

Emmeloord, 25 juli 2023.

Onderwerp

Stedenbouwkundig (buurt)plan Rietstraat / Zeebiesstraat

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het stedenbouwkundig (buurt)plan Rietstraat/Zeebiesstraat vast te stellen.

Doelstelling

De woonomgeving en woningvoorraad van de Rietstraat en Zeebiesstraat verbeteren.

Inleiding

In de commissievergadering Woonomgeving van 16 januari 2023 heeft u door middel van een memo en presentatie kennis genomen van de inhoud en planning van het project aan de Rietstraat en Zeebiesstraat. Hierin bent u per fase meegenomen in de uitgangspunten en kaders van het planproces van de herstructurering van deze woonbuurt. In het stedenbouwkundig plan is de verdere uitwerking geschetst voor de ontwikkeling van deze woonomgeving. Op 17 april 2023 heeft de raadscommissie Woonomgeving een presentatie gehad over het concept stedenbouwkundige (buurt)plan. Na uitgebreide participatie zijn er aandachtspunten door de omgeving en welstand meegegeven. Het stedenbouwkundige (buurt)plan is hierop aangepast en gepresenteerd aan de omgeving.

Achtergrond

Mercatus geeft de volgende redenen aan waarom een herstructurering van de woningen en woonomgeving aan de Rietstraat en Zeebiesstraat noodzakelijk is. Dit is nodig, omdat:

- De technische houdbaarheidsdatum van de woningen verlopen is;
- De woonwensen en eisen aan woningen veranderd zijn;
- De bevolkingssamenstelling veranderd is alsmede de doelgroepen voor sociale huur;
- De betaalbaarheid onder druk staat;
- De omgevingskwaliteit afneemt.

Beleidsreferentie:

- DNA Emmeloord
- Woonvisie 2020 "Kansen grijpen"
- project Centrumschil
- <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2023/16-januari/19:30/Project-Rietstraat-Mercatus-1/6-Memo-project-herstructurering-Rietstraat-en-omgeving-commissie-WO-16-januari-2023.pdf>
- <https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Commissie-Woonomgeving/2023/17-april/19:30/Presentatie-stedenbouwkundig-plan-Rietstraat-en-Zeebiesstraat-1>

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan is de afronding van de planfase

Op 16 januari en 17 april 2023 bent u geïnformeerd over de visie- en planfase van het project. In het stedenbouwkundig plan zijn de spelregels en uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie opgenomen. Hiermee sluit dit plan de planfase van het project af.

1.2 Herstructurering is noodzakelijk om een toekomstbestendige woningvoorraad en woon- en leefomgeving te realiseren

Met het voorliggende plan wordt een toekomstbestendige woningvoorraad en woon- en leefomgeving nagestreefd waarbij er integraal aandacht is voor een passende ruimtelijke invulling van wonen, groen, parkeren en ontmoeten

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

Het stedenbouwkundig (buurt)plan is op verschillende manieren gedeeld met de omgeving. Er zijn individuele en collectieve gesprekken gevoerd, en door middel van algemene inloopbijeenkomsten, bijeenkomsten met de klankbordgroep input opgehaald van bewoners en directe omwonenden. We hebben een concept stedenbouwkundig (buurt)plan als een set beelden met verschillende ruimtelijke sferen, bebouwingstypologieën en gebruik van openbare ruimte gedeeld. De buurt heeft ons aandachtspunten meegegeven. Op deze aandachtspunten is gereageerd in het voorliggende plan. Dit aangepaste plan is wederom gedeeld met bewoners en directe omwonenden. Op deze wijze is er zo goed als mogelijk tegemoet gekomen aan de verschillende belangen met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit.

1.4 Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met het DNA van Emmeloord

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

1.5 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor verdere uitwerking

Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor de herstructurering van deze woonbuurt. Uitgangspunten zijn o.a.:

- Behoud van de lange doorgaande lijn in de Rietstraat en Zeebiesstraat;
- Het terugbrengen van het oorspronkelijke groene karakter;
- Het toevoegen van hoven voor ontmoeting en verbinding (inclusie);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woonmilieu gericht op meerdere generaties;
- De dominante invloed van het parkeren op de beleving van het straatbeeld te verminderen door een groot deel van het parkeren achter de woningen en per woning op te lossen;
- Aandacht voor de cultuurhistorische kwaliteiten.

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor ongeveer 112 woningen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan starten we 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 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 (huur)woonvraag van verschillende doelgroepen die momenteel nog onvoldoende bediend wordt. De locatie voorziet in stads wonen voor starters, senioren en gezinnen.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle aandachtspunten zijn volledig beantwoord

Ondanks een intensief participatietraject zijn alle belangen beantwoord in het voorliggende stedenbouwkundige (buurt)plan.

Er zijn tegenstrijdige belangen. Dit geldt voor het behoud van het groen bij de bewoners aan de Hoefbladstraat en waar een ontsluitingsweg naar de parkeerplaatsen achter de woningen is getekend.

Planning

Voor het vervolgproces zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- De komende periode worden het bestemmingsplan (en de benodigde onderzoeken), beeldkwaliteitsplan, opgesteld;
- Uiterlijk eind 2023 ter inzage leggen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- Na ter inzagelegging en eventueel beantwoording van zienswijzen vaststellen bestemmingsplan, BKP en economische uitvoerbaarheid door de gemeenteraad;
- Afhankelijk van voortgang, verwachting om vanaf eind 2025/begin 2026 te starten met sloop/nieuwbouw en renovatie.

No. 23.0000823-3

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig (buurt)plan

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

Portefeuillehouder : de heer T. van Steen

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 25 juli 2023, no. 23.0000823;

B E S L U I T:

1. Het stedenbouwkundig (buurt)plan Rietstraat/Zeebiesstraat vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 oktober 2023.

De griffier, de voorzitter,