

10^e Voortgangsmemo Hart voor Emmeloord

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	2 oktober 2020
Onderwerp	informatie over het centrumplan Emmeloord
	Negende voortgangsmemo van 3 maart 2020 Achtste voortgangsmemo van 16 oktober 2019 Zevende voortgangsmemo van d.d. 2 juli 2019 Zesde voortgangsmemo van d.d. 10 april 2019 Vijfde voortgangsmemo van d.d. 27 november 2018 Vierde voortgangsmemo van d.d. 18-09-2018 Derde voortgangsmemo van d.d. 18-06-2018 Tweede voortgangsmemo van d.d. 20-02-2018 Eerste voortgangsmemo van d.d. 6-12-2017

Inleiding

In 2017 nam u een aantal besluiten over het compacte centrum. Het project Hart voor Emmeloord wordt uitgevoerd vanuit de volgende vastgestelde kaders:

- het stedenbouwkundig plan (katern A),
- het beeldkwaliteitsplan (katern B),
- de uitwerkingsagenda (katern C),
- en de programmaexploitatie van het centrumplan (katern D).

Met het college B&W sprak u af dat zij u op de hoogte houdt van de voortgang. In deze voortgangsmemo leest u de huidige stand van zaken. .

Informatie over de voortgang kunt u ook lezen op de website van Hart voor Emmeloord::
www.gastvrijemmeloord.nl

Geel gemarkeerde teksten zijn de wijzigingen ten opzichte van de memo van 3 maart 2020

Op 31 augustus 2020 bent u in de raadscommissie bijgepraat over de voortgang van het centrumplan.

Deelopgaven

In dit voortgangsmemo wordt u aan de hand van de deelopgaven die in de uitwerkingsagenda staan, geïnformeerd over de voortgang van concrete opgaven/projecten die in uitvoering zijn. De opgaven/projecten die uitgevoerd zijn, zijn aangeduid met een ✓. De opgaven/projecten die lopen zijn aangeduid met □.

A. Stadshart en omgeving

A. De uitstraling van het stadshart en haar omgeving	
Ruimtelijke kwaliteit	KT
Inrichting openbare ruimte	KT / MT
Toekomstige verkeersstructuur	KT / MT
Verkeersontsluiting Centrum	QW / MT

Ruimtelijke kwaliteit

- Opstellen ruimtelijke principes ✓
- Opstellen centrumplan ✓
- Opstellen beeldkwaliteitsplan voor het centrum ✓

Inrichting openbare ruimte

- Opstellen inrichtingsplan De Deel ✓

Uitstallingen in het centrum ✓

Voor uitstallingen in het centrum zijn er nadere regels opgesteld. Deze zijn verruimd en samen met een vertegenwoordiging van ondernemers opgesteld. De nieuwe regels zijn door het college vastgesteld en gecommuniceerd met de ondernemers.

Ze zijn raadpleegbaar via:

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Noordoostpolder/CVDR626151.html>

Terrassen in het centrum ✓

De gemeente heeft met de horecaondernemers een nieuw terrassenbeleid geformuleerd voor een uitnodigende en uniforme uitstraling van de terrassen. De nadere regels zijn door het college vastgesteld en gecommuniceerd met de ondernemers. Ze zijn raadpleegbaar via:

https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Noordoostpolder/492512/492512_1.html

Markten en braderieën

Voor markten en braderieën is er een beleidsregel opgesteld. Ze is raadpleegbaar via:

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Noordoostpolder/CVDR638404.html>

Toekomstige verkeersstructuur

- Updaten verkeersvisie in centrumplan ✓

Verkeersontsluiting centrum □

Aanleg rotonde Koningin Julianastraat/Espelerlaan en wegvak Onder de Toren ✓ is gerealiseerd.

Vorbereiding wegwerkzaamheden Koningin Julianastraat / Pastoor Koopmansplein □

De reconstructie van de Koningin Julianastraat en de aanleg van een rotonde in de kruising het Pastoor Koopmansplein zijn ver gevorderd. Sinds 17 juli 2020 is de rotonde weer open. Hier maakt het verkeer dankbaar gebruik van.

De nieuwe infrastructuur zorgt voor een betere en veilige doorstroming van het verkeer. De klus is nog niet helemaal geklaard. De inrichting rondom de wegen met vooral veel groen vraagt nog om aandacht en ook het Pastoor Koopmansplein is heringericht.. De verwachting is dat het geheel eind oktober opgeleverd wordt. Daarna wordt bepaald of er geluidsmaatregelen aan een aantal woningen nodig zijn. Hiervoor wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd.



