

Emmeloord, 6 juni 2017.

## Onderwerp

Centrumplan Emmeloord

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Het Centrumplan Emmeloord, bestaande uit een stedenbouwkundig plan en een uitwerkingsagenda, vaststellen.
2. Kennisnemen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.
3. Kiezen voor een controlerende rol in de uitvoeringsfase.
4. Een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar stellen ter voorbereiding van het Centrumplan Emmeloord.
5. De 8e wijziging van de programmabegroting 2017 vaststellen.

## Inleiding

### *Achtergrond*

Op 1 juni 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met toepassen van het zogeheten "open plan proces Emmeloord centrum". Met dit besluit heeft de gemeenteraad de kaders gesteld voor het planproces, de organisatie, de doorlooptijd, het budget, het eindproduct en de kwaliteiten van het eindproduct. Als uitkomst van dit proces heeft de gemeenteraad op 18 april 2016 ingestemd met de voorkeur van de samenleving en scenario "Compact Centrum" overgenomen. Daarmee is een duidelijke ontwikkelrichting voor het centrum uitgesproken. Het centrum moet compacter en gezelliger worden, gevarieerd blijven, eigen en duurzaam zijn. Een sfeervol gebied met ruimte voor evenementen en gratis parkeren.

Als uitwerking van dit scenario is een programma opgesteld. Op 4 juli 2016 heeft u ingestemd met het programmakader en procesvoorstel Hart voor Emmeloord.

### *Uitwerking*

Ook bij de uitwerking van het programma is gekozen voor een interactieve aanpak. Er is een aantal momenten gekozen waarop actief met de samenleving (belangstellenden, belanghebbenden) gesproken is over de ruimtelijke vertaling van de uitwerking. Dit is onder andere gedaan via zogeheten stadscafés (zie rapportages in bijlagen 7 en 8). Hier konden bewoners, ondernemers en investeerders hun suggesties, mening en reacties geven op drie uitwerkingsvarianten van het compacte scenario. Dit leverde een voorkeur op voor "uitwerkingsvariant B". Een variant die vervolgens nader uitgewerkt is het nu voorliggende Centrumplan Emmeloord (zie bijlage 1).

Het Centrumplan Emmeloord bestaat feitelijk uit drie onderdelen:

1. Een *stedenbouwkundig plan* dat de belangrijkste (ruimtelijke) principes van het plan beschrijft;
2. Een *beeldkwaliteitsplan* dat ingaat op de beoogde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van het centrum van Emmeloord
3. Een *uitwerkingsagenda* dat beschrijft hoe de verdere uitvoering van het Centrumplan vorm moet krijgen.

Samen beogen de drie onderdelen van het "Centrumplan Emmeloord" het centrum van Emmeloord verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, krachtig en economisch vitaal Hart voor Emmeloord.

### **Doelstelling**

Het centrum van Emmeloord verder (door)ontwikkelen naar een krachtig, economisch vitaal, aantrekkelijk Hart voor Emmeloord.

### **Argumenten**

#### *1.1. Het Centrumplan Emmeloord geeft invulling aan het door de raad vastgestelde Programmakader*

In de uitwerkingsagenda wordt invulling gegeven aan de *deelopgaven*:

- A. Stadshart en omgeving,
- B. Een actief en levendig Stadshart,
- C. De Deel en haar omgeving,
- D. Lange Nering West, Korte Achterzijde, Kettingplein,
- E. Locatie sloopflats,
- F. Lange Nering Oost;

De uitwerkingsagenda gaat daarnaast in op de looptijd, planning en sociale kwaliteit. In het stedenbouwkundige plan en ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit beschreven. De financiële consequenties zijn beschreven in de memo financiën (bijlage 5). In de risicomatrix wordt inzicht gegeven in de risico's en beheersmaatregelen op dit moment (bijlage 6).

