

Ontwikkelingsplan
Emmeloord Centrum.

Emmeloord, 28 februari 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- 1) Instemmen met het Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum d.d. 20 januari 2006
- 2) Een samenwerkingsovereenkomst tussen Provastgoed Nederland BV en de gemeente opstellen op basis van het Ontwikkelingsplan Emmeloord Centrum d.d. 20 januari 2006.
- 3) Het financieel tekort van de grondexploitatie dekken uit het herstructureringsfonds Emmeloord-Centrum

Op basis van aanvullende informatie (zie blz. 10)

- 4) *Een extra financiële toevoeging van EUR 1.000.000,00 doen aan het herstructureringsfonds Emmeloord Centrum.*
- 5) *Het plan voor de Lange Nering Oost nader uitwerken in overleg en conform de afspraken met Stichting Passage*

Advies raadscommissie.

Gelet op het grote belang van dit onderwerp wensen alle fracties in de raadsvergadering bespreking ervan.

Aanleiding.

Opdracht gemeenteraad d.d. 29 september 2005

Uw raad heeft ons college op 29 september 2005 o.a. de volgende uitgangspunten meegegeven ter uitwerking van een ontwikkelingsplan Emmeloord Centrum:

- Het Ontwerp Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum d.d. 31 augustus 2005 en het globaal Uitwerkingsplan De Nieuwe Deel d.d. 30 augustus 2005 als richtinggevende documenten te hanteren om te komen tot een Definitief Ontwikkelingsplan;
- Op basis van de huidige hoofdlijnen van de uitwerking van het ontwerp Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum stap 2 van het collegebesluit 15 februari 2005 als afgesloten te beschouwen;
- Instemmen met het vervolgen van het werkproces om te komen tot een definitief Ontwikkelingsplan met Provastgoed Nederland BV uit Den Haag.

Daarnaast heeft de raad in meerderheid erop aangedrongen dat vier hoofdlijnen bij de uitwerking naar een Ontwikkelingsplan speciale aandacht krijgen, te weten:

1. de Paardenmarkt;
2. het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO);
3. het parkeren;
4. de Lange Nering Oost.

Ook vroegen verschillende fracties aandacht voor vormgeving, functies en aard en omvang van de bebouwing op De Deel.

Procesfasering van het project Emmeloord-Centrum, van structuurvisie tot Ontwikkelingsplan

Het proces om te komen tot een operationeel Ontwikkelingsplan voor Emmeloord Centrum is de afgelopen jaren verlopen met behulp van de volgende richtinggevende beleidsdocumenten.

- a) de Structuurvisie in 1997;
- b) het Masterplan in 2003;
- c) de Markttoets in 2004/2005;
- d) het ontwerp Ontwikkelingsplan in 2005.

Met deze plannen heeft de raad ingestemd. Thans is aan de orde het ontwikkelingsplan 2006 als resultante van de besluitvorming van uw raad van 29 september 2005.

Knelpunten

Ten tijde van de werkzaamheden aan de structuurvisie Emmeloord Centrum werden als belangrijkste knelpunten gezien:

- Het centrum heeft te weinig allure, is saai en er valt te weinig te beleven;
- Het winkelcentrum is sterk naar binnen gekeerd;
- De toegangen naar het centrum zijn vaak onaantrekkelijk en onduidelijk;
- De Lange Nering is vol, onoverzichtelijk, versleten, is dringend toe aan onderhoud en biedt een rommelige aanblik;
- Het plein De deel wordt ervaren als kaal, leeg en winderig, de aanliggende bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zijn onaantrekkelijk;
- Het busstation heeft geen uitstraling en is gedateerd;
- Een duidelijke ontwikkelingsrichting voor het centrum ontbreekt.

Collegeprogramma 2002-2006

In deze raadsperiode heeft het college onder prioriteit 20 de volgende afspraken met de gemeenteraad gemaakt:

In deze raadsperiode de basis leggen om het centrum van Emmeloord in de eerstkomende decennia een aantrekkelijk stadshart te doen zijn. Om dit te bereiken zal:

- De recent opgestelde planning strak en daadkrachtig worden aangehouden;
- Vanaf heden breed en permanent worden gecommuniceerd met alle betrokkenen over de voortgang van de planontwikkelingen;
- In 2003 een Masterplan voor het hele centrum worden vastgesteld, waarbij wordt geanticipeerd op de mogelijke komst van de Zuiderzeelijn met een station in Emmeloord;
- Uiterlijk juli 2004 het busstation zijn gerealiseerd met inachtneming van het (concept-)Masterplan en de daarin op te nemen (concept-)ontwikkelingsvisie voor De Deel;
- De weekmarkt een goede plaats in het centrum houden, bij voorkeur op De Deel;
- Zal een parkeerbeleidsplan worden opgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:
 - Lange termijnoplossingen zijn niet per definitie gebonden aan De Deel;
 - Als er op De Deel wordt gebouwd zal de mogelijkheid van ondergrondse parkeervoorzieningen onderzocht worden;
 - Parkeervoorzieningen worden pas gerealiseerd als het nodig is en;
 - Betaald parkeren wordt niet uitgesloten geacht.

Doelstellingen

Vanuit de knelpunten zijn in deze raadsperiode expliciet de volgende doelstellingen geformuleerd, die door middel van een operationeel ontwikkelingsplan uitgevoerd moeten kunnen worden.

- Opwaarderen van de regionaal verzorgende functie;
- Creëren van een aantrekkelijk en gezellig winkelcentrum; goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen;

- Realiseren van een levendig en attractief centrum door menging van functies: detailhandel, horeca, cultuur, andere centrumfuncties en wonen;
- Verbeteren en uitbreiden van het winkelaanbod;
- Verbeteren en uitbreiden van het wonen in en grenzend aan het winkelcentrum;
- Toename van de kantoorvestigingen in het centrum;
- Herinrichting van De Deel en naaste omgeving tot de centrale openbare ruimte van Emmeloord met een nieuw Stadsplein en een evenemententerrein;
- Het creëren van uitdagende functies in de aangekochte poldertoren.

Aanvullende condities en randvoorwaarden.

Aanvullende condities en randvoorwaarden voor de invulling van een ontwerp Ontwikkelingsplan (februari 2005) als vervolg op de besluitvorming over de markttoets. Bij het opstellen van dit Ontwerp Ontwikkelingsplan zijn door het college de volgende condities en randvoorwaarden vastgesteld:

- Voornamelijk wordt in Emmeloord geen betaald parkeren ingevoerd. Wel moet er gewaakt worden dat er geen onomkeerbare zaken gebeuren die betaald parkeren qua infrastructuur en bebouwing gaan uitsluiten;
- De nieuw te realiseren gebouwen op De Deel moeten zodanig voldoen aan het programma van eisen dat een mogelijke vestiging van bijvoorbeeld een bibliotheek niet bij voorbaat wordt uitgesloten;
- Gebouw D (uit het Masterplan) nabij het busstation wordt niet meer los van het Masterplan ontwikkelen, maar onderdeel laten zijn van het Ontwerp Ontwikkelingsplan;
- Er dient vastgehouden te worden aan de totale lengte van het kernwinkelgebied van De Deel tot het Smedingplein (zogenaamde lineaire structuur);
- Er dient vastgehouden te worden aan een vormgeving van De Deel als één geheel, met daarin opgenomen een stadsplein en een stadspark met ruimte voor evenementen;
- De programma-aanvullingen en/of veranderingen e.d. hebben betrekking op het totale plangebied (Masterplan). Het geformuleerde programma zal vertaald worden in het ontwerp ontwikkelingsplan dat door zowel de ontwerpers van de gemeente als die van de marktpartij gezamenlijk uitgewerkt dient te worden;
- Het ontwerp ontwikkelingsplan zal doorgerekend worden. Voor een eventuele negatieve netto contante waarde kunnen verschillende financiële instrumenten ingezet worden. Hierbij wordt onder andere gedacht aan geld te genereren uit parkeerplaatsen;
- De kwaliteit van de publieke infrastructuur wordt bepaald in het overleg tussen de gemeente en de marktpartij.

De gemeenteraad heeft ingestemd met bovenvermelde condities.

Resumé uitgangspunten Ontwerp Ontwikkelingsplan en globaal uitwerkingsplan De Nieuwe Deel van 30 augustus 2005.

Bij het besluit van het college van 15 februari 2005 en de daaropvolgende discussies in de gemeenteraad, is expliciet gekozen voor bebouwing op De Deel. In de raadsvergadering op 29 september 2005 is deze keuze nogmaals bevestigd, los van omvang (afhankelijk van alternatieve DPO) en vorm (gezellig plein, gevoel over massa). Hoewel deze keuze nog niet zo lang geleden is gemaakt, lijkt het ons goed om de overwegingen die aan de markttoets ten grondslag lagen en om het Masterplan aan te passen nader te onderbouwen.

