

# **Hart voor Emmeloord**

## **Verslag van het open planproces en toelichting bij de scenario's**

**Eindrapportage van de externe procesbegleider**

Concept, 14 maart 2016



# Inhoud

- 1.** **Inleiding**
  - 1.1 Verantwoording bij deze eindrapportage
  - 1.2 Besluit gemeenteraad
  - 1.3 Tijdslijn
  - 1.4 Organisatie
  - 1.5 Communicatie: kerndoelstelling en middelen
- 2.** **Openbare bijeenkomsten**
  - 2.1 Benaderingswijze
  - 2.2 Openbare bijeenkomst op 10 oktober 2015
  - 2.3 Openbare bijeenkomsten op 26, 27 en 30 oktober 2015
  - 2.4 Openbare bijeenkomst op 16 november 2015
  - 2.5 Openbare bijeenkomst op 16 december 2015
  - 2.6 Openbare bijeenkomst op 3 februari 2016
  - 2.7 Peiling op 27 februari 2016
  - 2.8 Excursie in maart/april 2016
- 3.** **Waardering van scenario's 'bestaand centrum', 'lang centrum' en 'compact centrum'**
  - 3.1 Definitieve scenario's
  - 3.2 Kaders en criteria
  - 3.3 Waardering van proces
  - 3.4 Overwegingen en voor- en nadelen per scenario
  - 3.5 Resultaten van de peiling
- 4.** **Reflectie en aanbevelingen van de externe procesbegeleider**

HART VOOR  
EMMELOORD



Bedankt voor uw steun!  
Gewenst u veel sukses!

HART VOOR  
EMMELOORD



# 1. Inleiding

## 1.1 | Verantwoording bij deze eindrapportage

Tussen 1 juni 2015 (besluit gemeenteraad) en 7 maart 2016 (einddatum peiling scenario's) heeft het open planproces over de toekomst van het centrum van Emmeloord plaats gevonden. In deze eindrapportage wordt, vanuit de opdracht die de externe procesbegeleider gegeven is, door voornoemde verslag gedaan van dit proces. De leden van de projectgroep en de leden, niet zijnde de raadsleden, van de klankbordgroep, zijn door de externe procesbegeleider gevraagd dit verslag te toetsen op feitelijkheden en een juiste weergave van het proces. De raadsleden die onderdeel uitmaken van de klankbordgroep is deze eindrapportage niet meer voorgelegd, omdat zij in de afrondende fase van het open planproces een eigen rol hebben in de politieke besluitvorming over het open planproces.

Dit verslag is een zo feitelijk mogelijke weergave van het open planproces. In hoofdstuk 1 wordt stil gestaan bij de start van het open planproces: het besluit van de gemeenteraad en de kaders die meegegeven zijn, het tijdschap, de organisatie en de wijze waarop gecommuniceerd is. In hoofdstuk 2 worden de openbare bijeenkomsten beschreven: op welke wijze zijn deze opgezet, hoe zijn deze verlopen en welke resultaten zijn hieruit voort gekomen. In hoofdstuk 3 wordt omschreven welke definitieve voorstellen als scenario's in peiling zijn gebracht. Tevens worden de drie scenario's 'bestaand

centrum', 'lang centrum' en 'compact centrum', gewaardeerd aan de hand van de kaders van de gemeenteraad en de aandachtspunten die aanvullend hierop tijdens het open planproces zijn geformuleerd. Dit hoofdstuk sluit af met de uitkomsten van de peiling. In hoofdstuk 4 kijkt de procesbegeleider kort terug en vooruit. Dit laatste hoofdstuk is een meer persoonlijke bijdrage van de externe procesbegeleider.

## Doe|l

Doel van deze eindrapportage is om de gemeenteraadsleden te ondersteunen bij hun besluitvorming over de scenario's en het vervolgproces. Aanvullend op deze eindrapportage wordt door de ambtelijke organisatie een zelfstandig advies uitgebracht, waaronder informatie over de financiële haalbaarheid.

## Leeswijzer

Deze eindrapportage geeft een zo feitelijk mogelijke weergave van het open planproces. In hoofdstuk 1 wordt stil gestaan bij de start van het open planproces: het besluit van de gemeenteraad en de kaders die meegegeven zijn, het tijdschap, de organisatie en de wijze waarop gecommuniceerd is. In hoofdstuk 2 worden de openbare bijeenkomsten beschreven: op welke wijze zijn deze opgezet, hoe zijn deze verlopen en welke resultaten zijn hieruit voort gekomen. In hoofdstuk 3 wordt omschreven welke definitieve voorstellen als scenario's in peiling zijn gebracht. Tevens worden de drie scenario's 'bestaand

## 1.2 | Besluit gemeenteraad

Op 1 juni 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het open planproces Emmeloord-Centrum. Met dit besluit heeft de gemeenteraad de kaders gesteld voor het proces, de organisatie, de doortlooptijd, het budget, het eindproduct en de kwaliteiten van het eindproduct. Deze kaders worden hieronder nader beschreven.

## Open planproces

Kenmerk van een open planproces is dat belanghebbenden en belangstellenden op een gelijkwaardige, transparante en voor iedereen navolgbare wijze ideeën en initiatieven voor het centrum kunnen inbrengen en dat op basis van deze inbreng samenhangende voorstellen (i.c. scenario's) ontwikkeld worden die voldoen aan de, uit dit doorlopen proces, voortgekomen en gedragen uitgangspunten. Van afspraken met en/of toezeggingen aan partijen en/of individuen buiten dit open planproces kan geen sprake zijn.

Een open planproces mobiliseert ideeën en initiatieven uit de samenleving, bouwt aan vertrouwen, stimuleert informatie-uitwisseling, organiseert maatschappelijk draagvlak en zorgt voor navolgbare processtappen en hieruit logisch voortkomende inhoudelijke voorstellen. Randvoorwaarden voor een open planproces zijn: duidelijkheid over de te nemen stappen, duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden, duidelijkheid over het tijdschap, bereidheid tot participatie en bewustzijn

van de nieuwe context na ontbinding van de relatie met Provaast.

**Wat de processtappen betreft, heeft de raad zich uitgesproken over zeven werkateliers, waarbij aandacht zal moeten uitgaan naar de oorspronkelijke ideeën over het centrum van Emmeloord, het huidig functioneren en de toekomst van het centrum. Tevens wordt in het besluit een tijdelijke website in het vooruitzicht gesteld. Tenslotte wordt aangegeven dat voor het open planproces in Noordoostpolder gebruik gemaakt moet worden van lessen die in soortgelijke processen elders in het land al getrokken zijn.**

**Organisatie**  
Als organisatiestructuur stelt de raad de vorming van een stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep voor. In de stuurgroep zitten wethouders, de algemeen directeur, de manager cluster ruimtelijke ontwikkeling en de communicatieadviseur. In de projectgroep nemen deel de meest betrokken ambtenaren en nadrukkelijk ook een vertegenwoordiging vanuit de samenleving en in de klankbordgroep eveneens een vertegenwoordiging vanuit de samenleving en eventueel gemeenteraadsleden.

In het besluit heeft de raad ook een duidelijke taakstelling voor de project-, klankbord- en stuurgroep bepaald. De stuurgroep is

eindverantwoordelijk voor de voortgang van het open planproces en zal, wanneer de project- en/of klankbordgroep hierom verzoekt, in het geval van knelpunten knopen doorhakken. De projectgroep is verantwoordelijk voor de dagelijkse voortgang van het open planproces, bereidt openbare bijeenkomsten en de communicatie voor en stelt, naar aanleiding van de bijeenkomsten, de scenario's op. De Klankbordgroepleden vormen de 'oren en ogen' van de samenleving en adviseren de projectgroep over proces, draagvlakverwerving, inhoud en communicatie.

#### Doorlooplijd

In het besluit is de verwachting uitgesproken dat het open planproces uitmondt in scenario's in maart 2016.

#### Budget

Met het besluit heeft de raad ingestemd met een voorbereidingskrediet ter grootte van €100.000 vooruitlopend op een nieuwe grond- en planeexploitatie en besloten dit budget te verwerken in de voorjaarsrapportage ten laste van de algemene reserve grondexploitatie. Dit budget is bedoeld voor de proces- en productiekosten van het open planproces, waarbij het gaat om het aanstellen van een externe procesbegeleider, de communicatie (waaronder: opstellen en beheer van website, advertenties) en de kosten van bijkomende zaalhuur en communicatiematerialen.

#### Eindproduct

Als eindproduct van het open planproces is in het besluit omschreven dat er in maart 2016 voor de korte en middellange termijn scenario's liggen met de overwegingen en de voor- en nadelen daarbij. In het besluit is tevens geformuleerd dat er mogelijkerwijs en te prefereren is dat er ook een voorkeursscenario wordt benoemd. Het te kiezen en te volgen scenario is een besluit van de raad.

#### Kwaliteiten van het eindproduct

De raad stelt dat de waardering van de scenario's plaats vindt op basis van criteria die logisch en navolgbaar voorkomen uit het open planproces, maar dat besluitvorming hierover uiteindelijk een politieke afweging is. Genoemd worden criteria als draagvlak, beleving, quick wins, toekomstbestendigheid, flexibiliteit, kosten en opbrengsten, programma, openbare ruimte en verkeer. Deze criteria worden in het raadsbesluit als niet limitatief genoemd, waarmee weliswaar een richting aangegeven wordt, maar tegelijkertijd het open planproces niet teveel vooraf wordt beïnvloed.

#### 1.3 | Tijdspad

Kern van het open planproces bestond uit de openbare bijeenkomsten, de peiling van de drie scenario's en oplevering van de eindrapportage aan het college van B&W en de gemeenteraad. Deze periode vond plaats, na een korte voorbereidingsperiode, tussen oktober 2015 en februari 2016. De peiling liep van 24 februari 2016

tot 7 maart 2016. De eindrapportage is in maart 2016 opgeleverd, zodat het college van B&W een besluit kan nemen in deze maand, de raad zich in maart kan voorbereiden en in de eerste helft van april 2016 finale besluitvorming kan plaats vinden.

#### 1.4 | Organisatie

Na het raadsbesluit is direct gestart met de bemensing van de organisatie. Via loting – en in aanwezigheid van de griffe – zijn vijf raadsleden op persoonlijke titel gekozen voor deelname aan de klankbordgroep. Tevens zijn vijf ambtenaren – met voor het centrum relevante deskundigheid (wonen, stedenbouw, gebiedsontwikkeling, economie en communicatie) – gevraagd zitting te nemen in de projectgroep. Parallel hieraan is aan respectievelijk Bedrijven Actief Noordoostpolder, de winkeliersvereniging, het 10 dorpenoverleg en Jongeren 19nu gevraagd een vertegenwoordiger in de projectgroep af te vaardigen. Hiermee is gestreefd naar het behartigen van directe belangen in het centrum en een brede inbreng. Tevens is voor de zomervakantie nog een profielschets voor de aanvullende leden van de project- en klankbordgroep opgesteld. Deze profielschets is zowel via de speciale website [www.hart-vooremmeoord.nl](http://www.hart-vooremmeoord.nl) als via een advertentie in De Noordoostpolder gepubliceerd. Met oog op de vakantieperiode hebben belangstellenden voor deze 8 vacante plaatsen (3 projectgroepleden en 5 klankbordgroepleden) de gelegenheid gekregen om tot 24 augustus 2015 een motivatiebrief in te sturen.

Op de vraag naar aanvullende project- en klankbordgroepleden zijn 39 aanmeldingen binnengekomen. Hiervan hebben 12 belangstellenden aangegeven geïnteresseerd te zijn om projectgroeplid te worden, 14 gaven aan de voorkeur te hebben voor de klankbordgroep en in 13 motivatiebrieven werd aangegeven zowel project- als klankbordgroeplid te willen zijn. De 4 externe leden van de projectgroep en de 5 raadsleden hebben uit de 39 aanmeldingen respectievelijk 3 en 5 project- en klankbordgroepleden gekozen. In de selectie is, zoals ook in de profielschets omschreven, gelet op aanvullende kwaliteiten, motivatie en een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging vanuit de samenleving.

Op 2 september 2015 was de organisatie van het open planproces compleet. Een projectgroep met 5 ambtenaren, 4 vertegenwoordigers van organisaties, 3 extra leden en de externe procesbegeleider als voorzitter. Een klankbordgroep met 5 raadsleden, 5 bewoners en de externe procesbegeleider als voorzitter. En een stuurgroep met 2 wethouders (portefeuilles stadshart en ruimtelijke ontwikkeling) en 3 ambtenaren (algemeen directeur, manager cluster ruimtelijke ontwikkeling, communicatieadviseur), waarvan de portefeuillehouder stadshart de voorzitter is en waar de externe procesbegeleider bij aanwezig is voor de uitwisseling van informatie vanuit de project- en klankbordgroep.

De projectgroep heeft in de periode tot en met februari 2016 acht keer vergaderd, de klankbordgroep zes keer en de stuurgroep eveneens zes keer. De leden van de project-, klank- en stuurgroep hebben deze bijeenkomsten als constructief en kritisch-opbouwend ervaren. Zo waren er verschillende gelegenheden om met elkaar zowel terug te kijken op voorgaande bijeenkomsten, lessen te trekken en stap voor stap toe te werken naar scenario's. Het plegen van hoor- en wederhoor, zowel onderling als tijdens de openbare bijeenkomsten, was kenmerkend voor de manier van werken van zowel project- als klankbordgroep. Daarnaast is veel aandacht besteed aan het borgen van transparantie en communicatie.

Drie scenario's zijn tussen 24 februari en 7 maart 2016 ter peiling aan de samenleving voorgelegd; via een advertentie in De Noordoostpolder (editie 24 februari en een reminder in de editie van 2 maart), via de speciale website en via aanwezigheid op 27 februari op het Kettingplein. In de periode tot en met februari 2016 zijn er door de project- en klankbordgroep zeven openbare bijeenkomsten georganiseerd op respectievelijk 10, 26, 27 en 30 oktober 2015, 16 november 2015, 16 december 2015 en 3 februari 2016. De bijeenkomsten op 26, 27 en 30 oktober betreffen bezoeken aan drie middelbare scholen. Aanvullend op deze zeven openbare bijeenkomsten is een



HOME NIEUWS IDEËN? INBOX GEBIED VOORTGANG DOWNLOADS CONTACT f Q

Woensdag  
3 februari  
19.30 uur  
 BEURSZAAL IN THEATER T'VOORRHUIJS



## BELEEF DE DRIE SCENARIO'S VOOR EMMELOORD CENTRUM

Inwoners, ondernemers en partijen hebben in de afgelopen maanden hun ideeën, wensen en verwachtingen voor het centrum van Emmeloord gegeven. Dit is gebundeld tijdens de eerste openbare bijeenkomst in de Lange Nering (10 oktober), tijdens drie bezoeken van de Projectgroep aan middelbare scholen (26, 27...



IDEËN?  
LAAT HET ONS WETEN!

