

MEMO

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	April 2020
Onderwerp	Stand van zaken ontwikkelperspectieven 2015-2020 dorpen gemeente Noordoostpolder

Inleiding

Op 16 april 2016 zijn de ontwikkelperspectieven 2015-2020 van de dorpen door de gemeenteraad vastgesteld. Deze ontwikkelperspectieven zijn in samenwerking met de verschillende dorpsbelangen tot stand gekomen. In deze memo wordt de stand van zaken van de ontwikkelperspectieven per dorp weergegeven en geven we invulling aan de wens om de ontwikkelperspectieven een autonome manier vervolg te geven. We willen afhankelijk van de vraag invulling geven aan de ontwikkelingen in de dorpen. Deze memo is een vervolg op de memo van 27 november 2018.

Achtergrond

De ontwikkelperspectieven hebben als doel om in te spelen op ontwikkeling van de woningvoorraad, de woonomgeving en de openbare ruimte in de dorpen.

Woonvisie

De conceptwoonvisie 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 zijn waar het goed wonen is. Dat betekent dat we nu inspelen op de markt en ruimte bieden voor experimenten, extra woningen en nieuwe woonvormen. Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden, transformatie van bestaand vastgoed en uitbreiding. De woonvisie is gericht op het stimuleren van doorstroming door onder andere het realiseren van een seniorenprogramma zodat er betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar komen. De gemeente wil zorgen dat er ruimte is om invulling te geven aan een woningaanbod waar vraag naar is. Indien dorpen het wenselijk vinden kan er een dorpswoonvisie voor het dorp geschreven worden.

Woningbouwontwikkeling

Het uitgangspunt voor de programmering is de laatste bevolkingsprognose van de gemeente. Er is een flexibele programmering waarbij een jaarlijkse bijstelling van prognose en planning nodig is. Op basis van de bevolkingsprognose is de komende 10 jaar een toevoeging van 1000 woningen mogelijk. Het overschrijden van de gemiddelde jaarprogrammering van 100 woningen is in de eerste jaren geen probleem. Daarnaast worden er op basis van beschikbare plancapaciteit momenteel al woningbouwprojecten ontwikkeld. We kunnen meer dan 1.000 woningen realiseren in de komende 10 jaar, het uiteindelijke aantal woningen is mede afhankelijk van het programma "Flevoland bouwt aan Nederland". Het is de insteek om te anticiperen op de woningbehoefte en dat hierop bijgestuurd kan worden als de vraag naar woningbouw er is.

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 moet worden, zodat deze past bij de daadwerkelijke behoefte/vraag.

Effecten op de grondvoorraad

De ontwikkelperspectieven hebben effect (gehad) op de (gemeentelijke) grondvoorraad. De vastgestelde ontwikkelperspectieven gingen in de periode 2015-2020 (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.

Ontwikkelperspectieven 2020 en verder

De ontwikkelperspectieven 2015-2020 zijn een momentopname. Veel doelen zijn of ingevuld of achterhaald. Intussen zijn er veranderingen in de conjunctuur, is er sprake van een gespannen woningmarkt en er wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Gezien bovenstaande ontwikkelingen is het wenselijk om elk jaar samen met de dorpen af te stemmen welke ontwikkelingen en kansen er zijn voor de woningbouw in het dorp.

Status van ontwikkelperspectief per dorp

De ontwikkelperspectieven zijn in ontwikkeling. 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 in Rutten beoogd.

De locaties die getransformeerd worden, zijn de locatie Kinderopvang Alles Kids (Buitenom 1), De Paulusschool (Buitenom 87) en de locatie De Stiepe. Deze transformaties zijn afhankelijk van de ontwikkeling van het MFA in Rutten. Voor de locatie De Stiepe wordt een ontwikkelaar gezocht die het plan ontwikkelt en de beide locaties aan de Buitenom worden als particuliere kavels uitgegeven.

Aan de Meerweg zijn woningen van Mercatus gesloopt. Mercatus heeft de locatie verkocht. Op deze locatie worden huur- en koopwoningen gerealiseerd door ontwikkelaar Kuin. Mercatus zal voor 2024 de woningen aan de Sportweg slopen, deze locatie komt dan vrij voor woningbouw.

