

Emmeloord, 4 februari 2020.

Onderwerp

Nota van uitgangspunten Dokter Jansenlocatie

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met bijgevoegde nota van uitgangspunten.

Doelstelling

De locatie dr. Jansencentrum ontwikkelen.

Inleiding

Op 27 januari 2020 stemde u in met het *programmakader zorgontwikkeling Noordelijk Flevoland*. Hierin koos u voor het ontwikkelen van de locatie van het dr. Jansencentrum. In de nota van uitgangspunten worden de kaders geschetst voor de herontwikkeling van deze locatie.

Argumenten

1.1 *De nota stelt spelregels en uitgangspunten*

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn aan de voorkant uitgangspunten en spelregels nodig. Die helpen om de gestelde doelen te bereiken. In deze nota van uitgangspunten legt u de spelregels vast. De nota geeft inzicht in het ontwikkeltraject en gaat in op de verschillende beleidskaders en –velden die invulling krijgen.

1.2. *Een nota van uitgangspunten borgt dat planvorming en ontwerp antwoord geven op de (specifieke) woonvraag*

De locatie leent zich bij uitstek als een woonlocatie die de vraag van enkele doelgroepen bedient. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met opgaven op gebied van landschap, verduurzaming en klimaat adaptatie. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar bewoners.

1.3. *Met deze nota van uitgangspunten wordt het proces in gang gezet om tot herinvulling van de locatie van het dr. Jansencentrum te komen*

Deze processtap is onderdeel van het traject waarmee de zorg in Emmeloord geconcentreerd wordt in de vorm van een zorgplein. Dit zorgplein komt tegemoet aan de toekomstige vraag en gewenste organisatie van de zorg in Emmeloord. Met de realisatie van een zorgplein komen er locaties ‘vrij’. Het dr. Jansencentrum is daar één van. Deze locatie heeft unieke kwaliteiten die volgens ons bij uitstek geschikt zijn om tegemoet te komen aan de specifieke woonvraag die momenteel nog onvoldoende bediend wordt.

1.4 De nota geeft inhoudelijk richting aan de planvorming

Een aantal belangrijke inhoudelijke aspecten van de planvorming zijn:

1. Het globale woningbouwprogramma. Het exacte aantal woningen hangt af van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en ruimtevraag van zaken zoals water, verkeer en groen.
2. Het plangebied is groter dan de locatie van het dr. Jansencentrum. In hoeverre het plangebied gefaseerd of ineens ontwikkeld wordt, volgt.
3. We gaan uit van de ontwikkeling van een gemêleerde woonwijk, maar wel met nadruk gericht op een aantal doelgroepen.
4. Uitgangspunt van de invulling is een zorgvuldige inpassing in de bestaande landschappelijke structuur van locatie en omgeving.
5. De woonlocatie wordt gasloos.
6. Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

Kanttekeningen

1.1 Een onzekere factor in de uitwerking/uitvoering van de nota van uitgangspunten is de boekwaarde van de locatie.

Financieel wordt het de uitdaging om de boekwaarde van het dr. Jansencentrum terug te verdienen binnen de grondexploitatie uit deze ontwikkeling.

1.2 Verschillende ontwikkelingen onderling afstemmen

Vanwege de afhankelijkheid tussen de verschillende ontwikkelingen; het tijdelijk beheer van het Dr. Jansencentrum, de herontwikkeling van het Dr. Jansencentrum en de ontwikkeling van het gezondheidsplein, wordt er (interactief) programma/projectmanagement toegepast.

Dit betekent niet alleen een integrale benadering van de verschillende projecten onderling, maar ook dat er continue afstemming en herschikking en/of herprogrammering plaatsvindt van functies, programma, budget, kosten en planning.

De daadwerkelijke fysieke ontwikkeling van de locatie kan pas gestart worden als er definitief duidelijkheid is over de realisatie van het gezondheidsplein.

Planning

Op 27 januari 2020 heeft u ingestemd met het programmakader waarin het voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling is goedgekeurd. Conform de nota van uitgangspunten willen we nu vervolg geven aan de opdracht voor de planvorming en daarna de ontwikkeling van deze locatie.

Voor het ontwikkelproces zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Door schetssessies komt een stedenbouwkundig plan tot stand;
- Na het gereedkomen van het stedenbouwkundig ontwerp wordt een bestemmingsplanprocedure, procedure van beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie opgestart;
- Na vaststelling van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie wordt het inrichtingsplan en bestek in detail uitgewerkt;
- Daarna wordt het slopen, bouwrijp maken en start verkoop van de woonlocatie opgestart;
- Hierna volgt de uitgifte en realisatie van de woonlocatie en het woonrijp maken.

Communicatie

Zoals omschreven in de nota betrekken wij belangstellenden en belanghebbenden in het ontwikkelproces.

Bijlage

1. Nota van uitgangspunten

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

Portefeuillehouder : mevrouw M.B.W Uitdewilligen
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl

