

Ontwikkelperspectief Noordoostpolder 2025-2035



ONZE VISIE OP WONINGBOUWONTWIKKELINGEN IN ONZE 11 DORPEN





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

Nathalie Semplonius | n.semplonius@kaw.nl

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Cover: Sloterwijk en Heinen makelaars, pagina 3: Museum schokland, pagina 4: Dorpsbelang Nagele, pagina 6: Wonen in Noordoostpolder, pagina 14: Mercatus, pagina 39: Gemeente Noordoostpolder.

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	UITGANGSPUNTEN	6
3	PERSPECTIEF PER DORP	12
4	CONCLUSIE	37



1

INLEIDING

1.1 WAAROM DIT ONTWIKKELPERSPECTIEF?

Sturen op tempo en kwaliteit

In Noordoostpolder ligt er een grote opgave om de komende jaren meer woningen te bouwen. Het woonbehoeftesonderzoek dat we onlangs lieten uitvoeren, laat zien dat er tot 2050 vraag is naar 1.650 tot 2.850 extra woningen. Dit staat nog los van de mogelijke komst van de Lelylijn. Het zwaartepunt ligt in de periode 2024-2035. We willen voldoende woningen aanbieden voor alle doelgroepen, maar ook bijsturen om een mismatch te voorkomen.

Om vooraf helder te maken wat onze randvoorwaarden en overwegingen per dorp zijn, werken we met een ontwikkelperspectief. Daarin staat per dorp welke in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw er zijn, wat voor programma op die locatie passend is gelet op de huidige woonbehoefte en wat uitgangspunten zijn voor het ontwikkelen van locaties. Met de ontwikkelperspectieven willen we tegelijk partijen uitnodigen om met plannen te komen die bijdragen aan de (woon)kwaliteit van een dorp.

De vorige ontwikkelperspectieven dateren uit 2021. We updaten die nu met de nieuwste marktinzichten.

Proces

Net als in eerdere jaren zijn de ontwikkelperspectieven vanuit de woonvraag ingestoken. Een belangrijke onderlegger is het woonbehoeftesonderzoek dat in de eerste helft van 2024 is uitgevoerd. Daarin staat veel informatie over de samenstelling van de dorpen (demografie, woningvoorraad), de verwachte woonbehoefte en welke plannen voor woningbouw daartegenover staan.

Via een online vragenlijst (Maptionnaire) is bovendien aan inwoners gevraagd wat volgens hen kansrijke plekken zijn voor woningbouw, wat voor plekken juist niet en waar zij opgaven in bestaande wijken zien. De uitkomsten zijn als bouwsteen meegenomen in deze ontwikkelperspectieven. Parallel is ook met professionals gesproken over de opgave die zij op het gebied van wonen zien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we allereerst welke uitgangspunten we bij de ontwikkeling van locaties hanteren. Die zijn generiek voor de hele gemeente. Daarnaast worden hier ook de uitkomsten van de Maptionnaire weergegeven, samen met het participatietraject.

In hoofdstuk 3 werken we dat vervolgens uit in een perspectief per dorp: welke locaties voor woningbouw zijn er, wat voor programma is daar denkbaar (en sluit dat ook aan op wat het woonbehoeftesonderzoek zegt) en met welke punten moeten we rekening houden. Per dorp zetten we ook de belangrijkste uitkomsten uit het woonbehoeftesonderzoek op een rij. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies van deze perspectieven per dorp te lezen.





2

UITGANGSPUNTEN

2.1 TERUGBLIK: ONTWIKKELPERSPECTIEF 2021-2026

Waar werkten we naartoe?

Met de ontwikkelperspectieven 2021-2026 wilden we als gemeente de regie houden over locaties binnen en buiten dorpen die in aanmerking kwamen voor woningbouw. We realiseerden in totaal al ca. 1.260 woningen. In 2019 bouwden we 165 woningen, in 2020 130 woningen, in 2021 204 woningen, in 2022 284 woningen en in 2023 475 woningen. We bouwden in alle dorpen en het landelijk gebied. Daarmee droegen we bij aan de doelen die we in de woonvisie stelden. We hielden naast woningbouw ook rekening met bepalende doelstellingen op gebied van klimaat en energie specifiek gericht op klimaatadaptief, natuurinclusief en biobased bouwen.

Sommige plannen die we in de vorige ontwikkelperspectieven noemden, zijn niet doorgaan, bijvoorbeeld omdat locaties toch niet geschikt bleken voor woningbouw. Andere plannen zijn nog in uitvoering. Die laten we in deze nieuwe ontwikkelperspectieven opnieuw terugkomen.

Hieronder staat een kort overzicht van plannen die opgeleverd zijn en de plannen die niet doorgingen. Plannen die nog op stapel staan, worden laten zien in hoofdstuk 3 in een overzicht per dorp. Daar staat ook welke typologieën er nodig zijn, aansluitend op het net opgeleverde woonbehoefteteonderzoek.

Afgeronde plannen tussen 2021-2024:

- Centrumplan Emmeloord;
- Groene Kruisgebouw Marknesse;
- De Stiepe Rutten;
- Ens-oost fase 1.

Daarbij zijn de uitbreiding van Luttelgeest en Marknesse fase 4 al volledig verkocht. Omdat deze nog niet volledig gebouwd zijn, zijn ze wel nog meegenomen in de nieuwe perspectieven, maar nemen we de aantallen niet mee in de vergelijking met de behoefte.

Plannen die niet doorgingen of waarvan locaties niet geschikt bleken voor woningbouw

- De Nederlands Gereformeerde Kerk Marknesse;
- De Markehof Marknesse;
- De Driesprong Marknesse;
- Ensyfair Ens;
- De Klimop Nagele.

Nog uit te voeren plannen

Plannen die we nog uit willen voeren, hebben we onderverdeeld in vier categorieën. Je ziet ze terugkomen op de kaarten in hoofdstuk 3:

- Uitbreiding in ontwikkeling
- Inbreiding in ontwikkeling
- Denkrichting voor uitbreiding
- Kanslocatie voor inbreiding



2.2 ONZE VISIE OP DORPEN

Een eigen strategie per dorp

Het woonbehoefteonderzoek liet zien dat er in elk dorp in onze gemeente vraag is naar extra woningen. Daar geven wij ruimte aan. We doen dat niet alleen vanuit de woonvraag, maar ook omdat we zien dat nieuwbouw de dorpen een impuls geeft en ze leefbaar houdt. Dit vraagt om een dorpsgerichte aanpak.

Emmeloord

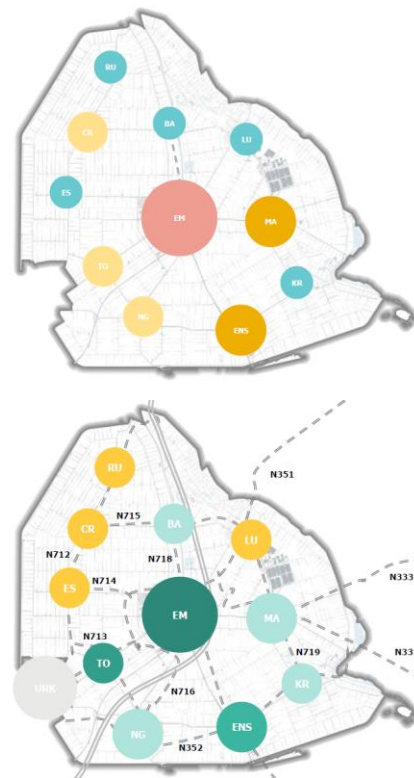
Emmeloord is als enige dorp aangemerkt als 'voorzieningskern' binnen onze gemeente. Door de omvang van het dorp en de aanwezigheid van een ruim aantal voorzieningen ligt de vraag naar woningen hier ook hoger dan in de andere dorpen. We kiezen in Emmeloord zo veel mogelijk voor locaties binnen de stadscontour, variërend van klein- tot grootschalig, maar we beseffen ook dat uitbreiding niet te vermijden is. Dat betekent dat we Emmelhage nog verder gaan uitbreiden. Ontwikkelingen in Emmeloord zijn vaak projectmatig van aard. Het bouwprogramma is gericht op alle doelgroepen, maar wel met een stevig accent op wonen voor senioren, al dan niet met een zorgvraag.

Ens, Marknesse en Tollebeek

Dit zijn dorpen (basiskern-plus) met een goed voorzieningenpakket en een sterke marktpositie. In het hoge woonbehoeftescenario zijn er nog een kleine honderd huizen nodig (in Tollebeek zelfs meer). We benutten kansen voor kleinschalig inbreiden, tegelijkertijd hebben we uitbreidingslocaties aan de rand van de dorpen wel nodig om meters te maken. Inbreidingslocaties zijn in deze dorpen namelijk schaars. Specifiek in Marknesse zien we ook kansen voor wonen met zorg, omdat daar al een zorgstructuur aanwezig is. In Ens zal in de toekomst een nieuwe zorglocatie komen met eerstelijnszorg, wat ook in dit dorp de mogelijkheden vergroot. De vraag naar wonen en zorg komt uit alle dorpen.

Overige dorpen

In de overige dorpen (basiskernen en woonkernen) ligt de behoefte in aantallen iets lager volgens het behoefteonderzoek, maar hier proberen we situationeel toch meer te programmeren. Inbreiding is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van het dorp. We kijken zeker ook naar mogelijkheden voor uitbreiding. We gaan hierover in overleg met de dorpen.



