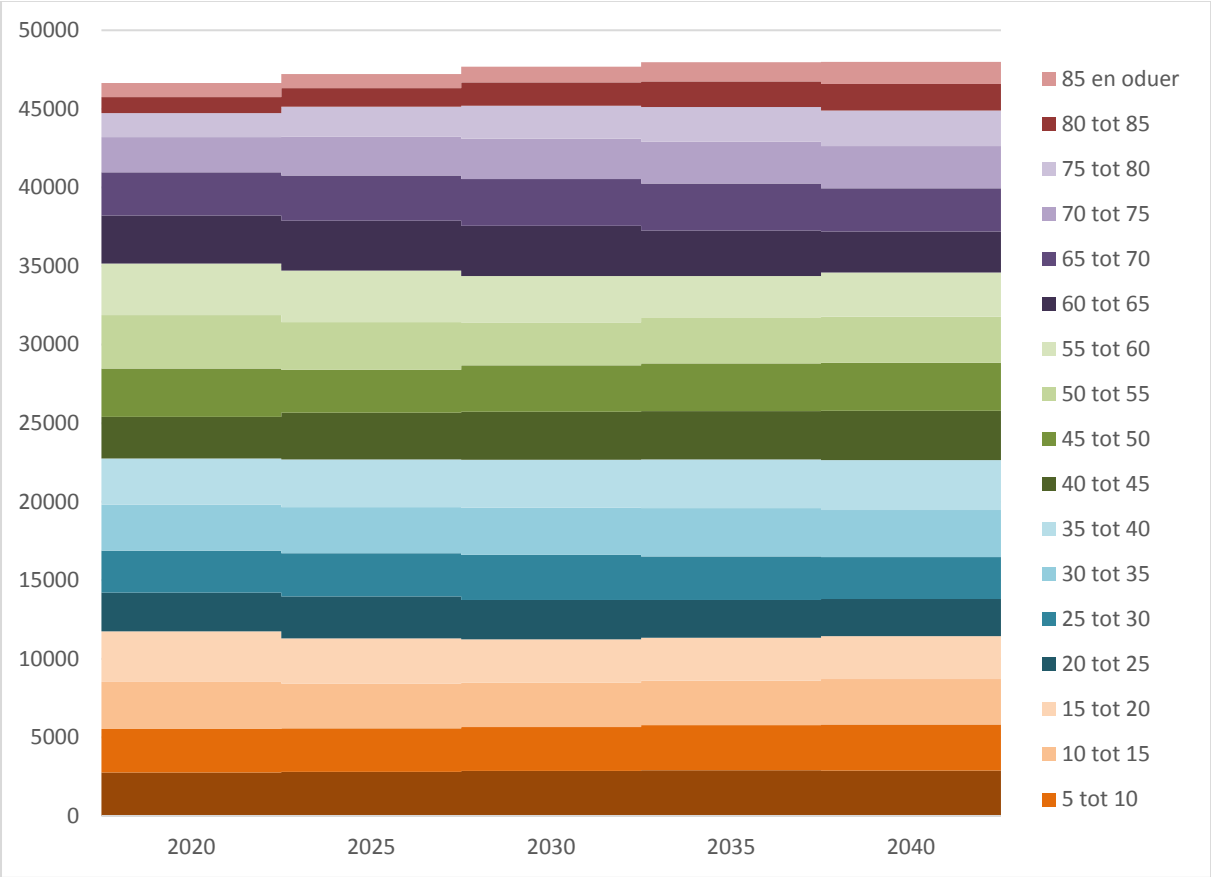
De prognose is gebaseerd op wat we nu weten. Hieronder staat de algemene huishoudensprognose tot 2040 en vervolgens een algemene bevolkingsprognose voor het aantal inwoners tot 2040. Daaronder per dorp en voor Emmeloord hoe de bevolking is opgebouwd.

