

Emmeloord, 21 februari 2023.

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmeloord, Dokter Jansenpark'

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Aan de Urkerweg 1 de herontwikkeling van maximaal 293 woningen en circa 714 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte aan maatschappelijke functies mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Emmeloord, Dokter Jansenpark'* en het bestemmingsplan 'Emmeloord, Dokter Jansenpark' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00708-VS01 en de gebruikte ondergrond (o\_NL.IMRO.0171.BP00708.dgn) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 3 van 'Beeldkwaliteitsplan Dokter Jansenpark (bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
7. De vastgoedexploitatie (VEX) van het dokter Jansencentrum af te sluiten en vervolgens op te nemen in de grondexploitatiebegroting van het 'Dokter Jansenpark (complex 88)';
8. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting 'Dokter Jansenpark (complex 88)' vast te stellen;
9. De getroffen verliesvoorziening Dokter Jansencentrum (gebouw, 2019) van € 1.185.000 vrij te laten vallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2023;
10. Een verliesvoorziening te treffen met een omvang van € 523.836 ten aanzien van het grondexploitatiecomplex Dokter Jansenpark;
11. De 10e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

## Doelstelling

De locatie van het Dr. Jansencentrum herontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en bijdragen aan de invulling van de woningbouwopgave.

## Inleiding

Het terrein van het Dokter Jansencentrum aan de Urkerweg 1 en Kometenlaan 1 wordt ontwikkeld tot een woonbuurt met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast komt er ruimte voor maatschappelijke functies, zoals een buurthuis. De woningen zijn bedoeld voor meerdere doelgroepen waaronder starters en senioren. Deze herontwikkeling van het terrein naar maximaal 293 woningen en circa 714 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke functies is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan lag ter visie. Over het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan bent u via de nieuwsbrief voor de raadsleden van 28 oktober 2022 geïnformeerd.

## Beleidsreferentie

- [Structuurvisie Noordoostpolder 2025](#);
- [Woonvisie Noordoostpolder 2020 'Kansen grijpen'](#);
- [Ontwikkelperspectieven woningbouw 2021-2026 Noordoostpolder](#).

## Argumenten

*1.1. De ontwikkeling past goed op deze plek.*

Bij het ontwerp van de ontwikkeling zijn de principes uit het door de 'Het Stads-DNA van Emmeloord' gebruikt. Het plangebied ligt tussen het 'nieuwe' en het 'oude' Emmeloord. Het ligt aan de westelijke 'blauwe' entree van het oude centrum, waar de Urkervaart de Espelervaart kruist, de zogenaamde blauwe stadspoort<sup>1</sup>. De voorgenomen herontwikkeling biedt mogelijkheid om de poortfunctie te versterken. Dit komt tot uiting in de vorm, hoogte en positionering van de bebouwing. Waarbij ook rekening is gehouden met de eerste Groene mantel om Emmeloord. Deze mantel vormde een groene buffer rondom het noordelijke van Emmeloord; een windbreker, maar gaf ook ruimte voor sport- en andere maatschappelijke voorzieningen. De Groene Mantel vormt als basisvoorziening het leidende principe voor de transformatie. In het stedenbouwkundig plan, bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan, is een uitgebreidere toelichting opgenomen.

*1.2 Deze ontwikkeling past bij de woningbouwbehoefte.*

De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Noordoostpolder. In het plan wordt mogelijkheid gegeven aan diverse woonsegmenten, zodat diverse doelgroepen kunnen worden bediend. Dit komt ook in de *Woonvisie Noordoostpolder 2022 'Kansen grijpen'* naar voren als onderdeel van de opgaven. De woningen zijn bedoeld voor meerdere doelgroepen waaronder starters en senioren. Daar is in de gemeente Noordoostpolder een grote behoefte aan. In het *Ontwikkelperspectief 2020-2026* voor Emmeloord wordt het voormalig ziekenhuisterrein Dokter Jansencentrum genoemd als één van de ontwikkellocaties voor de komende vijf jaar.

*2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening van de ontwikkeling voldoende aangetoond, zie bijlage 1. Hiermee voldoet het plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de toelichting is onder meer te lezen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase stikstofdepositie geen problemen oplevert. Voor het wegverkeerslawaai van de Urkerweg wordt voldaan aan de wetgeving door het hogere grenswaarden besluit (bevoegdheid college). Voor ecologie (vleermuizen) voldoen we door het gefaseerd uitvoeren van de ontwikkeling aan de gestelde eisen van de Wet natuurbescherming.

