

MEMO: Voortgang ontwikkelperspectieven

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	16 december 2020
Voorgaande memo's over ontwikkelperspectieven	Memo 1: 27 november 2018 Memo 2: 30 april 2020

Inleiding

Op 16 april 2016 zijn de ontwikkelperspectieven dorpen voor de periode 2015-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze ontwikkelperspectieven zijn in nauwe samenwerking met de verschillende dorpsbelangen tot stand gekomen. In deze memo willen we invulling geven aan een vervolg en de ontwikkelperspectieven van de dorpen en een ontwikkelperspectief voor Emmeloord opstellen. Dit is onder andere een uitwerking van de Woonvisie.

Achtergrond

De ontwikkelperspectieven 2015-2020 zijn gezien hun beperkte looptijd een momentopname. Veel doelen zijn of ingevuld en/of achterhaald. De huidige ontwikkelperspectieven zijn tot stand gekomen in een andere tijdgeest. Door veranderingen in de conjunctuur, is er sprake van een gespannen woningmarkt met een nadrukkelijke vraag naar woningen. Daarnaast is er een nieuwe woonvisie vastgesteld. Gezien deze ontwikkelingen is het wenselijk om samen met de dorpsbelangen af te stemmen welke ontwikkelingen en kansen er zijn voor de woningbouw in het kernen voor de komende 5 jaren.

Relatie met andere projecten en beleidsstukken

→ *Woonvisie 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. Ook dan 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. Vanuit de woonvisie moet de gemeente de komende 10 jaar 1000 woningen realiseren.

→ *Flevoland bouwt voor Nederland 100.000 woningen, waaronder 5.000 tot 10.000 in Noordelijk Flevoland.*

In maart wordt er een onderzoek opgeleverd die hier antwoord op geeft. Het gaat om 5.000 tot 10.000 woningen tot 2030. Deze uitslag heeft invloed op de ontwikkelperspectieven en de snelheid van de woningbouwontwikkelingen. We gaan wel gesprekken met dorpsbelangen voeren om inzicht te krijgen in de potentiële ontwikkellocaties en de toekomstvisie van de dorpen.

→ *Omgevingsvisie*

De verbinding tussen de omgevingswet en de ontwikkelperspectieven is van belang. Aangezien er geen tegenstrijdigheid moet ontstaan tussen de omgevingsvisie en de ontwikkelperspectieven. De omgevingsvisie zal nog niet op concreet niveau zijn, maar in het omgevingsplan moet wel rekening gehouden worden met de ontwikkelperspectieven.

Doelstelling

De ontwikkelperspectieven hebben als doel het in kaart brengen van potentiële ontwikkellocaties in Emmeloord en de dorpen, zodat er invulling kan komen voor vrijkomende en nieuwe ontwikkellocaties. Het doel is om leefbare en aantrekkelijke kernen met een grondvoorraad die is afgestemd op een realistische woningbouwplanning.

Resultaten en doelen die we willen behalen in 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. Om dit in kaart te brengen wordt er eerst gekeken naar de woningbouwbehoefte, welke ontwikkelruimte er is en wat de ontwikkelplannen van Mercatus zijn voor de komende jaren.

Het ontwikkelperspectief moet:

- Houvast bieden bij en richting geven aan keuzes over ontwikkelingen (projecten);
- Flexibiliteit bieden en ruimte geven voor de realisatie met andere partijen;
- Invulling geven aan de uitwerking van de woonvisie en woningbouwbehoefte;

- Het ontwikkelperspectief wordt gebruikt als:
 - Als een sturingskader voor het initiëren en uitvoeren van plannen/projecten voor en door verschillende partijen.
 - Een beoordelingskader voor het toetsen van die plannen/projecten in relatie tot andere projecten

Naar verwachting wordt het een ontwikkelperspectief 2021-2025. Er wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

Terugblik ontwikkelperspectieven 2015-2020

Op 30 april is er een memo verzonden met een update over de ontwikkelperspectieven 2015-2020.