## *Algemene huishoudensprognose gemeente Noordoostpolder 2020-2040*



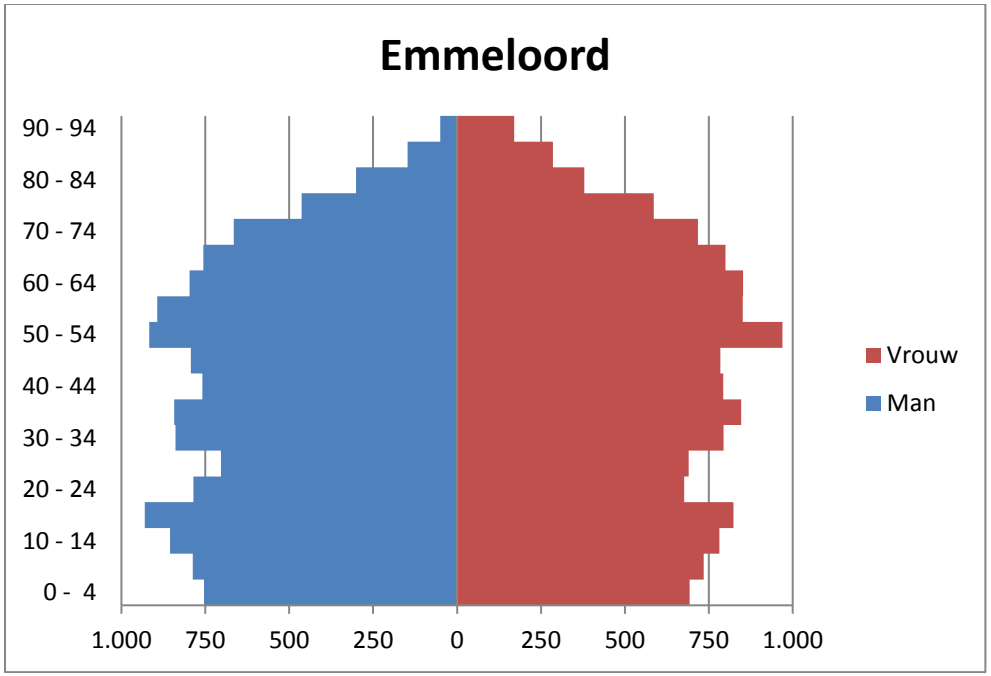

*Figuur 9: Algemene huishoudensprognose gemeente Noordoostpolder BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Algemene bevolkingsprognose gemeente Noordoostpolder 2020-2040 naar leeftijd*



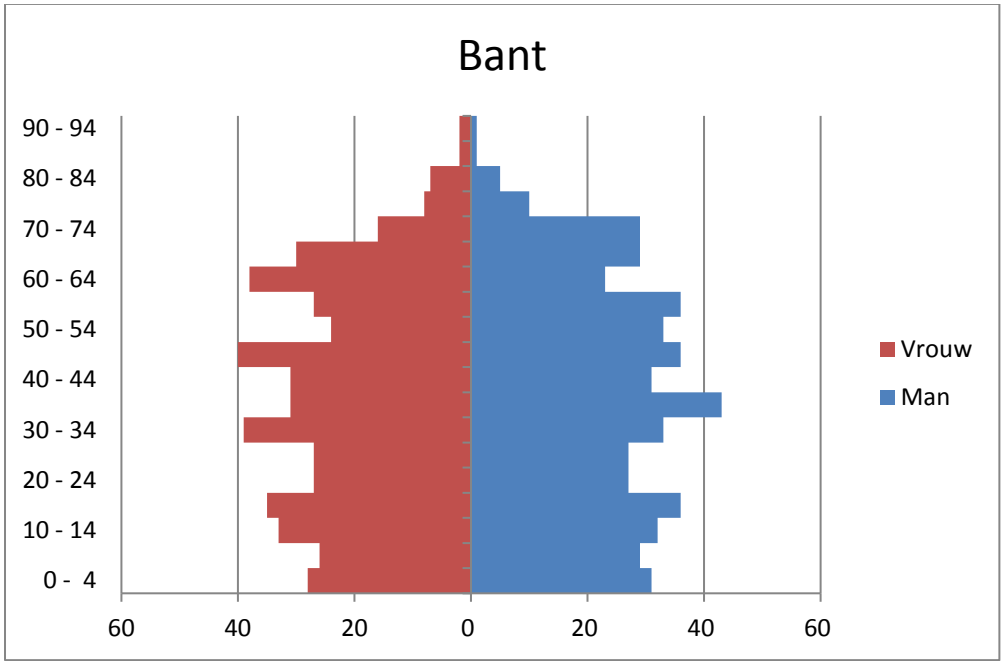

*Figuur 10: Bevolkingsprognose Noordoostpolder 2020-2040 naar leeftijd BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Emmeloord heeft 26.266 inwoners (op 1 april 2021)*