Herinrichting Kruising Korte Dreef, Lange Dreef, Nagelerstraat □

De kruising is heringericht, vooruitlopend op de herinrichting van De Deel.

De inrichting van deze kruising op De Deel wordt bij de inrichting van de kleine Deel aangepast uitgevoerd. Op deze wijze is de oversteek voor fietsers en voetgangers helderder (lees: rechter) en veiliger. Zij krijgen apart groen.

Herinrichting oversteek Noordzijde □

Het is de bedoeling dat de oversteek van de Noordzijde bij de (toekomstige) supermarkten wordt heringericht na de ontwikkeling van de locaties Kettingplein en de Boei. In het kader van het GVVP wordt beoordeeld of en zo ja welke verkeersmaatregelen er in de Noordzijde nodig zijn.

Poldertoren □

Uit de ideeën dag komt naar voren dat bewoners van mening zijn dat de Poldertoren behouden moet blijven en weer gebruikt moet worden. Dit ondanks dat de poldertoren de gemeente jaarlijks geld kost. Met deze opbrengst en op basis van de technische staat en (on)- mogelijkheden van de Poldertoren heeft de gemeenteraad op 23 september 2019 uit 3 varianten het college de opdracht gegeven om variant 2 (Mix) verder uit te werken. Deze variant omvat het onderzoeken van permanente verhuur van in ieder geval de eerste 6 verdiepingen van de toren en tijdelijke activiteiten op bovenliggende verdiepingen. Daarnaast heeft de raad budget beschikbaar gesteld voor instandhoudingsonderhoud en onderhoud van carillon, uurwerken, windvaan, figurenomloop, etc. en bij ingebruikname ook een budget beschikbaar te stellen als er concrete huurintenties zijn

Binnenkort worden de huurintentieovereenkomsten getekend voor de begane grond tot de 6^e verdieping en voor de 8^e verdieping. De eerste verdiepingen krijgen de functie 'werken'. Op de 8^e verdieping worden hotelkamers gerealiseerd.

Over de uitwerking van variant Mix voor de Poldertoren wordt u binnenkort bijgepraat in een themabijeenkomst.

B. Actief en levendig centrum

B. Een actief en levendig stadshart	
Centrummanagement	QW / MT
Evenementen en activiteiten	KT
Collectieve ondernemersactiviteit	KT / MT
Warenmarkt	QW / MT

Centrummanagement

- Aanstellen kwartiermaker voor het centrum: de centrummanager ✓
- Aansturen (regionale) marketing en branding centrum ✓
- Bijhouden website www.gastvrijemmeloord.nl als interactief platform voor bewoners, ondernemers, bezoekers en andere actief betrokkenen ✓

Toelichting: de stichting centrummanagement Emmeloord (=CME) werkt hard aan een gezelliger en vooral drukker centrum. De activiteiten van CME worden via de website www.gastvrijemmeloord.nl aangekondigd.

Voor een eenduidige marketing/promotieaanpak-/strategie (een merk) van het centrum wordt deze website als portal gebruikt voor de stad Emmeloord.

Evenementen en activiteiten

- Opstellen/actualiseren (evenementen)locatiebeleid □
- Ontsluiten aanbod evenementen en activiteiten via www.gastvrijemmeloord.nl □

Toelichting: Het gebruik van de (tijdelijke) evenementenlocatie aan de Marknesserweg is in november 2019 door het college geëvalueerd in overleg met omwonenden en evenementenorganisaties. Drie bekende evenementen kunnen terugkomen op deze locatie (Nacht van Oranje, triatlon en circus). De andere bekende evenementen kunnen weer plaats vinden op De Deel.

Ondanks dat geplande evenementen door de corona-maatregelen niet door zijn gaan, zijn er wel nieuwe initiatieven ontplooid. De Polder Experience op 12 en 13 september is daar een mooi voorbeeld van. Het evenemententerrein was hiervoor omgetoverd tot een Polder Playground; een groot speelparadijs voor alle kinderen in Noordoostpolder. De evenementen die hebben plaats gevonden, worden geëvalueerd. Het is de bedoeling dat er een evenementenbeleid gemaakt wordt.

