

MEMO

Aan	Commissie woonomgeving
Van	College van B&W
Datum	27 november 2018
Onderwerp	Update ontwikkelperspectieven dorpen gemeente Noordoostpolder

Inleiding

Op 16 april 2016 zijn de ontwikkelperspectieven 2015-2020 van de dorpen in de gemeenteraad vastgesteld. Deze ontwikkelperspectieven zijn met de dorpen tot stand gekomen. In deze memo wordt de stand van zaken van de ontwikkelperspectieven per dorp weergegeven.

Achtergrond

Volgen van beleid, een strategische keuze

De ontwikkelperspectieven hebben als doel om de woningvoorraad, de woonomgeving en de openbare ruimte van de dorpen van binnenuit aan te pakken. Omdat de bevolkingsontwikkeling gaat stabiliseren door vergrijzing en ontgroening, ligt de aandacht bij ontwikkeling van de meeste dorpen van binnenuit door transformatie, verbetering en vernieuwing van de bestaande voorraad in plaats uit te breiden. Dit is conform de woonvisie "vernieuwing van binnenuit" (2012). Ondanks de conjuncturele ontwikkeling van dit moment geldt deze koers nog steeds.

Woningbouwontwikkeling

Het woningbouwprogramma is met de woonvisie bijgesteld. Het programma bevat nu gemiddeld 75-100 woningen per jaar. Waarvan 25-40 in de dorpen. Dit is gemiddeld 2 á 4 woningen per jaar, per dorp.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om voldoende woningaanbod aan te kunnen bieden, is het noodzakelijk dat dit planaanbod past binnen het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat de plancapaciteit met directe bouwtitels die in de gemeente aanwezig is onderbouwd wordt, zodat deze past bij de daadwerkelijke behoefte/vraag.

Effecten op de grondvoorraad

De ontwikkelperspectieven hebben effect (gehad) op de (gemeentelijke) grondvoorraad. De vastgestelde ontwikkelperspectieven gaan (op basis van een motie en amendementen) uit van:

- Niet verkopen maar voorlopig behouden van kavel Muylwijk te Marknesse;
- Niet verkopen maar voorlopig in pacht behouden van fase 2 te Espel;
- Niet inrichting als parkachtig groen maar woningbouw ontwikkeling op fase 2 van Bant na fase 1;
- Niet verkopen maar woningbouw ontwikkelen op een gedeelte van fase 1 van Ens-oost.
- Eventueel onder voorwaarden verkopen van de grond van Luttelgeest fase 4.
- Kavel Paauw pas verkopen zodra zeker is dat woningbouw op kavel Penders gerealiseerd kan worden.

Bovenstaande keuzes komen hieronder ook aan bod.

Status van ontwikkelperspectief per dorp

De ontwikkelperspectieven zijn in ontwikkeling. Er is voortgang al verschilt dat wel per dorp. Per dorp is de stand van zaken als volgt.

Rutten

In Rutten ligt de nadruk op inbreiding door transformatie en herstructurering van een aantal locaties. Er is geen uitbreiding (meer) in Rutten beoogd.

De locaties die getransformeerd kunnen worden, zijn de locatie De Wegwijzer en de locatie De Stiepe. Deze transformatie is afhankelijk van de ontwikkeling van het MFA in Rutten. Op dit moment wordt er met dorpsbelang gesproken over de (al dan niet gefaseerde) ontwikkeling van deze locaties. Aan de Meerweg zijn woningen van Mercatus gesloopt. Op deze plekken is het de bedoeling dat er door OVT huur- en koopwoningen terugkomen.

Bant

In Bant is een uitbreidingslocatie in ontwikkeling. Fase 1 van deze uitbreiding is nagenoeg gevuld met uitzondering van kavels die een aannemer heeft afgenomen.

Fase 2 is niet als agrarische grond verkocht, maar voor een derde ontwikkeld en wordt gefaseerd doorontwikkeld waarbij per deelplan beoordeeld wordt of deze wel/niet opgepakt wordt. Aan de Lange Omgang worden woningen door Mercatus gesloopt. Op deze plek is het de bedoeling dat er ook weer huur- en koopwoningen terugkomen.

Creil

De ontwikkeling van de uitbreiding van Creil verloopt moeizaam. Er is beperkt vraag en op dit moment zijn er alleen kavels voor 2¹ kap en vrijstaande woningen beschikbaar. In overleg met dorpsbelang wordt geprobeerd om de kavels meer onder de aandacht te brengen via (social) media.