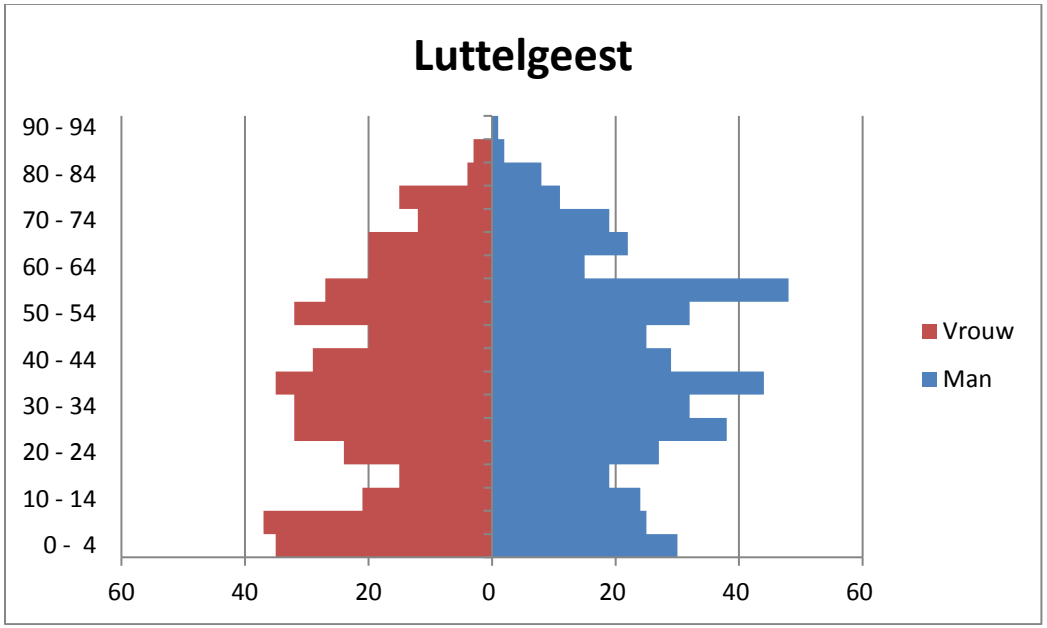

*Figuur 11: Bevolkingsopbouw Emmeloord BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Bant heeft 1.485 inwoners (op 1 april 2021)*