• • •

## SAMEN EEN PLAN EN CENTRUM MAKEN

Zorgen dat Emmeloord een aantrekkelijk en gezellig centrumgebied heeft, waar het goed ondernemen en goed toeven is. Die opgave vraagt om een plan. Een plan dat ervoor zorgt dat wat goed is aan het centrumgebied, ook goed blijft. En dat wat beter moet, ook beter maakt. Doet u mee? Heeft u Hart-voor-Emmeloord?

## COLUMN

### OVR TERUG EN VOORUIT KIJKEN

Column van de procesbegeleider van het Open Plan Proces. [Lees meer »](#)

afvaardiging van de project- en klankbordgroep op 27 februari op het Kettingplein aanwezig geweest om de voorkeuren te peilen. Tevens zullen leden van de project- en klankbordgroep aanwezig zijn bij bijeenkomsten in het kader van de besluitvorming (themabijeenkomst op 23 maart, RTG op 4 april en gemeenteraadsvergadering op 18 april 2016), zodat raadsleden in de gelegenheid zijn hun ook zo nog direct aan te spreken. Tenslotte organiseert de project- en klankbordgroep nog een excursie in maart/april 2016 voor ondernemers en andere belangstellenden naar centra met soortgelijke opgaven als in Emmeloord.

### **1.5 | Communicatie: kernboodschap en middelen**

Eén van de succesvoorwaarden voor een open planproces is een continue communicatie, zowel binnen en tussen de project-, klankbord- en stuurgroep als met belangstellenden (zoals bewoners, ondernemers, instellingen en de media) en belanghebbenden (zoals ondernemers, eigenaren, bewoners, et cetera).

Om deze continue communicatie goed te kunnen vervullen, is door de project- en klankbordgroep een zogenoemde kernboodschap geformuleerd. Tevens zijn communicatiemiddelen ingezet om deze kernboodschap uit te dragen en, op basis van de vorderingen tijdens het open planproces, verder te concretiseren.

In een van de eerste bijeenkomsten is door de leden van de project- en klankbordgroep de

volgende kernboodschap geformuleerd: "Het centrum van Emmeloord is gevarieerd doordat er veel verschillende winkels zijn, er gewoond wordt en er ook plekken zijn waar men elkaar kan ontmoeten. Maar gezellig is het er nog niet voldoende. En het eigen karakter en de eigen sfeer kunnen ook verbeterd worden. In het open planproces nemen bewoners en ondernemers het initiatief om zo concreet mogelijk te benoemen wat het centrum van Emmeloord nu al gevareerd, gezellig en eigen maakt en hoe dit beter kan. De bewoners en ondernemers stellen hiervoor drie scenario's met concrete en haalbare voorstellen op, waarvoor zo veel mogelijk draagvlak bestaat. In deze scenario's gaat het om maatregelen die al op de korte termijn genomen kunnen worden en die iets meer tijd vragen. De raad besluit over de scenario's en over vervolgstappen ter uitwerking en uitvoering."

Om deze kernboodschap uit te dragen en uit te voeren, zijn verschillende communicatiemiddelen ingezet, zoals:

- De openbare bijeenkomsten waar tussen oktober 2015 en februari 2016 zo'n 1.200 belangstellenden bij aanwezig zijn geweest.
- De website met actuele informatie (in tekst, beeld en foto's) over de voortgang van het open planproces, inclusief een 'inbox' waar reacties van belangstellenden (en soms een korte beantwoording op vragen door de procesbegeleider) gedeeld zijn.
- Facebookpagina waarmee de openbare

bijeenkomsten aangekondigd werden en geattendeerd is op de peiling (met een bereik van zo'n 15.000 adressen).  
• Advertenties in De Noordoostpolder waarmee eveneens de openbare bijeenkomsten aangekondigd werden en belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om via een uit te knippen briefkaart ook op deze manier hun voorkeur voor een van de scenario's kenbaar te maken.

Projectgroepleden die vanuit een organisatie afgevaardig zijn (BAN, winkeliersvereniging, Jongeren 19nu en 10 dorpenoverleg), hebben zelf initiatieven genomen om hun achterban extra te informeren over de voortgang van het open planproces.

Rondom de belangrijkste mijlpalen van het open planproces (waaronder de openbare bijeenkomsten) is contact gezocht met Omroep Flevoland. Dit heeft tot vele reportages via radio, tv en de website van deze omroep geleid.  
De Noordoostpolder heeft het open planproces laten volgen via een reeks van columns over het open planproces. Getuige reacties die bij de project- en klankbordgroep binnen gekomen zijn, hebben deze columns ook bijgedragen aan de bekendheid van het open planproces.

Openbare bijeenkomst op 10 oktober 2015

— /k korn effe o6j  
Gom de Gouw en



Hart voor  
Emmeloord

Buurtenraad is nu  
aangesteld - volgende groep

Hart voor  
Emmeloord

HOOGTE  
HOOGTE  
HOOGTE  
HOOGTE

Hart voor  
Emmeloord  
VERBETERD / scopen  
HOOGTEEN IN DE PLANNEN VOOR  
FUTS



## 2. Openbare bijeenkomsten

Zoals onder paragraaf 1.4 al is gesteld, heeft de project- en klankbordgroep tussen oktober 2015 en februari 2016 zeven openbare bijeenkomsten georganiseerd en hebben leden van de project- en klankbordgroep – naast de digitale peiling en de peiling via antwoordkaarten uit De Noordoostpolder – op 27 februari 2016 op het Kettingplein gepeld welk scenario de voorkeur heeft. Hieronder wordt allereerst omschreven hoe de project- en klankbordgroep de openbare bijeenkomsten benaderd hebben. Vervolgens wordt verslag gedaan van deze openbare bijeenkomsten.

### 2.1 | Benaderingswijze

De project- en klankbordgroepleden hebben in enkele bijeenkomsten in september 2015 met elkaar besproken hoe zij het open planproces willen organiseren, hoe zij invulling willen geven aan de taakstelling zoals geformuleerd door de raad en wat voor houding zij gedurende het open planproces willen aannemen.

Uit deze verkennende gesprekken bleek een grote mate van overeenstemming, die zich vertaaldo in een door alle leden gedragen stijl van communiceren. Deze stijl is door de project- en klankbordgroepleden als volgt samen gevat:

- **Vooruit komen en kijken:** terug kijken naar wat er in de afgelopen jaren mis gegaan is in de planvorming en de samenwerking helpt het centrum niet vooruit. De enige optie is vooruit kijken. Wie zich hierdoor aangesproken voelt,

wordt opgeroepen mee te doen in het open planproces.

- **Geen vooringenomen standpunten, maar juist vragen stellen:** het open planproces markeert een nieuw moment in de ontwikkeling van Emmeloord en Noordoostpolder. Om dit moment zo goed mogelijk te benutten, zal de project- en klankbordgroep starten met het stellen van open vragen over wat er goed gaat, wat er beter moet, wat er gewenst en gemist wordt. De antwoorden die hierop komen, zullen door de project- en klankbordgroep gaandeweg het open planproces verwerkt worden tot voorlopige bevindingen, uitgangspunten voor het opstellen en waarderen van de scenario's en uiteindelijk de scenario's zelf.

Maar ook zal de project- en klankbordgroep aan betrokkenen vragen of men zich herkent in de bevindingen en scenario's en of hier voldoende draagvlak voor is. Via hoor en wederhoor werkt de project- en klankbordgroep toe naar scenario's. Tijdens de openbare bijeenkomsten vindt dit hoor en wederhoor plaats. Via de website zijn de vergaderingen van de project- en klankbordgroep, de openbare bijeenkomsten en het stap voor stap toewerken naar scenario's te volgen.

- **Optimistisch en realistisch:** het centrum van Emmeloord heeft al den nodige kwaliteiten. Tegelijkertijd mist het centrum gezelligheid en aantrekkelijkheid en moet het voorbereid zijn op veranderingen in de samenleving, zoals veranderingen in de retail/winkelbestand, veranderend consumentengedrag en de

vergrijzing in de samenleving. Dit vraagt een optimistische maar ook realistische kijk op wat in het centrum van Emmeloord kan.

- **Goede en gedragen voorstellen roepen investeringen op:** de project- en klankbordgroep vertrouwt erop dat wanneer uit het open planproces goede voorstellen komen die op een groot draagvlak steunen, er partijen zijn – zoals de overheid, maar zeker ook marktpartijen, particulieren en instellingen – die bereid zijn om (serieuus te zoeken naar) investeringsmogelijkheden. Eerst draagvlak en een gedragen visie op wat voor centrum men wenst, daarna uitwerking en afspraken maken over financiering.
- **Serieus en zorgvuldig:** ideeën en initiatieven die het centrum gevarieerd houden en gezellig en aantrekkelijk maken, worden serieus genomen. Soms zullen dit ideeën en initiatieven zijn die al eerder voorgesteld zijn, maar soms zullen dit ook nieuwe inzichten zijn. Alles is welkom en wordt serieus genomen in de openbare bijeenkomsten. Maar om uiteindelijk tot drie samenhangende scenario's te komen die op een zo groot mogelijk draagvlak kunnen rekenen en haalbaar (lijken te) zijn, zullen er ook keuzes gemaakt moeten worden. Tijdens de openbare bijeenkomsten en via de website zal voor iedereen het verzamelen van ideeën en initiatieven, het inventariseren van ontwikkelingen en het opstellen van scenario's te volgen. Zorgvuldige communicatie draagt bij aan betrokkenheid, vertrouwen en haalbaarheid.
- **Zo snel mogelijk zichtbaar en beleefbaar: inzet**



is om, waar mogelijk, zo snel mogelijk in het centrum al te laten zien wat het open planproces bijdraagt een gevarieerd, gezellige en eigen centrum.

## 2.2 | Openbare bijeenkomst op 10 oktober 2015

In een leegstaande winkel, midden in het centrum, is op een zaterdagmiddag gestart met het stellen van vragen aan bewoners, ondernemers, eigenaren en andere belangstellenden. Gekozen is voor dit moment en deze locatie, omdat de verwachting was dat zo veel reacties vernomen zouden kunnen worden.

Via uiteenlopende werkvormen zijn de vragen gesteld. Zo was buiten een tekenaar aanwezig die toekomstbeelden van het centrum letterlijk uittekende. Binnen in de leegstaande winkel stond een maquette van ruim vier meter lengte, waarin men via rode en groene vlaggen op specifieke locaties van het centrum kon aangeven wat er goed is en zo moet blijven (groene vlag), wat er beter moet (rode vlag) en wat er gemist wordt. Via een zogenoemde moodwall kon men aangeven welke opgaven prioriteit verdienen in het centrum. Via een camera kon men zelf inspreken wat men van het centrum vond. En tenslotte kon men ook al op een wand eigen plannen en voorstellen voor het centrum bekend maken.

Vrijwel alle leden van de project- en klankbordgroep waren aanwezig om in gesprek te gaan. In de voorbereiding op deze eerste openbare

bijeenkomst had men goed kennis genomen van eerder ingediende ideeën, voor- en afkeuren, zodat deze openbare bijeenkomst weliswaar een nieuwe start zou moeten uitstralen, maar er ook gebruik gemaakt kon worden van wat in de afgelopen jaren al gezegd was.

Op deze eerste openbare bijeenkomst zijn meer dan 300 bezoekers verwelkomd. Vrijwel iedereen bleef lang aanwezig, ging in gesprek met elkaar en/of met project- en klankbordgroepleden en gaf blij prijs te stellen op zo'n nieuwe start. Vrijwel geen van de bezoekers keek terug. De blik was nadrukkelijk gericht op het goed houden en beter krijgen van het centrum.

Op basis van een analyse van alle vlaggetjes in de maquette, de opgaven die geprioriteerd werden op de moodwall, de gesprekken die gevoerd zijn en de tekeningen die wensen verbeeldden, hebben de project- en klankbordgroep na afloop de eerste bevindingen getrokken. Deze waren:

- **Meest voorkomende woorden:** wanneer de woorden op de vlaggetjes en de opgaven op de moodwall geteld worden, dan komt hier een lijst van meest voorkomende woorden uit. Deze woorden zijn: horeca, plein, park, groen, terras, dagwinkeltjes, wonen, bankjes, huur winkels en fontein.
- **Meest genoemde plekken in het centrum:** de vlaggetjes die in de maquette geplant zijn, geven soms een steekwoord aan dat geldt voor het hele centrum. Maar veel van de vlaggetjes

zijn ook op een gerichte plekken in het centrum geplant. Vaak genoemde plekken zijn: de Deel, Lange Nering West, Lange Nering Oost, Korte Achterzijde, Kettingplein, locatie van de te slopen Mercatus-flats en Smedingplein.

- **Veel genoemde aandachtspunten:** uit de vlaggetjes en uit de gevoerde gesprekken komen aandachtspunten voor die richting geven aan wat voor centrum men wil. Deze zijn: gezelligheid, sfeer, gratis parkeren behouden, schoon, veilig, goede bereikbaarheid, geschikt voor minder valide bezoekers, goed ondernemersklimaat, sterker marketing, evenementen/iets te doen in het centrum, ervaren dat je in het polderlandschap bent.

## 2.3 | Openbare bijeenkomsten op 26, 27 en 30 oktober 2015

Omdat tijdens de eerste openbare bijeenkomst weinig 12- tot 18-jarigen aanwezig waren, hebben de project- en klankbordgroepleden drie middelbare scholen gevraagd of zij met de maquette naar deze voor het centrum belangrijke doelgroep toe mochten komen. Alle drie de benaderde middelbare scholen reageerden hier direct positief op. Op drie middagen kon zo snel volgend op 10 oktober met zo'n 300 leerlingen van respectievelijk het Graanhof College, ROC Friese Poort en het Zuyderzeecollege gesproken worden. Herhaald werd met deze doelgroep wat op 10 oktober met anderen al gedaan was: het planten van vlaggetjes, het benoemen van plus- en minpunten en het verkennen van wensen.



Ook tijdens deze bijeenkomsten bleek, evenals dat het geval was op 10 oktober 2015, hoe goed men het centrum kent. Ook deze jongeren konden heel nauwkeurig aangeven wat zij vooral behouden en verbeterd zouden willen zien en wat zij misten. Gemist werden in het bijzonder voorzieningen voor deze doelgroep, zoals fastfood restaurants en kledingwinkels. Maar wat vooral opviel was dat de bevindingen die naar aanleiding van de openbare bijeenkomst van 10 oktober getrokken waren (meest genoemde woorden, meest genoemde plekken en veel genoemde aandachtspunten), in grote lijnen ook getrokken konden worden uit de drie bezoeken aan de middelbare scholen.

Op deze oproep hebben 17 eigenaren van vastgoed, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners van de Noordoostpolder gehoor gegeven. Zij hebben een korte presentatie gegeven en zijn met degene die hier vragen over hadden vervolgens tijdens een informatiemarkt in gesprek gegaan. De informatie die op deze avond gedeeld is, is ook via de website [www.hart-voor-emmeloord.nl](http://www.hart-voor-emmeloord.nl) openbaar gemaakt.

Op deze openbare bijeenkomst waren zo'n 200 belangstellenden aanwezig. Ook deze ideeën en presentaties zijn door de project- en klankbordgroep meegenomen bij het ontwikkelen van scenario's.

