



Emmeloord, 20 juli 2021.

Onderwerp

Dokter Jansenpark Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het stedenbouwkundig plan van Dokter Jansenpark vast te stellen;
2. Een (aanvullend) voorbereidingskrediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereiding voor het bouwrijp maken van het Dokter Jansenpark;
3. De 26e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

De vrijkomende locatie Dokter Jansenterrein vernieuwend ontwikkelen met woningbouw.

Inleiding

Op 14 april 2020 stemde u in met de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Dokter Jansencentrum. Hierin zijn de kaders gesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. In het stedenbouwkundig plan is de verdere uitwerking geschetst voor de herontwikkeling van deze locatie. Op 27 mei 2021 heeft de raadscommissie Woonomgeving een presentatie gehad over het stedenbouwkundig plan voor het Dokter Jansenpark.

Beleidsreferentie

- ⇒ Nota van uitgangspunten Dokter Jansencentrum
- ⇒ Woonvisie 2020 "Kansen grijpen"

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de nota van uitgangspunten

U heeft op 14 april 2020 de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie van het Dokter Jansencentrum vastgesteld. Dit zijn de spelregels en uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie. Het stedenbouwkundig plan geeft nadere invulling aan de nota van uitgangspunten.

1.2 Met het realiseren van het gezondheidsplein vervalt de huidige functie van het Dokter Jansenterrein

De gemeente is een proces gestart om de gezondheidszorg te concentreren op één nieuwe locatie, namelijk het zorgplein. Met de realisatie van het zorgplein komen we tegemoet aan de toekomstige vraag en gewenste organisatie van de zorg in Emmeloord. Met de realisatie van een zorgplein komen er locaties 'vrij'. De locatie van het Dokter Jansencentrum is daar één van.

1.3 Het stedenbouwkundig plan is door een zorgvuldig participatieproces tot stand gekomen

We hebben door middel van een 'swipocratie' input opgehaald bij bijna 1500 bewoners. Op basis van een set beelden met verschillende ruimtelijke sferen, bebouwingstypologiën en gebruik van openbare ruimte is gepeild welke sferen er positief en negatief zijn ontvangen. Na de Swipocratie is in een aantal vervolgesprekken met belanghebbenden in kleinere setting verder gesproken over de ontwikkeling. De ideeën voor de plannen zijn zowel met marktpartijen besproken in een consultatiegesprek, met een klankbordgroep van direct omwonenden, inwoners van Emmeloord en mogelijke toekomstige bewoners. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met Mercatus (woningcorporatie) en ZONL (zorggroep die betrokken is bij de planontwikkeling). Er is positief gereageerd op de ontwikkelplannen en de punten van aandacht zijn verwerkt in het

stedenbouwkundig plan. Deze woningbouwontwikkeling sluit aan bij de huidige woonbehoefte in Emmeloord.

1.4 Het stedenbouwkundig plan borduurt voort op de groene mantel en houdt rekening met het DNA van Emmeloord

Met dit plan borduren we voort op het oorspronkelijk ontwerp van de groene mantel en het DNA van Emmeloord. Daarmee willen we op een vernieuwende manier bijdragen aan de cultuurhistorische kenmerken van Emmeloord. Zo houden we de historie van Emmeloord levend.

1.5 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor verdere uitwerking

Het stedenbouwkundig plan omvat de herontwikkeling van het Dokter Jansenterrein en de sloop van het ziekenhuisgebouw. Op het Dokter Jansenterrein is ruimte voor ongeveer 300 woningen. De woningtypologieën zijn appartementen en stadse rij-, 2^{de} en vrijstaande woningen. Op basis van het stedenbouwkundig plan start het doorlopen van de planologisch-juridische procedures (o.a. het bestemmingsplan opstellen en benodigde onderzoeken uitvoeren) en het uitwerken van het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

1.6 Het huidige ziekenhuisgebouw maakt plaats voor een nieuwe stadsontwikkeling

Op pagina 17 van het stedenbouwkundig plan staat het afwegingskader voor behoud van het ziekenhuisgebouw. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het bestaande ziekenhuisgebouw niet in aanmerking komt voor aanwijzing tot monument. Daarnaast is de stedenbouwkundige, programmatische en constructieve inpassing onderzocht en deze is niet optimaal. Qua kosten is er weinig verschil tussen het behouden en het deels slopen van het ziekenhuis. Tot slot kwam er uit de participatie geen voorkeur voor het behoud van het gebouw.