Bant

In Bant is de uitbreidingslocatie in ontwikkeling. Fase 1 van deze uitbreiding is nagenoeg gevuld met uitzondering van 9 kavels die een ontwikkelaar (Heutink) heeft afgenomen. Fase 2 is voor een gedeelte ontwikkeld en wordt gefaseerd doorontwikkeld waarbij per deelplan beoordeeld wordt wanneer deze opgepakt (kan) worden. Hierover is afstemming met dorpsbelang.

Aan de Lange Omgang zijn woningen door Mercatus gesloopt en worden 5 huur- en 9 koopwoningen teruggebouwd door Bouwbedrijf Roos.

Creil

Na jaren van weinig verkoop van kavels was er het afgelopen jaar behoefte/vraag naar levensloopbestendige woningen in het uitbreidingsplan van Creil. Komende zomer wordt er gestart met de bouw van 6 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen. Er zijn op dit moment 4 kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar. In overleg met dorpsbelang worden nog 6 kavels voor 2¹ kapwoningen op de markt gebracht. Op termijn komen er mogelijk een aantal inbreidingslocaties beschikbaar in Creil, waardoor de nadruk komt te liggen op inbreiding door transformatie en herstructurering. Er wordt als onderdeel van de woonvisie door bureau Middelkoop een onderzoek gedaan naar het in stand houden van het huidige maatschappelijke vastgoed en de kansen die daar liggen voor inbreiding van woningbouw binnen de dorpskern.

Espel

De uitbreiding van Espel-West fase 1 loopt langzaam vol. De 13 beschikbare kavels zijn van ontwikkelaar Heutink. De kavels van de gemeente zijn allemaal onder optie. Fase 2A is uitgegeven om op korte termijn aan de vraag naar woningbouw in Espel te voldoen. Er zijn hier nog 3 vrijstaande kavels beschikbaar en een aantal twee-onder-een-kapwoningen die nog zoeken naar een medebouwer.

Inbreidingslocatie De Kaghe wordt samen met een klankbordgroep en buurtbewoners ontwikkeld. Het is de bedoeling dat er een plan ontstaat dat door het dorp gedragen wordt.

Aan de Bredehof heeft Mercatus woningen gesloopt. In 2019 heeft zij deze vervangen voor 5 eengezinswoningen en 5 multifunctionele woningen. Mercatus heeft een blok van 5 rijwoningen niet vervangen door woningbouw, hierbij zal in zomer 2020 de afweging gemaakt worden voor herbouw van deze grond of verkoop van de grond.

In het voormalige kerkgebouw van de rooms katholieke kerk, aan Het Laantje, zijn projectmatig 7 appartementen/bungalows gebouwd. Deze woningen worden inmiddels bewoond.

Tollebeek

In Tollebeek ligt de nadruk op inbreiden en herstructureren. Op de voormalige locatie van de Mariaschool is gestart met de bouw van 21 woningen. Deze 21 woningen bestaan uit 10 appartementen, 1 vrijstaande woning, 6 rijwoningen en 4 2¹ kapwoningen.

Aan de Wissel heeft Mercatus in 2019 6 woningen gebouwd. De bestaande eengezinswoningen uit 1957 zijn vervangen voor 6 duurzame woningen die geschikt zijn voor starters, kleine gezinnen en senioren.

In verband met uitbreidingsplannen van het bedrijf Naaktgeboren, wordt bedrijfsverplaatsing naar de huidige volkstuinten verkend in overleg met dorpsbelang, ijs- en volkstuinverenigingen. Mocht dit tot een positief resultaat leiden, dan komt de huidige bedrijfslocatie van Naaktgeboren aan de Nimrodstraat mogelijk vrij als inbreidingslocatie voor de ontwikkeling van woningbouw.

Nagele

De ontwikkeling in Nagele is gericht op inbreiden, herstructureren en het toevoegen van kwaliteit.

Aan de Noorderwinkels worden 18 woningen gerealiseerd (16 2¹ kapwoningen en 2 vrijstaande woningen) door OVT Ontwikkeling. De planning is dat ze in september 2020 starten met de bouwwerkzaamheden.

Na een uitvoerig planproces kan de locatie Schokkererf ook ontwikkeld worden door Schokkererf BV. Op dit moment is onduidelijk wanneer ze starten met bouwen.