Boven: indeling in soorten kernen, waarbij rood = voorzieningskern, donkergeel = basiskern-plus, lichtgeel = basiskern, blauw = woonkern. Onder: marktpositie van dorpen op langere termijn, waarbij geldt: hoe groener, hoe sterker. Geel is hierin de laagste score. Uit Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder (2024).

2.3 INBREIDEN EN HERSTRUCTUREREN

Aandacht voor inbreiden mét behoud van kwaliteit

We vinden het belangrijk om bij het zoeken naar woningbouwlocaties te kijken naar kanslocaties binnen de bebouwde kom, naast dat we kijken naar uitbreiding. We willen daarmee beschikbare ruimte in dorpen optimaal benutten. Denk aan:

- Lege plekken waar nog gebouwd kan worden;
- Het verplaatsen van bijvoorbeeld sportvelden, schoollocaties, ijsbanen of parkeerplekken waardoor ruimte ontstaat;
- Het transformeren van panden die eerst een andere functie hadden.

Wij zien locaties als een kanslocatie (inbreiding) op het moment dat een locatie aan criteria voldoet, die de locatie geschikt maken voor woningbouw. Het gaat hierbij om ligging, beschikbaarheid, eigendom en/ of spreiding.

Voordat we de keuze maken, maken we eerst een goede afweging. Als het bijvoorbeeld gaat om groen binnen een dorp, dan kunnen we besluiten dat dit van hoge waarde is voor de leefbaarheid. We kiezen dan voor een locatie buiten het dorp die minder waarde heeft. Kwaliteit van de omgeving is voor ons dus van groot belang.

In alle dorpen zien we ook mogelijkheden om in hogere dichtheden te bouwen, en dus meer te stapelen. Hierdoor kunnen we meer woningen realiseren, maar ook (waardevol) groen behouden. Daarnaast zijn op deze manier ook voorzieningen en transportmogelijkheden goed bereikbaar.

Het verplaatsen van functies binnen het dorp vraagt ook om ruimte buiten het dorp. Het voordeel hierbij is dat nieuwe woningen in het bestaande dorp komen en dus goed bereikbaar zijn en dicht bij voorzieningen staan.

Ondertussen vernieuwen en verbeteren

Bij herstructurering binnen dorpen zetten we in op sloop-nieuwbouw van het slechtste (corporatie)bezit, waarbij het uitgangspunt is dat elke gesloopte woning minimaal een-op-een gecompenseerd moet worden. We moedigen ook woningverbetering en verkoop van sociale huurwoningen aan, zodat kwalitatief beter of betaalbaarder bezit op de markt komt. Ook het opdelen van grote panden in meerdere kleine woningen kan hier onderdeel van zijn.

2.4 UITBREIDEN

Ook uitbreiden is nodig

De vraag naar extra woningen in onze gemeente is en blijft hoog. Uitbreiding is daarom noodzakelijk. Met alleen locaties binnen bestaande dorpen gaan we de aantallen waar de markt om vraagt niet halen. Daarom kijken we ook naar locaties buiten dorpen, die bij voorkeur grenzen aan wat er al staat. Door dicht bij de huidige dorpen te bouwen, zorgen we ervoor dat nieuwe buurten kunnen leunen op al bestaande voorzieningen in dorpen. We kiezen locaties zo uit dat de waarde en kwaliteit van de omgeving zo veel mogelijk behouden blijft.

Uitbreiding is het belangrijkste in 'voorzieningenkern' Emmeloord. Daar is de netto-woonbehoefte het grootst en bieden inbreidingsplekken onvoldoende mogelijkheden om de gewenste aantallen én kwaliteiten op te vangen.

Rondom de 'basiskernen' en 'basiskernen-plus' zien wij ook mogelijkheden voor uitbreiding, maar dan op veel kleinere schaal. Dat geldt ook voor de 'woonkernen'.

We vinden het belangrijk dat het landschap en de natuur rondom dorpen zo min mogelijk aangetast wordt. Daarom kiezen we bij uitbreiding voor locaties met een lage natuurwaarde, fysiek, maar ook in beleving voor inwoners. Uitbreiding grijpen we ook aan om de omgeving te verbeteren, door bijvoorbeeld meer blauwe en groene verbindingen te realiseren.

Onze voorwaarden bij uitbreiding

- Woningtype: we bouwen voor elke doelgroep in typologieën conform het wensprogramma uit het woonbehoefteonderzoek. We stellen ons dan ook steeds de vraag: speelt dit plan in op de vraag en biedt het de juiste kwaliteiten?;
- Landschappelijke inpassing: we houden rekening met het DNA van de polderdorpen. Groene singels rond dorpen en erven is een kernwaarde van de Noordoospolder;
- Openbare ruimte: we creëren een aangename omgeving en houden rekening met de natuurwaarde;

- Verkeer en parkeren: zo veel mogelijk benutten van bestaande hoofdinfrastructuur en voorkomen van extra druk op plekken waar dat niet wenselijk is;
- Natuurinclusief bouwen: qua materiaal en omgeving rekening houden met de biodiversiteit en circulariteit;
- Klimaatadaptatie: creëren van een veerkrachtige en duurzame leefomgeving die in de toekomst problemen zoals wateroverlast, hittestress en droogte dienen te voorkomen.

2.5 PARTICIPATIE

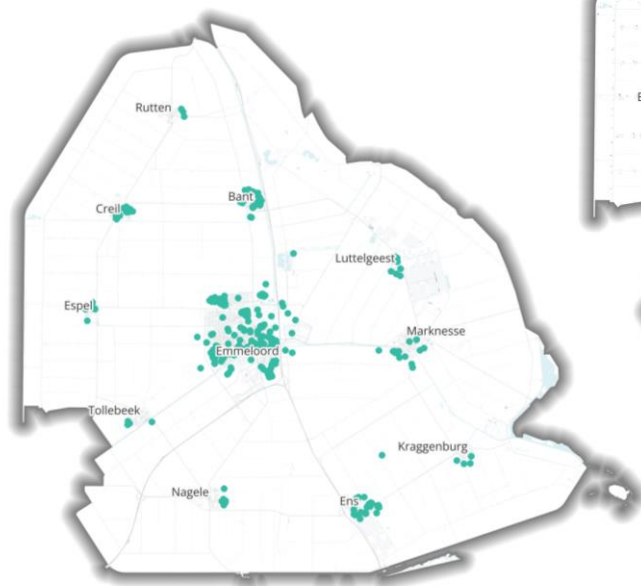
Uitkomsten Maptionnaire

Voor het woonbehoefteonderzoek is een digitale enquête uitgezet. Deze kon ingevuld worden door alle inwoners van de gemeente. De uitkomsten van de Maptionnaire zijn gebruikt als input voor een woonbehoefteonderzoek en daarmee ook voor de nieuwe ontwikkelperspectieven. Belangrijk om hierbij in gedachten te houden dat locaties ook uit eigen belang gezet kunnen worden. De kaarten laten de locaties zien die door de inwoners zijn aangemerkt als geschikt voor woningbouw (**groen**) en niet geschikt voor woningbouw (**rood**). Een deel van de aangegeven locaties wordt zowel gezien als geschikt als ongeschikt. Daarnaast hebben inwoners zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties aangegeven. De meeste van deze locaties worden benoemd in deze ontwikkelperspectieven.

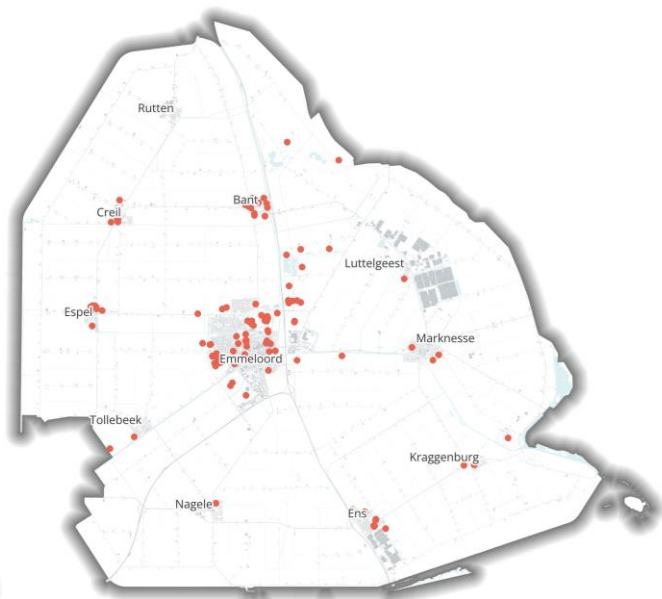
Input van de dorpsbelangen

We hebben de dorpsbelangen gesproken en ruimte gegeven om te reageren op de ontwikkelperspectieven. Deze reacties zijn meegenomen in de uitwerking van de perspectieven per dorp.

▼ Locaties aangegeven als geschikt voor woningbouw.



▲ Locaties aangegeven als ongeschikt voor woningbouw.





3

PERSPECTIEF PER DORP

TOELICHTING OP ONTWIKKELPERSPECTIEVEN PER DORP

In dit hoofdstuk

Op de pagina's hierna gaan we verder in op de ontwikkelperspectieven per dorp. Voor elk dorp is een schets gemaakt op basis van de informatie uit het woonbehoefteonderzoek. Hiermee geven we per dorp inzicht in wat de samenstelling van de bevolking is en de bestaande woningvoorraad. Daarbij nemen we ook het wensprogramma mee om te kijken wat we in de toekomst nodig hebben. De aantallen van de behoefte en het wensprogramma zijn afgerond op vijftallen. Hierdoor kan een afwijking ontstaan in de aantallen.

Voor elk dorp is een kaart gemaakt met de (mogelijke) locaties voor ontwikkeling. Voor de locaties waar dit bekend is, zijn ook de plannen naar aantal en woningtype benoemd. In de conclusie worden deze plannen afgezet tegen het wensprogramma.

Afkortingen woningvoorraad

RIJ – Rijwoningen

2[^]1 – Twee-onder-één-kapwoningen

VRIJ – Vrijstaande woningen

APP – Appartementen

GGB 0-TR – Grondgebonden nultredenwoningen

ONBEKEND – Niet van alle woningen is bekend wat voor type het is. Deze zijn om de aantallen compleet te maken, aangegeven als onbekend.

Afkortingen behoefte en wensenprogramma

CORPO – Corporatie

MH – Middenhuur

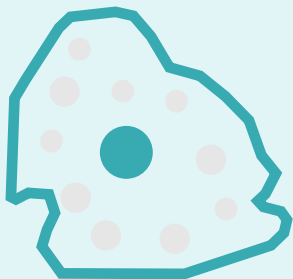
KOOP – Koop

L – Laag: het lage scenario gaat uit van gemiddeld +0,65% woningen per jaar tot 2030 en daarna een afzwakking tot 0,50% woningen per jaar tot 2035 en daarna tot 2050 0,10% woningen per jaar.

H-S – Hoog-stads: het hoog-stads scenario laat een groei van 1,10% woningen per jaar tot 2030 en daarna 0,90% woningen tot 2035 en 0,20% woningen tot 2050. In het hoge scenario gaan we uit van meer instroom van buiten de gemeente. Het hoog-stads scenario focust juist op de uitbreiding van Emmeloord. In de dorpen zullen minder nieuwe woningen komen.

H-D – Hoog-dorps: Het hoog-dorps scenario gaat uit van dezelfde groeisnelheid als het hoog-stads. Het dorps scenario geeft aan dat de woningen naar ratio worden verdeeld over alle dorpen, inclusief Emmeloord.

3.1 EMMELOORD



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Emmeloord is een voorzieningenkern. Er is veel aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook omliggende dorpen op leunen. In combinatie met een goede bereikbaarheid zorgt dat voor een sterke marktpositie. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.500 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	25.605	26.910	+4,9%	TOTAAL	10.845	11.700	+ 7,9%
0-15	4.885	4.665	- 4,5%	1-PERS	3.570	4.130	+ 15,6%
15-25	3.060	3.300	+ 7,8%	2-PERS	3.340	3.475	+ 4,0%
25-45	6.410	6.475	+ 1,0%	GEZIN	3.940	4.095	+ 3,9%
45-65	6.875	6.900	0%				
65+	4.345	5.570	+ 28,2%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 810 H-S: 1.610 H-D: 1.380**
waarvan **245-485-415** corpo.huur, **95-190-160** m.huur en **480-950-815** koop

ACCENTEN CORPO		ACCENTEN MH		ACCENTEN KOOP	
RIJ	++	RIJ	+	RIJ	++
APP	++	APP	++	2^1	++
GGB 0-TR	++	GGB 0-TR	++	VRIJ	+
				APP	++
				GGB 0-TR	++

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **12.090**

waarvan **3.405** (= 28%) corporatiehuur, **1.320** (= 11%) particuliere huur, **7.105** (= 59%) koop en **260** (= 2%) onbekend.

CORPORATIEHUUR		PARTICULIERE HUUR		KOOP	
RIJ	60%	RIJ	43%	RIJ	55%
APP	39%	APP	33%	2^1	22%
GGB 0-TR	1%	GGB 0-TR	6%	VRIJ	13%
		ONBEKEND	18%	APP	8%
				GGB 0-TR	2%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **1.210** (= 10%)
Aantal koop met waarde tot € 355K: **4.275** (= 60%), tot € 390K: **4.795** (= 68%)
Aantal nultreden Mercatus: **390** (= 11%), aantal particulier: **260** (= 3%)
Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **75** (= 2%)

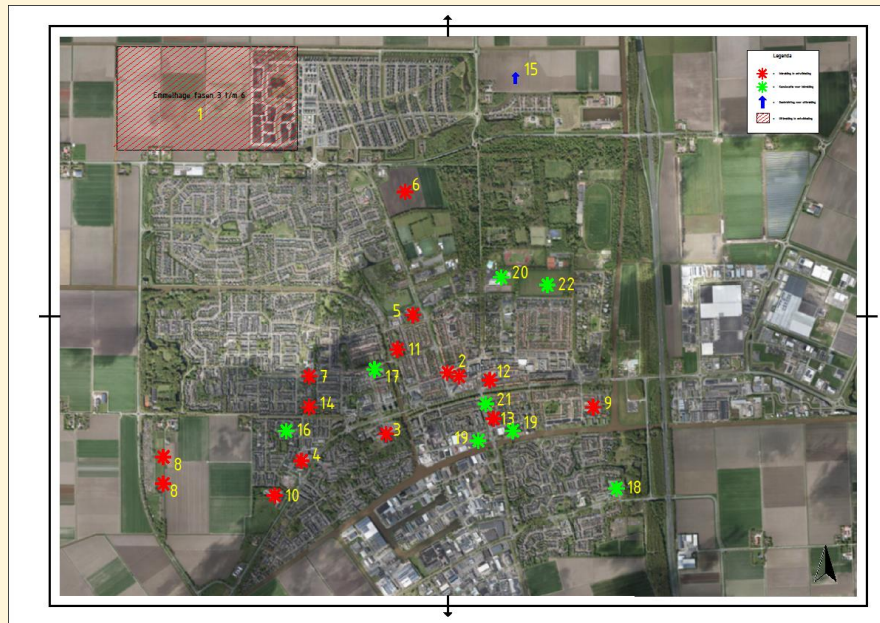
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **2.350** (= 28%)



3.1 EMMELOORD

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Emmelhage fasen 3 t/m 6 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locaties is ruimte voor ca. 1.160 tot 1.310 woningen. In fase 3 en 4 zullen in totaal 170 corporatiewoningen gerealiseerd worden (totaal 710 woningen). Voor fase 5 en 6 moet dit nog bepaald worden. De woningen worden een mix van verschillende typen.

2) Centrumplan: "Rondeel en Kroon" – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 16 en 19 appartementen in de koopsector. Beide projecten zijn al verkocht en in aanbouw. Dit is het laatste deel van het gehele Centrumplan.

3) Dokter Jansenpark – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 306 woningen waarvan 248 in de koopsector in een mix van typen. De andere 58 woningen zijn appartementen vanuit de corporatie.

4) Wittesteijn – inbreiding in ontwikkeling

5) Meldestraat – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 80 appartementen. 34 in de koopsector en 46 in de middenhuur.

6) Espelerweg/ Espelerlaan (Rozenwijk) – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 213 woningen. 163 komen in verschillende typen in de koopsector, waaronder 36 nulredenwoningen. Van de 50 corporatiewoningen zijn 24 nulredenwoningen.

7) De Ontmoeting, Europalaan 42 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 13 appartementen. 3 van deze woningen zijn vanuit de corporatie, de overige 10 zijn koopwoningen.

8) Pilotenweg (Westzoom) – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 40 grondgebonden corporatiewoningen. Daarnaast komen er ook 30 tiny houses.

3.1 EMMELOORD

9) Botenbuurt (Schouwstraat/ Schoenerstraat) – inbreiding in ontwikkeling

In de Schoenerstraat worden 48 appartementen vanuit de corporatie gesloopt en worden 26 appartementen voor de corporatie teruggebouwd en 17 voor in de koopsector.

In de Schouwstraat worden 42 corporatie eengezinswoningen gesloopt. Er worden 40 eengezinswoningen teruggebouwd en 10 levensloopbestendige woningen vanuit de corporatie.

10) Urkerweg 4 – inbreiding in ontwikkeling

Dit is een locatie van ZONL, Antonius.

11) Rietstraat/ Zeebiesstraat – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie worden 83 corporatiewoningen gesloopt. Er komen 88 woningen van verschillende typen voor terug.

12) De Deel 1 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn plannen voor 44 appartementen in de koopsector.

13) Nagelerstraat (Stadhuys) – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn plannen voor 46 appartementen in de koopsector.

14) Dorstlaan 101 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn plannen voor 45 appartementen in de koopsector.

15) Locatie Waterland fase 2 – denkriching uitbreiding

16) Klimboom – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

17) Zonnebloemschool – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

18) Amsterdamweg (Talmahof) – kanslocatie voor inbreiding

Voor deze zorglocatie zijn plannen voor herontwikkeling.

19) Zuiderkade/ Veerplein – kanslocatie voor inbreiding

Op deze locatie zijn plannen voor koop en huur appartementen en grondgebonden woningen.

20) Zuiderzee Lyceum Senior – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

21) Meeuwenkant – kanslocatie voor inbreiding

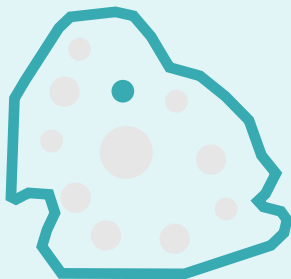
Op deze locatie zijn plannen voor 63 appartementen waarvan 14 vanuit de corporatie.

