

Emmeloord, 29 oktober 2024.

Onderwerp

Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035 vast te stellen.

Doelstelling

Het in kaart brengen van (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw van de 11 dorpen voor de komende tien jaar om in de woningbehoefte te voorzien.

Inleiding

Op 31 januari 2022 zijn de '*Ontwikkelperspectieven dorpen*' voor de periode 2021-2026 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelperspectieven 2021-2026 zijn gezien hun beperkte looptijd een momentopname. Veel ontwikkelingen uit deze perspectieven zijn opgestart waardoor er woningen gerealiseerd kunnen worden en gerealiseerd zijn.

In de Noordoostpolder blijft de opgave om de komende jaren meer woningen te bouwen groot. Het woonbehoefteonderzoek dat we onlangs lieten uitvoeren laat zien dat er tot 2050 vraag is naar 1.650 tot 2.850 extra woningen. Dit ligt in lijn met de eerder door de raad vastgestelde groeiambitie van 2.100 tot 3.300 huishoudens. Hiervan zijn inmiddels 450 woningen opgeleverd. Dit staat nog los van de mogelijke additionele behoefte door de komst van de Lelylijn. Er moet dus vaart gemaakt worden met de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en daarom moeten we weten waar de kansen en mogelijkheden liggen. We updaten de ontwikkelperspectieven nu met de nieuwste marktinzichten. In dit voorstel liggen de ontwikkelperspectieven voor woningbouw van de 11 dorpen voor de periode 2025-2035 aan u voor.

Met de Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035 voeren we regie op waar we gaan bouwen, met het woonbehoefteonderzoek geven we richting aan hoeveel en voor wie. Beide documenten zullen als beleidsreferentie gaan gelden waarmee we grip houden op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de Noordoostpolder.

Beleidsreferentie

=> *Ontwikkelperspectieven 2021-2026*

=> *Woonvisie 2020 'Kansen Grijpen'*

=> *Omgevingsvisie*

Argumenten

1.1 In de ontwikkelperspectieven staan de (potentiële) ontwikkellocaties voor de komende jaren

Om invulling te geven aan de vraagbehoefte zijn in de ontwikkelperspectieven de locaties in beeld gebracht waar we de komende jaren woningen kunnen laten bouwen/ontwikkelen. Hiermee bedoelen we inbreiding, herstructurering en uitbreiding. Met de (potentiële) ontwikkellocaties kunnen we in de woningbehoefte voorzien zoals benoemd in het woonbehoefteonderzoek. De locaties zijn stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw.

1.2 Met de ontwikkelperspectieven is er ruimte om flexibel in te spelen op de markt

Met de ontwikkelperspectieven wijzen we plekken aan waar we mogelijk woningbouw kunnen realiseren en daarmee zorgen we voor voldoende plancapaciteit. De aangewezen locaties zijn stedenbouwkundig passend voor woningbouw. Op de aangewezen locaties is nog geen concrete invulling bekend, dit zal in een later stadium worden voorgelegd. Er ligt geen vastomlijnd programma op typologie en segmenten. De woonvisie zet in op een strategie van onderzoekend ontwikkelen. Dat betekent dat niet wordt gewerkt vanuit een stringente kwalitatieve programmering, maar dat op gemeenteniveau en lokaal door middel van het creëren van een bijzonder aanbod de vraag wordt getoetst en op basis daarvan het programma wordt opgesteld.

1.3 De ontwikkelperspectieven zijn tot stand gekomen met input van stakeholders

Voor de ontwikkelperspectieven is onder andere gesproken met dorpsbelangen, Mercatus en marktpartijen zoals makelaars en ontwikkelaars. Daarnaast zijn woonwensen van de inwoners opgehaald via een digitale enquête. De inwoners hebben zelf locaties op een maptionnaire, kunnen aangegeven. De uitkomsten van de maptionnaire zijn gebruikt als input voor en woonbehoefteonderzoek en daarmee ook voor de nieuwe ontwikkelperspectieven. Concrete plannen en afspraken zijn er nog niet gemaakt. Daarom is heeft er ook nog geen specifieke participatie plaatsgevonden op deze locaties. We gaan gericht participeren wanneer plannen concreet worden.

1.4 Op (uitbreidings)locaties kan er Wvg gevestigd worden

Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en deze locatie onder voorwaarden willen verwerven. Voornamelijk op de locaties waar een uitbreiding denkbaar is, is dit in de toekomst mogelijk.

Kanttekeningen

1.1 De vraag op de woningmarkt is niet geheel voorspelbaar

De woningmarkt zit op dit moment in een opleving en de verwachting is dat dat de komende tijd zo blijft. Desondanks kan de marktdruk ook (onverwachts) weer afnemen. Belangrijk is om planontwikkeling niet te veel af te laten hangen van de onvoorspelbare grillen in de woningmarkt en daarom de planvoorraad passend in te richten.

1.2 Na 2035 neemt het groeitempo af en wordt de voorspelling onzekerder

Na 2035 gaat het aantal huishoudens in Noordoostpolder van nature dalen, doordat het aantal seniorenhuishoudens door sterfte kleiner wordt. Of de gemeente nog blijft groeien, hangt ook af van de programmering van andere gemeente. Daar kan schaarste gecreëerd worden maar ook te veel geprogrammeerd worden. We blijven dit continu monitoren.

1.3 Aangewezen locaties hebben nu een andere functie

Wanneer op een aangewezen locaties concrete plannen worden ontwikkelt, zal er goed gekeken worden naar de huidige functie en hoe deze huidige functie een plek kan krijgen binnen de ontwikkelingen of op een andere plek.

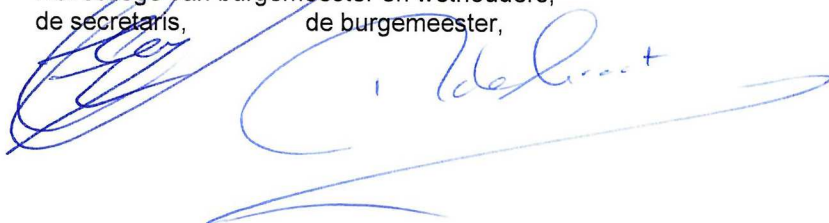
Planning/uitvoering

Op het moment dat een locatie ontwikkeld kan worden, kijken we integraal naar een goede invulling. Indien nodig wordt dan ook krediet aangevraagd voor de benodigde planologische procedures en bijbehorende onderzoeken. Bij invulling met woningbouw, 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. Wanneer we een ruimtelijke procedure moeten doorlopen, betrekken we u als raad hierbij. Voor de gronden waar Wvg is gevestigd is krediet beschikbaar gesteld voor de voorbereidingen voor de aankoop. Wanneer we overeenstemming hebben met de grondeigenaar voor het aankopen van gronden ontvangt u hiervoor een apart voorstel. U wordt jaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de ontwikkelperspectieven.

Bijlagen

1. Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025 -2035

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



No. 24.0001453-3

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : C. van Elk, ; c.vanelk@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, no. 24.0001453;

gelet op artikel 189 en 192 gemeentewet;

B E S L U I T (gewijzigd):

1. De Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035 **gewijzigd** vast te stellen, **met de volgende aanpassing van de tekst op pag. 8:**
Overige dorpen
In de overige dorpen (basiskernen en woonkernen) ligt de behoefte in aantallen iets lager en ~~werken we in beginsel kleinschalig~~ **volgens het behoefte-onderzoek, maar hier proberen we situationeel toch meer te programmeren.**

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 december 2024.

De griffier,

de voorzitter,