Espel

De uitbreiding van Espel-West fase 1 loopt langzaam vol. Er zijn nog redelijk veel kavels beschikbaar via ontwikkelaar Heutink.

Fase 2 is niet verkocht als agrarische grond. Deze fase 2 wordt aan de hand van behoefte ontwikkeld in overleg met dorpsbelang Espel.

Inbreidingslocatie de Kaghe is gereed om te worden uitgegeven als bouwgrond voor de bouw van 6 2¹ kap woningen.

Tollebeek

In Tollebeek ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren. Op de voormalige locatie van de Mariaschool wordt een plan voorbereid voor de bouw van 21 woningen. Aan De Wissel worden huurwoningen gesloopt en nieuw gebouwd door Mercatus.

Nagele

In Nagele komen binnenkort kavels beschikbaar. Aan de Noorderwinkels kunnen 18 woningen gerealiseerd worden (16 2¹ kap woningen en 2 vrijstaande woningen). Oost en Van Tilburg Ontwikkeling gaat in samenwerking met Bauh architecten Urk de woningen realiseren. Planning is dat er in augustus 2019 gestart wordt met de bouw. Verder gaat er in oktober 2018 een bestemmingsplan in procedure om 14-18 appartementen mogelijk te maken op de locatie Schokkererf. Naast de appartementen mag er maximaal 900 m² bedrijfsvloerooppervlak gerealiseerd worden. Dit plan wordt ontwikkeld door Schokkererf B.V.

Stichting Hendrick de Keyser is begonnen met de restauratie van 30 woningen aan de Karwijnhof. Van de 30 woningen blijven er uiteindelijk 22 woningen over, omdat een aantal woningen wordt samengevoegd. 1 woning wordt een museumwoning en 1 woning wordt een logies woning.

Ens

In Ens-Oost fase 1A verloopt de kavelverkoop voorspoedig. Er zijn nog enkele kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar, terwijl de 2¹ kap kavels zijn uitgegeven.

Om aan de vraag te kunnen voldoen, is het plan om 3 kavels die bestemd zijn voor de bouw van vrijstaande woningen om te zetten naar 4 kavels voor 2¹ kap woningen. Daarnaast ligt er nog bouwgrond, bestemd voor gestapelde bouw (12 appartementen). Deze bouwgrond wordt aan de hand van behoefte herbestemd.

Het doorontwikkelen van fase 1B zal bij aanhoudende vraag in samenwerking met het dorp worden opgepakt.

Het achterste deel van Ens-Oost kan als agrarisch perceel verkocht worden.

Kraggenburg

Kraggenburg heeft sinds jaren weer aanbod van nieuwbouwwoningen. Aan de Walstraat is een rij van 7 woningen in de verkoop gegaan. Verder is in samenwerking met het dorp een plan ontwikkeld voor woningbouw op 'kavel Penders' (Kraggenburg-Zuid). het bestemmingsplan is gepubliceerd. Planning is om fase 1A van Kraggenburg-Zuid in oktober 2019 bouwrijp te hebben.

De ontwikkeling van kavel Penders houdt in dat kavel Paauw (Kraggenburg-West) als agrarisch perceel verkocht kan worden.

Marknesse

In Marknesse wordt uitbreidingsplan fase 3 verder uitgebreid. Deelplan 1 van deze fase is nagenoeg uitverkocht. Op dit moment wordt deelplan 2 bouwrijp gemaakt. In het bestaande dorp worden aan de Hoogzijde en Breestraat woningen gesloopt en nieuw gebouwd.

Nu fase 3 in ontwikkeling is, kan kavel Muylwijk, Marknesse fase 4, eventueel verkocht worden. Dit is afhankelijk van de woningbehoefte en eventuele aanleg van de rondweg.

Luttelgeest

De uitbreiding van fase 3 in Luttelgeest is bijna uitverkocht. Het dorp heeft de gemeente gevraagd om omwille van de vraag, invulling te geven aan in- en/of uitbreidingslocaties: de voormalige schoollocatie De Klipper die vrijkomt, de kerk en de uitbreidingsfase 4. De gemeente gaat in overleg met het dorp om te beoordelen in hoeverre dit haalbaar is.