Het advies is daarom om het gebouw plaats te laten maken voor een nieuwe stadsontwikkeling. Daarbij worden in de inrichting van het terrein kunstwerken en herkenbare elementen uit het Dr. Jansencentrum teruggebracht op deze locatie of op het nieuwe Zorgplein. Dit in afstemming met de Bond Heemschut. De grondstoffen van het gebouw worden hergebruikt in de ontwikkeling.

1.7 Dit aanbod sluit aan bij de woonvisie en de woonvraag van verschillende doelgroepen.

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. De locatie voorziet in stads wonen in appartementen en stadse woningen voor starters, senioren en gezinnen.

2.1 Het voorbereidingskrediet maakt verdere uitwerking mogelijk

Bij het vaststellen van het programmakader zorgontwikkeling Noordelijk Flevoland heeft u budget beschikbaar gesteld voor het maken van een stedenbouwkundig plan en de kosten van het opstellen van een bestemmingsplan (incl. onderzoeken). De raming voor het aanvullende voorbereidingskrediet is gebaseerd op de kosten die nodig zijn voor het maken van een inrichtingsplan en bestek/tekeningen voor bouw- en woonrijp maken.

De voorbereidingskosten (zijnde de plankosten) worden geactiveerd (op de balans onder immateriële vaste activa te rubriceren) en afgeschreven. Op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld wordt de resterende boekwaarde van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex Dokter Jansenpark.

3.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Kanttekeningen

1.1 Een onzekere factor is de financiële ruimte van de grondexploitatie van het Dokter Jansenpark.

Bij het vaststellen van de nota van uitgangspunten is aangegeven dat het financieel een uitdaging is om de boekwaarde van het Dokter Jansencentrum terug te verdienen binnen de grondexploitatie uit deze ontwikkeling. De opstal van het ziekenhuis wordt niet volledig afgeschreven in 2021. Dit betekent een inbrengwaarde van € 3.685.000 voor de grondexploitatie (€ 2.500.000 voor de grond en € 1.185.000 voor de opstellen). Uitgangspunt is een kostenneutrale grondexploitatie.

1.2 De verschillende ontwikkelingen moeten onderling aansluiten

Vanwege de afhankelijkheid tussen de verschillende ontwikkelingen, het tijdelijk beheer van het Dokter Jansencentrum, de herontwikkeling van het Dokter Jansenpark en de ontwikkeling van het gezondheidsplein, moet de planning en voortgang op elkaar afgestemd worden. Ontwikkelcluster 1 kan al wel ontwikkeld worden door het bouwrijp maken en start bouw van woningbouw. De daadwerkelijke fysieke ontwikkeling van de ontwikkelclusters 2 tot en met 4 kan pas gestart worden als het gezondheidsplein is gerealiseerd en in gebruik genomen is.

Planning/uitvoering

Voor het vervolgproces zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- De komende periode worden het bestemmingsplan (en de benodigde onderzoeken), beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en de GREX opgesteld;
- Uiterlijk december 2021 ter inzage leggen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- Na ter inzagelegging en eventueel beantwoording van zienswijzen vaststellen bestemmingsplan, BKP en GREX door de gemeenteraad;
- Afhankelijk van voortgang, verwachting om in derde/vierde kwartaal 2022 starten met bouwrijp maken van ontwikkelcluster 1;
- Na verhuizing naar gezondheidsplein (verwachting Q2/Q3 2023) sloop van de opstallen en bouwrijp maken van het terrein van ontwikkelclusters 2 tot en met 4;
- ZONL is zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling op ontwikkelcluster 5.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan (nummer 17841)

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

Portefeuillehouder : mevrouw M.B.W. Uitdewilligen
Steller : mevrouw V.B. van Putten; 0527 - 633466; v.vanputten@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021, no. 21.0003948;

B E S L U I T:

1. Het stedenbouwkundig plan van Dokter Jansenpark vast te stellen;
2. Een (aanvullend) voorbereidingskrediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereiding voor het bouwrijp maken van het Dokter Jansenpark;
3. De 26e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 13 september 2021.

De griffier, de voorzitter,