*2.2. De ingediende zienswijze is bij de afweging betrokken.*

Het ontwerp bestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er is één zienswijze ontvangen. Door deze zienswijze is het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Het meest noordoostelijke appartementengebouw is 3 meter in zuidelijke richting verschoven ten opzichte van de Urkerweg. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

*2.3. Er was nog een aantal ambtshalve wijzigingen nodig.*

Om het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan goed uit te voeren, is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen staan in de 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

*3.1. Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden.*

Het nieuwe bestemmingsplan is volgens de verplichte standaarden is opgesteld. Het zal te zien zijn op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het unieke planidentificatienummer, met bijbehorende ondergrond moet daarvoor worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

*4.1 De kwaliteit voor deze ontwikkeling moet geborgd worden.*

Het gaat hier om een belangrijke zichtlocatie aan de Urkerweg op een prominente plek die de (voormalige) entree markeert naar het hart van Emmeloord. Een locatie die bijdraagt aan de identiteit en het imago van Emmeloord. Dat vraagt om een aansprekende architectuur. Tegelijk gaat het om meerdere clusters die op verschillende momenten worden 'uitgegeven' in een plan dat stedenbouwkundig wel als één geheel is ontworpen met het park. Juist dit vraagt om eenheid binnen verscheidenheid. Om dit te borgen en de plannen te kunnen beoordelen zijn eisen over beeldkwaliteit

---

<sup>1</sup> Dit is één van de vier stadspoorten, de plek waar de hoofdwegen oorspronkelijk de stad inleide. Het markeerde de overgang van het landelijke gebied naar de stad op een plek waar bovendien de wegen het water kruisen.

opgesteld. Een kwaliteitsteam (enigszins vergelijkbaar met het centrum) bewaakt de samenhang op de langere termijn bij de verschillende uitgaven van de clusters.  
De ambitie over beeldkwaliteit komt ook naar voren in de Nota van Uitgangspunten, waarmee de raad instemde op 14 april 2020.

#### *4.2 De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van beeldkwaliteitseisen.*

De beeldkwaliteit is deels geborgd via de stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan, de inrichting van de openbare ruimte en via de wijze van gronduitgifte. Aanvullend hierop zijn beeldkwaliteitseisen (welstandseisen) opgesteld. U wordt gevraagd deze vaststellen, zodat het onderdeel uit gaat maken van de gemeentelijke welstandsnota. Op deze manier vormt het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 12a van de Woningwet.

De beeldkwaliteitseisen lagen als ontwerp ter inzage. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan en maken na dit besluit onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

#### *5.1. Zo wordt de procedure versneld als beroep wordt ingesteld.*

Door de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren, wordt de procedure versneld als beroep wordt ingesteld. Er kan geen pro-forma beroep (later aanvullen) ingesteld worden en de uitspraak op eventueel beroep bij de Raad van State is binnen zes maanden. Op deze manier kan sneller uitvoering aan het plan worden gegeven. Artikel 1.1, lid 1, onder a en artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet geeft hiervoor de basis, omdat er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In de kennisgeving moet aangegeven worden dat de Chw van toepassing is.

#### *6.1. Het verhaal van eventuele kosten is via de grondexploitatie verzekerd.*

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Daarom is voor deze ontwikkeling een grondexploitatie (Grex) opgesteld. Daarmee is duidelijk hoe de kosten worden gedekt. Wettelijk is geregeld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien. In dit plan is sprake van een dergelijk bouwplan. Van deze wettelijke verplichting mag u afwijken als de kostendekking op een andere manier is geregeld. Dit staat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het op een andere manier regelen, is geborgd in de grex voor dit plan. Daarom kan afgezien worden van vaststelling van een exploitatieplan. Uw raad moet bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dat is besluitpunt 5 van dit voorstel.

#### *7.1. Afsluiten van de VEX en vervolgens opnemen in de Grex..*

De vastgoedexploitatie (VEX) van het dokter Jansencentrum zal nog doorlopen tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie van het 'Dokter Jansenpark (complex 88)'. De kosten en opbrengsten in januari, februari en maart 2023 komen nog ten laste van de VEX. Na vaststelling van de grondexploitatie 'Dokter Jansenpark, (complex 88)' worden de kosten en opbrengsten ten laste / gunste van de grondexploitatie gebracht.

#### *8.1. Het vaststellen van een grondexploitatie is uw bevoegdheid.*

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) stelt dat u dient te besluiten over een (gewijzigde) grondexploitatiebegroting. Het startpunt is een raadsbesluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief een grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord op het bouwgrondcomplex.

#### *9.1 Vrijval verliesvoorziening.*

De getroffen verliesvoorziening à € 1.185.000 in 2019 voor het dokter Jansencentrum (gebouwen) kan vrijvallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2023. De vrijgevallen verliesvoorziening wordt samen met de inbrengwaarde van de grond, de kosten en opbrengsten van het tijdelijk beheer van de bestaande gebouwen en de reeds gemaakte voorbereidingskosten verwerkt in de 10e wijziging van de programmabegroting 2023.