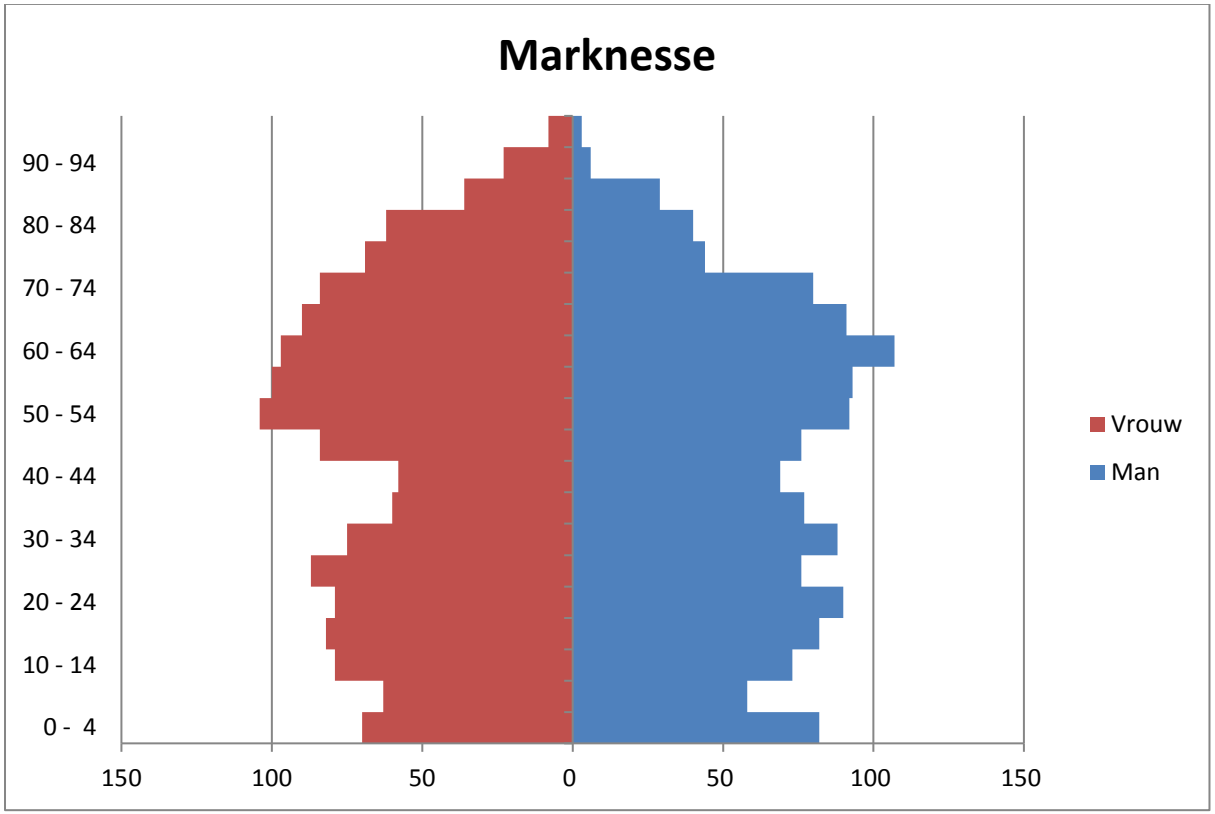

*Figuur 12: Bevolkingsopbouw Bant BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Luttelgeest heeft 2.309 inwoners (op 1 april 2021)*



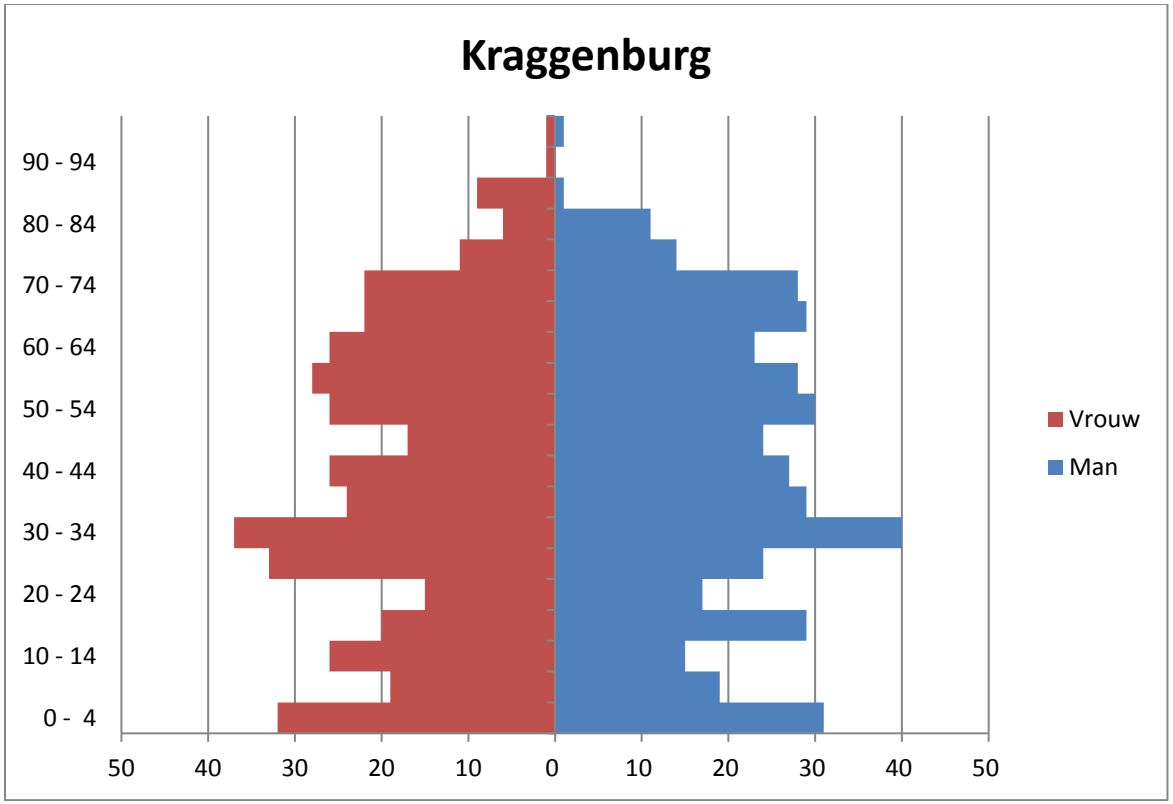

*Figuur 13: Bevolkingsopbouw Luttelgeest BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Marknesse heeft 3.782 inwoners (op 1 april 2021)*