Structuur detailhandel en bebouwing op De Deel

Reeds nu is er een duidelijk onderscheid tussen de Lange Nering Oost en de Lange Nering West. Dit uit zich in het type winkel, de uitstraling van het geheel en, als gevolg

daarvan, de hoogte van de huren. Er ontstaat een veel betere en meer functionele diversiteit in de detailhandelstructuur door enerzijds het karakter van Lange Nering Oost te versterken - middels verbetering van de openbare inrichting, de luifels en de bestaande bebouwing - en anderzijds - een compact tweezijdig bewinkeld gebied te creëren tussen De Deel en het Kettingplein, met een gerenoveerde Lange Nering West. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid een levendig en aantrekkelijk stadsplein te maken met horeca en terrassen, winkels en een bioscoop. Door tegelijkertijd een goede supermarktvoorziening aan het Smedingplein te waarborgen, is in combinatie met de verbeteringen aan de Lange Nering Oost het functioneren van dit gedeelte van het centrum verzekerd. Hiermee wordt het centrumgebied, dat een (sub)regionale functie heeft, opgewaardeerd. Daardoor ontstaat koopkrachtbinding, met versterking van de bestaande winkelstructuur in bijvoorbeeld Lange Nering Oost en Lange Nering West. Dat is echter niet voldoende.

Moderne winkelformules hebben namelijk in het algemeen een groter oppervlak dan in het verleden. Om aantrekkelijke winkels naar Emmeloord te trekken, zouden daarom grotere units aangeboden moeten worden. Op De Deel kunnen deze uitstekend gecreëerd worden, in tegenstelling tot bijvoorbeeld op de Lange Nering Oost.

Het distributieplanologisch onderzoek heeft bovendien aangetoond dat binnenkort in het centrum ruimte is voor extra winkeloppervlak. Door te kiezen voor bebouwing op De Deel, kan dit op een veel snellere, goedkopere en effectievere wijze worden bereikt dan in de oorspronkelijke plannen.

Belangrijk voordeel is bovendien dat het daardoor mogelijk wordt aan beide uiteinden van de Lange Nering (Oost én West) supermarkten te situeren met goede parkeervoorzieningen.

Hierdoor ontstaat het zogenaamde 'haltermodel', dat wil zeggen een lineaire structuur, met aan beide uiteinden sterke publiekstrekkingen.

Een ander belangrijk voordeel van bebouwing op De Deel is dat daardoor opbrengsten voor de gemeente (als eigenaar van de ondergrond) ontstaan. Daardoor kunnen deze plannen met een relatief geringe gemeentelijke bijdrage van 4 MIO gerealiseerd worden. Deze benodigde 4 MIO is aanwezig in het gevormde 'herstructureringsfonds'.

Zo wordt een eindresultaat gecreëerd met een hoge kwaliteit: een goed functionerende detailhandel en een aantrekkelijk en gezellig stadsplein dat door de bezoekers als een kwaliteitsverbetering van Emmeloord Centrum zal worden ervaren.

Doorlooptijd, fasering en overlast

Het oorspronkelijke Masterplan had een realisatieperiode van ruim 12 jaar. Dit was het gevolg van het noodgedwongen na elkaar realiseren van diverse planonderdelen. Voor het functioneren van een centrum is het niet goed om overlast door bouwactiviteiten gedurende zo'n lange periode te laten voortduren en de consument zo lang op het eindresultaat te laten wachten. Voordeel van bebouwing op De Deel is dat in een relatief korte periode van circa 2 jaar een versterking en duurzame modernisering van dat deel van het centrum tot stand kan komen.

Verwervingen

Om het oorspronkelijke Masterplan te kunnen realiseren, zouden door de gemeente veel eigendommen van derden moeten worden aangekocht en zouden veel gebruikers moeten verplaatsen. In het algemeen zijn dit complexe, tijdrovende en zeer kostbare activiteiten met een grote mate van onzekerheid ten aanzien van tijd en kosten, die ook nog vaak gepaard gaan met grote maatschappelijke onrust.

Dit alles kon sterk verminderd worden met het nieuwe plan: de gemeente is immers reeds eigenaar van De Deel en er hoeven minder gebouwen te worden verworven.