22) IJsbahn locatie – kanslocatie voor inbreiding

CONCLUSIES

Voor Emmeloord ligt een behoefte van 810 tot 1.380 nieuwbouw woningen. Met de uitbreidingslocaties Emmelhage (1) kan de woonbehoefte grotendeels ingevuld worden. De plannen zijn voor verschillende woningtypen, waar ook vraag naar is. De behoefte wordt aangevuld met de woningen op het Dokter Jansenpark (3). De behoefte aan nultredenwoningen in de koopsector wordt alleen ingevuld met Emmelhage (1) en de Rozenwijk (6). Er worden een aantal appartementen ontwikkeld (2 en 9) die de behoefte voor levensloopbesteding wonen kunnen vervullen, zeker omdat deze nabij voorzieningen zijn. Voor de corporatie wordt de behoefte deels vervuld met de locaties die momenteel in ontwikkeling zijn. Een groot deel hiervan zijn appartementen en vullen daarmee het kleine aantal nultredenwoningen aan. We blijven locaties zoeken voor corporatiewoningen, om te voldoen aan de vraag door de instroom van ouderen die nabij voorzieningen willen wonen. Momenteel zijn er enkele plannen voor woningen in de middenhuur (5). We zien hierin een grotere behoefte. Deze behoefte nemen we mee in de plannen voor de locaties die nu nog niet concreet zijn. Ook in deze sector is de meeste vraag naar appartementen en nultredenwoningen. De overige locaties hebben we achter de hand om de extra behoefte te vervullen mocht de Lelylijn komen of op het moment dat er additionele groei ontstaat.

3.2 BANT



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Bant is een woonkern. Er is wel een basisschool, maar voor andere voorzieningen is Bant op Emmeloord aangewezen. De marktpositie van Bant is relatief gunstig door de ligging langs de A6. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.350 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	725	830	+ 14,5%
0-15	150	140	-6,7%
15-25	75	115	+53,3%
25-45	205	240	+17,1%
45-65	215	195	-9,3%
65+	80	140	+75%

HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	320	365	+15,9%
1-PERS	85	130	+52,9%
2-PERS	110	115	+4,5%
GEZIN	125	120	-4,0%

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 65 H-S: 80 H-D: 110**

waarvan **20-25-30** corporatiehuur, **0** middenhuur en **35-50-65** koop

ACCENTEN CORPO

RIJ	+ / ++
APP	0
GGB 0-TR	+

ACCENTEN MH

RIJ	
APP	
GGB 0-TR	

ACCENTEN KOOP

RIJ	++
2^1	+ / ++
VRIJ	++
APP	0
GGB 0-TR	+

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **345**

waarvan **90** (= 26%) corporatiehuur, **20** (= 6%) particuliere huur, **235** (= 68%) koop en **0** onbekend

CORPORATIEHUUR

RIJ	83%
APP	17%
GGB 0-TR	0%

PARTICULIERE HUUR

RIJ	100%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

KOOP

RIJ	37%
2^1	33%
VRIJ	28%
APP	0%
GGB 0-TR	2%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **45** (= 13%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **135** (= 58%), tot € 390K: **155** (= 66%)

Aantal nultreden Mercatus: **5** (= 6%), aantal particulier: **5** (= 1%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **0**

► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik:

75 (= 30%)



3.2 BANT

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Bant Oost fase 3 - uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 64 woningen, waarvan 58 koop in verschillende woningtypen. De overige 12 woningen worden gebouwd vanuit de corporatie.

2) Bant-Oost fase 4 - denkrichting voor uitbreiding

3) Noordwend (school Schalmei) - kanslocatie voor inbreiding

Voor deze locatie loopt momenteel een initiatief en zien wij ook als kansrijke locatie voor woningbouw.

4) Locatie voormalige supermarkt - kanslocatie voor inbreiding

5) Gereformeerde kerk - kanslocatie voor inbreiding

Op deze locatie zijn plannen voor 7 rijwoningen en 10 appartementen in de koopsector. De appartementen zullen een plek krijgen in een al bestaand gebouw op deze locatie.

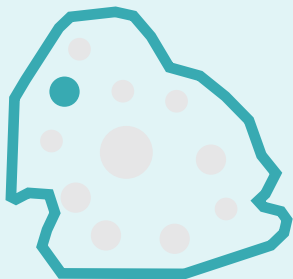
6) Schoollocatie de Wending – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

CONCLUSIES

Voor Bant ligt er een behoefte van 65 tot 110 nieuwbouw woningen. Met de uitbreidingslocatie (1) is de behoefte in de koopsector nagenoeg voldaan. In deze ontwikkeling is ook ruimte voor levensloopbestendige woningen. De 12 woningen vanuit de corporatie sluiten aan bij het wensprogramma. Dit is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. In de koopsector zien we niet direct een vraag naar appartementen. Maar de herontwikkeling van de gereformeerde kerk (5) is wel een goede manier van inbreiding. De overige kanslocaties bieden mogelijkheden om ook aan de wens in de corporatiesector te voldoen, zeker als we hier sturen op de realisatie van een aantal nultredenwoningen.

3.3 CREIL



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Creil is een basiskern. Er zit een basisschool, supermarkt en huisarts, maar voor andere voorzieningen is Creil op Emmeloord aangewezen. De marktpositie van Creil is gemiddeld. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.225 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	1.015	1.130	+11,3%	TOTAAL	415	490	+18,1%
0-15	230	185	-19,6%	1-PERS	120	160	+33,3%
15-25	100	145	+45,0%	2-PERS	125	155	+24,0%
25-45	310	310	0%	GEZIN	170	175	+2,9%
45-65	215	300	+39,5%				
65+	160	190	+18,8%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 40 H-S: 55 H-D: 70**

waarvan **15-15-20** corporatiehuur, **5-10-15** middenhuur en **25-30-45** koop

ACCENTEN CORPO	ACCENTEN MH	ACCENTEN KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **470**

waarvan **125** (= 27%) corporatiehuur, **25** (= 5%) particuliere huur, **320** (= 68%) koop en **0** onbekend

CORPORATIEHUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **50** (= 10%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **200** (= 62%), tot € 390K: **235** (= 73%)

Aantal nultreden Mercatus: **20** (= 16%), aantal particulier: **5** (= 1%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **3** (= 1%)

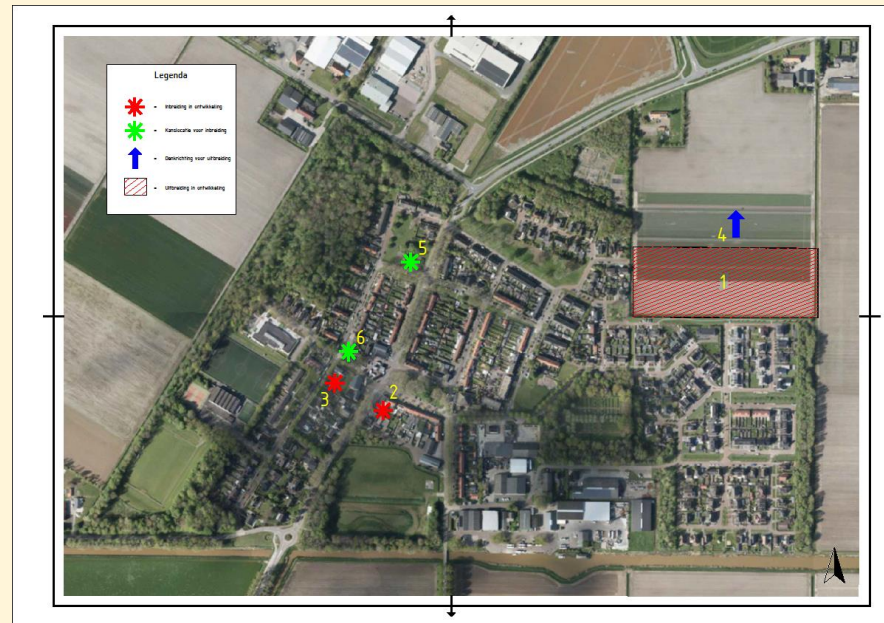
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **95** (= 27%)



3.3 CREIL

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Creil Oost fase 3 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 49 koopwoningen van verschillende typen, allemaal grondgebonden. Onderdeel hiervan zijn ook vijf levensloopbestendige woningen en 12 rug-aan-rug woningen.

2) Locatie “t Poortershuis” – inbreiding in ontwikkeling

Deze locatie wordt herontwikkeld voor 10 tot 14 appartementen in de koopsector voor starters en senioren.

3) Locatie voormalige pastorie Graaf Florislaan 20 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie is ruimte voor gestapelde woningbouw.

4) Eventuele uitbreiding Creil-Oost – Denkrichting voor uitbreiding

5) Locatie “De Binkel” – kanslocatie voor inbreiding

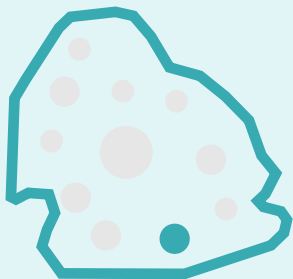
6) Brandweerlocatie Graaf Florislaan 25 – kanslocatie voor inbreiding

De brandweerlocatie komt op termijn vrij en zien wij als een kansrijke locatie voor één woning.

