

MEMO

Aan : Gemeenteraad

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Datum : 2 december 2022

Onderwerp : Project Herstructurering Rietstraat en omgeving, Emmeloord

Inleiding

In de vergadering van de commissie woonomgeving van 21 april 2021 heeft Mercatus een presentatie gegeven over het herstructureringsopgave van de woningen in de Rietstraat en omgeving. Tijdens die presentatie is toegelicht waarom het noodzakelijk is om na te denken over de woningen, welke procesaanpak voorgestaan wordt, en welke fasen er doorlopen worden om tot een (gedragen) herstructureringsplan te komen.

Voor de presentatie (bijlage 1) wordt verwezen naar:

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2021/21-april/19:30/8-Presentatie-herstructurering-centrumschil-21-april-2021.pdf>

De commissie heeft destijds aangegeven veel waarde te hechten aan het cultuurhistorische aspect van deze woningen en straten en de participatie met bewoners en omgeving. Daarnaast heeft u aangegeven geïnformeerd te willen worden over de voortgang.

Het doel van deze memo is u te informeren over de status van de ontwikkelingen en het vervolgproces (beeldvormend).

Oriëntatiefase

De oriëntatiefase was het startpunt van de opgave die met u op 21 april 2021 is gedeeld.

Analysefase

Na de presentatie in de commissie woonomgeving is door Mercatus een zorgvuldig participatietraject gestart samen met de gemeente, bewoners, klankbordgroep, historische vereniging(en) en andere belanghebbenden. Voor de bewoners zijn verschillende informatieavonden en een woningmarkt georganiseerd. Ook is een klankbordgroep geformeerd waarmee diverse werksessies zijn gedaan. Via nieuwsbrieven (zie bijlage 5) en artikelen in de pers zijn bewoners en bestuur geïnformeerd. Ook heeft de gemeente Het Oversticht opdracht gegeven voor het maken van een cultuurhistorische analyse (bijlage 2). Over deze cultuurhistorische analyse bent u 20 juni 2022 geïnformeerd.

De uitkomsten van het participatietraject en de cultuurhistorische analyse zijn verwerkt in het bijgevoegde rapport 'Analyse Rietstraat, Zeebiesstraat en omgeving, 30 december 2021 (bijlage 3).

Samengevat heeft dit geleid tot de volgende uitkomsten:

- De technische houdbaarheidsdatum van de woningen is verlopen;
- Woonwensen veranderen;
- Eisen ten aanzien van de woning en de bewoning veranderen;
- De bevolkingssamenstelling verandert;
- De betaalbaarheid staat onder druk;
- De omgevingskwaliteit neemt af;
- Cultuurhistorie is van belang

Visiefase

De uitkomsten uit de analysefase zijn gebruikt om de visie voor de Rietstraat en omgeving op te stellen (bijlage 4). Ook hier is qua participatie dezelfde werkwijze toegepast als bij de analysefase. De visie luidt:

“We willen (weer) een duurzame buurtgemeenschap creëren, met behoud van charme en kleinschaligheid”

In de visiefase zijn uitgangspunten geformuleerd:

- Woningen met meer comfort;
- Een energieneutrale woning is een betaalbare woning;
- Aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- Meer variatie in woningtypen;
- Beperkte toename van het totaal aantal woningen met behoud van kleinschaligheid;
- Woning in verschillende (sociale) huurprijscategoriën;
- Variatie in eigendomsverhouding;
- Mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen;
- Groene woonomgeving met ruimte voor contact en ontmoeting;
- Vernieuwing met respect voor de cultureel-historische waarde;

Deze uitgangspunten zijn de basisingrediënten voor de toekomstige woonkwaliteit van de woningen en woonomgeving van de Rietstraat en omgeving. Het doel is om betaalbare, goede en duurzame woningen te realiseren / behouden in een veilige en gezonde buurt die ontmoeting en contact ondersteunt met behoud van de charme en identiteit van deze historisch belangrijke straten van Emmeloord.

Op 16 januari 2023 is deze memo met bijlagen over de visiefase geagendeerd voor de commissie Woonomgeving. De directeur van Mercatus, mevrouw J. de Groot, zal dan een toelichting geven en vragen beantwoorden.

Mocht u na het lezen van deze memo en de bijlagen vragen hebben of ons aandachtspunten mee willen geven dan kunt u die doorgeven aan de steller.

Richting planfase: Buurtplan

Momenteel wordt door Mercatus samen met de stakeholders gewerkt aan een buurtplan op basis van de visie en de daarin benoemde uitgangspunten.

Het is de bedoeling dat dit (concept) buurtplan aan de raad wordt gepresenteerd, waarbij u meegenomen wordt in de wijze waarop de uitkomsten van de analyse en de uitgangspunten van de visie in het plan zijn/worden uitgewerkt. Het buurtplan wordt verwerkt in een bestemmingsplan dat te zijner tijd aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met:

Steller	Dhr. G.E. Schaapman
e-mail	g.schaapman@noordoostpolder.nl
telefoonnummer	0527-633460

Bijlagen

1. Presentatie herstructurering centrumschil 21 april 2021
2. Cultuurhistorische waardestelling Rietstraat en omgeving, Emmeloord, april 2022, Het Oversticht
3. Analyse Rietstraat, Zeebiesstraat en omgeving, 30 december 2021
4. Visie op de toekomst Rietstraat en Zeebiesstraat, 24 november 2022
5. Nieuwsbrieven 1 t/m 3