gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 31 augustus 2021.

Onderwerp
Ontwikkelkader Zuiderkade

Advies raadscommissie
Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit
1. Het ontwikkelkader Zuiderkade vast te stellen.

Doelstelling
Versterking van het compacte centrum Emmeloord en een kwaliteitsverbetering van Zuiderkade.

Inleiding
De raad heeft op 17 oktober 2017 het Centrumplan vastgesteld. De doelstelling van dit Centrumplan is de wens om het centrum van Emmeloord te behouden en te versterken door in te zetten op een compacter centrum. Een compacter centrum moet het hoofd bieden aan de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt (veranderende winkelwensen) die (op termijn kunnen) zorgen voor veranderingen.

Om het centrum te versterken is verplaatsing van bestaande winkels en bestaande supermarkt(en) van buiten het centrum naar het centrum èn binnen het centrum, en van aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, aannemelijk en gewenst. Katern C, de uitwerkingsagenda van het centrumplan, (zie bijlage 1) en marktruimteverkenning van Emmeloord (zie bijlage 2) gaan hier dieper op in.

De Zuiderkade is zo'n gebied buiten het centrum van waaruit een verplaatsing naar het centrum kan plaats (gaan) vinden. Verplaatsing van functies uit de Zuiderkade kan invloed hebben op de invulling en identiteit van dit gebied. Een (her)ontwikkeling van de Zuiderkade kan antwoord bieden aan de toenemende woonvraag en de veranderende woonwensen.

Het (stedenbouwkundige) ontwikkelkader Zuiderkade (bijlage 4) waar dit besluit over gaat is bedoeld om deze ontwikkeling te ondersteunen en biedt tegelijkertijd kansen voor een kwaliteitsverbetering van de Zuiderkade.

<u>Ontwikkelkader Zuiderkade</u>
Na een stedenbouwkundige analyse (zie bijlage 3) is het ontwikkelkader opgesteld. Het voorliggende ontwikkelkader Zuiderkade speelt in op de verwachte detailhandels technische ontwikkeling in Emmeloord en op de toenemende wens naar wonen in de centrumschil van Emmeloord voor met name 1-2 persoonhuishoudens. Het ontwikkelkader geeft de keuzes, (on)mogelijkheden en uitgangspunten voor een ontwikkeling van de Zuiderkade aan. Dit omdat dit de rol is van de gemeente (ruimtelijke ordening) en omdat wij werken aan vitale en veerkrachtige wijken en dorpen. Daarom wordt ook voor dit gebied vooruitgekeken om stappen te kunnen zetten naar kansen voor de toekomst.

Het ontwikkelkader vormt een raamwerk dat met de tijd kan meebewegen en flexibel is. Er is tegelijkertijd wel behoefte aan een richtinggevend kader, niet alleen voor de eigenaren, maar ook voor marktinitiatieven van ontwikkelende partijen. Dit kader betekent echter ook dat er van de gemeente op termijn investeringen gevraagd worden in de openbare ruimte om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwikkelkader is uitnodigend en uitdagend voor partijen met interesse voor het gebied, biedt inspiratie en geeft richting om aan de slag te gaan.

Beleidsreferentie:

- Woonvisie
- Centrumplan, waaronder de marktruimteverkenning
- Ontwikkelperspectief Emmeloord
- Centrumschil

Argumenten

1.1. Het ontwikkelkader draagt bij aan de ambitie en doelstelling van het Centrumplan en de Zuiderkade

Wij zien de ontwikkelingen op de winkelmarkt en de consequenties voor de locatie aan de Zuiderkade. Met dit document willen wij in eerste instantie de potentie van dit gebied zichtbaar maken en een beeld schetsen van de ruimtelijke en programmatische / toekomstige (on)mogelijkheden aan de Zuiderkade en tegelijkertijd een compact centrum stimuleren. Om dit hogere algemene belang te kunnen verwezenlijk wordt u gevraagd dit kader vast te stellen.

1.2. Daarmee maken wij onze visie op de toekomst van Zuiderkade kenbaar

Met dit document willen wij de raad en geïnteresseerden informeren over de gesignaleerde ontwikkelingen en de mogelijke kansen nu en op termijn voor de Zuiderkade. Zo bezien kan het ook opgevat worden als uitnodiging en inspiratie voor ontwikkelende partijen met interesse in dit gebied.

Het ontwikkelkader is daarbij geen vastomlijnd plan maar een raamwerk. Het initiatief laten we zoveel mogelijk bij ondernemers, ontwikkelaars en anderen. De overheid ondersteunt en geeft richting. Het ontwikkelkader is daarom globaal waar dat kan en uitgesproken waarin dat moet.