CONCLUSIES

Voor Creil ligt een behoefte van 40 tot 70 nieuwbouw woningen. Met de uitbreidingslocatie (1) en de herontwikkeling van “Poortershuis” (2) zijn er genoeg nieuwbouwwoningen beschikbaar om in de wensen binnen de koopsector te voorzien. Met de appartementen wordt ook in de behoefte van nultridentwoningen voorzien. Om in de wens voor corporatiewoningen en middenhuur te voorzien, leggen we op deze sectoren de focus in nog in te vullen plannen. Er is voor huurwoningen met name een wens voor rijwoningen en nultridentwoningen. Door dit mee te nemen in de nieuwe plannen behalen we het gewenste aantal nieuwbouwwoningen voor Creil. De extra plancapaciteit zetten we in als de vraag naar woningen groter blijkt te zijn dan de bepaalde behoefte.

3.4 ENS



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Ens is een basiskern-plus. Er is aanbod aan meerdere dagelijkse voorzieningen, zoals basisscholen, een supermarkt, huisarts en apotheek. Voor andere voorzieningen leunt het dorp op Emmeloord of Kampen. De marktpositie van Ens is relatief gunstig door de ligging langs de N50. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.325 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	2.070	2.075	+0,2%	TOTAAL	865	880	+2,3%
0-15	410	380	-7,3%	1-PERS	240	255	+6,3%
15-25	230	235	+2,2%	2-PERS	295	285	-3,4%
25-45	565	525	-7,1%	GEZIN	330	340	+3,0%
45-65	555	515	-7,2%				
65+	310	420	+35,5%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 85 H-S: 110 H-D: 145**
 waarvan **25-30-45** corporatiehuur, **10-15-20** middenhuur en **50-65-85** koop

ACCENTEN CORPO		ACCENTEN MH		ACCENTEN KOOP	
RIJ	+	RIJ	+	RIJ	++
APP	0/+	APP	0	2^1	++
GGB 0-TR	++	GGB 0-TR	+	VRIJ	+
				APP	0
				GGB 0-TR	++

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **900**

waarvan **235** (= 26%) corporatiehuur, **60** (= 6%) particuliere huur, **600** (= 67%) koop en **5** (= 1%) onbekend

CORPORATIEHUUR		PARTICULIERE HUUR		KOOP	
RIJ	79%	RIJ	83%	RIJ	44%
APP	21%	APP	17%	2^1	36%
GGB 0-TR	0%	GGB 0-TR	0%	VRIJ	18%
				APP	1%
				GGB 0-TR	1%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **55** (= 6%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **430** (= 72%), tot € 390K: **485** (= 81%)

Aantal nultreden Mercatus: **30** (= 13%), aantal particulier: **10** (= 1%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **18** (=2%)

► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **220** (= 33%)



3.4 ENS

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Ens fase 2 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 29 woningen waarvan 20 in de koopsector. Het zal gaan om tiny houses en rijwoningen. Daarnaast komen er 9 corporatiewoningen en nog extra 26 zorgwoningen.

2) Ens fase 3 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 80 woningen waarvan 42 van verschillende typen in de koopsector. De overige woningen worden gebouwd voor de corporatie of middenhuur.

3) Ens Fase 4 – uitbreiding in ontwikkeling

op deze locatie komen 91 woningen waarvan 60 in de koopsector. Er worden 26 woningen gebouwd voor de sociale huur sector en vijf in de middenhuur sector.

4) Appartementen Waterkant 61 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 12 appartementen en vijf grondgebonden woningen.

5) Ens-Oost fase 5 – denkrichting voor uitbreiding

6) Schoollocatie "De Horizon" – kanslocatie voor inbreiding

7) Locatie "Wapen van Ens" – kanslocatie voor inbreiding

8) Brandweerkazerne Kerkplein 32-34 – kanslocatie voor inbreiding

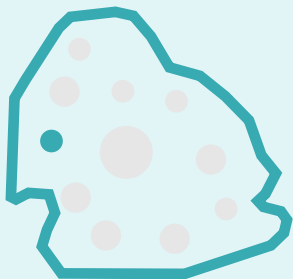
9) Schoollocatie "Het Lichtschop" – kanslocatie voor inbreiding

10) Schoollocatie "De Regenboog" – kanslocatie voor inbreiding

CONCLUSIES

Voor Ens ligt een behoefte van 85 tot 145 nieuwbouw woningen. Met de uitbreidingen (1-3) worden meer koopwoningen toegevoegd dan de behoefte.. Met de bouw van middenhuur (3) is de behoefte in deze sector grotendeels vervuld. Op locaties met nog onbekende plannen gaan we kijken naar het toevoegen vanuit de corporatie, waar mogelijk nultredenwoningen, en wonen en zorg. Door de mogelijke komst van de Lelylijn en additionele groei is ruimte voor uitbreiding (5) nodig om ook in de toekomst in de behoefte te kunnen voorzien.

3.5 ESPEL



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Espeel is een woonkern. Er is wel een basisschool, maar voor andere voorzieningen is Espeel op Emmeloord of Urk aangewezen. De marktpositie van Espeel is gemiddeld. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.300 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	780	1.035	+32,7%
0-15	150	225	+50,0%
15-25	95	120	+26,3%
25-45	235	320	+36,2%
45-65	205	225	+9,8%
65+	90	145	+61,1%

HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	325	420	+29,2%
1-PERS	90	135	+50,0%
2-PERS	115	135	+17,4%
GEZIN	120	150	+25,0%

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 20 H-S: 25 H-D: 35**
 waarvan **tot 10** corporatiewoning, **0** middenhuur en **10-15-20** koop

ACCENTEN CORPO

RIJ	++
APP	0
GGB 0-TR	+

ACCENTEN MH

RIJ	
APP	
GGB 0-TR	

ACCENTEN KOOP

RIJ	++
2^1	+ / ++
VRIJ	++
APP	0
GGB 0-TR	+

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **440**

waarvan **70** (= 16%) corporatiewoning, **45** (= 10%) particuliere huur, **310** (= 70%) koop en **15** (= 4%) onbekend

CORPORATIEWONING

RIJ	100%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

PARTICULIERE HUUR

RIJ	100%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

KOOP

RIJ	44%
2^1	35%
VRIJ	21%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **110** (= 24%)

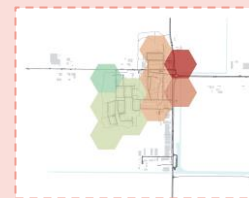
Aantal koop met waarde tot € 355K: **220** (= 70%), tot € 390K: **250** (= 80%)

Aantal nultreden Mercatus: **0**, aantal particulier: **5** (= 1%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **1** (= 0%)

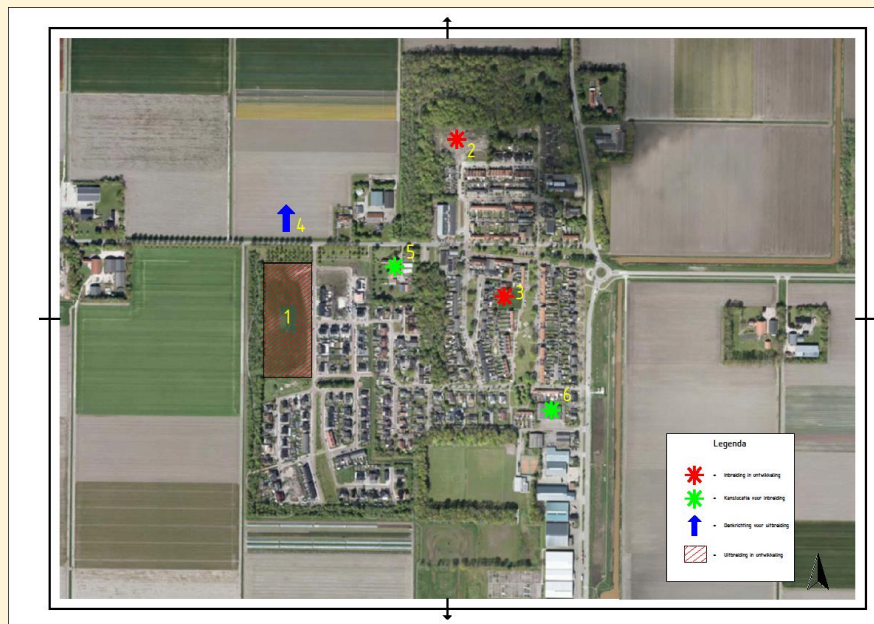
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **105** (= 29%)



3.5 ESPEL

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Uitbreiding Espel-West fase 2B – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 29 woning waarvan 19 in de koopsector. Dit worden twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. De andere 10 woningen worden gebouwd vanuit de corporatie.

2) Voormalig schoollocatie "De Kaghe" – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 18 woningen in de koopsector. Twee derde hiervan worden appartementen, de overige woningen worden patiowoningen.

3) Bredehof – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn recent vijf corporatiewoningen gesloopt, er zullen acht koopwoningen terug worden gebouwd. Twee van deze woningen worden nultredenwoningen.

4) Uitbreiding Espel – denkrichting voor uitbreiding

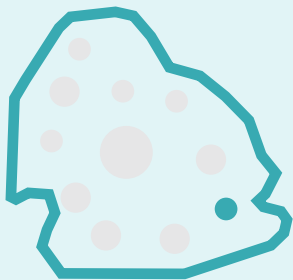
5) Boerderij Espelerpad 3 – kanslocatie voor inbreiding

6) Loods Bosrand 3 – kanslocatie voor inbreiding

CONCLUSIES

Voor Espel ligt een behoefte van 20-35 nieuwbouw woningen. Met de uitbreidingslocatie (1) en de twee inbreidingslocaties (2 en 3) die in ontwikkeling zijn, is de behoefte in de koopsector behaald. De nieuwbouwwoningen sluiten grotendeels aan bij de gewenste woningtypen. Met de nieuwbouw van tien corporatiewoningen lijkt de wens in deze sector ook behaald. Door de recente sloop van een aantal corporatiewoningen, zien we het belang om voor deze sector ruimte te blijven houden in nieuwe plannen.