Financiën en betaald parkeren

Het oorspronkelijke Masterplan zou de gemeente rond de 20 miljoen euro's kosten en invoering van betaald parkeren noodzakelijk maken. Eén van de grote voordelen van Emmeloord Centrum ten opzichte van concurrerende centra, zou daarmee wegvallen. De huidige plannen kunnen gerealiseerd worden zonder betaald parkeren in te voeren. Zowel voor de gemeentelijke financiën - en daarmee voor de inwoners van Noordoostpolder - als voor de winkeliers in Emmeloord Centrum, heeft bebouwing op De Deel daarom ook financiële voordelen.

Actualisatie DPO en vervolgtraject

In september 2005 stemde de gemeenteraad er mee in om het Ontwerp Ontwikkelingsplan als richtinggevend document te hanteren om te komen tot een definitief Ontwikkelingsplan. De vraag of de voorgestelde toevoeging van winkelruimte aansluit bij de toekomstige mogelijkheden bleef open. BAN had twijfels over de juiste wijze van uitvoering van het DPO onderzoek uit 2001. Gemeente, BAN en Provast hebben toen gezamenlijk besloten het DPO te laten actualiseren door BRO uit Vught, waarbij de gemeente als opdrachtgever fungeerde en BAN en Provast in de begeleidingsgroep zitting namen.

Gezamenlijk uitgangspunt van deze drie partijen is:

- bieden van een compleet, divers en kwalitatief goed winkelaanbod voor inwoners van de hele gemeente en bezoekers uit de naburige regio;
- opvangen van de toenemende vraag als gevolg van de groei van de bevolking en de nieuwe bestedingen door middel van recreatief winkelen;
- versterken van de koopkrachtbinding en beperken van de afvloeiing door een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het winkelaanbod in de plannen voor het centrum.

In artikel 2.3 van de intentieovereenkomst is derhalve als gevolg van het vorenstaande aangegeven dat het programma momenteel getoetst wordt middels een actualisatie van het distributie planologisch onderzoek (DPO) van 2001, door het onderzoek "Invullingmogelijkheden Centrum Emmeloord". Tevens wordt in de intentieovereenkomst aangegeven dat, indien de resultaten van het geactualiseerde DPO aanleiding geven om het programma te wijzigen, partijen op zo kort mogelijke termijn de ruimtelijke, financiële en andere gevolgen hiervan in kaart brengen. Indien er sprake is van aanmerkelijke afwijkingen van het programma dat het ontwikkelingsplan dient te worden aangepast zal dit gewijzigde ontwikkelingsplan en financiële gevolgen worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voorts is door BRO rekening gehouden met de gevolgen voor Emmeloord-Centrum, met a) de geplande uitbreiding van de distributieve ruimte in Emmelhage en b) de bestaande discounters aan de Zuiderkade.

Uitgangspunt was voorts dat de uitbreiding van de distributieve ruimte in het centrum niet ten koste mocht gaan van het voorzieningenniveau elders in de wijken en in de dorpen.

De eindconclusie van het DPO is dat er voldoende ruimte is om het aantal winkels in het centrum van Emmeloord van 23.800 m² (netto) op dit moment uit te breiden met de geplande 6300 m² (netto) op De Deel in 2010.

De termijn waarop deze ambitie kan worden gehaald, hangt af van bevolkingsgroei, koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing.

Voor een evenwichtige structuur is het noodzakelijk dat in het centrum de supermarkten sterk aanwezig blijven. De toevoeging op De Deel is geen uitbreiding maar veel meer een verplaatsing/ concentratie van/met de bestaande discounters die tegen het centrum aanliggen. Daarom is er overleg geweest met de drie supermarkten in het Centrum, te weten Laurus Nederland BV, Poiesz Supermarkten, Ahold Vastgoed en BUN Supermarkten BV.

Van ontwikkelaar Provast hebben wij vernomen dat diverse supermarktorganisaties in het centrum uitbreidingswensen hebben en dat verscheidene (maar ook supermarktorganisaties buiten het centrum) zich bij Provast gemeld heeft om in aanmerking te komen voor de supermarktlocatie op De Deel.