#### **2.4 | Openbare bijeenkomst op 16 november 2015**

De raad heeft als een van de voorwaarden aan het open planproces gesteld dat de informatieuitwisseling zo transparent mogelijk moet verlopen en dat in dit verband geen sprake kan zijn van afspraken, ideeënuitwisseling en/of toezeggingen buiten dit open planproces om. De project- en klankbordgroep heeft zich nadrukkelijk aan deze voorwaarde gehouden, maar wist dat er initiatieven en ideeën waren die al verder uitgewerkt waren/worden voor het gehele centrum of voor specifieke locaties. Om ook deze in het open planproces mee te kunnen nemen, is een oproep gedaan om in een pitch van zo'n 7 minuten in essentie dit initiatief of meer samenhangende idee te presenteren tijdens de openbare bijeenkomst van 16 november 2015.

Na deze plenaire presentatie is aan negen tafels, onder begeleiding van een project- of klankbordgroep, verder doorgesproken over deze drie onderwerpen. Gevraagd is of men de algemene uitgangspunten deelde, wat voor sterren men wil in het centrum en wat men vond van de eerste aanzetten voor de drie scenario's.

#### **Algemene uitgangspunten: herkend en onderschreven**

De vaak terugkerende opmerkingen en aandachtspunten zoals in eerdere openbare bijeenkomsten vernomen, zijn door de project- en klankbordgroep vertaald naar zeven uitgangspunten die voor elk van de scenario's zou moeten gelden. Het gaat dan om een centrum dat gezellig moet zijn (1), gevarieerd moet blijven (2) en eigen is (3). Onder wat men onder gezellig verstaat, wordt vaak gezegd: ontmoetingsplekken, groen, terrassen, bankjes, mozaïek en een fontein. Onder wat men als gevarieerd verstaat, wordt vaak gezegd: een centrum met aantrekkelijke openbare ruimte en groen, waar gewoond wordt, winkels, horeca, een markt en een supermarkt is. En onder wat men als eigen verstaat, wordt vaak gezegd dat het centrum zowel uiting moet geven aan de historie als eigentijds moet zijn en bijzondere aandacht moet geven aan evenementen, architectuur en stedenbouw. Daarnaast worden als algemene uitgangspunten voor het centrum genoemd: het behouden van gratis parkeren (4), aandacht voor duurzaamheid (5), aandacht voor zowel de korte als langere termijn (6) en een goed evenwicht tussen een aantrekkelijk

#### **2.5 | Openbare bijeenkomst op 16 december 2015**

De project- en klankbordgroep constateerde in de tweede helft van november 2015 dat, na een aantal bijeenkomsten waar vooral vragen zijn gesteld en informatie uit de samenleving is opgehaald, het tijd werd om een stap richting scenario's te maken. Tijdens de openbare bijeenkomst van 16 december, waar wederom ruim 200 belangstellenden aanwezig waren, zijn daarom drie onderwerpen centraal gesteld.

#### **Opzet openbare bijeenkomst**

Allereerst zijn algemene uitgangspunten gepresenteerd, waar elk scenario rekening mee zou moeten houden. Ten tweede zijn verschillende sferen voor het centrum gepresenteerd. En ten derde zijn de eerste aanzetten voor drie scenario's gepresenteerd.

## REFERENTIEBEELDEN

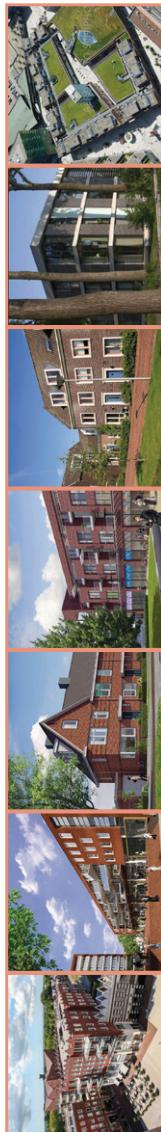
**HART VOOR HART-VOOR-EMMELHOORD**  
16 december 2015 | Theater 't Voorhuys



### Groen



### Wonen



### Horeca



### Retail supermarkt



### Parkeren



### Pleinen openbare ruimte



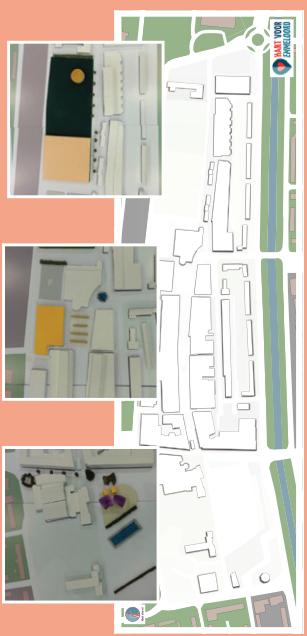
### Eigenheid sfeer



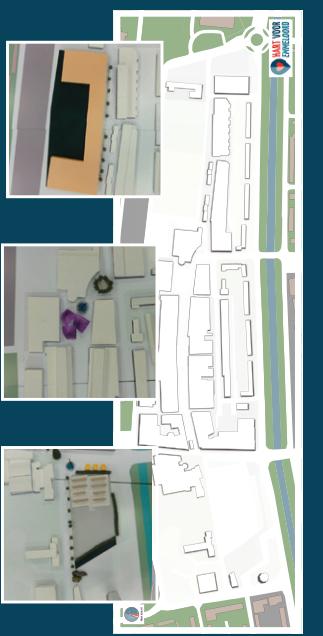
### Scenario 1 | Centrum van ontmoeting



### Scenario 2 | Polderhart



### Scenario 3 | Centraal hart



centrum en haalbare voorstellen (7). Op basis van de inbreng tijdens de openbare bijeenkomsten is haalbaarheid vertaald naar maatschappelijke, financiële en markttechnische haalbaarheid. Onder maatschappelijke haalbaarheid wordt verstaan: draagvlak vanuit de samenleving. Onder financiële haalbaarheid wordt verstaan: perspectief op partijen die bereid zijn de kosten te dragen. En onder markttechnische haalbaarheid wordt verstaan: functies in het centrum waar ‘markt’ voor is.

Deze zeven uitgangspunten werden aan alle negen tafels herkend en onderschreven.

### Sferen

Om te vernemen wat voor sfeer men in het centrum wenst, was door de project- en klankbordgroep een moodboard gemaakt. Op dit moodboard waren uiteenlopende sferen voor respectievelijk de openbare ruimte, de pleinen, het groen, de horeca, het parkeren, het wonen, de winkels en de supermarkten verbeeld. Tijdens de gesprekken aan de negen tafels werd zeer uiteenlopend gedacht over de sfeer van het centrum van Emmeloord, maar vaak werd toch genoemd dat meer aansluiting gezocht zou moeten worden bij het ‘DNA’ van Emmeloord en het polderlandschap. Zo’n aansluiting zou overigens ook ruimte bieden voor eigentijdse sferen, stedenbouw en architectuur, zo werd aan de tafels gezegd.

En tenslotte zijn drie aanzetten voor scenario’s gepresenteerd. Tijdens de openbare bijeenkomst van 16 december is hiervoor een bijzondere presentatietechniek toegepast. Om niet in één keer met een compleet scenario te komen, maar stap voor stap de aanwezigen mee te nemen in de opbouw en logica van zo’n scenario werd op een lege maquette eerst getoond hoe er sfeer gecreëerd kan worden om vervolgens per onderdeel van het centrum aan te geven wat voor ontwikkelingen mogelijkervis zouden kunnen plaats vinden. Door dit stap voor stap te doen en via de toelichting en de camera te zien hoe dan een centrum in samenhang ontstaat, was voor de aanwezigen de essentie en de verschillen per scenario goed te volgen.

### Drie aanzetten voor scenario’s

Scenario 1, Hart van ontmoeting genoemd, kenmerkt zich door twee verschillende ontmoetingsplekken in het centrum. De eerste ontmoetingsplek bevindt zich op de locatie de gesloopte Mercatus-flats in de vorm van een park waar veel ruimte is voor sport, spel en ontmoeting. Hier zou bijvoorbeeld een fontein kunnen komen met hieromheen wat bankjes en speelvoorzieningen, te midden van groen en bloemen. De tweede ontmoetingsplek bevindt zich op de Deel. Hier zal een nieuw, beschut pleintje kunnen komen met hierom heen een supermarkt, wat extra winkels en boven de supermarkt en winkels wat woningen. Dit pleintje met bebouwing eromheen betekent dat een deel van de Deel

Scenario 2, Polderhart genoemd, kenmerkt zich door wat kleine veranderingen op de Deel en grotere veranderingen rond het Kettingplein en de locatie van de gesloopte Mercatus-flats. De Deel blijft grotendeels onbebouwd, maar er zullen wel wat kleine kiosken nabij ’t Voorhuys komen, zodat hier meer een plek voor horeca en ontmoeting ontstaat. De karakteristieke openheid van de Deel als ontmoetingshart van de polder blijft en wint aan betekenis. De supermarkt nabij het Kettingplein wordt verplaatst naar de locatie van de gesloopte Mercatus-flats, waardoor op de voormalige supermarktlocatie ruimte komt voor wat nieuwe winkels. Boven deze winkels en mogelijk ook boven de supermarkt kunnen extra woningen komen. In dit scenario blijft de markt op het Kettingplein.

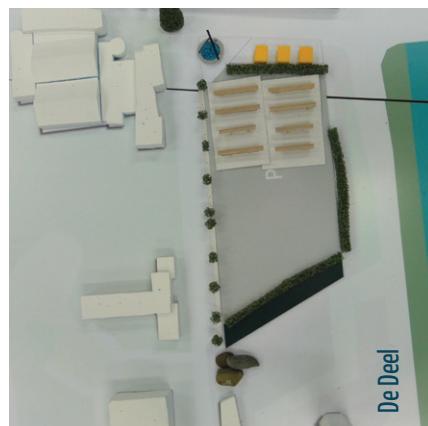
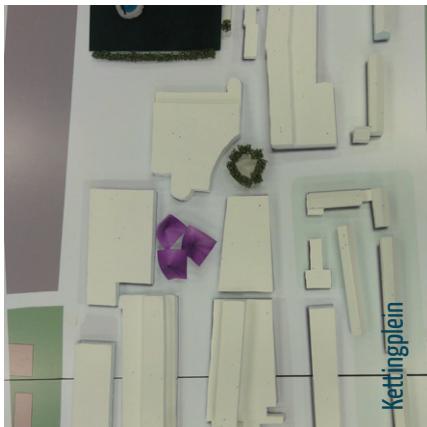
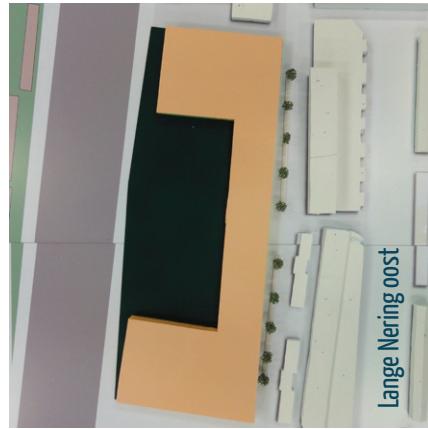
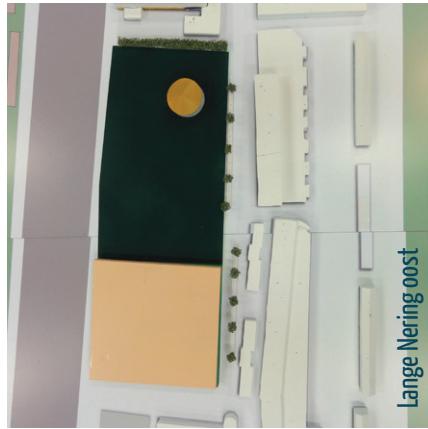
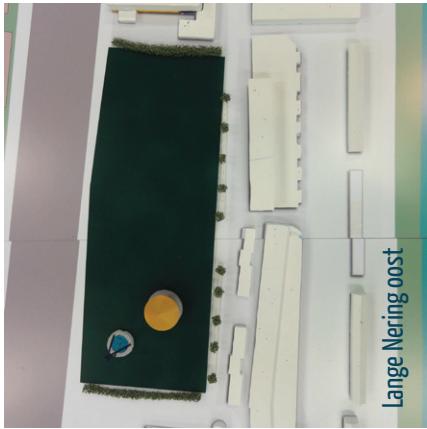
Scenario 3, Centrumhart genoemd, kenmerkt zich door het totaal open houden van de Deel. Hier is geen bebouwing voorzien zoals in scenario 1 of 2, maar de Deel wordt wel zo hingericht dat het er aantrekkelijker uit ziet (bijvoorbeeld met groen) en alle faciliteiten heeft voor evenementen. De grootste veranderingen in dit scenario bevinden zich op de locatie van de gesloopte Mercatus-flats en het Smedingplein. Op deze locatie zijn nieuwe

bebouwd wordt, maar dat er tegelijkertijd nog voldoende ruimte over blijft het parkeren. In dit scenario zou de markt zich dan verplaatsen naar de Deel en zouden op het Kettingplein iets meer terrassen kunnen komen.

Scenario 2, Polderhart genoemd, kenmerkt zich door wat kleine veranderingen op de Deel en grotere veranderingen rond het Kettingplein en de locatie van de gesloopte Mercatus-flats. De Deel blijft grotendeels onbebouwd, maar er zullen wel wat kleine kiosken nabij ’t Voorhuys komen, zodat hier meer een plek voor horeca en ontmoeting ontstaat. De karakteristieke openheid van de Deel als ontmoetingshart van de polder blijft en wint aan betekenis. De supermarkt nabij het Kettingplein wordt verplaatst naar de locatie van de gesloopte Mercatus-flats, waardoor op de voormalige supermarktlocatie ruimte komt voor wat nieuwe winkels. Boven deze winkels en mogelijk ook boven de supermarkt kunnen extra woningen komen. In dit scenario blijft de markt op het Kettingplein.

Scenario 3, Centrumhart genoemd, kenmerkt zich door het totaal open houden van de Deel. Hier is geen bebouwing voorzien zoals in scenario 1 of 2, maar de Deel wordt wel zo hingericht dat het er aantrekkelijker uit ziet (bijvoorbeeld met groen) en alle faciliteiten heeft voor evenementen. De grootste veranderingen in dit scenario bevinden zich op de locatie van de gesloopte Mercatus-flats en het Smedingplein. Op deze locatie zijn nieuwe

## Scenario 1 | Hart van Ontmoeting



## Scenario 2 | Polderhart



## Scenario 3 | Centrumhart



winkels en een supermarkt voorzien, op zo'n manier dat dit deel van de Lange Nering ook aan twee zijden een doorlopende bebouwing krijgt. Evenals de twee andere scenario's zijn nieuwe woningen boven de supermarkt en winkels voorzien. In dit scenario blijft de markt op het Kettingplein.