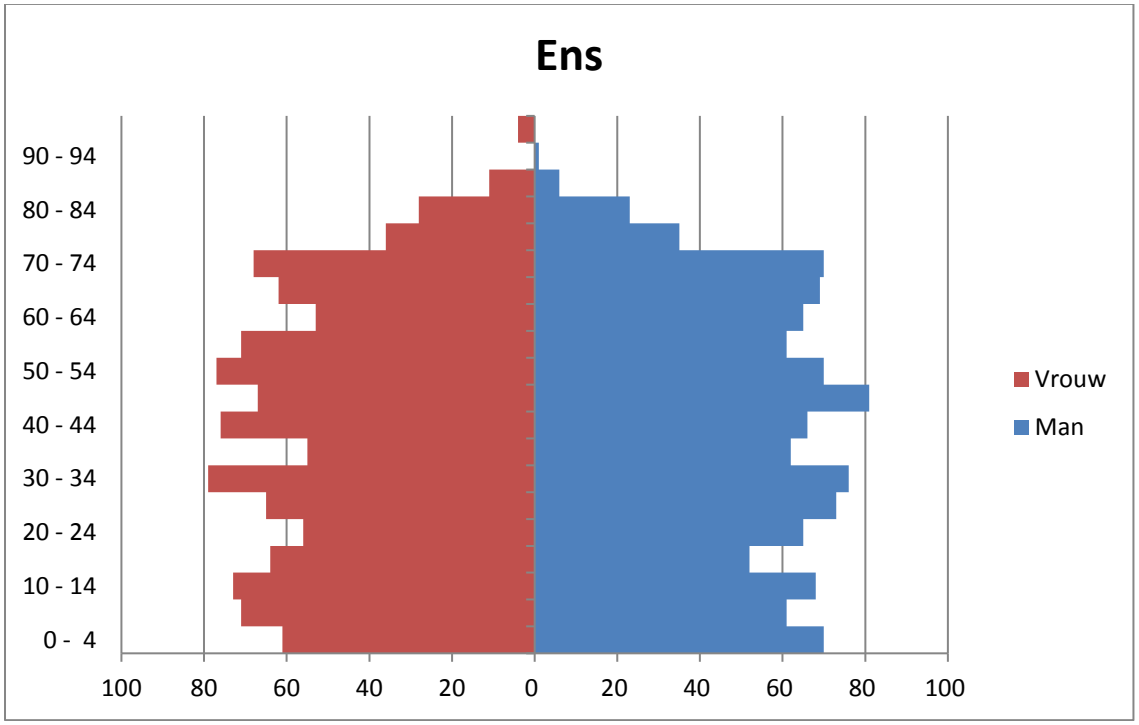

*Figuur 14: Bevolkingsopbouw Marknesse BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Kraggenburg heeft 1.451 inwoners (op 1 april 2021)*