Uit het onderzoek van BRO blijkt immers dat er ruimte is voor een beperkte volume uitbreiding van de "fullservice" supermarkten. Zoals reeds in de gemeenteraadsvergadering van 29 september 2005 is uiteengezet, is er op De Deel derhalve alleen ruimte voor een supermarkt bij verplaatsing van een van de drie "fullservice" supermarkten uit Emmeloord-Centrum. Naar het oordeel van het college zou deze verplaatsing eventueel ook gecombineerd kunnen worden met een herlocatie (en dus modernisering) van de discounters Aldi en Lidl.

Deze herlocatie biedt op termijn, in nader overleg met de bestaande eigenaren op de Zuiderkade, mogelijkheden tot een strategie van bestemmingswijziging op de Zuiderkade, bij voorkeur woningbouw.

Het college van Burgemeester en Wethouders, BAN en Provast gaan er, mede op grond van een beoordeling van BRO, van uit dat vanaf 2010 in toenemende mate voldoende distributieve ruimte aanwezig zal zijn voor de realisering van het Ontwikkelingsplan, vooral door een grotere aantrekkingskracht van het nieuwe centrum binnen en buiten de polder. De ondernemers, verenigd in Bedrijven Actief Noordoostpolder (BAN), onderschrijven de uitkomsten van de huidige distributieve ruimte en de ambitie voor het toekomstige centrum, maar voor een toevoeging op de schaal van het ontwerp-Ontwikkelingsplan is naar mening van de BAN vanaf 2013 ruimte, mits de verwachte bevolkingsgroei wordt gerealiseerd. De drie partijen realiseren zich dat de feitelijke realiseringdata afhankelijk zijn van vele factoren, zoals grondverwerving, procedures, planuitwerking, etc. Dit alles onder aanname van een geleidelijke bevolkingsontwikkeling en per saldo een positief economisch klimaat. Het college, BAN en Provast onderschrijven het einddoel. Gegeven het voorstaand heeft de BAN aangegeven dat gefaseerde uitvoering wenselijk is. Het College en Provast zagen vooralsnog wel mogelijkheden voor temporisering als de bevolkingsgroei niet gehaald wordt.

Planning

Het Ontwikkelingsplan bestaat uit een aantal fasen dat wel onderscheiden maar vanwege de samenhang niet gescheiden kan worden. In grote lijnen omvat de gefaseerde aanpak het volgende:

- Herinrichting van de openbare ruimte en gevels van de Lange Nering West, Kettingplein, Lange Nering Oost en Korte Achterzijde (alleen herinrichting openbare ruimte).
- Ontwikkeling van De Deel, waaronder de nieuwe bioscoop. Dit gaat samen met de herinrichting van de straten rondom De Deel ten behoeve van een betere verkeerscirculatie en een betere bereikbaarheid van de openbare parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage en op het maaiveld.
- En in samenhang met De Deel: de herontwikkeling van het Kettingplein en eventueel het Smedingplein (op basis van particulier initiatief)

De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte van het bestaande kernwinkelgebied (Lange Nering West) zal in 2006 grotendeels uitgevoerd worden. De plannen daartoe zijn in een vergevorderd stadium. Het ontwerpproces voor De Deel wordt opgestart zodra het Ontwikkelingsplan is vastgesteld. Vooruitlopend op dit laatste is reeds een begin gemaakt met een ontwerp van een nieuwe bioscoop aan de Beursstraat en het nieuwe stadsplein. Op basis van het ontwerp voor De Deel kan op zijn vroegst begin 2007 met de planologische procedure worden begonnen. Er wordt vanuit gegaan dat niet eerder dan medio 2008 met de bouw van de ondergrondse

parkeergarage kan worden begonnen. Uitgaande van een continue bouwstroom op De Deel worden de winkels, kantoren en woningen naar verwachting niet eerder dan circa 2011 opgeleverd. De fasering van de herontwikkeling van Smedingplein en Kettingplein is afhankelijk van de vraag welke supermarkt wordt verplaatst naar De Deel, welke supermarkten uitbreiden en welke discounters van de Zuiderkade waar geplaatst worden. De herontwikkeling van beide pleinen kan in de tijd samenvallen met die van De Deel.

Temporiseren versus fasering

Tijdens de commissievergaderingen, in de discussies met de BAN en tijdens de consultatieronde is herhaaldelijk de vraag aan de orde geweest of de bebouwing op De Deel gefaseerd dan wel in één bouwstroom gerealiseerd moet worden. De daarachter liggende vraag is of de bevolkingsgroei van Noordoostpolder en met name de realisatie van de nieuwe woonwijk Emmelhage zich de komende jaren ontwikkelt zoals verondersteld in het geactualiseerde Distributie Planologisch Onderzoek. Anders gezegd; zal de koopkrachtontwikkeling in Noordoostpolder de komende jaren zodanig zijn dat er een gezonde basis ontstaat voor de toevoeging aan het winkelbestand zoals aangegeven in het voorliggende definitieve Ontwikkelingsplan?