#### *1.2 Het Centrumplan Emmeloord is onderbouwd*

Er zijn onderzoeken uitgevoerd om de marktruimte voor wonen, horeca, winkelen, werken en parkeren te bepalen. Deze marktruimte is grotendeels opgenomen in het centrumplan. Daarnaast is in het centrumplan rekening gehouden met eventuele verplaatsing van functies van buiten naar het centrum om het centrum compacter en aantrekkelijker te maken. Waar mogelijk worden initiatieven van marktpartijen om winkelvoorzieningen van buiten het centrum naar het kernwinkelgebied te verplaatsen ondersteund. Ook wordt in dat kader, waar van toepassing, meegewerkt aan functiewijziging zodat verspreide winkelvoorzieningen zoveel mogelijk worden teruggedrongen.

#### *1.3 Het Centrumplan Emmeloord is tot stand gekomen met belanghebbenden en belangstellenden*

Het centrumplan is in samenwerking met en dankzij veel betrokkenheid van adviesgroep, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden opgesteld. Er is geprobeerd belangstellenden en belanghebbenden te betrekken en zo tot een gedragen plan te komen. Een en ander in lijn met het door de raad vastgestelde procesvoorstel

#### *1.4 Het Centrumplan Emmeloord tracht recht te doen aan verschillende rollen en belangen die in het centrum aanwezig zijn.*

Bij de uitwerking van het programma is er onderscheid gemaakt tussen belangstellenden en belanghebbenden. In de stadscafés zijn de reacties en suggesties van deze doelgroepen met algemene en directe belangen van en bij het centrum onderscheiden in de eindrapportages (zie bijlagen 7 en 8) beschreven. Dit om u de overwegingen van verschillende belangen goed te kunnen laten onderscheiden.

#### *1.5 De opgestelde kaders zijn nodig om te kunnen monitoren*

Er wordt uitgegaan van het gefaseerd ontwikkelen van het centrum uitgaande van investeringsbereidheid van marktpartijen en de planologische wijziging van te ontwikkelen locaties. Bij de ontwikkeling van het centrum is het belangrijk dat continu gemonitord wordt wat de effecten zijn van ingrepen in de openbare ruimte en het toevoegen of verplaatsen van vastgoed op de bestaande situatie. De opgestelde kaders

zijn daartoe onontbeerlijk. Voor toekomstige bestemmingsplanwijzigingen wordt aandacht besteed aan de distributieplanologische aspecten.

#### *1.6 De memo financiële consequenties en risicomatrix laten een beeld zien van geraamde kosten en dekking*

De verwachte kosten en dekking van dit centrumplan zijn ten behoeve van deze besluitvorming in beeld gebracht in de vorm van memo waarin de financiële consequenties beschreven worden en risicomatrix. Deze laten zien dat het resultaat (ruim) binnen het in het programmakader opgenomen beoogde negatieve resultaat van ten hoogste € 4 miljoen blijft. Kanttekening hierbij is dat er geen rekening is gehouden met de vigerende boekwaarde van het huidige plan.

#### *2.1 Beeldkwaliteitscriteria borgen het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit*

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan kent een zeker ambitieniveau waar het gaat om de (beoogde) beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De referentiebeelden leveren een bijdrage aan de bedoelingen van het plan om een transparante /herkenbare structuur te behouden, waarin de cultuurhistorie van de het centrum en haar identiteit beleefbaar blijft. Om dit te bereiken is het nodig om sturend te kunnen optreden in het ontwerpproces en bouwplannen te kunnen laten toetsen door de Welstandscommissie. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan nodig dat een beschrijving geeft van de gewenste kwaliteit (over behoud en vernieuwing) en toetsbare criteria geeft voor een Welstandscommissie om plannen te kunnen toetsen en beoordelen.