#### **Reacties op de drie aanzetten voor scenario's**

Deze drie aanzetten voor scenario's leverden tijdens de openbare bijeenkomst van 16 december veel reacties op. Deze reacties zijn per tafel verwerkt in een verslag en hebben voor de project- en klankbordgroep aanleiding gegeven om de nodige conclusies te trekken. Deze conclusies, die aan de basis hebben gestaan van de verbeterde scenario's zoals gepresenteerd op de openbare bijeenkomst van 3 februari 2016, zijn:

- **Andere namen voor scenario's:** het is goed om een scenario een bepaalde naam mee te geven, maar de drie voorgestelde namen – Hart van ontmoeting, Polderhart en Centraal hart – dekken de lading niet en werken daarom verwarring. In de verbeterde scenario's moeten logischeren namen komen.

**Poldertoren heeft nieuwe bestemming nodig:** in geen van de scenario's wordt aandacht gegeven aan de Poldertoren, terwijl dit iconisch is voor de stad. In de verbeterde scenario's zal een visie op de Poldertoren gegeven moeten worden.

**Groen bij Koningin Julianalaanstraat/de Deel meer beheren:** dit groen heeft nauwelijks kwaliteit, terwijl het zo'n aantrekkelijke openbare

ruimte kan zijn. In de verbeterde scenario's zal meer aandacht moeten uitgaan naar de verblifskwaliteit van dit openbare groen.

- **De Deel vooral open en aantrekkelijker maken:** in enkele scenario's is teveel bebouwing voorgesteld. Hier voor was geen draagvlak. Daarnaast was er geen draagvlak voor een supermarkt in de nieuwe bebouwing midden op de Deel. In de verbeterde scenario's zal de Deel opener moeten zijn, voldoende ruimte behouden voor parkeren en evenementen en met functies komen die vooral het verblijven versterken.

**Leg focus op behoud en doorontwikkeling van bestaande winkels:** in enkele scenario's zijn behoorlijk veel extra nieuwe winkels voorgesteld. Hier voor was geen draagvlak. Wie de huidige trends volgt, ziet dat landelijke ketens de deuren sluiten, er vaak teveel winkels zijn en te weinig aandacht uitgaat naar het behouden van bestaande winkels. In de verbeterde scenario's zal, zeker voor de eerstkomende jaren, de focus moeten liggen bij het behouden en versterken van het bestaande winkelaanbod.

- **Meer aandacht voor de Korte Achterzijde:** in geen van de scenario's is aandacht besteed aan de Korte Achterzijde, terwijl de startende en vele kleine, lokale winkels juist het verschil kunnen uitmaken en soms ook wel het kunnen doorgroeien naar een winkel voor de Lange Nering. In de verbeterde scenario's zal meer aandacht moeten uitgaan naar de Korte Achterzijde.

- **Houdt ruimte voor de toekomst:** in alle drie de

scenario's is een definitieve bestemming voor de locatie van de gesloten Mercatus-flats voorgesteld, maar tijdens de tafelgesprekken wordt vooral gevraagd om deze locatie meer als 'strategische locatie' te behouden voor de toekomst. In de verbeterde scenario's zal dit deel van het centrum nog steeds aandacht krijgen, maar veranderingen in de loop der tijd zullen juist hier mogelijk moeten zijn.

- **Zorg voor meer aanloop:** het centrum heeft echt meer aanloop en reuring nodig. Organiseer dit via ontmoetingen, via evenementen, via een betere marketing en via supermarkten. Supermarkten trekken bezoekers, die soms ook het supermarktbezoek combineren met bezoek aan andere voorzieningen in het centrum. In de verbeterde scenario's – en in het versterken van het organiserend vermogen in het centrum – zal hier aandacht voor moeten zijn.
- **Zorg voor extra woningen:** de vraag aan woningen in het centrum, nabij de vele voorzieningen, is hoog. Daarnaast kunnen extra woningen ook bijdragen aan de sociale veiligheid in het centrum. In de verbeterde scenario's zullen extra woningen een onderdeel moeten blijven.
- **Houdt rekening met cultuur en uitbreidingsop termijn:** in de scenario's wordt geen rekening gehouden met de toekomstige verplaatsing van culturele voorzieningen (bibliotheek en/of Muzisch Centrum Emmeloord) en/of mogelijke uitbreidings van 't Voorhuys. In de verbeterde scenario's zal hier ruimte voor mogelijk moeten zijn.



- **Blijf dichter bij het centrum zoals het nu is:** de drie aanzetten voor scenario's schetsen allemaal veranderingen, die veelal vergaand van aard zijn. Zou het, zeker om goed te kunnen kiezen, niet logisch zijn om ook een scenario te hebben dat vrij dicht bij de huidige situatie blijft?
- 2.6 | Openbare bijeenkomst op 3 februari 2016**  
Met deze reacties op de eerste aanzetten voor de scenario's, maar ook de reacties op de gepresenteerde sferen in het centrum is de project- en klankbordgroep verder gaan werken aan verbeterde scenario's.
- Visualisatie**  
Onderdeel van deze verbeterslag was ook de visualisatie van de scenario's. Is immers in de presentatie van 16 december heel globaal, via abstracte vormen, aangegeven wat voor functies waar in het centrum zouden kunnen komen, uit de reacties viel op te maken dat de verbeelding ervan iets minder globaal/abstract zou moeten in de tweede versie van de scenario's. Echter, hoe blijf je vooral uitbeelden dat het gaat om scenario's die antwoord geven op de vraag 'wat voor centrum wil men'? Hoe voorkom je dat de indruk wordt gewekt van stedenbouwkundige en/of architectonische plannen, maar is de verbeelding in de herziene versie meer dan een 'blokjeskaart'? Die vragen zijn voor de project- en klankbordgroep onder meer aanleiding geweest om verschillende vormen van visualisaties met elkaar te vergelijken en uiteindelijk te kiezen voor de presentatievevorm

van 3 februari 2016. Tevens is men nadrukkelijker ingegaan op het 'DNA' van Emmeloord en zijn de scenario's aan de hand van reacties op de eerste aanzetten verbeterd.

**Opzet openbare bijeenkomst**  
Opnieuw bestond deze openbare bijeenkomst uit een plenaire presentatie en een voortzetting van gesprekken aan tafels. Zo had iedereen dezelfde basisinformatie en kon, in kleiner verband, nader gedeeld worden wat men van de verbeterde scenario's vond. Tijdens deze openbare bijeenkomst waren ruim honderd aanwezigen.

#### Plenaire presentatie: proces, sferen en drie verbeterde scenario's

Omdat inmiddels de nodige stappen in het open planproces gezet waren en de project- en klankbordgroepleden signalen hadden opgevangen dat belangstellenden behoefte hadden aan een overzicht, is in de plenaire presentatie op 3 februari 2016 eerst een toelichting gegeven op het doorlopen proces: wat was de aanvankelijke opdracht van het gemeentebestuur, hoe is het open planproces georganiseerd, wat was de opzet van de verschillende openbare bijeenkomsten, welke reacties zijn gegeven en welke voortschrijdende inzichten zijn geboekt en wat waren de commentaren op de eerste aanzetten voor scenario's?

Vervolgens is nadrukkelijker ingegaan op de beoogde sfeer in het centrum. Gesteld is, mede op

basis van de reacties op 16 december 2015, dat het 'DNA' van de Noordoostpolder en Emmeloord richtinggevend moet worden voor de uitwerking van het centrum. Principes als lange straten en lange blokken, groene brinken, het vizier/doorrijk op het landschap, een stadspatroon dat het water volgt en architectuur die zowel eigen (Delftse School) als eigentijds is, zullen voor de nadere uitwerking van het centrum vertaald moeten worden naar stedenbouwkundige en architectonische eisen. In deze fase van het open planproces, waar het gaat om het benoemen van kwaliteiten en wat voor centrum men wil, is het concretiseren van stedenbouwkundige en architectonische eisen nog te vroeg, maar het is zeer goed om dit nu wel met elkaar vast te leggen als principe voor de vervolffase.

De presentatie eindigde met een toelichting op de drie verbeterde scenario's. In herinnering is gebracht wat de reacties waren op de aanzetten voor scenario's tijdens de openbare bijeenkomst van 16 december 2015 en op basis daarvan zijn het scenario 'bestaand centrum', 'lang centrum' en compact centrum 'toegelicht'.

In het scenario 'bestaand centrum' gaat het om enkele licht-gerichte verbeteringen in het centrum dat blijft lopen van Polderhoren tot en met Smedingplein. De Deel blijft open en wordt veraangenaaemd door wat extra groen. De verbinding tussen het park bij de Koningin Julianalaan en de Deel wordt verbeterd. Op de

# Scenario 1 | Bestaand centrum

## Kernpunten:

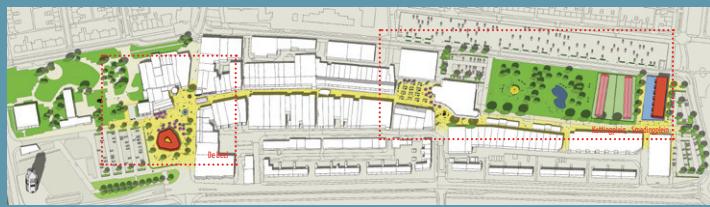
- Behouden wat er is in centrum - lopen van de Polderoren tot en met het Smedingplein - en enkele licht-gerichte verbeteringen
- Deel open houden en wat extra groen
- Park Koningin Julianalaan/Deel: verbinding verbeteren met de Deel
- Lange Nering: eigen(tijdelijk) groen en semi-permanent wonen met op termijn ruimte voor wonen, extra winkels en/of cultuur
- Toevoegen wonen op kop Smedingplein



# Scenario 2 | Lang centrum

## Kernpunten:

- Gravideerd centrum van de Polderoren tot en met het Smedingplein
- De Deel, Kettingplein en Smedingplein ontmoetingsplekken en bospunten
- De Deel: beperkte bebouwing voor horsec en wonen met zichtlijn naar Polderoren + verblijfsgebied voor 't Voorhuys
- Park Koningin Julianalaan/Deel: verbinding verbeteren met de Deel
- Mercuriuswoningen op Kettingplein, maar kan ook voor 't Voorhuys
- Lange Nering: levendige hoofdroute van centrum
- Kettingplein: prettige verblijfsplek
- Locatie Mercatus-flats: tijdelijk groen en semi-permanent wonen met op termijn ruimte voor wonen, extra winkels en/of cultuur
- Smedingplein: supermarkt en wonen



# Scenario 3 | Compact centrum

## Kernpunten:

- Gravideerd centrum van de Polderoren tot en met het Kettingplein
- De Deel beschutte ontmoetingsplek met horca + verblijfsgebied voor 't Voorhuys + ruimte voor uitbreiding cultuur
- Park Koningin Julianalaan/Deel: verbinding verbeteren met de Deel
- Mercuriuswoningen op Kettingplein, maar kan ook voor 't Voorhuys
- Winkelcircuit: A-aan Lange Nering West + locaties aan Korte Achterzijde + B-Scales aan Lange Nering Oost op termijn verplaatsen naar compacte winkelcircuit
- Kettingplein: nieuwe of verplaatste supermarkt
- Locatie Mercatus-flats: tijdelijk groen en semi-permanent wonen met op termijn ruimte voor wonen
- Smedingplein: toevoegen van wonen



Lange Nering komen enkele ontmoetingsplekken. Op het Kettingplein blijft de markt. Op de locatie van de gesloopte Mercatus-flats komt tijdelijk groen en semi-permanent wonen met op termijn ruimte voor wonen, extra winkels en/of cultuur. Op de kop van het Smedingplein komt nieuwbouw voor wonen.

Ook in het scenario 'lang centrum' blijft het centrum lopen van de Poldertoren tot en met Smedingplein. In dit centrum zijn de Deel, het Kettingplein en het Smedingplein ontmoetingspunten of zogenoemde bronpunten, oftewel de plekken waar veel bezoekers komen en besluiten of zij nog naar elders in het centrum gaan. Op de Deel komt beperkte bebouwing voor horeca en wonen hierboven. Voor het 't Voorhuys komt een verblijfsgebied. Ook in de scenario wordt de verbinding met het groen aan de Koningin Julianastraat en de deel verbeterd. De markt blijft op het Kettingplein, maar zou ook voor 't Voorhuys kunnen. De Lange Nering blijft, van oost naar west, de hoofdroute van het centrum. Door wat extra inrichting wordt het Kettingplein een prettier verblijfsplek. Op de locatie van de gesloopte Mercatus-flats komt tijdelijk groen en semi-permanent wonen met op termijn ruimte voor wonen, extra winkels en/of cultuur. Op de kop van het Smedingplein komt nieuwbouw voor wonen met hieronder een supermarkt.

In het scenario 'compact centrum' komt de focus te liggen op het gebied tussen Poldertoren

en Kettingplein. De Deel krijgt een beschutte ontmoetingsplek met een of meer paviljoens voor horeca. Ook hier wordt het gebied voor 't Voorhuys verblijfsgebied (in plaats van een weg voor auto's). De markt blijft op het Kettingplein, maar zou ook voor 't Voorhuys kunnen. Het winkelgebied richt zich op de A-locatie aan de Lange Nering West en de C-locatie aan de Korte Achterzijde. De winkels op de B-locatie aan de Lange Nering West zullen op termijn verplaatsen naar het compactere winkelgebied, waardoor eveneens op termijn het oostelijke deel van het centrum een woonbestemming kan krijgen. In de tussentijd zal op de locatie van de gesloopte Mercatus-flats tijdelijk groen en semi-permanent wonen kunnen komen. Op de kop van het Smedingplein komt nieuwbouw voor wonen.

**Reacties op de sfeer en de drie verbeterde scenario's**  
Aan acht tafels is, wederom onder begeleiding van een project- of klankbordgroeplid, verder gesproken over de plenaire presentatie. Het overzicht van het doorlopen proces werd op prijs gesteld. Op de conclusies die de project- en klankbordgroepleden getrokken hebben en verwerkt hebben in de drie verbeterde scenario's, kwam veel bijval. Men vond dat er goed geluisterd was en dat er duidelijke verbeteringen aangebracht waren. Dit gold zeker voor de principes voor de sfeer in het centrum, maar ook voor de drie verbeterde scenario's. Tegelijkertijd werden er ook nog suggesties meegegeven om de scenario's nog sterker te maken. Genoemd zijn:

- **Semi-permanent wonen roept verkeerde associaties op:** de keuze om niet nu al met een definitieve bestemming voor de locatie van de gesloopte Mercatus-flats te komen, maar in de loop der tijd te besluiten wat de beste definitieve bestemming is, werd gewaardeerd. Nu al uitspraken doen over wel of niet extra winkels, is op dit moment niet verantwoord. Tegelijkertijd zou in de loop der jaren nog wel eens kunnen blijken dat de winkelmarkt aantrekt of dat er andere aantrekkelijke functies in dit deel van het centrum kunnen komen. De keuze voor tijdelijkheid op deze locatie, is een goede. Maar wanneer gesproken wordt over 'semi-permanent wonen', roept dat onaantrekkelijke beelden op. Men denkt dan aan noodwoningen of lelijke containerwoningen. En dat is wat men nu precies niet wil in het centrum. Spreek daarom niet over 'semi-permanent wonen' en zorg dat de woningen die er komen kwaliteit hebben.
- **Houdt rekening met cultuur in het centrum:** de kans dat de bibliotheek en/of het Muzisch Centrum Emmeloord op korte termijn verplaatsen van de huidige locaties naar de Deel en/of de locatie van de gesloopte Mercatus-flats, is niet realistisch. Maar zorg dat verplaatsing in de toekomst niet onmogelijk wordt en houdt hier in de scenario's rekening mee.
- **Houdt rekening met andere veranderingen:** plekken als Sinke, CWI, maar ook ABN AMRO of Rabo zullen, in de loop der tijd, een andere bestemming moeten of kunnen krijgen. Zeker sloop van het Sinkepand en nieuwbouw is tijdens



Op een  
vóór een  
Kantoorlocaties.  
nieuwe bestemmingen.

de openbare bijeenkomst vaak als wens en meerwaarde voor het centrum genoemd. Hoewel nu nog niet duidelijk is wanneer een andere bestemming voorzien is en wat deze zal zijn, is het gewenst om deze optie in de scenario's mee te nemen.