De ontwikkeling van Emmelhage is van groot belang voor de koopkrachtontwikkeling in Noordoostpolder. Omgekeerd draagt een aantrekkelijk en eigentijds kernwinkelgebied bij aan de wervingskracht van Emmelhage. Voorkomen moet worden dat de kwaliteitsverbetering van het kernwinkelgebied de realisatie van Emmelhage slechts "volgt" in plaats van daaraan bij te dragen. Beide ontwikkelingen dienen gelijk op te gaan.

In principe zijn er twee manieren om de herontwikkeling van De Deel te sturen, namelijk het temporiseren en het faseren van de realisatie.

1) Bij het temporiseren wordt De Deel in één bouwstroom gerealiseerd maar is het tijdstip waarop met de bouw wordt begonnen afhankelijk van de ontwikkeling van de groei van de bevolking en de koopkracht van Noordoostpolder. Temporiseren heeft tot groot voordeel dat de periode dat grootschalige bouwactiviteiten in het centrum plaatsvinden (met alle hinder van dien) zo kort mogelijk is omdat er sprake is van één bouwstroom. Een nadeel van temporiseren vanuit een breder algemeen belang kan zijn dat de ontwikkeling van De Deel in de tijd te ver naar achteren schuift en de benodigde versterking en kwaliteitsverbetering van het kernwinkelgebied daardoor te lang op zich laat wachten. Dit versterkt het koopkrachtverlies.

2) Bij een gefaseerde realisatie van De Deel wordt de bebouwing in twee stappen opgetrokken. Voor de hand liggend is dat in de eerste fase de ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd met daarop de supermarkt, zoomwinkels en woningen aan de noordzijde. In een latere fase volgt de bebouwing aan de zuidzijde. Voordeel van een gefaseerde aanpak is dat met de realisatie kan worden begonnen zodra de planologische procedure is doorlopen. Daar staat tegenover dat bij een gefaseerde ontwikkeling het centrum voor een veel langere periode last heeft van bouwactiviteiten. De beoogde kwaliteitslag en met name het nieuwe stadsplein op De Deel zal pas op termijn zijn beslag krijgen als de plannen volledig zijn opgeleverd.

Het is van belang dat de koopkrachtontwikkeling in Noordoostpolder en de voortgang in de uitwerking van het Ontwikkelingsplan nauwkeurig worden gemonitord.

Concreet wordt het volgende voorgesteld:

- Bij de bepaling van de distributieve ruimte is rekening gehouden met een inwoneraantal van Noordoostpolder van 49.200 en 52.000 respectievelijk in 2010 en 2015. Het verloop van de ontwikkelingen wordt nauwkeurig gevolgd alvorens de definitieve besluitvorming voor bebouwing op De Deel plaatsvindt. Daarbij wordt nagegaan of de kwaliteit van de ruimtelijke plannen, het planologische kader en de uitgifte van bouwvergunningen voor Emmelhage op schema liggen. Nadat de bouwvergunning is verleend maar voordat de grond door de gemeente aan Provast wordt geleverd, wordt afhankelijk van de zich dan voordoende situatie bepaald of de bebouwing van De Deel in de tijd naar achteren wordt geschoven (temporiseren) dan wel in verschillende stappen wordt gerealiseerd (faseren).
- Het is de bedoeling dat door de uitvoering van het Ontwikkelingsplan de branchestructuur van Emmeloord centrum wordt verbeterd. De BAN wordt vertegenwoordigd in de branchecommissie die dit proces gaat begeleiden.

Er blijven zorgen over de consequenties van de geplande bebouwing op De Deel vanuit delen van de samenleving en van de winkeliers en vastgoedeigenaren, met name van de

Lange Nering Oost. Het is wellicht goed nogmaals op te merken dat het Ontwikkelingsplan uitgaat van de handhaving van een sterke dagelijkse sector op de kop van het kernwinkelgebied bij het Smedingplein. De vrees van deze winkeliers dat een bebouwing van De Deel een negatief effect heeft op hun bedrijf wordt, op basis van het DPO, niet gedeeld door BRO, de gemeentelijke detailhandeladviseur en Provast.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

De gemeente Noordoostpolder wil de aantrekkelijkheid van het stadshart van Emmeloord vergroten. Met het Ontwikkelingsplan is sprake van een kwaliteitsimpuls waarmee de regionale aantrekkingskracht versterkt zal worden ten behoeve van de koopkrachtbinding.