3.6 KRAGGENBURG



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Kraggenburg is een woonkern. Er is wel een basisschool, maar voor andere voorzieningen is Kraggenburg op Emmeloord, maar ook Marknesse en Ens aangewezen. De marktpositie van Kraggenburg is relatief gunstig. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.225 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	765	830	+8,5%	TOTAAL	335	375	+11,9%
0-15	145	130	-10,3%	1-PERS	105	125	+19,0%
15-25	75	95	+26,7%	2-PERS	115	125	+8,7%
25-45	195	240	+23,1%	GEZIN	115	120	+4,3%
45-65	210	215	+2,4%				
65+	140	155	+10,7%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 40 H-S: 55 H-D: 70**

waarvan **15-15-20** corporatiehuur, **0** middenhuur en **25-30-45** koop

ACCENTEN CORPO		ACCENTEN MH		ACCENTEN KOOP	
RIJ	+	RIJ		RIJ	+
APP	0	APP		2^1	+ / ++
GGB 0-TR	+	GGB 0-TR		VRIJ	+ / ++
				APP	0
				GGB 0-TR	+

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **385**

waarvan **95** (= 25%) corporatiehuur, **20** (= 5%) particuliere huur, **260** (= 68%) koop en **10** (= 2%) onbekend

CORPORATIEHUUR		PARTICULIERE HUUR		KOOP	
RIJ	100%	RIJ	100%	RIJ	38%
APP	0%	APP	0%	2^1	40%
GGB 0-TR	0%	GGB 0-TR	0%	VRIJ	22%
				APP	0%
				GGB 0-TR	0%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **35** (= 9%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **190** (= 73%), tot € 390K: **205** (= 78%)

Aantal nultreden Mercatus: **0**, aantal particulier: **0**

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **1** (= 0%)

► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **90** (= 32%)



3.6 KRAGGENBURG

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Uitbreiding fase 2 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 61 woningen waarvan 56 in de koopsector. Hieronder vallen ook 12 rug-aan-rug of kwadrant woningen, 6 patiowoningen en 11 appartement. De andere vijf woningen worden gebouwd vanuit de corporatie.

2) Uitbreiding Kraggenburg – denkrichting voor uitbreiding

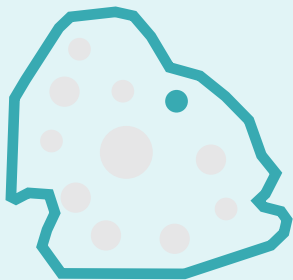
3) Locatie "Groene kruisgebouw" – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie is momenteel eigendom van een ontwikkelaar.

CONCLUSIES

Voor Kraggenburg ligt een behoefte van 40 tot 70 nieuwbouw woningen. Met de nieuwbouw van koopwoningen op de uitbreidingslocatie (1) is de wens in de koopsector voldaan. Ook de gewenste woningtypen worden hiermee ingevuld, met name als de appartementen voldoen aan de eisen van nultredenwoningen. De vraag voor corporatiewoningen ligt hoger dan wordt gebouwd bij de uitbreiding. In andere plannen willen we dit een plek geven om ook aan de wens in deze sector te voldoen.

3.7 LUTTELGEEST



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Luttelgeest is een woonkern. Er is wel een basisschool, maar voor andere voorzieningen is Luttelgeest op Emmeloord en Marknesse aangewezen. De marktpositie van Luttelgeest is gemiddeld. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.175 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	820	915	+11,6%	TOTAAL	350	390	+11,4%
0-15	165	185	+12,1%	1-PERS	110	120	+9,1%
15-25	85	90	+5,9%	2-PERS	110	130	+18,2%
25-45	270	280	+3,7%	GEZIN	130	145	+11,5%
45-65	200	245	+22,5%				
65+	100	120	+20,0%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 55 H-S: 70 H-D: 90**

waarvan **15-20-25** corporatiehuur, **0** middenhuur en **30-40-55** koop

ACCENTEN CORPO	ACCENTEN MH	ACCENTEN KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **390**

waarvan **80** (= 21%) corporatiehuur, **30** (= 8%) particuliere huur, **270** (= 69%) koop en **10** (= 2%) onbekend

CORPORATIEHUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **50** (= 13%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **185** (= 70%), tot € 390K: **205** (= 77%)

Aantal nultreden Mercatus: **5** (= 6%), aantal particulier: **0**

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **6** (= 2%)

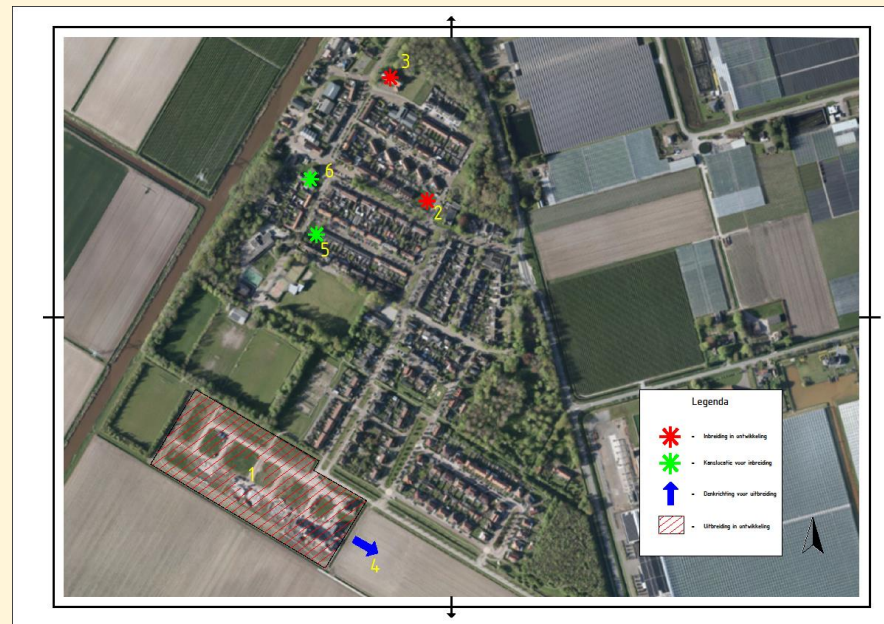
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **130** (= 43%)



3.7 LUTTELGEEST

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Uitbreiding fase 4 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 55 woningen waarvan 47 grondgebonden woningen van verschillende typen in de koopsector en 8 eengezinswoningen vanuit de corporatie. Dit plan is nagenoeg uitverkocht.

2) Lange Brink (Mercatus) – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn recent vier sociale huurwoningen gesloopt. Hiervoor worden acht nieuwe sociale huurwoningen teruggebouwd. Dit zijn eengezinswoningen en drie nultredenwoningen.

3) Kerk Kerkstraat – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 8 woningen in de koopsector.

4) Eventuele uitbreiding Luttelgeest – denkrichting voor uitbreiding

5) Locatie "Groene kruisgebouw" – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie is momenteel eigendom van een ontwikkelaar.

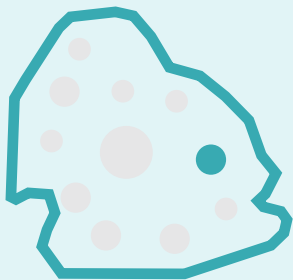
6) Kerk Lange Brink herontwikkeling – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie is momenteel eigendom van een ontwikkelaar. Er zijn plannen voor 8 appartementen.

CONCLUSIES

Voor Luttelgeest ligt een behoefte van 55 tot 90 nieuwbouw woningen. Met de inbreidingslocatie aan de Kerkstraat (5) is slecht een deel van de wens in deze sector vervuld. Een extra uitbreiding is wenselijk, daarbij ook rekening houdend met de behoefte aan nultredenwoningen in de koopsector. De wens in corporatiewoningen wordt deels vervuld met de herstructurering aan de Lange Brink (2). Om aan de totale wens te voldoen in corporatiehuur zijn nog extra plannen nodig. We zien dat de autonome behoefte voor Luttelgeest met de huidige locaties voldoende is ingevuld.