Collectieve ondernemersactiviteit

- Instellen BIZ en opstellen uitwerkingsovereenkomst en verordening ✓
- Heffen bijdrage van ondernemers en pandeigenaren ✓
- Oprichten stichting ✓

Warenmarkt

- Actualiseren marktverordening (indien noodzakelijk) □
- Herinrichtingsvoorstel ten behoeve van permanente opstelling warenmarkt op het Kettingplein ✓
- Herindelingsbesluit ten behoeve van een passende branchering (indien gewenst) ✓
- Inrichting infrastructuur op/rond Kettingplein ✓

Toelichting:

Er is periodiek overleg met de marktcommissie over een (professionelere) ontwikkeling / vertegenwoordiging van de markt. In goed overleg met de marktcommissie, marktkooplieden, ondernemers rond het Kettingplein en de BAN is het Kettingplein heringericht (kraamindeling, kabels en leidingen). De weekmarkt is elke donderdag.

Leegstand

Er zijn toenemende zorgen over de leegstand in het centrum. In overleg met ondernemers wordt bekeken hoe de effecten van de leegstand tegen te gaan. Voor de toonbaarheid is een aantal winkels beplakt met stickers. Er wordt actief gekeken naar invullingen, achtergrond van leegstaande winkelpanden zoals de huurprijs, ligging en grootte van een pand, de duur van de leegstand etc. Dit item krijgt ook aandacht in het detailhandelsbeleid. De leegstand in het centrum neemt af. Recent zijn er weer 4 winkels ingevuld in de Lange Nering. Er staat op dit moment 11 winkels leeg. Dit is 6% van het totaal. Dit percentage is laag in vergelijking tot omringende gemeenten.

C. De Deel en haar omgeving

C. De Deel en haar omgeving	
De Kleine Deel	QW / MT
De Deel	MT
Uitbreiding 't Voorhuys	MT
Verblijfsgebied aan de K. Julianastraat	KT
Fietsenstalling	KT

De (Kleine) Deel

Herinrichting

De herinrichting van De Deel loopt conform planning. Over de voortgang van het werk is recent gecommuniceerd en is er een informatiepunt in de Poldertoren ingericht: Zie 4^e nieuwsbrief De Deel: <https://gastvrijemmeloord.nl/wp-content/uploads/2020/08/Nieuwsbrief-de-Deel-DEF.pdf>

Gebouw het Aandeel

OVT is in oktober 2019 gestart met bouwen. Zij verwacht eind 2020 het gebouw op te leveren.

Ontwikkeling CWI-locatie

Sinke heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor haar plan. De gemeente heeft deze verleend. Twee bewoners hebben beroep aangetekend bij de rechtbank. De rechter heeft op 17 september 2020 uitspraak gedaan en de bewoners in het gelijk gesteld. Er moet een opnieuw een ruimtelijke procedure door middel van een uitgebreide Wabo gevoerd worden. Hierover bent u per memo van 18 september geïnformeerd.

Horecapaviljoen op De Deel

Na een zogenaamde concurrentiegerichte dialoog heeft de gemeente het horecapaviljoen gegund. De initiatiefnemers hebben op 25 oktober 2019 hun plannen (ontwerp, planning etc.) gepresenteerd. De bouw is begin februari gestart en loopt tot maart 2021. De planning is iets vertraagd. De vertraging is ontstaan doordat de eigenaar/ontwikkelaar van het horecapaviljoen door onzekerheid van coronamaatregelen geen overeenstemming kon bereiken met de beoogde huurders. Er is een nieuwe huurder gevonden. De ondernemer wil in maart 2021 openen.

Ontwikkeling locatie De Deel 22

Voor deze locatie is er een prijsvraag uitgeschreven. U bent hierover per memo van 18 september 2020 geïnformeerd. Het is de bedoeling dat er een gebouw wordt ontwikkeld voor wonen en werken en dat dit gebouw medio 2021 gerealiseerd wordt.

Uitbreiding van 't Voorhuys ✓

De uitbreiding is opgeleverd en in gebruik.

Verblijfsgebied tussen de Koningin Julianastraat en De Deel

Voor de herinrichting van groen tussen de Koningin Julianastraat en De Deel zijn twee ontwerpen voorbereid. Deze ontwerpen zijn op 2 april 2019 gepresenteerd in een stadscafé. De variant (zie afbeelding 2) die het meest aansprak, is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Het ontwerp is

uitgewerkt en wordt uitgevoerd als de gebouwen rond De Deel gerealiseerd zijn. Dit kan pas rond 2022 plaatsvinden.