De uitbreiding van het winkelbestand hangt nadrukkelijk samen met de groei in Emmelhage en de rest van Noordoostpolder, waardoor het centrum van Emmeloord weer vele tientallen jaren vooruit kan.

De volgende doelstellingen zijn ons inziens geconcretiseerd in het nu voorliggende Ontwikkelingsplan:

- de opwaardering van de regionaal verzorgende functie;
- het creëren van een aantrekkelijk en gezellig winkelcentrum; goede bereikbaarheid en gratis parkeervoorzieningen;
- het realiseren van een levendig en attractief centrum door menging van functies: detailhandel, horeca, wonen, cultuur en andere centrumfuncties;
- het verbeteren en uitbreiden van het winkelaanbod;
- het verbeteren en uitbreiden van het wonen in en grenzend aan het winkelcentrum;
- de toename van de kantoorvestigingen in het centrum;
- de herinrichting van De Deel en naaste omgeving tot de centrale openbare ruimte van Emmeloord met een nieuw stadsplein en een evenemententerrein.

Financiën/Planning.

Het totale project Emmeloord-Centrum (incl. onrendabele top van de parkeergarage) heeft een tekort van ca. € 3,9 miljoen. (Netto Contante Waarde). Het voorstel is om dit tekort te dekken uit het herstructureringsfonds Emmeloord-Centrum.

Communicatie.

Na de besluitvorming in uw raad eind september jl. heeft er meermaals overleg plaatsgevonden met vele stakeholders in het plangebied, o.a. Bedrijven Actief Noordoostpolder, ondernemers(groepen), bibliotheek, theater 't Voorhuys, exploitant

busrestauratie, etc. Onderwerpen van overleg waren o.a. het DPO en de invulling richting het Ontwikkelingsplan. Ook heeft er in december jl. een informeel overleg plaatsgevonden met de raadscommissie naar aanleiding van het DPO. Tevens heeft een consultatieronde plaats gehad begin januari jl. met alle fracties uit uw raad.

Na besluitvorming in ons college is een intensieve communicatie-campagne opgestart.

Achterliggende documenten.

- Nota aan het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 26 januari 2006 , waarover in de vergadering van 26 januari 2006 besluitvorming heeft plaatsgevonden;
- Bijlagen bij bovengenoemde nota:
 - Bijlage 1: Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum Kuiper Compagnons, d.d. 20 januari 2006;
 - Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Emmeloord Centrum, Kuiper Compagnons, d.d. 17 januari 2006;
 - Bijlage 3: Uitwerkingsplan De Deel, Soeters Van Eldonk Ponec Architecten, d.d. 19 januari 2006;
 - Bijlage 4: Schetsontwerp Bioscoop Emmeloord, Meyer en Van Schooten Architecten, d.d. 16 december 2005;
 - Bijlage 5: Schetsontwerp Lange Nering Oost, Kuiper Compagnons d.d., 6 december 2005;
 - Bijlage 6: Verkeersplan Emmeloord Centrum, Goudappel Coffeng, d.d. 19 januari 2006;
 - Bijlage 7: Parkeerverdeling Emmeloord Centrum, BVA d.d. 23 juni 2005;
 - Bijlage 8: Parkeerbalans (auto en fiets) projectteam Emmeloord Centrum, d.d. 19 januari 2006;
 - Bijlage 9: Grondexploitatie Emmeloord Centrum (vertrouwelijk ter inzage) projectteam Emmeloord, Centrum d.d. 20 januari 2006;
 - Bijlage 10: brief bestuur bibliotheek d.d. 14 november 2005.

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

Portefeuillehouder: J. Mulder

Steller : B.J.G. Helmink, 63 34 42, b.j.g.helmink@noordoostpolder.nl.

Aanvullende informatie n.a.v. B&W-besluit 24 februari 2006.