3.8 MARKNESSE



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Marknesse is een basiskern-plus. Er is aanbod aan meerdere dagelijkse voorzieningen, zoals basisscholen, een supermarkt, huisarts en apotheek. Voor andere voorzieningen leunt het dorp op Emmeloord. De marktpositie van Marknesse is relatief gunstig. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.325 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	2.730	2.665	-2,4%	TOTAAL	1.135	1.195	+5,8%
0-15	505	395	-21,8%	1-PERS	320	405	+26,6%
15-25	295	310	+5,1%	2-PERS	400	425	+6,3%
25-45	660	595	-9,8%	GEZIN	415	365	-12,0%
45-65	735	700	-4,8%				
65+	530	665	+25,5%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 75 H-S: 95 H-D: 125**
 waarvan **20-30-40** corporatiehuur, **10-15-20** middenhuur en **45-55-75** koop

ACCENTEN CORPO		ACCENTEN MH		ACCENTEN KOOP	
RIJ	+	RIJ	0	RIJ	++
APP	+	APP	+	2^1	++
GGB 0-TR	++	GGB 0-TR	+	VRIJ	+
				APP	+
				GGB 0-TR	++

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **1.255**

waarvan **300** (= 24%) corporatiehuur, **80** (= 6%) particuliere huur, **805** (= 64%) koop en **70** (= 6%) onbekend

CORPORATIEHUUR		PARTICULIERE HUUR		KOOP	
RIJ	80%	RIJ	81%	RIJ	47%
APP	18%	APP	12%	2^1	28%
GGB 0-TR	2%	GGB 0-TR	12%	VRIJ	18%
				APP	5%
				GGB 0-TR	1%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **65** (= 5%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **500** (= 67%), tot € 390K: **560** (= 75%)

Aantal nultreden Mercatus: **20** (= 7%), aantal particulier: **20** (= 2%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **1** (= 0%)

► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **255** (= 29%)



3.8 MARKNESSE

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Marknesse-Zuid fase 4 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 94 grondgebonden woningen waarvan 82 in de koopsector grondgebonden. De andere 12 woningen zijn vanuit de corporatie. Een deel van deze locatie is al bebouwd en bijna alle woningen zijn uitverkocht.

2) Marknesse-Zuid fase 3 – uitbreiding in ontwikkeling

De plannen op deze locatie liggen momenteel stil door juridische beklemming. Een deel is wel al bebouwd. Wat de verder uitwerking wordt is nog onbekend.

3) Marknesse-Zuid fase 5 en 6 – uitbreiding in voorbereiding

Op deze locatie zijn plannen voor 160 woningen.

4) Mariaschool – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

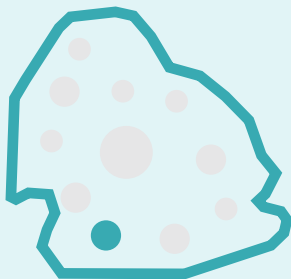
5) Schoollocatie "Zeester" – kanslocatie voor inbreiding

Deze locatie komt beschikbaar op het moment dat de huidige functie vervalt.

CONCLUSIES

Voor Marknesse ligt een behoefte van 75 tot 125 nieuwbouw woningen. De uitbreidingslocatie (3) is nodig om de behoefte in de verschillende sectoren te behalen. Met name nultredenwoningen verdienen extra aandacht. De kanslocaties voor inbreiding kunnen hier een bijdrage aan leveren, mits de juiste plannen worden gemaakt. Door de mogelijke komst van de Lelylijn en additionele groei kan er extra behoefte ontstaan. Daarvoor is ruimte voor uitbreiding (3) nodig die alvast is aangegeven.

3.9 NAGELE



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Nagele is een basiskern. Er zit een basisschool, supermarkt en huisarts, maar voor andere voorzieningen is Nagele op Emmeloord aangewezen. De marktpositie van Nagele is relatief gunstig door de ligging langs de A6. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.250 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	1.070	1.145	+7,0%
0-15	210	190	+9,5%
15-25	110	130	+18,2%
25-45	315	320	+1,6%
45-65	265	315	+18,9%
65+	175	195	+11,4%

HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	500	540	+8,0%
1-PERS	205	195	-4,9%
2-PERS	135	170	+25,9%
GEZIN	160	170	+6,3%

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 30 H-S: 40 H-D: 55**
 waarvan **10-10-15** corporatiehuur, **tot 10** middenhuur en **20-25-30** koop

ACCENTEN CORPO

RIJ	+ / ++
APP	0 / +
GGB 0-TR	++

ACCENTEN MH

RIJ	0
APP	0
GGB 0-TR	+

ACCENTEN KOOP

RIJ	++
2^1	++
VRIJ	+
APP	0
GGB 0-TR	0 / +

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **530**

waarvan **180** (= 34%) corporatiehuur, **50** (= 9%) particuliere huur, **300** (= 57%) koop en **0** onbekend

CORPORATIEHUUR

RIJ	82%
APP	0%
GGB 0-TR	18%

PARTICULIERE HUUR

RIJ	90%
APP	10%
GGB 0-TR	0%

KOOP

RIJ	38%
2^1	30%
VRIJ	13%
APP	1%
GGB 0-TR	13%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **35** (= 7%)

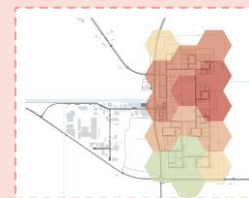
Aantal koop met waarde tot € 355K: **185** (= 77%), tot € 390K: **195** (= 81%)

Aantal nultreden Mercatus: **30** (= 17%), aantal particulier: **45** (= 13%)

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **2** (= 0%)

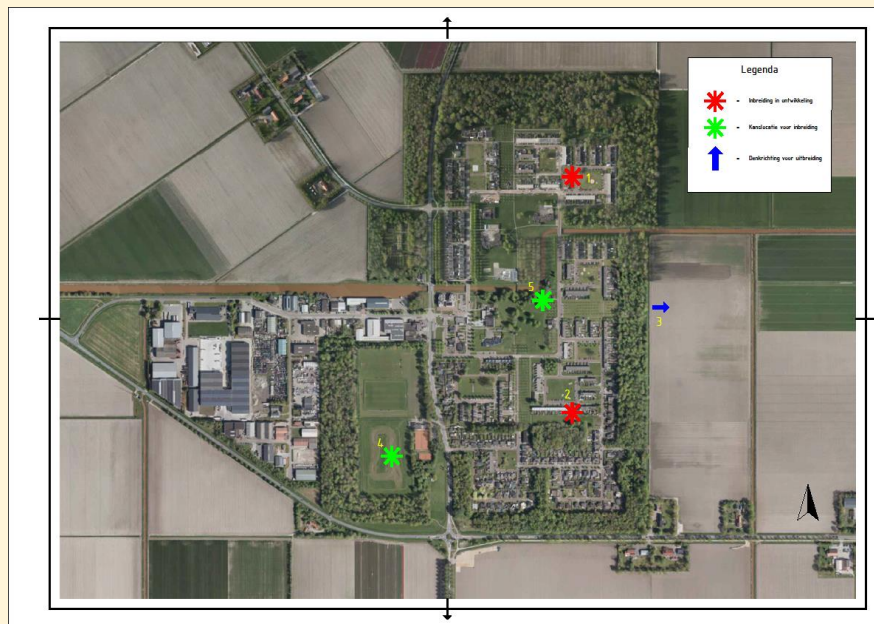
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **160** (= 45%)



3.9 NAGELE

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Lucernehof – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie worden 8 rug-aan-rug woningen ontwikkeld.

2) Koolzaadhof 8 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen zes rijwoningen in de koopsector.

3) Uitbreiding Nagele-Oost – denkrichting voor uitbreiding

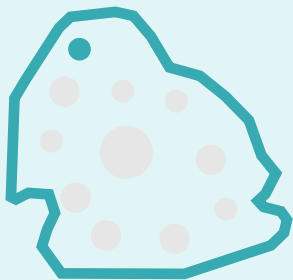
4) IJsbahn – kanslocatie voor inbreiding

5) Ring 7 – kanslocatie voor inbreiding

CONCLUSIES

Voor Nagele ligt een behoefte van 30 tot 55 nieuwbouw woningen. Op dit moment spelen er in ontwikkelingen aan het Lucernehof en het Koolzaadhof. Voor de overige locaties zijn geen concrete plannen. Dit geeft ruimte in de uitwerking om zo op de best mogelijke manier te voldoen aan de wensen. Dit betekent dat er gekeken moet worden naar koopwoningen die grondgebonden zijn. Voor de corporatiewoningen leggen we de focus op nultredenwoningen. Daarnaast zien we graag een klein aantal woningen in de middenhuur als toevoeging. We werken de nieuwe plannen uit in stappen, om zo niet meer te bouwen dan nodig.

3.10 RUTTEN



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Rutten is een woonkern. Er is wel een basisschool, maar voor andere voorzieningen is Rutten op Emmeloord of Lemmer aangewezen. De marktpositie van Rutten is gemiddeld. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.250 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23	HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	940	920	-2,1%	TOTAAL	390	400	+2,6%
0-15	195	140	-28,2%	1-PERS	100	110	+10,0%
15-25	105	105	0%	2-PERS	140	145	+3,8%
25-45	255	205	-19,6%	GEZIN	150	145	-3,3%
45-65	245	260	-6,1%				
65+	145	210	+44,8%				

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 20 H-S: 25 H-D: 35**
waarvan **tot 10** corporatiehuur, **0** middenhuur en **10-15-20** koop

ACCENTEN CORPO

RIJ	+
APP	0
GGB 0-TR	+

ACCENTEN MH

RIJ	
APP	
GGB 0-TR	

ACCENTEN KOOP

RIJ	+
2^1	+ / ++
VRIJ	++
APP	0
GGB 0-TR	++

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **405**

waarvan **100** (= 25%) corporatiehuur, **25** (= 6%) particuliere huur, **260** (= 64%) koop en **20** (= 5%) onbekend

CORPORATIEHUUR

RIJ	100%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

PARTICULIERE HUUR

RIJ	90%
APP	10%
GGB 0-TR	0%

KOOP

RIJ	28%
2^1	42%
VRIJ	30%
APP	0%
GGB 0-TR	0%

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **35** (= 8%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **115** (= 64%), tot € 390K: **125** (= 70%)

Aantal nultreden Mercatus: **0**, aantal particulier: **0**

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **1** (= 0%)

► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **105** (= 37%)



3.10 RUTTEN

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Ruttenseweg fase 1 – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 44 woningen. 6 tot 12 woningen in de corporatiehuur.