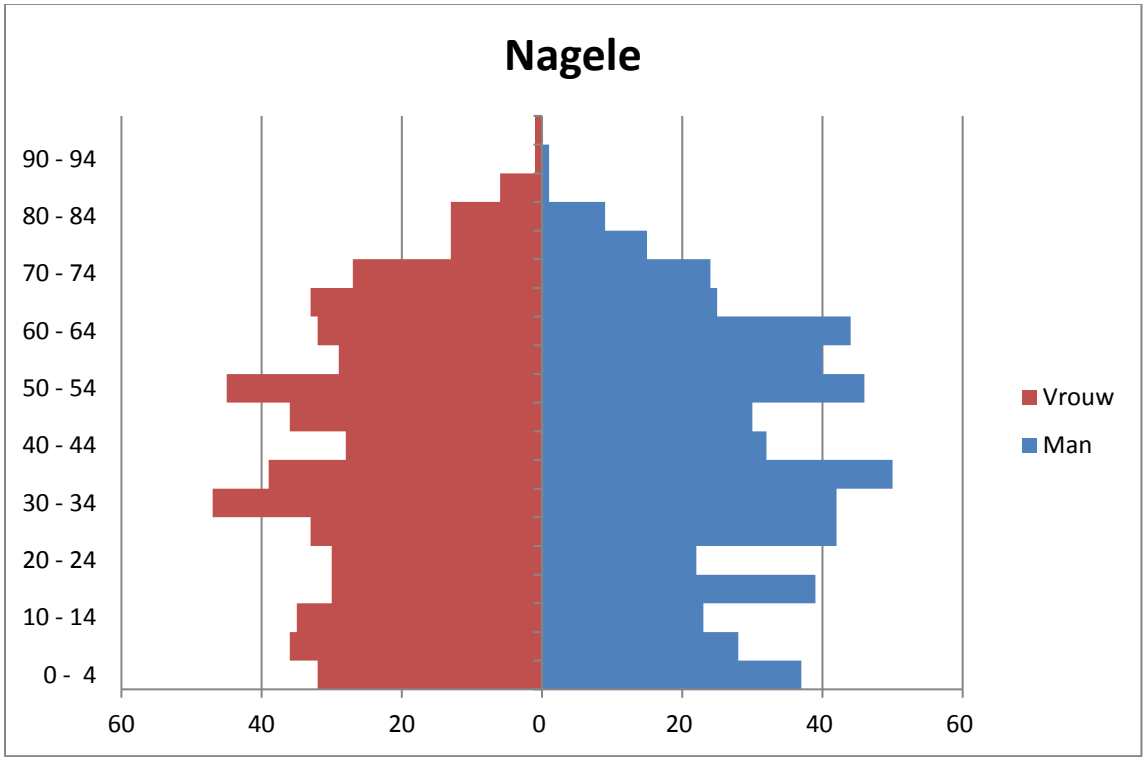

*Figuur 15: Bevolkingsopbouw Kraggenburg BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Ens heeft 3.111 inwoners (op 1 april 2021)*



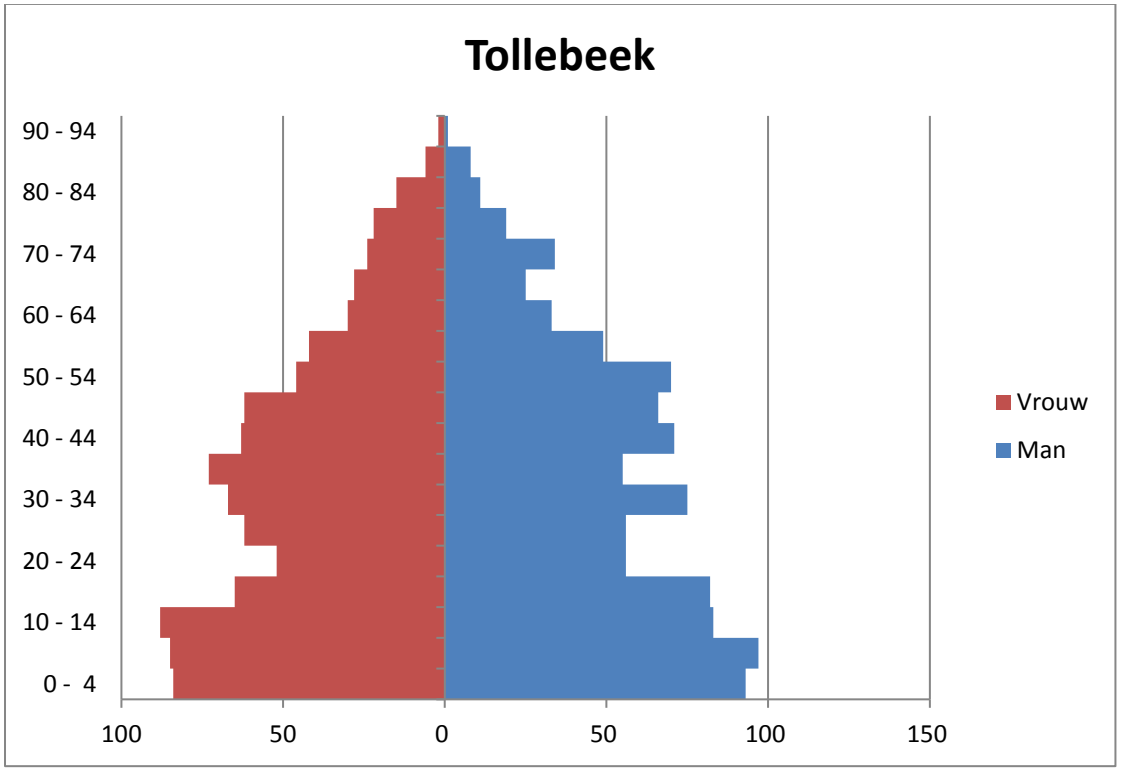

*Figuur 16: Bevolkingsopbouw Ens BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Nagele heeft 1.931 inwoners (op 1 april 2021)*