U heeft het raadsvoorstel Ontwikkelingsplan Emmeloord Centrum d.d. 26 januari 2006, gebaseerd op het B&W-besluit 27 januari 2006, ontvangen. In de commissievergadering van 16 februari 2006 zijn deze stukken behandeld. In deze commissievergadering is melding gedaan van de nog gaande zijnde overleggen, te weten:

- 1. Overleg BAN*
- 2. Overleg Passage*

1. Overleg BAN

De laatste weken hebben de gemeente, BAN en Provast gescheiden en gezamenlijk overleg gevoerd over de inhoud en de consequenties van het ontwikkelingsplan (B&W-besluit 27 januari 2006) en de brief van de BAN aan het college (26 januari 2006). De BAN heeft negen punten geformuleerd waaraan het ontwikkelingsplan moet voldoen om het belang van haar leden voldoende te borgen. De partijen waren het al eerder eens over punt 1 en de punten 3 t/m 9. T.a.v. punt 2 zijn nu afspraken gemaakt die zijn weergegeven in het document "Implementatiemodel voor toevoeging detailhandel Emmeloord-Centrum" d.d. 24 februari 2006 (dit document ligt vertrouwelijk ter inzage). De afspraken hebben geleid tot overeenstemming met het bestuur van de BAN, zij zullen dit model op 27 februari aan hun leden voorleggen.

De kern van de afspraken is dat er monitoring plaats vindt over de bevolkingsgroei die in relatie is gebracht met het te realiseren ontwikkelingsvolume en de besluitvorming omtrent start bouw van het deelplan De Deel. De met de BAN gemaakte afspraken zullen worden opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Provast. De notitie "Aanpassing grondexploitatie in verband met op te stellen Samenwerkings Overeenkomst tussen de gemeente en Provast", d.d. 24 februari 2006, ligt vertrouwelijk ter inzage.

2. Overleg Passage

De gemeente is tevens in overleg met de ondernemers verenigd in Stichting Passage over de aanpassing van de plannen voor de Lange Nering Oost. Voor deze plannen zal in overleg met de eigenaren uitvoering gegeven worden aan één van de in het overleg van 15 februari 2006 gepresenteerde modellen. Met de ondernemers is afgesproken dat model 4 en 5 worden uitgewerkt, waarna de haalbaarheid binnen redelijke financiële randvoorwaarden kan worden vastgesteld. Beide varianten gaan uit van sloop/ nieuwbouw van de kiosken aan de LNO. Uitvoering zal pas plaats kunnen vinden na instemming en medewerking van de eigenaren en het doorlopen van de bestemmingsplan procedures.

Het college van B&W is positief over de hierboven genoemde afspraken en heeft dit vastgesteld in het B&W-besluit van 24 februari 2006. De afspraken tussen de gemeente, BAN, Provast en de Stichting Passage leiden ertoe dat het negatieve saldo van de grondexploitatie toeneemt van € 3,9 mio tot € 4,9 mio. De samenvatting van de aangepaste grondexploitatie (Samenvatting grondexploitatie – basis en aangepast, d.d. 24 februari 2006) is als bijlage toegevoegd. De gedetailleerde grondexploitatie (Grondexploitatie Emmeloord Centrum, d.d. 24 februari 2006, ligt vertrouwelijk ter inzage). De extra € 1,0 mio. dient toegevoegd te worden aan het herstructureringsfonds. Ons college heeft een risico-analyse laten maken door Tauw BV. waarbij gedetailleerd het plan en de grondexploitatiebegroting is geanalyseerd. Deze risicoanalyse (Risicoanalyse Centrumplan Emmeloord, Tauw bv, d.d. 24 februari 2006) ligt vertrouwelijk ter inzage.

Bijlage

- 1. Samenvatting grondexploitatie – basis en aangepast, d.d. 24 februari 2006.*

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2006,

B E S L U I T:

1. het Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum d.d. 20 januari 2006 vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als toetsingskader bij de beoordeling van de nieuwbouw- en inrichtingsplannen;
3. het Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum als basis gebruiken bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen Provastgoed Nederland BV en de gemeente;
4. het financieel tekort van de grondexploitatie te dekken uit het herstructureringsfonds Emmeloord-Centrum.
5. een extra financiële toevoeging van EUR 1.000.000,00 te doen aan het herstructureringsfonds Emmeloord Centrum;
6. het plan voor de Lange Nering Oost nader uit te werken in overleg met en conform de afspraken met Stichting Passage.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 2 maart 2006,
De griffier, de voorzitter,