- **Voldoende parkeergelegenheid op de Deel:** het gratis parkeren in het centrum is een groot goed. Zorg dat dit behouden blijft. En zorg ook dat in de scenario's voldoende parkeergelegenheid op of in de directe nabijheid van de Deel is voor drukke momenten in de week of het jaar.
- **Kom, nu de scenario's definitief zijn, met een financiële onderbouwing:** zorg dat de gemeente in beeld brengt of de scenario's perspectief hebben op een evenwicht tussen kosten en baten voor de gemeente. Laat dit de gemeente uitrekenen ten behoeve van de aanstaande besluitvorming over de scenario's.

- **Probeer het oorlogsmonument terug te krijgen:** aan enkele tafels is gevraagd om een terugverplaatsing van het oorlogsmonument.
- **Openbaar toilet:** verken in de uitwerking of, bij voorkeur op de Deel, er een openbaar toilet kan komen.

**Lagere huren:** organiseer een gesprek met eigenaren van het commercieel vastgoed om de huren omlaag te krijgen.

- **Bij 'bestaand centrum':** zorg dat er wel voldoende reuring komt.
- **Bij 'lang centrum':** misschien toch iets meer bebouwing op de Deel? Zorg voor een goede routing naar de Korte Achterzijde.

- **Bij 'compact centrum':** zorg voor een goede combinatie tussen laden/lossen, parkeren en een betere uitstraling van de Korte Achterzijde. Zorg dat het voorgestelde terras op de Deel, bij de paviljoens, in de zon komt te liggen.

Aan het eind van deze openbare bijeenkomst is gevraagd aan de aanwezigen om hun voorkeur voor een van de drie scenario's uit te spreken en, via het uittelen van 1, 2, 3 of 4 hartjes, de waardering nader aan te geven. De vraag om te kiezen voor een van de drie scenario's is vooral door de project- en klankbordgroep gedaan om te verkennen of elk van de drie scenario's wel een reactie oproept. Zou immers blijken dat voor een of meer scenario's geen enkele voorkeur zou komen, dan zou dit een reden zijn om nog eens de scenario's fundamenteel te herzien.

Dit laatste bleek niet nodig te zijn. Op elk van de drie scenario's kwamen voorkeuren, waarbij overigens wel een verschil in aantal bleek. Van de zo'n 100 aanwezigen tijdens deze openbare bijeenkomst, hebben 75 hun voorkeur kenbaar gemaakt: 16 kozen voor scenario 1 ('bestaand centrum'), 21 voor scenario 2 ('lang centrum') en 38 voor scenario 3 ('bestaand centrum'). Oftewel een verdeling van: 21% voor scenario 1, 28% voor scenario 2 en 51% voor scenario 3.

## 2.7 | Peiling op 27 februari 2016

Om zoveel mogelijk bewoners en ondernemers van Noordoostpolder in de gelegenheid te stellen een voorkeur uit te spreken voor een van de drie

scenario's, zijn de definitieve scenario's op 24 februari 2016 gepubliceerd in De Noordoostpolder. Om rekening te houden met de voorjaarsvakantie is tot 7 maart 2016 de mogelijkheid geboden om te reageren via de website, via een antwoordkaart of door op 27 februari 2016 langs te komen op de markt op het Kettingplein. Tussen 13.00 en 16.00 uur stonden daar leden van de project- en klankbordgroep om, indien gewenst, nadere toelichting te geven op de scenario's. Dit bood overigens voor de project- en klankbordgroepleden ook een extra mogelijkheid om te vernemen wat de overwegingen waren van degenen die via een stemkaart op het Kettingplein hun voorkeur aan gegeven hebben.

## 2.8 | Excursie in maart/april 2016

In vele gemeenten in het land is de toekomst van het centrum een actuele opgave. Sommige gemeenten hebben recentelijk hun centra aangepast, andere zijn bezig om ofwel een visie hierop te formuleren ofwel de organisatie op te tuigen voor aanpassingen in centra.

Meest urgent zijn momenteel de grote veranderingen in het winkelbestand. Landelijke winkelketens zijn genoodzaakt de deuren te sluiten. Ten gevolge van de crisisjaren in de afgelopen periode is reeds al de nodige leegstand ontstaan. Het online winkelen en het veranderend consumentengedrag vragen om nieuwe formules. De toenemende behoefte om elkaar te ontmoeten en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van

**Omroep Flevoland**

Scenario's nieuw centrum gepresenteerd  
Emmeloord - 16 december 2015

In restaurant 't Voorhuis in Emmeloord zijn drie voorlopige scenarios gepresenteerd voor de herinrichting van het centrum. Dat gebied loopt van de Polderton tot het voormalige verzorgingshuis De Goffslag. Het meest concreet waren de plannen voor het plein De Dael.

Bij het eerste scenario wordt het minste veranderd aan De Dael. Het tweede plan voorziet in meer hotel- en woningbouw. Het laatste scenario is het meest ingrijpend en voegt winkels, woningen en een ontmoetingsplek toe aan De Dael.

**De Noordoostpolder**

Nieuws Agenda 112 Nieuws Sport Gemeente Foto's Gezontheid & Co

**Open Planproces Stadhart (1)**

Wat gebeurde er zoal in het gemeentehuis? Hoe kunnen ontwikkelingen rondom het Stadhart begrepen worden vanuit het inwonersperspectief? Raadwatcher Helga Wiedijk volgde de openbare raad(commissie)vergaderingen, las de stukken en praat lezers van De Noordoostpolder deze zomer bij in een zesdelige artikelreeks.

EMMELOORD Het is natuurlijk een schitterende term. Van een Open Planproces

**HART VOOR EMMELOORD**

**PROEF DE IDEËËN VOOR EMMELOORD CENTRUM**

Maandag 16 november 19.30 uur Beurszaal in theater 't Voorhuis

**Wat gebeurde er zoal in het gemeentehuis? Hoe kunnen ontwikkelingen rondom het Stadhart begrepen worden vanuit het inwonersperspectief? Raadwatcher Helga Wiedijk volgde de openbare raad(commissie)vergaderingen, las de stukken en praat lezers van De Noordoostpolder deze zomer bij in een zesdelige artikelreeks.**

**Wat gebeurde er zoal in het gemeentehuis?**

Op 20 oktober vieren we met inwoners engen ontwikkelingen in onze woon- en werkplaats. Daarbij zijn er middelbare scholen, horeca en een groot aantal bedrijven en organisaties die in de gemeente zijn gevestigd.

**Wat vertelt?**

Na de eerste voorbereiding van 15 oktober, dat in de gemeente werden gehouden, scholen en de 17 gemeentevoorzitters van de Proeftafel groep gaan op 16 oktober in de gemeentevoorzitter van 15 gemeenten, gaf de Proeftafel groep aan Emmerik dat alles na de vergadering van de verschillende gezaghebbers van het gemeente midden in December 2015 werden doorgevoerd naar de andere bestuurden.

**Kijk voor informatie, nieuws, achtergronden, beelden en de agenda van bijeenkomsten op:**

**HART-VOOR-EMMELOORD.NL**

(maatschappelijke) dienstverlening, zorg en wonen geven nieuwe impulsen aan centra.

Nu uit het open planproces naar voren is gekomen wat voor wensen men heeft voor het centrum van Emmeloord, kan gerichter gebruik gemaakt worden van ervaringen in andere centra. En daarom zal, in samenwerking met de winkeliers, eigenaren van vastgoed in het centrum en andere belangstellenden, een excursie georganiseerd worden naar een of meer centra met min of meer soortgelijke opgaven als die in Emmeloord. Focus zal liggen op het organiserend vermogen: hoe kunnen winkeliers, eigenaren, andere partijen met belangstelling voor een plek in het centrum en de gemeente de krachten bundelen en de aantrekkelijkheid van het centrum verhogen?

Zoals afgesproken zal deze excursie in maart/april 2016 plaats vinden, waarbij – samen met winkeliers, eigenaren, organisaties in het centrum en de gemeente – een programma wordt samengesteld dat nauw aansluit bij de opgaven in het centrum van Emmeloord. Voorlopig gaat de voorkeur uit naar het spreken met winkeliers, eigenaren, instellingen en gemeenten in de centra van Leeuwarden, Drachten en Meppen. In al deze centra is bijzondere aandacht uit gegaan naar de herinrichting van de openbare ruimte, het versterken van het organiserend vermogen van ondernemers, een impuls aan de marketing en het behouden en versterken van winkels, voorzieningen, woningen en aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken in het centrum.

# SCENARIO 1

# BESTAAND CENTRUM



- In dit scenario wordt het minst veranderd ten opzichte van de huidige situatie in het centrum
- De Deel blijft helemaal open voor parkeren en evenementen, wel komt om De Deel extra groen
- De verbinding tussen het park aan de Koningin Julianalaan en De Deel wordt verbeterd
- In de Lange Nering komen er enkele ontmoetingsplekken bij
- De markt blijft op het Kettingplein
- Op de locatie van de gesloopte flats van Mercatus komen groen en een aantal woningen. Op termijn kan deze ruimte ook benut worden voor extra winkels en/of cultuur
- Op de kop van het Smedingplein maakt de huidige bebouwing plaats voor gerenoveerde of nieuwe woningen
- Kanslocaties, aangegeven in oranje, kunnen in de loop van de tijd een nieuwe bestemming krijgen (cultuur, wonen, winkels)



# 3. Waardering van scenario's 'bestaand centrum', 'lang centrum' en 'compact centrum'

## 3.1 Definitieve scenario's

De project- en klankbordgroep was van mening dat met de verbeterde scenario's zoals gepresenteerd op de openbare bijeenkomst van 3 februari, recht is gedaan aan alle inbreng uit de eerdere bijeenkomsten en aanvullende reacties via de website. Voor de project- en klankbordgroep was de openbare bijeenkomst van 3 februari dan ook een belangrijk moment. Is goed geluisterd naar wat men qua sfeer, uitgangspunten en functies belangrijk vindt, wat men wil behouden en wat men verbetert wil zien? Bieden de drie verbeterde scenario's voldoende verschillen, zodat er echt iets te kiezen valt? Sluiten de visualisaties aan bij de behoefte aan concretiere beelden, maar wel op zo'n manier dat het voor iedereen duidelijk is dat het hier gaat om het vinden van een antwoord op de vraag 'wat voor centrum wil men'?

- Uit de reacties van aanwezigen tijdens de openbare bijeenkomst van 3 februari en uit reacties die hierna gekomen zijn, maakt de project- en klanbkordgroep op dat op alle drie de vragen een positief antwoord gekomen is. De scenario's worden herkend en gedragen. Er valt te kiezen. De visualisaties en toelichting erbij zijn duidelijk en sluiten aan bij deze fase van de planvorming. Tegelijkertijd zijn, zoals ook beschreven in paragraaf 2.7, ook nog suggesties gedaan om de definitieve scenario's verder te verbeteren. Dit is dan ook gebeurd en met verwerking van deze suggesties, zijn de volgende drie scenario's op 24 februari 2016 ter peiling voorgelegd.

## Uitgangspunten voor elk scenario

- Het centrum moet gezelliger worden door extra groen, aantrekkelijke verblijfsplekken en evenementen.
- Het centrum moet gevareerd blijven door de combinatie van woningen, winkels, supermarkten, culturele voorzieningen en openbare ruimte.
- Het centrum moet eigen zijn door de historie van de polder en het 'DNA' van Noordoostpolder terug te zien, maar ook door eigentijdse architectuur. De principes die in het kader van het 'DNA' voor Noordoostpolder en Emmeloord al uitgezocht zijn, moeten in een vervolgfase vertaald worden naar de inrichting, stedenbouw en architectuur.
- Gratis parkeren in het centrum moet gehandhaafd blijven.
- Het centrum moet duurzamer worden, bijvoorbeeld via het materiaalgebruik en/of via duurzaam ondernemen.
- Het centrum moet aantrekkelijker worden, maar de scenario's moeten wel (financieel, markttechnisch en maatschappelijk) haalbaar zijn.

- De scenario's moeten een langere termijnperspectief hebben, maar ook op de korte termijn zullen verbeteringen al zichtbaar moeten zijn.

## Gezocht: kansrijke bestemming Poldertoren

De Poldertoren is en blijft een icon voor Emmeloord. Tegeijkertijd moet ook worden vastgesteld dat de programmatische ideeën die tijdens het open

planproces zijn ingebracht voor de Poldertoren, in de afgelopen jaren juist niet tot een succesvolle exploitatie hebben geleid. Denk aan: VVV of museum. Andere ideeën die kansrijk geacht worden, zijn in het open planproces niet naar voren gekomen. En dat betekent voor de scenario's dat de Poldertoren benoemd wordt als een belangrijk en iconisch onderdeel van het centrum, maar dat in deze fase het niet mogelijk is geweest om hiervoor een kansrijke functie aan te geven.

## Openbare ruimte

In alle scenario's krijgt de openbare ruimte een impuls. Met als doel om via extra groen, goede bestrating, een fontein/water en aantrekkelijk verblifsplekken het aangenamer te maken of even naar het centrum te gaan en/of er te vertoeven. In het scenario 'bestaand centrum' zal de impuls licht zijn, in het scenario 'lang centrum' verdeeld worden over het gebied van Poldertoren tot Smedingplein en in het scenario 'compact centrum' zal focus van deze impuls gericht zijn op het gebied Deel, Lange Nering West, Kettingplein en Korte Achterzijde.