#### *2.2 Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft een formele status*

Het beeldkwaliteitsplan krijgt na uiteindelijke vaststelling een formele status. Na vaststelling dient ter toetsing en beoordeling voor een welstandscommissie. Het plan wordt ter inzage gelegd. Vanaf 15 juni 2017 ligt het ontwerp beeldkwaliteitsplan daarom gedurende 6 weken ter inzage en wordt een ieder hiervan in kennis gesteld in de lokale krant als ook op de website Hart voor Emmeloord. Dit betekent dat de inspraakprocedure doorlopen wordt uit de gemeentelijke inspraakverordening en het plan na 6 weken (al dan niet gewijzigd) door de gemeenteraad vastgesteld kan worden.

#### *2.3 Ter inzage leggen past in de lijn van het procesvoorstel*

Het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan is ook in lijn met het proces als beschreven in het procesvoorstel: De samenleving krijgt eerst de gelegenheid inbreng te hebben op het stuk, waarna de raad er over kan besluiten.

#### *3.1 De rolopvatting en betrokkenheid van de raad bij de uitvoering helder stellen*

Net als in de fase van uitwerking van het programma is de betrokkenheid van de raad bij de uitvoering minder scherp afgetekend. Ook in de fase van uitvoering wordt voorgesteld om de raad een controlerende, kaderstellende rol te laten innemen. In deze rol wordt de raad actief geïnformeerd door memo's bij de uitvoering en uitwerking van projecten en processen die onder deel zijn van het programma Hart voor Emmeloord zoals bestemmingswijzigingen, financiën etc. Zo is de raad goed op de hoogte en wordt in staat gesteld door middel van het stellen van vragen duidelijk zicht te houden op de voortgang, eventuele wijzigingen en het resultaat.

#### *4.1 Voor de planontwikkeling en -voorbereiding zijn middelen nodig*

Tot het vaststellen van een grondexploitatie zijn er middelen nodig. Om die reden wordt er een voorbereidingskrediet gevraagd dat vooralsnog ten laste gebracht wordt van de algemene reserve grondexploitatie. Het budget moet worden gezien als een voorlopig werkbudget. Vanaf het moment van vaststelling van de grondexploitatie en/of programma-exploitatie worden deze kosten geïncorporeerd

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 De uitwerking van projecten en processen kost tijd*

De wens om snel te beginnen met onderdelen van het plan is meerdere malen aangegeven. Dit is door het college goed begrepen en opgepakt. Complicerend is dat er onderlinge afhankelijkheid bestaat van projecten en processen. Zo is het herinrichten van de Deel niet mogelijk zonder een duidelijke vertaling van de horecavoorziening / gebouwen aan de rand van de Kleine Deel of bijvoorbeeld de van invloed zijnde fietsenstalling. In de uitwerkingsagenda is duidelijk gemaakt welke projecten snel kunnen worden uitgevoerd en welke meer tijd nodig hebben.

### *1.3 Ontwikkelen voor en met belanghebbenden/belangstellenden*

De uitvoering van het centrumplan is/wordt uiteraard geen eenrichtingsverkeer. De aard van de problematiek vraagt om een gezamenlijke integrale benadering met alle belanghebbenden/belangstellenden. Het programma is zo opgesteld dat een gezamenlijke aanpak per deelopgave of project mogelijk is en/of de uitkomsten terug te koppelen zijn. In geval van belangentegenstelling is het belangrijk om vast te houden aan het programma. Hierbij is het proces belangrijk.

### *1.4 Integrale ontwikkeling van het centrum is afhankelijk van marktmogelijkheden en bijdragen van belanghebbenden/belangstellenden*

Dekking voor ingrepen in het centrum moet door bijdragen van belanghebbenden plaatsvinden. Het is de bedoeling dat het programma mede door bijdragen van deze partijen uitgevoerd wordt. De uitvoering van programmaonderdelen is afhankelijk van de marktmogelijkheden en bijdragen van deze partijen. Het kan voorkomen dat deze niet aansluiten bij de wensen van belanghebbenden. Mocht in het vervolg van het ontwikkelproces blijken dat belangen/wensen van deze partijen niet (geheel) voldaan worden, dan wordt u hiervan op de hoogte gebracht en worden u (nieuwe) aangepaste voorstellen voorgelegd. Gezien de reacties op het centrumplan moet hier rekening mee gehouden worden.