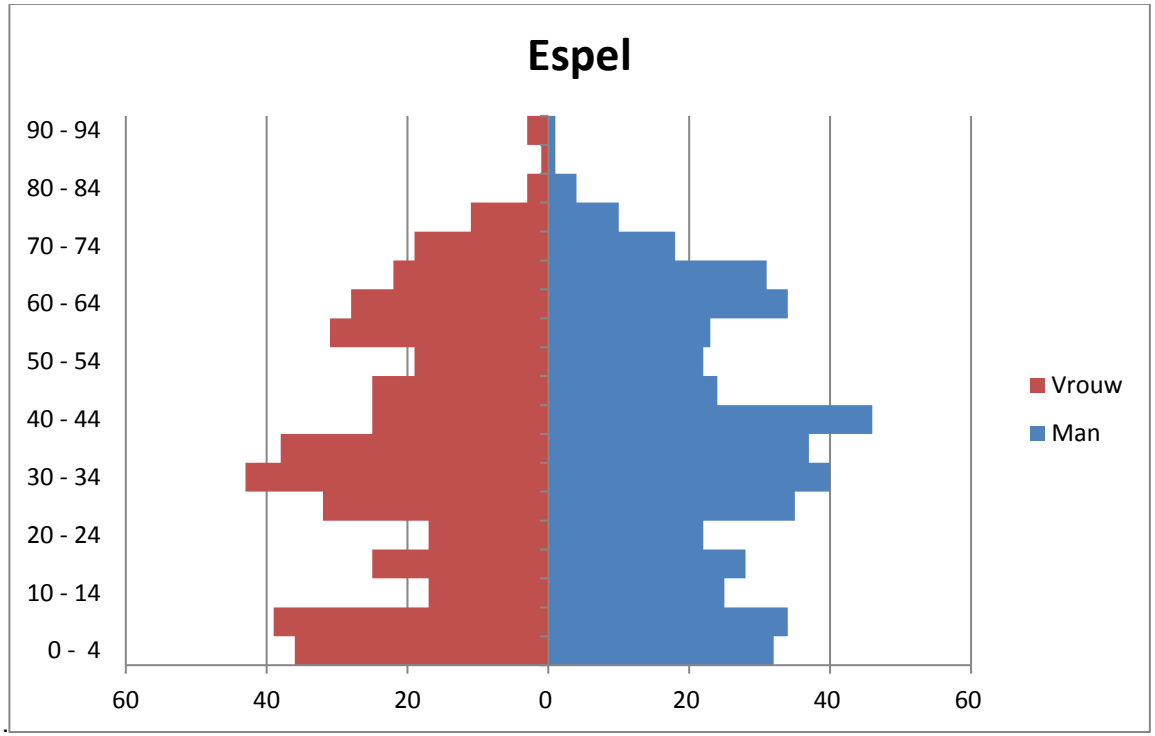

*Figuur 17:Bevolkingsopbouw Nagele BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Tollebeek heeft 2.462 inwoners (op 1 april 2021*




*Figuur 18: Bevolkingsopbouw Tollebeek BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

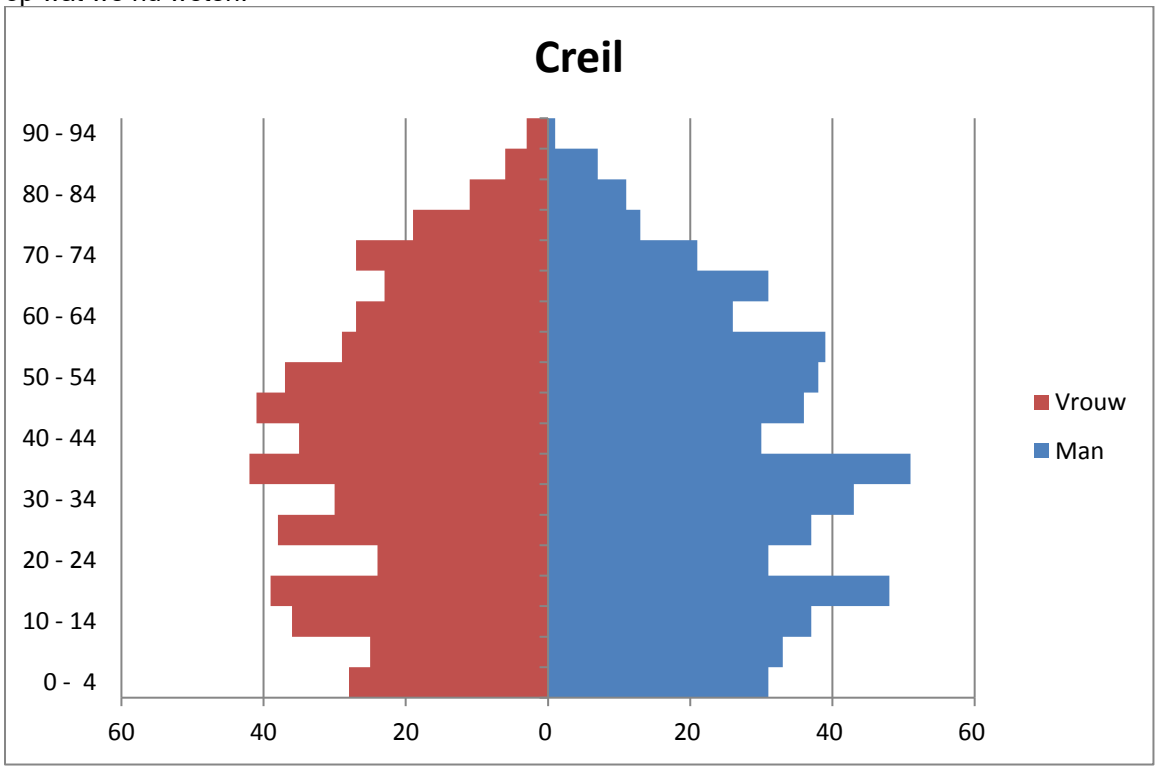
## *Bevolkingsopbouw: Espel heeft 1.533 inwoners (op 1 april 2021)*