## Kanslocaties

De scenario's gaan in op locaties waar, op basis van de inbreng tijdens de openbare bijeenkomsten, een redelijke mate van duidelijkheid over verkregen is. Daarnaast zijn er tijdens de openbare bijeenkomsten vragen gekomen over locaties die bij de verdere uitwerking van een scenario meer concreetheid zouden moeten krijgen. Het gaat hierbij om locaties die in de loop der tijd voor herbestemming

# SCENARIO 2 LANG CENTRUM

2



- In dit scenario is er sprake van een lang centrum dat loopt van Poldertoren tot en met Smedingplein
- De Deel blijft voor een deel open voor parkeren en evenementen, maar krijgt er extra verblijfsgebied bij door de straat die nu nog langs 't Voorhuis en de Rabo loopt af te sluiten
- Op De Deel komt bebouwing voor wat horeca met daarboven wonen
- De tijdelijke kiosk aan het begin van de Lange Nering verdwijnt om zo een betere entree naar het winkelgebied te krijgen
- Het Kettingplein wordt een aantrekkelijkere verblijfplaats en de markt blijft er
- Op de locatie van de gesloopte flats van Mercatus komen groen en een aantal woningen. Op termijn kan deze ruimte ook benut worden voor extra wonen, winkels en/of cultuur
- Op de kop van het Smedingplein maakt de huidige bebouwing plaats voor een supermarkt met daarboven woningen
- Kanslocaties, aangegeven in oranje, kunnen in de loop van de tijd een nieuwe bestemming krijgen (cultuur, wonen, winkels)



in aanmerking komen en om locaties waarvoor uitbreidingsintenties zijn: CVI, Sinke, 't Voorhuys, Rabo en ABN AMRO. Dit zijn kansen in de ogen van eigenaren, bewoners en/of andere aanwezigen tijdens de openbare bijeenkomsten, maar over de mogelijke toekomstige bestemming is tijdens de openbare bijeenkomst nog geen nadere duiding gegeven. Omdat in het open planproces aangegeven is dat ook deze objecten in de (nabije) toekomst een bijdrage kunnen leveren aan het gehavireerd houden, gezelliger krijgen en eigen maken van het centrum, is bij de definitieve scenario's de term 'kanslocatie' geïntroduceerd. Wanneer na besluitvorming meer duidelijkheid is over een nader uit te werken scenario, kan ook gerichter in gesprek gegaan worden met de eigenaren van de desbetreffende kanslocaties.

**Loratie Mercatus-flats: aantrekkelijk groen en wonen, maar ook ruimte voor andere ontwikkelingen op termijn**

In alle scenario's is voor de locatie waar tot voor kort de Mercatus-flats gestaan hebben, sprake van een aantrekkelijke bestemming op korte termijn (wonen en groen), maar met de ruimte om na verloop van tijd ook nog andere ontwikkelingen zoals wonen, winkels en/of cultuur te realiseren. De woningen die op korte(re) termijn voorzien zijn, moeten kwaliteit hebben en zullen, bij voorkeur, gericht zijn voor senioren en meergeneratiewoningen.

### **Scenario 1 'bestaand centrum'**

In scenario 1 verandert er ten opzichte van de huidige situatie het minst. De Deel blijft open en wordt met wat extra groen rondom het parkeren verbeterd. De

verbinding tussen de Deel en het park aan de Koningin Julianalaan wordt verbeterd. Op de kop van het Smedingplein is ruimte voor renovatie of vernieuwing van de bestaande bebouwing voor wonen.

### **Scenario 2 'lang centrum'**

In scenario 2 blijft er sprake van een lang centrum dat loopt van Poldertoren tot Smedingplein. De Deel krijgt een bescheiden bebouwing voor horeca met wonen erboven. De straat die nu voor 't Voorhuys en langs de Rabobank loopt, wordt een verblifsgebied. De kiosk aan het begin van de Lange Nering verdwijnt om zo een betere entree naar het winkelgebied te maken. Het Kettingplein krijgt extra verblifskwaliteit en op de kop van het Smedingplein maakt het huidige bebouwing plaats voor een supermarkt met hierboven woningen.

### **Scenario 3 'compact centrum'**

In scenario 3 is er sprake van een compact centrum tussen Poldertoren en Kettingplein. De Deel krijgt, evenals in het scenario 'lang centrum', een extra verblifsgebied door de straat voor het 't Voorhuys en langs de Rabobank weg te halen. Op de Deel komt een tegen de wind beschutte plek voor horeca en ontmoeting, met paviljoens voor de horeca. Het terras zal in de zon liggen. Ook in dit scenario verdwijnt de kiosk aan het begin van de Lange Nering om zo een aantrekkelijkere entree te krijgen naar het winkelgebied. Het winkelgebied in dit scenario bevindt zich vooral in de Lange Nering West, op het Kettingplein en de Korte Achterzijde. Om dit compacte winkelgebied te markeren, zal er een beperkt aantal

nieuwe winkels komen op de locatie van de huidige supermarkt aan het Kettingplein en zal een nieuwe supermarkt met woningen erboven komen nabij het Kettingplein (kop locatie gesloopte Mercatus-flats). Op de kop van het Smedingplein maakt de huidige bebouwing plaats voor gereviseerde of nieuwe woningen. Winkels op de Lange Nering Oost blijven hier of verhuizen in de loop van de tijd naar leegkomende winkels in het compactere winkelgebied op de Lange Nering West.

### **3.2 Kaders en criteria**

Door de raad zijn, voorafgaand aan het open planproces, de volgende kaders meegegeven:

1. Belangstellenden en belanghebbenden moeten op een gelijkwaardige, transparante en voor iedereen navolgbare wijze ideeën en initiatieven kunnen inbrengen.
2. Op basis van ieders inbreng moeten samenhangende voorstellen ('scenario's) ontwikkeld worden die voortkomen uit het open planproces en gedragen worden door de deelnemers uit dit open planproces.
3. Het open planproces bestaat uit zeven werkateliërs, waarbij aandacht uitgaat naar de oorspronkelijke ideeën voor, het huidig functioneren en de toekomst van het centrum.
4. De organisatie van het open planproces ligt in handen van een project-, klankbord- en sturgroep met nadruk op de project- en klankbordgroep en een samenstelling die bestaat uit een substantiële vertegenwoordiging uit de samenleving (niet zijnde ambtenaren,

# SCENARIO 3 COMPACT CENTRUM

3



- In dit scenario is er sprake van een compact centrum tussen Poldertoren en Kettingplein
- De Deel blijft voor een groot deel open voor parkeren en evenementen, maar krijgt er extra verblijfsgebied bij door de straat die nu nog langs 't Voorhuis en de Rabobank loopt af te sluiten
- Onderdeel van dit nieuwe verblijfsgebied wordt een tegen de wind bescherde plek voor horeca en ontmoeting, op De Deel komt paviljoenbebauwing voor horeca

- De tijdelijke kiosk aan het begin van de Lange Nering verdwijnt om zo een betere entree naar het winkelgebied te krijgen
- Het winkelgebied bevindt zich vooral in de Lange Nering West, op het Kettingplein en Korte Achterzijde
  - Het Kettingplein krijgt meer betekenis door nieuwe winkels op de locatie van de huidige supermarkt en een nieuwe supermarkt nabij het Kettingplein. Ook hier blijft de markt op het Kettingplein. Op zowel de nieuwe winkels als de supermarkt komen woningen
  - Op de locatie van de gesloopte flats van Mercatus komen groen en een aantal woningen. Op termijn kan deze ruimte geheel benut worden voor wonen
- Op de kop van het Smedingplein maakt de huidige bebouwing plaats voor gerenoveerde of nieuwe woningen
- Winkels in de Lange Nering Oost blijven hier of verhuizen in de loop van de tijd naar leegkomende winkels op de Lange Nering West
  - Kanslocaties, aangegeven in oranje, kunnen in de loop der tijd een nieuwe bestemming krijgen (cultuur, wonen, winkels)



- bestuurders en raadsleden).
5. Het open planproces levert in maart 2016 de scenario's op.
  6. De scenario's moeten zowel op de korte als langere termijn zichtbare resultaten opleveren.
  7. De scenario's moeten ten opzichte van elkaar gewaardeerd kunnen worden aan de hand van criteria zoals draagvlak, beleving, quick wins, toekomstbestendigheid, flexibiliteit, kosten en opbrengsten, programma, openbare ruimte en verkeer.
- Tijdens het open planproces zijn, aanvullend hierop, uitgangspunten benoemd die eveneens als kaderstellend beschouwd kunnen worden. Dit zijn:
8. Het centrum moet gezellig zijn, via groen, verblijfplekken en evenementen.
  9. Het centrum moet gevareerd blijven, via woningen, winkels, supermarkten, openbare ruimte en (toekomstige verplaatsing van) cultuur.
  10. Het centrum moet eigen zijn door aan te sluiten op het 'DNA' van Noordoostpolder en Emmeloord en door eigentijdse architectuur die hierbij past.
  11. In het centrum moet het gratis parkeren behouden blijven.
  12. Het centrum moet duurzaam worden via materiaal gebruik en sociaal ondernemen.
  13. De voorstellen moeten haalbaar zijn in termen van maatschappelijk draagvlak, financiën en markttechnisch.

### 3.3 Waardering van proces

De externe procesbegeleider is van mening dat recht gedaan is aan de kaders die de gemeenteraad gesteld heeft aan het open planproces.

#### Ad 1: gelijkwaardig, transparant en navolgbaar

Er is alles in het werk gesteld om zoveel mogelijk bewoners, ondernemers, eigenaren, instellingen en andere belangstellenden van Noordoostpolder te informeren over het open planproces en hen te betrekken bij de openbare bijeenkomsten. Alleen informatie uit de openbare bijeenkomsten en zo ook navolgbaar via de website is benut voor het opstellen van de scenario's. Via hoor en wederhoor is deze informatie verwekt tot scenario's. Omdat het in deze fase van het open planproces gaat om het creëren van draagvlak voor veranderingen in het centrum, het opbouwen van vertrouwen en het vinden van een antwoord op de vraag 'wat voor centrum wil men' is in het verzamelen en benutten van informatie geen onderscheid gemaakt tussen belangstellenden en belanghebbenden. Het gaat in deze fase immers om een iedereen gedragen visie op een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum.

Via de website, advertenties en de openbare bijeenkomsten als ook via de bilaterale contacten tussen leden van de project- en klankbordgroep en hun achterbanen is alles in het werk gesteld om het open planproces navolgbaar te houden. Uit het merendeel van de reacties maakt de externe procesbegeleider op dat dit navolgbaar en herkenbaar is geweest.

### Ad 2: scenarios die voortkomen uit en gedragen worden door deelnemers

In de voorbereiding van het open planproces is uiteraard kennis genomen van de geschiedenis van het centrum, waaronder de eerdere plannen en discussies hierover. Een dergelijke voorbereiding hoort erbij, omdat enerzijds voorkomen moet worden dat het open planproces 'een herhaling van zetten wordt', anderzijds wel kennis genomen moet zijn van dat wat al bedacht en bediscussieerd is. Belangrijkste conclusie uit deze voorbereiding was dat het open planproces alleen maar kans van slagen zou kunnen hebben, wanneer niet teveel terug gekeken zou worden. Eigenlijk was er maar één optie: vooruit kijken met elkaar. En daarom is het open planproces vervolgens ook zo georganiseerd dat eerst, onbevooroordeeld, vragen gesteld zijn aan belangstellenden om vervolgens hieruit gemeenschappelijke noemers/uitgangspunten te halen en pas daarna tot scenario's te komen. Cruciaal voor zo'n proces is de betrokkenheid vanuit de samenleving, het vertrouwen om stappen voorwaarts te maken en de inbreng van ideeën en ervaringen. De externe procesbegeleider is van mening dat de betrokkenheid vanuit de samenleving groot was, getuige de grote opkomst bij openbare bijeenkomsten, en dat de inbreng gevarieerd en deskundig was. De scenario's die hieruit voortkomen zijn, sluiten aan bij de inbreng van deelnemers. Door de scenario's een aantal keren te toetsen bij belangstellenden en ook aan te scherpen is voortdurend aansluiting gezocht bij de samenleving. Door tussentijds ook te laten stemmen op de

scenario's, namelijk tijdens de openbare bijeenkomst op 3 februari 2016 en door met bewoners over de drie scenario's in gesprek te gaan op het Kettingplein op 27 februari 2016 is ook zo onderzocht of alle drie de scenario's wel aansluiten op de verschillende meningen vanuit de samenleving. Indien gebreken was dat een van de scenario's geen of nauwelijks reacties op riep, dan was dat een signaal van onvoldoende aansluiting op de samenleving geweest. De externe procesbegeleider concludeert uit dit alles dat ook aan dit door de raad gestelde kader is beantwoord.

#### **Ad 4: organisatie**

In de samenstelling van de project- en klankbordgroep is gezorgd voor een afspiegeling vanuit de samenleving. Zowel in de verhouding gemeente – samenleving is dit tot uitdrukking gekomen als in de samenstelling (jong – ouder, belanghebbende – belangstellende, man – vrouw).

Daartegenover staat dat op 27 februari 2016 ook een peiling op locatie heeft plaats gevonden en in maart/april 2016 nog een excursie met ondernemers, eigenaren, bewoners en gemeente gaat plaats vinden. Dit overzijdende brengt de externe procesbegeleider tot de conclusie dat ook aan dit kader voldaan is.

#### **Ad 3: zeven werkateliers met aandacht voor historie, nu en toekomst**

Er zijn zeven openbare bijeenkomsten georganiseerd, waarvan drie weliswaar min of meer vergelijkbaar zijn (de bezoeken aan de drie middelbare scholen).

Daartegenover staat dat op 27 februari 2016 ook

en een peiling op locatie heeft plaats gevonden en in maart/april 2016 nog een excursie met ondernemers, eigenaren, bewoners en gemeente gaat plaats vinden. Dit overzijdende brengt de externe procesbegeleider tot de conclusie dat ook aan dit kader voldaan is.

In de openbare bijeenkomsten is de nadruk gelegd bij het huidig en toekomstig functioneren van het centrum. Omdat bij de start van het open planproces, in samenspraak met de project- en klankbordgroep, is geconstateerd dat het aangaan van een dialoog met de samenleving vooral gebaat is met het vooruit kijken, is minder aandacht besteed aan de geschiedenis van het centrum en de plannenmakerij.

er niet zouden uitkomen, is niet nodig geweest.

De externe procesbegeleider is van mening dat met de samenstelling en het functioneren van de project- en klankbordgroep voldaan is aan het gestelde organisatorische kader.

#### **Ad 5: scenario's in maart 2016**

De definitieve scenario's zijn op 24 februari 2016 in peiling gebracht en vanaf maart (met een uitloop naar medio april) in besluitvorming. In samenspraak met de griffie is ervoor gekozen om een extra themabijeenkomst ter nadere informatie van de raadsleden te organiseren. De externe procesbegeleider is van mening dat ook aan het gestelde tijdspad is voldaan.

#### **Ad 6: korte en langere termijn**

De scenario's geven vooral een beeld van wat voor centrum Emmeloord kan worden. Binnen deze scenario's zal nog veel uitgewerkt moeten worden. Tegelijkertijd bieden alle drie de scenario's de mogelijkheid om juist al op korte termijn zicht- en beleefbaar te maken dat er gewerkt wordt aan een gezellig, gevarieerd en eigen centrum. Dit laatste is van groot belang om het draagvlak voor de scenario's te behouden.