De belangrijkste opgaven, ambities en uitgangspunten die ruimtelijke betekenis hebben voor de Zuiderkade zijn samengevat in dit ruimtelijk raamwerk. Binnen dit raamwerk kunnen plannen en initiatieven ontwikkeld worden. De ruimtelijke kwaliteit wordt in grote mate bepaald door de parkeeropgave die in het gebied opgelost moet worden, zonder dat dit de kwaliteit van de openbare ruimte negatief beïnvloedt.

1.3 Het ontwikkelkader biedt ruimte aan een nieuw programma met een interessante functiemix

Er is volop ruimte voor nieuwe soorten woon- en werkmilieus. Naast het behouden van gezinnen, bestaat de groei in Emmeloord grotendeels uit de toename van 1- en 2 persoonshuishoudens. Voor deze huishoudens moet ook ruimte gemaakt worden. Veelal zijn dit mensen met een stedelijke /centrumdorpse leefstijl die nu niet op veel plekken in Emmeloord terecht kunnen. Zij zoeken gemengde plekken met gemakken van wonen en voorzieningen op loopafstand. Het leven speelt zich af 'om de hoek' en met het openbaar vervoer en de (deel)auto ligt de wereld binnen handbereik. Tegelijkertijd zien we ook dat het werken steeds meer onderdeel wil zijn van stedelijke milieus met woningen, horeca en voorzieningen en daarmee steeds meer gemengd wordt. Zo ontstaat een nieuw gebied dat een toevoeging is aan de regionale woningmarkt. Het is zeker ook interessant voor jongeren die hier willen wonen, werken en zich ontwikkelen. Het is geen woonmilieu dat concurreert met de dorpen.

1.4 Het draagvlak voor dit kader is redelijk groot

In meerdere bijeenkomsten is met de eigenaren gesproken over het ontwikkelkader en hebben zij input kunnen leveren. Het draagvlak voor de uitgangspunten in het ontwikkelkader is bij de meeste belanghebbenden aanwezig. Desalniettemin heeft 1 belanghebbende aangegeven het kader te beperkt te vinden (zie kanttekening en bijlage 5).

2.1 Door het ontwikkelkader vast te laten stellen door de raad ligt de weg vrij om het verder uit te werken.

Het ontwikkelkader schetst globaal de kaders voor het gehele gebied. Op pandniveau moeten de kaders worden uitgewerkt en samenwerkingen worden gesmeed. Dit ontwikkelkader is een startpunt. Het is een uitnodiging voor partijen om samen verder te gaan en de handschoen op te pakken in het gebied door bijvoorbeeld een of meerdere coalities te vormen.

Kanttekeningen

1.1 Ontwikkeling is afhankelijk van de markt
Het daadwerkelijk ontwikkelen en realiseren van plannen die passen in het ontwikkelkader is aan de markt (eigenaren en ontwikkelaars).

Het tempo waarmee dat kan worden gerealiseerd is niet alleen afhankelijk van de investeringen van betrokken derden, zoals ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars maar ook van de beschikbare gemeentelijke middelen. Het uitblijven van particuliere initiatieven en/of het niet beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen leidt tot stagnatie in de ontwikkeling. Uiteindelijk is de gezamenlijke inzet en het nemen van verantwoordelijkheid (eigenaarschap tonen) bij de verdere uitwerking bepalend voor de richting en het tempo van de ontwikkeling. Ambitie en enthousiasme tonen zijn daarbij onmisbaar, evenals flexibiliteit.

1.2 Een belanghebbende is het niet eens met voorgestelde kader
Een belanghebbende is van mening dat het voorgestelde kader de ontwikkel- en exploitatiemogelijkheden van diens vastgoed te veel beperkt.

1.3 Het planologisch kader moet gewijzigd worden
Het huidige bestemmingsplan biedt veel ruimte, maar onvoldoende ruimte voor model 2 uit het ontwikkelkader. Voor de voorgestelde bouwhoogte in het ontwikkelkader is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit geldt ook voor het (eventueel) wegbestemmen van detailhandel. Op dit moment is het huidige planologische kader van kracht. Een eventuele wijziging wordt vooralsnog aan het marktinitiatief overgelaten. Planologische wijzigingen kunnen wel inhouden dat er bezwaar/beroep aangetekend wordt.

Dit kader betekent ook dat er van de gemeente op termijn investeringen gevraagd worden in de openbare ruimte om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Veerplein is indicatief getekend
Voor het stadspoort Veerplein moet nog nader bepaald worden wat de definitieve invulling kan worden.

Bijlagen
1. Uitwerkingsagenda centrumplan
2. Marktruimteverkenning
3. Stedenbouwkundige analyse
4. Ontwikkelkader

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

Portefeuillehouder: dhr. W.C. Haagsma
Steller: dhr. N.M.Van der Ende

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021, no. 21.0005494;

B E S L U I T:

1. Het ontwikkelkader Zuiderkade vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 11 oktober 2021.
De griffier, de voorzitter,