### *1.5 Planologisch traject moet worden doorlopen*

Voor een aantal locaties en functies moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het is mogelijk dat de ontwikkeling vertraging oploopt of geen doorgang vindt, doordat het bestemmingsplan aangepast moet worden of niet vastgesteld of niet onherroepelijk wordt. In bijlage 6 is beschreven waar het bestemmingsplan wel en waar het bestemmingsplan niet aangepast hoeft te worden om het Centrumplan ten uitvoer te brengen.

### *1.6 Er moet nog een grondexploitatie / programma-exploitatie worden uitgewerkt*

In een memo (zie bijlage 4) zijn de financiële consequenties met de verwachte kosten en dekking van dit centrumplan zijn ten behoeve van deze besluitvorming in beeld gebracht en is er een risicomatrix opgesteld (zie bijlage 5) om u van de risico's bewust te maken waarvoor beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. Een grondexploitatie of programma-exploitatie met bijbehorende risicomatrix wordt aan u voorgelegd. Dit vraagt nog een nadere uitwerking in verband met zaken als fiscaliteit, fasering, etc. Ook de wijze van verwerking van de boekwaarde van de grondexploitatie van het oude project Stadshart moet hierbij worden betrokken. Het college zal hiertoe voorbereidingen treffen en de raad tegelijk met het definitieve beeldkwaliteitsplan een voorstel tot vaststelling voorleggen.

## **Planning/uitvoering**

### *Algemeen*

Na positieve besluitvorming kan gestart worden met de verdere uitwerking van projecten en processen. Over het vervolg wordt de gemeenteraad actief door het college geïnformeerd via memo's. Daarnaast wordt website Hart-voor-Emmeloord up tot date gehouden.

### *Grondexploitatie/programmaexploitatie*

Een nieuwe grondexploitatie / programmaexploitatie van het centrumplan volgt naar verwachting in september/oktober 2017.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Het daadwerkelijk vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voordat de raad het beeldkwaliteitsplan kan vaststellen, moet eerst de inspraakprocedure uit de gemeentelijke inspraakverordening doorlopen worden. De procedure houdt in dat:

- het ontwerp vanaf 15 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage ligt
- hiervan wordt kennis gegeven in 'de Noordoostpolder' en op de website Hart voor Emmeloord;
- de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken;
- er een eindverslag wordt gemaakt van de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop;
- de gemeenteraad kennis neemt van het eindverslag en stelt het beeldkwaliteitsplan in september vast.

#### **Bijlagen**

1. stedenbouwkundig plan (verseon nummer 487679)
2. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan (verseon nummer 489649)
3. Uitwerkingsagenda (verseon nummer 487396)
4. Memo Financiële consequenties (verseon nummer 487398)
5. Risicomatrix (verseon nummer 487257)
6. Planologische on- en mogelijkheden (verseon nummer 489639)
7. Rapportage stadscafés 8 en 12 april 2017 (verseon nummer 487256)
8. Rapportage stadscafé 23 mei 2017 (verseon nummer 487678)

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

Portefeuillehouder : de heer H. Suelmann  
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;  
n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017, no. 487675-1;

B E S L U I T:

1. Het Centrumplan Emmeloord, bestaande uit een stedenbouwkundig plan en een uitwerkingsagenda, vaststellen.
2. Kennisnemen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.
3. Kiezen voor een controlerende rol in de uitvoeringsfase.
4. Een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar stellen ter voorbereiding van het Centrumplan Emmeloord.
5. De 8e wijziging van de programmabegroting 2017 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 10 juli 2017.

De griffier, de voorzitter,