#### **Ad 7 - 13:**

Deze meer inhoudelijke waardering wordt in de volgende paragraaf gegeven.

Deze meer inhoudelijke waardering wordt in de volgende paragraaf gegeven.

### **3.4 Overwegingen en voor- en nadelen scenario's**

Zijn in paragraaf 3.3 vooral de procesmatige aspecten belicht, in deze paragraaf zal de externe procesbegeleider zijn visie geven op de meer inhoudelijke onderbouwing en waardering van de scenario's.

#### **Ad 7: Waardering aan de hand van criteria**

De gemeenteraad heeft in haar besluit tot uitvoering van het open planproces een aantal, niet limitatieve, criteria meegegeven op basis waarvan de scenario's afgewogen zouden moeten worden. Het criterium 'draagvlak' is meer procesmatig van aard, maar heeft ook inhoudelijke grondslag. De overige door de raad genoemde criteria – beleving, quick wins, toekomstbestendigheid, flexibiliteit, kosten en opbrengsten, programma, openbare ruimte en verkeer – zijn inhoudelijk van aard. Hieronder worden de criteria beschreven en samenvattend gewaardeerd in een schema.

#### **Draagvlak**

De drie scenario's zijn opgebouwd op basis van de informatie uit de openbare bijeenkomsten. Zoals hiervoor al omschreven, zijn de scenario's vervolgens getoetst en aangescherpt in samenspraak met de aanwezigen tijdens de openbare bijeenkomsten van 16 december 2015 en 3 februari 2016. Tijdens de laatstgenoemde openbare bijeenkomst is ook gestemd, om ook via deze manier te toetsen of er draagvlak voor de scenario's is. Uit de stemverhouding en de reacties op de scenario's constateert de externe procesbegeleider dat er voor alle drie de scenario's,

weliswaar in uiteenlopende stemverhoudingen, draagvlak is. Dit is ook gebleken tijdens de gesprekken over de drie definitieve scenario's op 27 februari 2016, als ook uit de peilingen via internet en briefkaarten. De resultaten uit de peiling (zie paragraaf 3.5) laten tegelijkertijd ook zien dat voor scenario 3 verreweg het meeste draagvlak is, gevolgd door scenario 1 en tenslotte door scenario 2.

#### **Beleving**

Beleving is misschien wel het meest subjectieve criterium uit de reeks van benoemde criteria om de scenario's te waarderen. Wat de een als gezellig ervaart, zal de ander juist als minder gezellig ervaren. En hetzelfde kan gesteld worden over mooi, openheid, drukte, historie, moderniteit, et cetera. Tegelijkertijd is tijdens de openbare bijeenkomst veel aandacht gevraagd voor de belevingswaarde van het centrum. Als algemene uitgangspunten zijn niet voor niets als eerste genoemd: gezellig, gevareerd en eigen. Daarnaast is voor alle drie de scenario's aangegeven dat aangesloten moet gaan worden bij het 'dna' van Emmeloord. Deze vier kwaliteiten gaan duidelijk in op beleving.

In de waardering van de drie scenario's kan voorop gesteld worden dat in alle drie de scenario's sprak zal zijn van meer gezelligheid, het behouden van variatie, het versterken van eigenheid en uitwerking in stedenbouw en architectuur volgens de principes van het 'dna'. Tegelijkertijd kan in de waardering ook een onderscheid aangebracht worden. Dit onderscheid wordt bepaald aan de hand van de mate

waarin het toekomstige centrum zal veranderen ten opzichte van het huidige centrum, ervan uitgaande dat hier – blijkens de gesprekken tijdens de openbare bijeenkomsten – behoeft te gaan is. Wie de mate van verandering legt naast de belevingswaardering, kan vaststellen dat scenario 1 het dichtst bij de huidige situatie blijft, scenario 2 een aantal veranderingen zal teweegbrengen en scenario 3 het meest vergaand verandering in gang zet als het gaat om drukte, reuring en programma.

#### **Quick wins**

De gemeenteraad en ook vele aanwezigen tijdens de openbare bijeenkomsten hebben gevraagd om niet alleen scenario's voor de langere termijn te ontwikkelen, wetende dat veranderingen in centra een proces van de lange adem zijn, maar ook op korte termijn al verbeteringen zicht- en beleefbaar te maken. Denk dan aan het tijdelijk programmeren van leegstaande winkels, het organiseren van extra gezellige en bezoekersaantrekkelijke activiteiten en op 'opfleuren' van het centrum met bloemen, groen en zitgelegenheid. Dit zal ongeacht voor welk scenario gekozen wordt, het geval moeten zijn. De waardering voor quick wins verschilt dan, in de optiek van de externe procesbegeleider, niet per scenario.

#### **Toekomstbestendigheid**

Dit criterium gaat in op de vraag 'wat is het beste voor het centrum ook op langere termijn'? Afgaande op de peiling zou dit het geval zijn voor scenario 3, waarbij uitgegaan wordt van een compacter en sterker

centrum met twee aantrekkelijke bronpunten (Deel en Kettingplein). Mocht het winkelbestand kleiner worden, zoals momenteel de trend in Emmeloord en in vrijwel elk centrum is, dan is scenario 3 hierop het beste voorbereid. Maar mocht na verloop van tijd toch blijken dat de markt voor winkels stabiel blijft of zelfs groeit, dan biedt ook dit scenario – evenals de overige scenario's – de kans om hier ruimte voor te houden cq. te bieden op de Lange Nering Oost. Kijken wij naar de overige onderdelen van de scenario's, bijvoorbeeld wonen, openbare ruimte en horeca, dan verschillen de scenario's qua toekomstbestendigheid niet of weinig.

**Flexibiliteit**  
Door in alle drie de scenario's rekening te houden met kantslocaties en voor de Lange Nering Oost een aantrekkelijk perspectief te bieden voor de korte termijn, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor voortschrijdende inzichten en ontwikkelingen op de langere termijn, beschikken alle drie de scenario's over voldoende én voor een vitaal centrum noodzakelijke flexibiliteit.

### Kosten en opbrengsten

Voor een indicatie van kosten en opbrengsten en hiermee het bieden van een eerste perspectief op het financieel haalbaar krijgen van de scenario's heeft de ambtelijke organisatie een zelfstandige analyse verricht. Voor een waardering hiervan wordt verwezen naar deze analyse. Omdat deze buiten de opdracht van de externe procesbegeleider valt, wordt

in deze eindrapportage volstaan met een verwijzing naar deze analyse.

### Programma en openbare ruimte

Tijdens het open planproces is veel aandacht uitgegaan naar wat een centrum nu een centrum maakt. Het antwoord hierop is heel duidelijk: een plek van samenkomen, zijn in de scenario's verschillende opties uitgewerkt. In alle scenario's blijft de Deel de plek voor grote evenementen en het Kettingplein voor de markt. In alle scenario's zal de locatie van de gesloopte Mercatus-flats deels heringericht worden met groen en zal het park nabij de Koningin Julianalaan/Deel een kwaliteitsimpuls en betere verbinding met het verblifsgebied krijgen. In de scenario's 2 en 3 krijgt de ontmoetingsfunctie van de Deel een grotere impuls, onder meer door aanvullend programma op de Deel (horeca) en wordt het verblifsgebied aantrekkelijker en groter door het verkeersareaal voor de Rabobank en 't Voorhuys eruit te halen. Voor fietsverkeer en laden/lossen zal overigens wel ruimte blijven. In scenario 3 worden de meest vergaande voorstellen voor het verlevendigen van het Kettingplein gedaan, zowel in de openbare ruimte als via nieuwe bebouwing. Dit alles overziende, trekt de externe procesbegeleider als conclusie dat in alle drie de scenario's veel variatie blijft en komt (wonen, openbare ruimte, winkels, supermarkt, ruimte voor cultuur), maar dat wanneer gekeken wordt naar het versterken van de ontmoetingsfuncties scenario 3 het meest vergaand is, vervolgens scenario 2 en tenslotte scenario 1.

### Verkeer

Tijdens de openbare bijeenkomsten is aangegeven dat meer aandacht besteed moet worden aan de (kwaliteit van) fietsparkeervoorzieningen, dat voldoende en gratis parkeerplaatsen behouden moeten worden en dat het laden en lossen in en het fietsverkeer door het centrum gewaarborgd moeten zijn. In alle drie de scenario's kan hieraan tegemoet gekomen worden, waarbij als kanttekening geplaatst moet worden dat bij de raming van de financiering hier al rekening gehouden mee is, maar dat de feitelijke tekeningen/uitwerkingen in een vervolgfase worden opgesteld. Immers, wanneer duidelijkheid is verkregen over het voorkeursscenario kunnen de verkeerskundige uitwerkingen (autoverkeer, rotondes om het centrum heen, fietsverkeer, parkeren voor auto en fiets, laden/lossen) ook beter concretiseerd worden. Maar zoals gesteld, in deze fase van de scenario-ontwikkeling is in ieder geval al onderzocht dat aan een goede en veilige verkeersafwikkeling voorzien kan worden.

### Variatie in scenario 1, 2 en 3

Het huidige centrum van Emmeloord is een gevareerd centrum. Er wordt gewoond, er wordt gewinkeld, er zijn voorzieningen om uit te gaan en er is volop openbare ruimte. Dat de kwaliteit beter moet, is de aanleiding voor het open planproces. Maar het is goed om te benadrukken dat de beoogde variatie – en dat maakt een centrum tot een centrum – er al is. In alle drie de scenario's wordt vastgehouden aan deze variatie. Met het, op termijn, benutten

samen met de eigenaren en de gemeente continu blijven investeren in marketing, evenementen, de brancheering, het beheer en onderhoud van het centrum. Zonder een proactief centrummanagement, met de ondernemers als belangrijkste partij, geen aantrekkelijk centrum. De externe procesbegeleider kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het organiserend vermogen in het centrum een behoorlijke impuls verdient. Kiest de gemeenteraad voor het verder uitwerken en concretiseren van een van de drie scenario's, dan zal hieraan de voorwaarde gesteld kunnen (en moeten) worden dat ook substantieel geïnvesteerd wordt in het organiserend vermogen.

#### **Scenario 1 'bestaand centrum'**

Dit scenario blijft het dichtst bij de situatie van het centrum zoals dit er nu is. Dit scenario zou dan ook het best gewaardeerd kunnen worden als een beheersmatig voorstel. Het verandert weinig ten opzichte van het nu, het verbetert alleen de sfeer door wat groen op de Deel toe te voegen. Hierdoor zal het parkeren meer uit het zicht raken, blijft de openheid van de Deel gehandhaafd en blijft er alle ruimte voor parkeren en evenementen. Door ook elders in het centrum wat extra te investeren in verblijfsplekken, zal de aandacht overigens niet beperkt blijven tot de Deel.

Uit de reacties tijdens het open planproces kwam naar voren zij die weinig aanleiding zien voor verandering in het centrum, de voorkeur geven aan dit scenario. Zij menen dat het (redelijk) goed gaat

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<b>Draagvlak</b>	++	+	+++
<b>Beleving</b>	+	++	++
<b>Quick wins</b>	+++	+++	+++
<b>Toekomstbestendigheid</b>	+	++	+++
<b>Flexibiliteit</b>	+++	+++	+++
<b>Kosten en opbrengsten</b>			
<b>Programma</b>	+	+++	++
<b>Openbare ruimte</b>	+	++	+++
<b>Verkeer</b>	+++	+++	+++
<b>Totaal</b>	15 plussen	19 plussen	23 plussen

Organiserend vermogen moet aanzienlijk beter Echter, hierbij moet een belangrijke kanttekening geplaatst worden. Voor een centrum met belevings- en aantrekkingsswaarde is meer nodig dan een herinrichting van de openbare ruimtes en verschillende functies. Centra die in de armen van bewoners, bezoekers en ondernemers gesloten worden, zijn centra waar het organiserend vermogen hoog is. Dat wil zeggen dat ondernemers van de kanslocaties (CWI, Sinke, Rabo , ABN AMRO, uitbreiding 't Voorhuys) kan de variatie alleen maar sterker worden. Dat is in alle drie de scenario's een belangrijk en kansrijk gegeven. Daarnaast bieden de scenario's mogelijkheden om meer woningbouw toe te voegen en gaat veel aandacht uit naar een aantrekkelijker openbare ruimte. Tezamen vormen dit de succesvoorwaarden voor een gezellig, gevareerd, eigen en toekomstbestendig centrum.

met het centrum en/of dat publieke middelen liever voor andere opgaven besteed moeten worden, zoals bijvoorbeeld de zorg.

**Het voordeel van het scenario ‘bestaand centrum’** is dat met de beoogde aanpassingen – groen en verblijfsplekken – op korte termijn begonnen kan worden. In feite bestaat dit scenario vooral uit quick wins. De beleving in de openbare ruimte zal verbeterd worden. Aanpassingen ten aanzien van het verkeer zullen er niet hoeven te zijn.

Tegelijkertijd stelt de externe procesbegeleider vraagtekens bij de toegevoegde waarde van dit scenario. De openheid van de Deel is gedurende een beperkt aantal evenementen per jaar een groot voordeel, maar buiten deze evenementen om heeft de Deel onvoldoende verblijfskwaliteit. Altijd makkelijk parkeren op de Deel is uiteraard een voordeel, maar wegt in de ogen van de externe procesbegeleider niet op tegen het gebrek aan kwaliteit midden in het centrum. Het wat vergroene van de Deel, zoals dit scenario voorstelt, is zeker een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar levert geen extra reden op om naar het centrum te gaan en er langer te blijven dan nu het geval is. Om de aantrekkingskracht van dit centrum, de waardering en de verblijfsduur te vergroten, vraagt dit centrum om meer dan enkele beheersmatige investeringen. Met deze beheersmatige investeringen zal de eigenheid niet wezenlijk veranderen, zoals wel gevraagd tijdens de openbare bijeenkomsten.

### Scenario 2 ‘lang centrum’

Ook dit scenario gaat uit van de huidige situatie, door te kiezen voor een gevarieerd centrum dat zich blijft uitstrekken van de Poldertoren tot en met het Smedingplein. In dit centrum wordt gekozen voor een dubbele functie op de Deel: naast ruimte voor evenementen en parkeren, zal het gedeelte dat loopt vanaf de Rabobank, via ’t Voorhuys naar de groen aan de Koningin Julianalaan een doorlopend verblijfsgebied worden. Op dit deel van de Deel komt enige bebouwing voor horeca op de begane grond en woningen erboven. Het Kettingplein wordt iets verlevendigd door toevoeging van een of meer terrassen. Om de trekkracht tussen de Deel en het Smedingplein te versterken, is ruimte voorzien voor een supermarkt op de kop van het Smedingplein.