D. Lange Nering, Korte Achterzijde en Kettingplein

D. Lange Nering, Korte achterzijde en Kettingplein	
Lange Nering West	KT
Kettingplein	MT
Korte Achterzijde	MT

Lange Nering West □

De Lange Nering is goed ingericht en vraagt op dit op moment weinig aandacht. De aandacht zit in de realisatie van terrassen, uitstallingen, begeleiden van aanvragen, verzoeken van ondernemers. Voor het hele centrum wordt een beheerplan openbare ruimte voorbereid.

Ontwikkeling Noordzijde 8-12 □

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van Noordzijde 8-12. De ontwikkelaar gaat de objecten in november 2020 slopen. De aanwezige detailhandel gaat naar andere locaties. De Poiesz gaat naar Emmelhage. Op de locatie worden studio's en appartementen gerealiseerd en op de begane grond komen ruimten voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Hiervoor wordt een ruimtelijke procedure (een uitgebreide WABO) gevoerd. Om de bestemming detailhandel waaronder supermarkt van de locatie te halen is er parallel een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan komt 2021 in de raad. Voor meer informatie over het project wordt verwezen naar: <https://woneninnoordpolder.nl/emmeoord-centrum/> en <https://gastvrijemmeoord.nl/wp-content/uploads/2020/08/Nieuwsbrief-Centrum-Oost-DEF.pdf>

Korte Achterzijde □

Met de klankbordgroep van vastgoedeigenaren en huurders van panden aan de Lange Nering west en Korte Achterzijde is gesproken over de uitstraling van en sfeer in de straat (blauwe zone, groen, parkeren, verlichting, laden en lossen, stegen accentueren etc.) en van gebouwen (reclame-uitingen, gevels etc.). Het is de bedoeling om de Korte Achterzijde onderdeel te laten zijn van een "winkelrondje" in Emmeloord. Gemeente en klankbordgroep hebben een planvoorstel gereed, dat met ondernemers wordt besproken. Voorwaarde voor investeren vanuit de gemeente, is dat de pandeigenaren ook een collectieve investering doen, die er voor zorgt dat de uitstraling van de winkelpanden verbetert. We verwachten in 2021-2022 een deel te kunnen uitvoeren.

Doorsteek

Financieel is de verwerving, sloop van een pand voor een doorsteek (nogal) kostbaarder dan begroot. Daarnaast hebben ondernemers vertegenwoordigd in CME per brief aangeven geen toegevoegde waarde te zien in een doorsteek bij de Beursstraat. Als er geen draagvlak is bij ondernemers voor een doorsteek, is een doorsteek voor het college nu niet nodig. Desgewenst wordt onderzocht of er wel of geen doorsteek nodig is.

Ontwikkeling locatie in de omgeving van het Kettingplein □

De gemeente en De Hoge Dennen zijn in overleg over een overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Kettingplein 71-82 (Jumbo, kapper, reisbureau etc.). Meerder opties zijn mogelijk; renovatie van het gebouw of sloop en nieuwbouw. Het plan wordt uitgevoerd nadat er op de locatie De Boei een nieuw gebouw staat. Tot dat moment beheert De Hoge Dennen haar pand en probeert zij de leegstaande winkels tijdelijk te verhuren.

E. Locatie sloopflats

E. Locatie sloopflats

De Boei	QW / MT
Woningbouw	MT / LT

Ontwikkeling locatie de Boei □

De gemeente en De Hoge Dennen zijn met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van de Boei-locatie als uitkomst van het marktpropositietraject. **De anterieure -/ en koopovereenkomsten zijn hiervoor ondertekend.** In het stadscafé van 23 januari 2020 zijn belangstellenden en belanghebbenden geïnformeerd over dit plan. **Een bestemmingsplanprocedure is gestart en wordt in (commissie) vergadering van oktober/november 2020 ter goedkeuring aan u voorgelegd.** Onderdeel van deze ontwikkeling is dat een groot deel van het Jumboplein niet bebouwd wordt en de kiosken aan de Lange Nering Oost niet worden verworven. De reden hiervan is dat de directe omgeving tegen bebouwen van het Jumboplein is. Zij wil parkeren behouden. Als bebouwen van het Jumboplein wel gebeurt, wordt de locatie de Boei niet gerealiseerd wat planmatig en financieel consequenties heeft voor de uitwerking van het centrumplan.