De grootste wijzigingen ten opzichte van de memo zijn;

- In Rutten is een ontwikkelaar geselecteerd voor de ontwikkeling van De Stiepe.
- In Bant wordt de laatste deelfase van de uitbreiding begin 2021 in de verkoop gebracht. Daarna zijn er geen kavels meer beschikbaar in de uitbreiding.
- In Creil is nog 1 vrijstaande kavel beschikbaar. Er is nog 1 projectmatige locatie, deze wordt begin volgend jaar uitgevraagd naar ontwikkelaars. Vervolgens zijn er geen kavels meer beschikbaar in de uitbreiding van Creil. Er is op verzoek van dorpsbelang een enquête gehouden om de kwalitatieve wens van de dorpsbewoners boven tafel te krijgen.
- Espel fase 2A is op enkele kavels na onder optie/verkocht. Afhankelijk van de ontwikkelsnelheid van De Kaghe en de vraag naar woningbouw, wordt Espel fase 2B of De Kaghe in de verkoop gebracht.
- In Tollebeek zijn op dit moment geen locaties beschikbaar voor woningbouw.
- In Nagele zijn de woningen aan de Noorderwinkels verkocht en Schokkererf is in ontwikkeling en de laatste woningen in de verkoop. Locatie Lucernehof kan nog ontwikkeld worden door een ontwikkelaar.
- Alle kavels in Ens fase 1A en 1B zijn verkocht of onder optie. Er moet samen met dorpsbelang een afweging komen welke locatie hierna ontwikkeld gaat worden.
- Kraggenburg fase 1 is onder optie/verkocht. Fase 2 heeft een wijzigingsbevoegdheid om wonen mogelijk te maken en zal in 2021 verder ontwikkeld worden.
- Voor Marknesse is op 1 december 2020 een besluit genomen door het college voor het voorlopig stoppen van de woningbouw ontwikkeling van fase 3 en het opstarten van de ontwikkeling van fase 4.
- In Luttelgeest zijn de Kerkstraat en fase 4 in ontwikkeling. De schoollocatie is in verkoop: <https://kerkschool.nl/interactieve-kaart/>. De kerkwoningen komen in 2021 in verkoop. Verwachting is dat in 2021 kavels in Luttelgeest Fase 4 in de verkoop gaan.

Proces

Participatie

Voor de ontwikkelperspectieven in de dorpen wordt gezamenlijk met dorpsbelangen gekeken naar wat is de behoefte naar woningbouw en, wat zijn de potentiële locaties in het dorp. In het gesprek wordt ook de groeiambitie en toekomstvisie van het dorp besproken.

Voor het ontwikkelperspectief in Emmeloord wordt er met een interne projectgroep gekeken naar de behoefte en de potentiële locaties in kaart gebracht.

Met Mercatus gaan we in gesprek om te kijken wat hun woningbouwontwikkelingen zijn in de komende jaren, voor zowel de dorpen als Emmeloord.

Rol van de gemeenteraad

Graag willen we na de gesprekken met dorpsbelangen en Mercatus het concept ontwikkelperspectieven aan jullie voorleggen, zodat jullie reacties nog verwerkt kunnen worden.

Planning

Planvormingsfase - Visievorming - Stedenbouwkundige inpassing - Woningbouwbehoefte - Gesprekken met dorpsbelangen en belanghebbenden (Mercatus)	Januari – juni 2021
---	---------------------



Vaststellingsfase - Potentiële locaties voor inbreiding en uitbreiding - Woningbouwplanning	September/oktober 2021
---	------------------------

Vragen/opmerkingen

Heeft u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met projectleider mevrouw V.B. van Putten. Zij is telefonisch bereikbaar via 06-13326115 of per e-mail: v.vanputten@noordoostpolder.nl.