Stichting Hendrick de Keyser is begonnen met de restauratie van 30 woningen aan de Karwijhof. Van de 30 woningen blijven er uiteindelijk 22 woningen over, omdat een aantal woningen wordt samengevoegd. Inmiddels zijn 8 woningen compleet gerestaureerd, waarvan één woning geopend is als museumwoning en één woning als retro 'monument en bed' voor overnachtingen geboekt kan worden.

Na de zomervakantie van 2020 komt de school De Klimop aan de Ring in Nagele vrij. De leerlingen gaan over in de naastgelegen Titus Brandsma school.

De Klimop is een rijksmonument en kan daardoor niet worden gesloopt. Verkend wordt of het gebouw in haar huidige vorm wel een kans biedt om woningen in te realiseren danwel een andere invulling kan krijgen.

Ens

In Ens-Oost fase 1A is de kavelverkoop voorspoedig gelopen. Alle kavels zijn daar onder optie/verkocht. Door de aanhoudende vraag is de doorontwikkeling van fase 1B samen met een klankbordgroep opgepakt. De verwachting is dat de kavels in mei in de verkoop gaan.

Het achterste deel van Ens-Oost zal voorlopig aangehouden worden als agrarische grond. Afhankelijk van de uitkomsten van de nieuwe ontwikkelperspectieven en de woningbehoefte kan dit perceel nader ingevuld worden of als agrarisch perceel verkocht worden.

Vanuit het dorp is het initiatief voor ouderen huisvesting in combinatie met wonen met zorg gestart, zij zoeken een geschikte locatie om dit plan te kunnen ontwikkelen. Er is een plan ingediend voor de ontwikkeling van 8 appartementen op de locatie van de voormalige bakkerij aan de Baan.

Kraggenburg

Kraggenburg heeft sinds jaren weer aanbod van nieuwbouwwoningen. Aan de Walstraat zijn 7 rijwoningen ontwikkeld. Deze worden in het voorjaar van 2020 opgeleverd. Verder is in samenwerking met het dorp een plan ontwikkeld voor woningbouw op 'kavel Penders' (Kraggenburg-Zuid). De kaveluitgifte van fase 1A verloopt volgens planning. De eerste woning is in aanbouw en in 2020 volgt de uitgifte van extra kavels van fase 1B. De ontwikkeling van kavel Penders houdt in dat kavel Paauw (Kraggenburg-West) als agrarisch perceel verkocht kan worden of eventueel strategisch geruild kan worden met het Rijksvastgoedbedrijf.

Marknesse

In Marknesse wordt uitbreidingsplan fase 3 verder uitgebreid. Deelplan 1 en deelplan 2A van deze fase zijn nagenoeg uitverkocht. Afhankelijk van de vraag worden er weer kavels aangeboden voor zowel particulieren als projectontwikkelaars. In het bestaande dorp zijn aan de Hoogzijde en Breestraat woningen gesloopt en nieuwgebouwd.

In het ontwikkelperspectief zal de afweging gemaakt worden wat de grondpositie is/wordt van Marknesse Fase 4. Dit zal samen met dorpsbelang verder uitgewerkt worden. De grondpositie van Fase 4 is afhankelijk van de woningbehoefte en eventuele aanleg van de rondweg.

Locatie De Marke is een (rijks)monument dat op termijn vrijkomt. Deze locatie wordt door middel van een prijsvraag bij ontwikkelaars uitgezet om te komen tot (senioren) woningbouw/grondgebonden appartementen.

Luttelgeest

De uitbreiding van fase 3 in Luttelgeest is uitverkocht. Samen met een klankbordgroep is er invulling gegeven aan de kerk- en schoollocatie aan de Kerkstraat in Luttelgeest.

Beide locaties worden ontwikkeld door Mateboer.

De uitbreiding van fase 4 is samen met een klankbordgroep tot stand gekomen. Het is de verwachting dat hier in 2021 kavels in de verkoop gaan.

Aan de Lange Brink gaat Mercatus 12 woningen slopen en eerst 8 woningen terug laten bouwen.

Aan de Kerkstraat worden in de voormalige gymzaal 3 woningen ontwikkeld door ontwikkelaar BouwTotaal.

Vragen/opmerkingen

Wanneer u vragen/opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met:

Rocco van de Kar telefonisch via 06-48134694 of per e-mail:

r.vandekar@noordoostpolder.nl en/of Vera van Putten telefonisch via 06-13326115 of per e-mail: v.vanputten@noordoostpolder.nl.