Voor meer informatie over het project wordt verwezen naar:

<https://woneninnoordpolder.nl/emmeoord-centrum/> en
<https://gastvrijemmeoord.nl/wp-content/uploads/2020/08/Nieuwsbrief-Centrum-Oost-DEF.pdf>

De bouw van de Boei start naar verwachting medio 2021.

Vooruitlopend wordt de locatie door de gemeente bouwrijp gemaakt.

Ontwikkeling op locatie centrumflats de Tros, het Anker en de Meerpaal □

Op 2 april zijn twee uitwerkingen gepresenteerd in een stadscafé. Variant B is als voorlopig ontwerp verder uitgewerkt en ontwikkeld. Voor de delen die in eigendom zijn van de gemeente, is een prijsvraag voorbereid. Deze uitvraag is gewonnen door OVT Hun plan het Stadsbaken is ook in het stadscafé van 23 januari 2020 getoond aan belangstellenden en belanghebbenden. **De WABO procedure voor deze locatie is voorbereid.. Start verkoop is 19 september 2020. Er is veel belangstelling. Begin 2021 is de bouw gepland.**

Voor meer informatie over het project wordt verwezen naar:

<https://woneninnoordpolder.nl/emmeoord-centrum/> en
<https://gastvrijemmeoord.nl/wp-content/uploads/2020/08/Nieuwsbrief-Centrum-Oost-DEF.pdf>

Vooruitlopend hierop wordt de locatie door de gemeente bouwrijp gemaakt.

F en G. Lange Nering Oost en Paardenmarkt/Noordzijde

F. Lange Nering Oost	
Lange Nering Oost	LT
Herontwikkeling Noordzijde 60-76/Lange Nering 85-87/Sportlaan 9	MT
G. Paardenmarkt / Noordzijde	
Paardenmarkt / Noordzijde	MT / LT

Lange Nering Oost □

Lange Nering Oost valt feitelijk deels buiten het kernwinkelgebied van de gemeente. Transformatie en functiewijziging worden mogelijk geacht binnen de kaders van het centrumplan. De gemeente is hierover en over de ontwikkeling van de locatie van de centrumflats in overleg met de eigenaren van panden aan de Lange Nering Oost. **Een nieuwe detailhandelsvisie moet duidelijk maken wat de**

kansen zijn voor o.a. dit gebied in relatie tot het aanbod in de gemeente. De detailhandelsvisie. wordt in 2021 opgesteld.

Herontwikkeling Noordzijde 60-76/Lange Nering 85-87/Sportlaan 9

Met de eigenaar van dit object aan het Smedingplein (Van Staveren, Mitra etc.) is een overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het object en de verkoop van de ondergrond. Er wordt uitgegaan van een grootschalige renovatie waarbij een groot deel van de aanwezige commerciële functies verdwijnen voor wonen/werken. Dit plandeel maakt onderdeel uit van de uitwerking van de oostkant van het centrum.

In het stadscafé van 23 januari 2020 zijn belangstellenden en belanghebbenden geïnformeerd over dit plan. De omgevingsvergunning voor deze renovatie is verleend. De renovatie start naar verwachting eind 2020. Het parkeerterrein voor het gebouw wordt door de gemeente na realisatie heringericht.

Voor meer informatie over het project wordt verwezen naar:

<https://woneninoordpolder.nl/emmeoord-centrum/> en

<https://gastvrijemmeloord.nl/wp-content/uploads/2020/08/Nieuwsbrief-Centrum-Oost-DEF.pdf>

Ontwikkeling (deel) van de Paardenmarkt

Mercatus ontwikkelt woningen op de Paardenmarkt aan de oostkant van het centrum. Als zij haar plannen klaar heeft volgen de ruimtelijke procedures en de bouw. Het is de bedoeling dat deze ontwikkeling rond 2022 start. Op de koplocatie aan de Sportlaan wordt een gebouw voor starters ontwikkeld.

Financiën

Voor de financiële update wordt verwezen naar de herzieningen en het MPG van de grondexploitaties en de verschillenanalyse op 29 juni 2020 door de gemeenteraad zijn vastgesteld:

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2020/29-juni/13:30/17-2-Herziening-en-MeerjarenPerspectief-Grondexploitaties-2020.pdf>

Tot slot

Heeft u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met de projectmanager van het centrum, dhr. N. van der Ende. Hij is telefonisch bereikbaar op 0527-633478 of per e-mail: n.vanderende@noordoostpolder.nl

Indien gewenst kan er voor (technische) vragen over het centrumplan een moment voor overleg met de griffie gepland worden voorafgaand aan een raadsvergadering.