*Figuur 19: Bevolkingsopbouw Espel BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

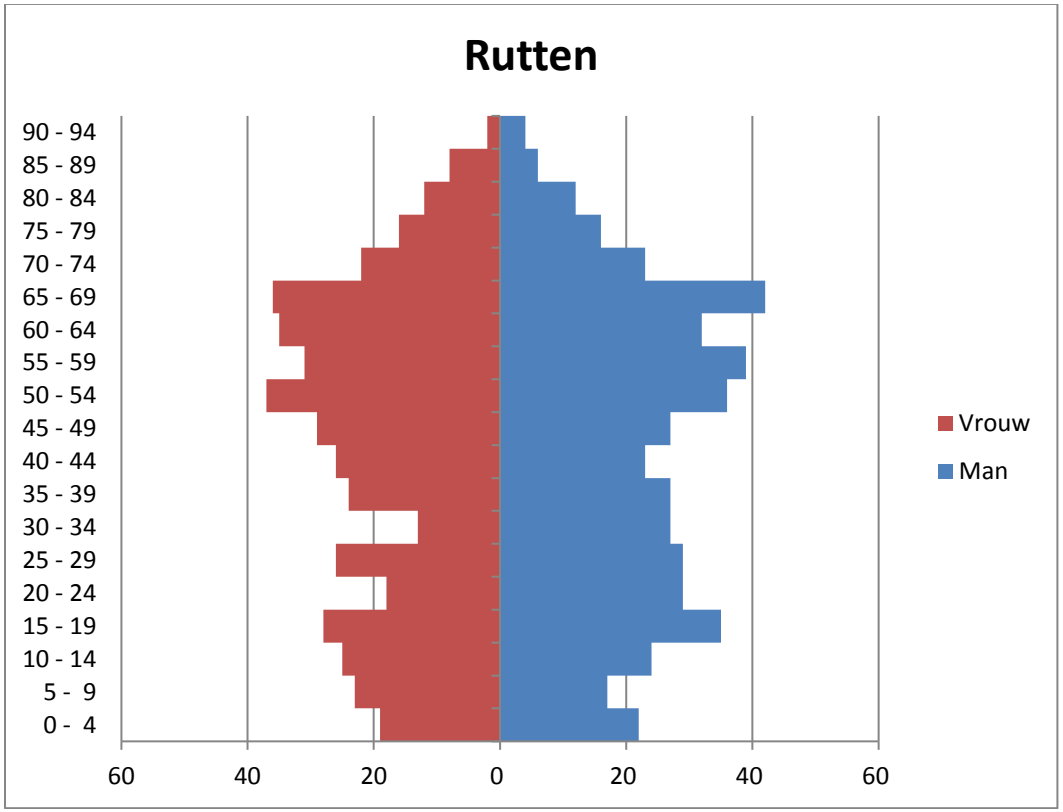
## *Bevolkingsopbouw: Creil heeft 1.697 inwoners (op 1 april 2021)*

Hoe de bevolking is opgebouwd is te zien in onderstaand figuur. Daaronder staat de prognose voor het aantal inwoners tot 2040. De prognose is gebaseerd op wat we nu weten.




*Figuur 20: Bevolkingsopbouw Creil BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*

## *Bevolkingsopbouw: Rutten heeft 1.658 inwoners (op 1 april 2021)*




*Figuur 21: Bevolkingsopbouw Rutten BRON: Gemeente Noordoostpolder 2021*