#### *10.1 Een verliesvoorziening treffen.*

De grondexploitatie heeft op eindwaarde (31-12-2028) een geprognosticeerd verlies van

€ 523.836,-. Nominaal sluit de grondexploitatie met een positief saldo van € 230.400, maar de toekomstig geraamde kostenstijging en de rente over de negatieve kasstroom zorgen voor een verwachte (extra) kostenpost, waardoor de geprognosticeerde eindwaarde op ca. -€ 523.836 eindigt. De BBV schrijft voor om direct een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het geprognosticeerde verlies op eindwaarde. De te treffen verliesvoorziening wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

## Kanttekeningen

### 6.1. Er zijn risico's bij deze ontwikkeling.

- Het is mogelijk dat de grote vraag naar woningbouw gaat dalen en de verkoop van grond minder wordt. Waardoor de ontwikkeling van het Dokter Jansenpark langer duurt. Voor twee bouwclusters in dit plan loopt er een procedure voor de selectie van een ontwikkelaar;
- De ontwikkeling van het Dokter Jansenpark is afhankelijk van de voortgang en ontwikkeling van het gezondheidsplein. De oplevering van de ontwikkeling van het gezondheidsplein is vooralsnog beoogd in kwartaal drie van 2024. Dit kan vertragen waardoor ook de ontwikkeling van het Dokter Jansenpark vertraagt;
- Het is mogelijk dat de technische voorbereiding / uitwerking vertraagt (o.a. civiel, sloop, vergunningen etc.), waardoor het ontwikkelproces langer duurt;
- De kosten en opbrengsten in de vastgoedexploitatie van het gebouw kunnen afwijken van de prognoses. Dit kan komen doordat huurders opzeggen, er onvoorziene kosten zijn etc. Over de (beoogde) sluiting van het gebouw wordt gecommuniceerd met de huurders. Voordien kunnen huurders overigens zelf ook opzeggen en weggaan wat invloed heeft op het (tussentijdse) resultaat van de vastgoedexploitatie.

De risico's worden in exploitatie / algemene reserve grondexploitatie gemanaged en financieel gedragen.

### Er zijn ook mogelijke positieve risico's bij deze ontwikkeling.

- Het 5<sup>e</sup> wooncluster (grond is in eigendom van ZONL) wordt mogelijk ook herontwikkeld. De kosten die voortvloeien uit de herontwikkeling van deze locatie worden verhaald bij ZONL via een nog af te sluiten anterieure overeenkomst. De bijdrages vanuit ZONL worden bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie meegenomen.
- Het financiële tekort op deze exploitatie is mogelijk voor 50% af te dekken met de specifieke uitkering Woningbouwimpuls (WBI) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Momenteel wordt een aanvraag voor deze WBI voorbereid en wanneer aan alle voorwaarden voldaan wordt en de subsidiepot nog toereikend is, kan er mogelijk een beroep gedaan worden op 50% van het publieke tekort op deze grondexploitatie.

## Participatie

In het voortraject is overleg geweest met de klankbordgroep over de ontwikkeling. Ook vonden er consultatierondes plaats met aannemers/ontwikkelaars en vond er een interactieve participatieronde plaats via het onlineplatform 'Swipocratie'. Deze input is verwerkt in het plan. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan vond een inloopbijeenkomst plaats om omwonenden te informeren. Met de VVE Toren Kampwal is na de inloopbijeenkomst een vervolgoverleg geweest. Voor meer informatie hierover verwijs ik u naar de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Emmeloord, Dokter Jansenpark'* (bijlage 2).

## Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeentebled en in De Noordoostpolder. Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden.

De indiener van de zienswijze ontvangt schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijze.

## Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Emmeloord, Dokter Jansenpark' (ZS00406989);
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Emmeloord, Dokter Jansenpark' (ZS00406990);
3. Grondexploitatie 'Dokter Jansenpark (complex 88)' (ZS00407527).

No. 23.0000221-5

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

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : mevrouw E. Tichelaar, (0527) 63 32 91; [e.tichelaar@noordoostpolder.nl](mailto:e.tichelaar@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023, no. 23.0000221;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 12a van de Woningwet en artikelen 189-191 Gemeentewet;

#### B E S L U I T:

1. Aan de Urkerweg 1 de herontwikkeling van maximaal 293 woningen en circa 714 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte aan maatschappelijke functies mogelijk te maken;
2. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Emmeloord, Dokter Jansenpark'* en het bestemmingsplan 'Emmeloord, Dokter Jansenpark' gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan het planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00708-VS01 en de gebruikte ondergrond (o\_NL.IMRO.0171.BP00708.dgn) vast te leggen;
4. De beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 3 van 'Beeldkwaliteitsplan Dokter Jansenpark (bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota.
5. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
7. De vastgoedexploitatie (VEX) van het dokter Jansencentrum af te sluiten en vervolgens op te nemen in de grondexploitatiebegroting van het 'Dokter Jansenpark (complex 88)';
8. Het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting 'Dokter Jansenpark (complex 88)' vast te stellen;
9. De getroffen verliesvoorziening Dokter Jansencentrum (gebouw, 2019) van € 1.185.000 vrij te laten vallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2023;
10. Een verliesvoorziening te treffen met een omvang van € 523.836 ten aanzien van het grondexploitatiecomplex Dokter Jansenpark;
11. De 10e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 april 2023.

De griffier, de voorzitter,