2) Buitenom 1 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 13 nieuwe woningen in de koopsector, verdeeld in vier twee-onder-één-kappers en 9 rijwoningen.

3) Buitenom 87 – inbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie komen 18 grondgebonden woningen in de koopsector. Er is een optie om deze (deels) levensloopbestendig te maken. Dit plan is bijna volledig verkocht.

4) Sportweg sloop/ nieuwbouw Mercatus – kanslocatie voor inbreiding

Op deze locatie zijn plannen voor de sloop en nieuwbouw van zes corporatiewoningen.

5) Servatiuskerk Plantsoenweg 41 – kanslocatie voor inbreiding

Op deze locatie zijn plannen voor 15 koop multiredenwoningen in de vorm van appartementen.

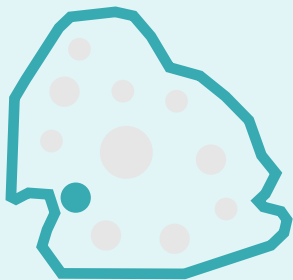
6) Brandweerlocatie Binnendoor – kanslocatie voor inbreiding

De brandweerlocatie komt op termijn vrij en zien wij als een kansrijke kleine woonlocatie.

CONCLUSIES

Voor Ruten ligt een behoefte van 20 tot 35 nieuwbouw woningen. Met de bouw van nieuwe koopwoningen op de uitbreidings- (1) en inbreidingslocaties (2 en 3) wordt voldaan aan de wens in deze sector. Door de keuze te maken voor het levensloopbestendig opleveren van de woningen, wordt de vraag naar deze woningen vervuld. Met het plan voor Buitenom 87 (3) is ook aan de wens naar woningtype voldaan. De uitbreiding (1) vervult ook de wens voor corporatiewoningen. De kanslocaties houden we achter de hand, indien er toch nog een vraag blijkt.

3.11 TOLLEBEEK



KORTE SCHETS VAN DIT DORP

Tollebeek is een basiskern. Er zit een basisschool en een supermarkt, maar voor andere voorzieningen is Tollebeek op Emmeloord of Urk aangewezen. Doordat Tollebeek tussen die beide dorpen in ligt, heeft het dorp een sterke marktpositie. In 2024 was een m² woning gemiddeld € 2.675 waard (gemiddeld in NOP: € 2.425).

DEMOGRAFISCHE OPBOUW



INW	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	1.775	1.950	+9,9%
0-15	515	525	+1,9%
15-25	195	275	+41,0%
25-45	580	550	-5,2%
45-65	330	405	+22,7%
65+	155	195	+25,8%

HH	2013	2023	Δ '13-'23
TOTAAL	620	660	+6,4%
1-PERS	120	135	+12,5%
2-PERS	185	185	0%
GEZIN	315	340	+7,9%

BEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

Totale woningbehoefte tot 2035: **L: 105 H-S: 135 H-D: 180**

waarvan **30-40-55** corporatiehuur, **15-25-30** middenhuur en **60-80-105** koop

ACCENTEN CORPO	ACCENTEN MH	ACCENTEN KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Totale woningvoorraad: **655**

waarvan **95** (= 15%) corporatiehuur, **35** (= 5%) particuliere huur, **525** (= 80%) koop en **0** onbekend

CORPORATIEHUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
RIJ	RIJ	RIJ
APP	APP	2^1
GGB 0-TR	GGB 0-TR	VRIJ
		APP
		GGB 0-TR

ENKELE FEITEN OVER DE WONINGVOORRAAD

Aantal woningen gebouwd vanaf 2014 (max. 10 jaar oud): **35** (= 5%)

Aantal koop met waarde tot € 355K: **270** (= 67%), tot € 390K: **305** (= 75%)

Aantal nultreden Mercatus: **0**, aantal particulier: **0**

Aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G: **8** (= 1%)

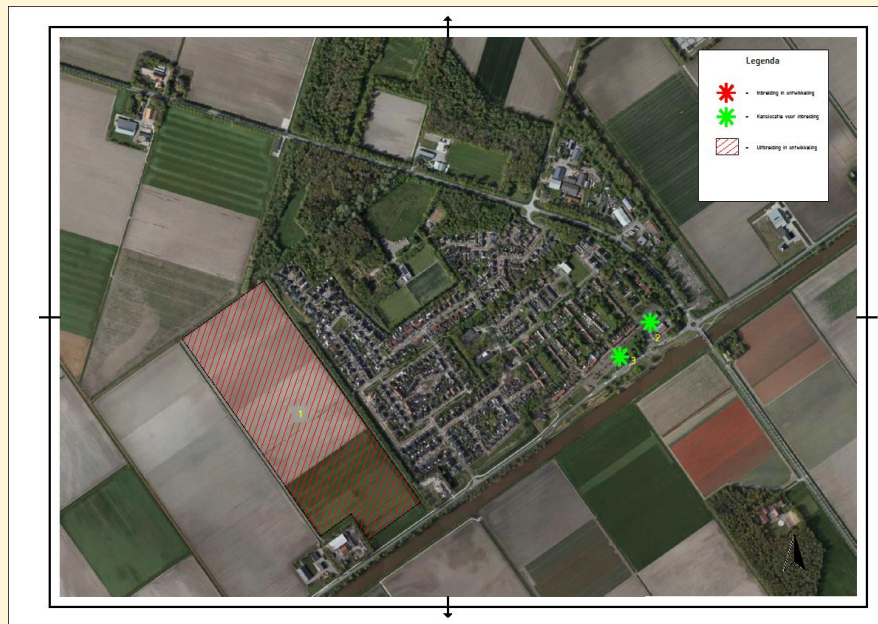
► Clusters met particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik (rood = slecht)

Aantal met bovengemiddeld verbruik: **170** (= 30%)



3.11 TOLLEBEEK

WONINGBOUWLOCATIES



LOCATIES EN HUN AANDACHTSPUNTEN

1) Uitbreiding Tollebeek-West – uitbreiding in ontwikkeling

Op deze locatie zijn plannen voor het toevoegen van 273 woningen.

2) Locatie Nimrodstraat 15 – kanslocatie voor inbreiding

3) St. Hubertsplaats "De Goede Aanloop" – kanslocatie voor inbreiding

Op deze locatie zien we kansen voor vervangende nieuwbouw met een combinatie van horeca/maatschappelijke functie en wonen.

CONCLUSIES

Voor Tollebeek ligt een behoefte van 105 tot 180 nieuwbouw woningen. Met de uitvoering van de uitbreidingslocatie (3) is voldaan aan de behoefte van het totaal aantal woningen. Omdat er aanvullend nog geen concrete plannen liggen, zijn er kansen om dit aan te passen aan de hand van de wensen. Voor de koopwoningen zijn alle typen grondgebonden woningen wenselijk, waarin nultreden belangrijk is. Voor corporatiewoningen en middenhuur focussen we op rijwoningen en nultredenwoningen. Daarnaast zien we in Tollenbeek kansen voor een combinatie van wonen en zorg.



4

CONCLUSIE

CONCLUSIE

Ruimte bieden voor corporatiewoningen

In een deel van onze dorpen liggen nog geen of te weinig concrete plannen voor de bouw van woningen vanuit de corporatie. Uit het wensprogramma blijkt dat de behoefte naar deze woningen er wel is. We gaan met de corporatie en ontwikkelaars in gesprek om hiervoor locaties te vinden.

Ontwikkelen van middenhuur

In Emmeloord, Creil, Nagele en Tollebeek blijkt nog een oningevulde vraag naar middenhuur. In deze dorpen gaan we in gesprek met verschillende partijen om te voldoen aan deze wens. Hiervoor kijken we met name naar de kanslocaties die nog geen concrete plannen hebben of kijken we in bestaande plannen wat er mogelijk is.

Levensloopbestendig bouwen

In al onze dorpen is een vraag naar nultredenwoningen. Een deel van deze vraag kan worden ingevuld met de appartementen die zijn opgenomen in de plannen. Echter blijft er nog een wens voor grondgebonden nultredenwoningen, die nu slechts in kleine mate zijn

opgenomen in de plannen. Om in de vraag van onze inwoners in de (nabije) toekomst te kunnen voorzien, is het belangrijk om in de nog niet concrete plannen te kijken naar een invulling voor deze grondgebonden nultredenwoningen. Deze vorm van wonen is gewenst in zowel de koop- als de huursector.

Aandacht voor wonen en zorg voor alle dorpen

Naast het bouwen van nultredenwoningen voor onze ouder wordende inwoners, zien wij ook kansen om de aandacht te leggen op een combinatie van wonen en zorg.

Rekening houden met additionele groei

Met de huidige in- en uitbreiding wordt in de dorpen al voldaan aan de aantallen die naar voren kwamen in het wensprogramma. Echter hebben we als gemeente alvast denkbare locaties aangegeven die wij passend vinden voor een mogelijke extra uitbreiding.

PROJECTNAAM

Ontwikkelperspectief Noordoostpolder 2025-2035

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noordoostpolder

PROJECTTEAM

Nathalie Semplonius

Emiel Heuff

STATUS

Definitief

DATUM

18 december 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