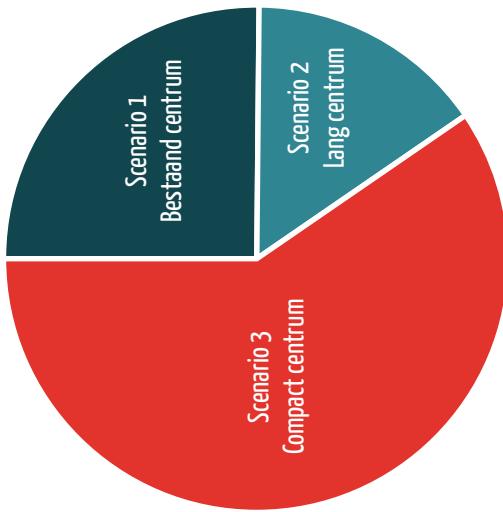
De externe procesbegeleider ziet het belang in van extra bronpunten in het centrum en begrijpt daarom dat er gekozen is voor horeca op de Deel en een extra supermarkt op het Smedingplein. Dat hierdoor parkeergelegenheid op de Deel plaats moet maken voor een andere functie, is in de ogen van de externe procesbegeleider verantwoord. Rondom het centrum, op zeer beperkte afstand, zijn voldoende parkeermogelijkheden. Twijfel bij de externe procesbegeleider is er over het behouden van het centrum over de gehele lengte. Door zo’n langgerekt centrum te houden met overal parkeergelegenheid, verspreiden bezoekers zich over vele plekken in het centrum, waardoor er weinig tot geen gevoel van ‘gezellige drukte’ kan ontstaan. Op basis van de huidige ontwikkelingen in de retail/winkels vraagt

de externe procesbegeleider zich af of zo’n lang gestrekt winkelgebied zoals het centrum nu is, wel te handhaven is op termijn. Of met andere woorden gesteld: is het huidige winkelgebied niet te groot?

### Scenario 3 ‘compact centrum’

Het centrum van Emmeloord is meer dan een winkelcentrum. Er wordt ook al gewoond, er is horeca, in ’t Voorhuys zijn culturele activiteiten en de markt en bijzondere evenementen zorgen voor behoorlijk wat variatie. Tegelijkertijd kan niet worden ontkend dat de winkels in het centrum van Emmeloord een belangrijke trekker en sfeermaker zijn. En juist in het winkelbestand zijn grote veranderingen gaande, in Nederland en dus ook in Emmeloord. Niemand lijkt de toekomst van het winkelbestand te kunnen overzien, maar vooral nog lijkt de trend toch vooral een te zijn van minder landelijke ketenwinkels en mogelijk een markt in kleine, meer lokale winkels. Vanuit dat perspectief bezien, is het scenario dat kiest voor een sterker en compacter centrum verantwoord.

De externe procesbegeleider acht dit scenario verstandig, onder de voorwaarde dat ook aandacht en investeringen blijven uitgaan naar de Lange Nering Oost. De strategie is evenwel gericht op het kleiner en compacter maken van het winkelcircuit, hetgeen inhoudt dat winkels van de Lange Nering Oost op termijn verleid zouden moeten worden te verplaatsen naar Lange Nering West en dat echt werk gemaakt gaat worden van een ‘incubatie/startmilieu’ aan de Korte Achterzijde. Op termijn zou de Lange Nering Oost zo getransformeerd kunnen worden tot een



### **Financiële haalbaarheid**

In zowel de kaders van de gemeenteraad als de aandachtspunten die voortgekomen zijn tijdens het open planproces is gevraagd om scenario's die financieel haalbaar zijn of een perspectief op financiële haalbaarheid.

De ambtelijke organisatie verkent, in het kader van de voorbereiding van besluitvorming, de financiële consequenties van alle drie de scenario's en zal zo nodig voor de fase van nadere uitwerking na besluitvorming aanpassingen voorstellen in het belang van de financiële haalbaarheid.

### **3.5 Resultaten van de peiling**

Tussen 24 februari en 7 maart 2016 zijn bewoners van Noordoostpolder in de gelegenheid gesteld via de website, via het inzenden van een briefkaart uit De Noordoostpolder of via de peiling op het Kettingplein op 27 februari, hun voorkeur kenbaar te maken. In totaliteit zijn 1.909 stemmen uitgebracht. 1.886 stemmen waren geldig en zijn meegenomen in de uitslag. De verdeling naar de drie scenario's in de peiling is als volgt:

- Scenario 1 'bestaand centrum': 469 voorkeuren (25%)
- Scenario 2 'lang centrum': 288 voorkeuren (15%)
- Scenario 3 'compact centrum': 1.129 voorkeuren (60%).

aantrekkelijk woongebied, waardoor het draagvlak voor de andere functies in het centrum overigens ook versterkt wordt. Een kleiner en compacter centrum met, op termijn, aan de oostzijde een bijzonder woonmilieu, is een proces van de lange adem, maar geeft wel duidelijkheid voor investeerders en organiseert drukte in een kleiner centrumgebied.

De externe procesbegeleider wil bij dit scenario één relativering plaatsen. In dit scenario is het doel om op de A-locatie van het winkelgebied, de Lange Nering West, gevareerde winkels zonder leegstand te hebben. Winkels in de huidige B-locatie zouden op termijn ofwel meer geconcentreerd moeten worden richting Kettingplein, ofwel verhuizen naar de A-locatie. De C-locatie, de Korte Achterzijde, biedt in de luwe van dit sterker en compacte winkelgebied een eigen bijdrage. Hier is ruimte voor startende ondernemingen, een zogenoemd incubatiemilieu. Soortgelijke centra in Nederland laten zien dat dit zeker van toevoegde waarde voor een centrum is. Echter, de verblijfskwaliteit van de Korte Achterzijde zal nooit dezelfde kunnen worden als die van de Lange Nering West en het Kettingplein. De achterkantsituatie die er nu is en de noodzaak om hier ook te kunnen laden en lossen, zal nooit geheel opgelost kunnen worden. Met andere woorden: de C-locatie zal altijd een wat andere sfeer hebben en houden dan de A-locatie. Wel kan via bestrating, bewegwijzering en groen meer verbinding aangebracht worden tussen de Lange Nering West, Kettingplein en de Korte Achterzijde.

B&B in de Poldertoren!

Trouwlocatie.

Veld weer groen → kleine winkeltjes  
→ cafetaria's

Mooi binnenplein van  
de doel markeren

Supermarkt



Parkeren op de Markt  
Nieuw bestelde fietsen  
beleefbaar

Rotonde =  
heel belangrijk  
(nu onveilig)  
(Gasthuis / Grote of Torens)

## 4. Reflectie en aanbevelingen van de externe procesbegeleider

Aan het eind van deze eindrapportage neemt de opsteller ervan, de externe procesbegeleider, de vrijheid om terug- en vooruit te kijken en met zijn ervaringen zoals opgedaan tijdens het open planproces de volgende aanbevelingen te formuleren:

### 1. Er zijn volop ideeën, is er betrokkenheid en het vertrouwen groeit

In de afgelopen maanden is gebleken dat bewoners, ondernemers, instellingen, eigenaren, potentiële investeerders en andere betrokkenen bereid zijn om tijd vrij te maken en kennis te delen in het belang van een gezellig, gevarieerd en eigen centrum. Er zijn volop ideeën. Er is, blijkens de grote aanwezigheid tijdens de openbare bijeenkomsten en het aantal reacties op de peiling, betrokkenheid. En het vertrouwen in een aantrekkelijk centrum groeit.

Het open planproces heeft bijgedragen aan het uitwisselen van deze ideeën, de betrokkenheid en het vertrouwen. Tegelijkertijd is tijdens het open planproces ook twijfel, sceptis, cynisme en ongeloof uitgesproken. De externe procesbegeleider sluit in dit verband graag aan bij de houding die de project- en klankbordgroep van meet af aan ingenomen heeft: terug kijken naar eerdere planvorming en mislukte samenwerking is geen optie, vooruit kijken en vooral concreet gaan werken aan een gezellig, gevareerd en eigen centrum zal de betrokkenheid en het vertrouwen verder doen uitgroeien. De externe procesbegeleider beveelt de gemeenteraad dezelfde houding uit te dragen.

### 2. Besluitvorming geeft de gewenste duidelijkheid

In de afgelopen maanden zijn algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan elk scenario moet voldoen. Deze algemene uitgangspunten sluiten aan bij wat velen in de samenleving met het centrum willen. Daarop aanvullend zijn drie scenario's opgesteld. Deze scenario's zijn weliswaar nog geen plannen, maar geven wel drie verschillende richtingen voor de toekomst van het centrum aan. Na een intensieve periode van ideeën-uitwisseling en scenario-ontwikkeling zal de gemeenteraad een besluit gaan nemen.

Hierbij ligt de verleiding op de loer om onderdelen van het ene scenario te gaan combineren met onderdelen van een ander scenario. Met dit 'shoppen tussen scenario's' zou echter afstand genomen worden van de scenario's die voortgekomen zijn uit het open planproces. En dat zal ten koste gaan van de herkenbaarheid en navolgbaarheid. Tevens zal het vragen oproepen waarom in de peiling gekozen moet worden voor één van de drie scenario's en geen ruimte geboden is om tot variaties te komen. De externe procesbegeleider is van mening dat met de drie zorgvuldig opgebouwde en in de samenleving getoetste scenario's er echt iets te kiezen valt. De externe procesbegeleider zou de gemeenteraad willen aanbevelen om voor één van drie scenario's te kiezen, waarbij vervolgens de opdracht zou kunnen zijn om dit scenario in enkele maanden tijd uit te werken en te concretiseren. Daarnaast zou de externe procesbegeleider de gemeenteraad willen aanbevelingen om snel duidelijkheid te geven aan de samenleving.

### 3. Stenen én samenwerking

In de scenario's is antwoord gegeven op de vraag 'wat voor centrum wil men?'. Het antwoord is vertaald naar voorstellen voor de openbare ruimte, het groen en de pleinen, horeca en terrassen, woningen, winkels, supermarkten en de markt. In zekere zin gaat het hier over de 'stenen'. Maar zoals in de eindrapportage aangegeven, vraagt het succes van een centrum om meer: naast 'stenen' ook 'samenwerking'. Onder samenwerking gaat het dan om het organiserend vermogen van ondernemers, eigenaren, instellingen en de gemeente. Soms wordt dit wel eens samengevat onder de noemer 'biz' of 'centrummanagement', maar samenwerking gaat nadrukkelijk om een samenhangend aantal opgaven in het centrum: marketing, branchering, evenementen, onderhoud/beheer, acquisitie, et cetera. Zonder samenwerking geen succesvol centrum.

De externe procesbegeleider meent te moeten concluderen dat weliswaar de behoefte aan samenwerking groeit, maar dat de sense of urgency hiervan nog onvoldoende ervaren wordt.

De gemeenteraad wordt aanbevolen om in de besluitvorming over een van de drie scenario's voorwaarden te stellen die gericht zijn op het substantieel verbeteren van de samenwerking in het belang van het centrum en het ondernemerschap.



<p><b>4. Opmerking bij scenario 3</b></p> <p>Wanneer de gemeenteraad kiest voor een nadere uitwerking van scenario 3 – compact centrum – omdat hier het meeste dragvlak voor is in de samenleving en in de waardering ook het meest kansrijk naar voren komt, dan vraagt het meer betrekken van de Korte Achterzijde bij de Lange Nering West bijzondere aandacht. De gedachte dat bij een sterk en compact centrum, met de nadruk op het gebied De Deel – Lange Nering West – Kettingplein, ook meer aandacht uit zal moeten gaan naar het verblijfs- en vestigingsklimaat van de Korte Achterzijde ondersteunt de externe procesbegeleider van harte. Interessant hieraan is dat als het ware naast de A-locatie van de Lange Nering West een incubatiemilieu is voor startende ondernemers en ondernemers die geen A-locatie nodig hebben. Tezamen levert dit een gevarieerd aanbod op. De gedachte dat hiermee een nieuw rondje in het centrum ontstaat met eenzelfde uitstraling, verdient een nuancingering. De Korte Achterzijde is, qua branchering maar ook qua fysieke inrichting, anders dan de Lange Nering West. En dit verschil zal er in grote lijnen blijven. Wel kan de verbinding naar en de kwaliteit van de Korte Achterzijde verbeterd worden, zodat de entree naar dit deel van het centrum aangenamer en logischer wordt.</p>	<p>kanslocaties zullen hierbij nadrukkelijk betrokken kunnen worden.</p> <p>Bij het uitwerken van een gekozen scenario en het verzilveren van een of meer kanslocaties staat voorop dat het moet gaan om een centrum dat voldoet aan de algemene uitgangspunten en de essentie van het desbetreffende scenario. Echter, hierbij zal ook betrokken moeten worden het gegeven dat toegewerkt wordt naar een financieel haalbare ontwikkeling voor alle partijen. De kanslocaties bieden, anders gesteld, ook de mogelijkheid om tot een financieel haalbaar plan te komen. De externe procesbegeleider beveelt de gemeenteraad aan om de kanslocaties te betrekken bij de uitwerkingsfase, zowel vanuit het oogpunt van variatie als vanuit het toewerken naar een financieel haalbaar plan.</p>	<p><b>5. Kanslocaties verzilveren</b></p> <p>Door te kiezen voor één van de drie scenario's zal gerichter in gesprek gegaan kunnen worden met potentiële investeerders. Dat er potentiële investeerders belangstelling hebben voor het centrum van Emmeloord is onder meer via presentaties tijdens de openbare bijeenkomst van 16 november 2015 gebleken. Uitkomst van deze uitwerking en concretisering kan een intentieovereenkomst zijn met voorstellen voor de (her)ontwikkeling van onderdelen van het centrum. De</p>	<p>aan een aantrekkelijker centrum, maar ook naar en/of in de Korte Achterzijde en in leegstaande winkels zou meer sfeer aangebracht kunnen worden. De externe procesbegeleider beveelt aan om hiervoor een eigen werkgroep samen te stellen, bestaande uit vertegenwoordigers van eigenaren, ondernemers, bewoners en gemeente.</p>	<p><b>7. Doorstart van open planproces</b></p> <p>Wie het voorgaande overziet – i.c. uitwerken/concretiseren van een scenario inclusief het verzilveren van kanslocaties, versterken van samenwerking en zichtbaar maken van korte termijnactiviteiten –, moet zich realiseren dat er behoorlijk veel ‘werk aan de winkel’ is (in de letterlijke én figuurlijke betekenis van het woord). Van belang is dat het in de afgelopen maanden opgebouwde draagvlak onderhouden en versterkt wordt. Te vaak laten vergelijkbare openbare planprocessen zien dat na een intensieve periode met de samenleving, institutionele partijen zich als het ware weer terugtrekken en de communicatie met en initiatieven uit de samenleving op een laag pitje komen. Juist in de volgende fase, waarbij het gaat om concretisering van een scenario maar ook om zichtbare resultaten/gebeurtenissen op korte termijn, zal de wisselwerking met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen voortgezet moeten worden. De uitwerking van dit vervolgproces zal anders zijn dan in de voorafgaande maanden toen het voorals ging om ideeënontwikkeling. Een rol voor (een deel van) de project- en klankbordgroepleden zou hierbij zeker ook overwogen kunnen worden. De externe procesbegeleider beveelt dan ook aan om, weliswaar op een andere manier dan voorheen, het open planproces te continueren.</p>
--	--	--	--	--

