

MEMO

Aan	Gemeenteraad
Van	College
Datum	27 maart 2019
Onderwerp	Stadscafé uitwerking centrum

Inleiding

Op 2 april 2019 wordt er van 19-21 uur een stadscafé georganiseerd in het Huyscafé van 't Voorhuys. Tijdens deze avond worden de uitwerkingsplannen voor het groen tussen De Deel en de Koningin Julianastraat en de oostkant van het centrum van een deel van de centrumflats en de Paardenmarkt gepresenteerd. College en raad hebben met elkaar afgesproken dat de raad voorafgaand van de plannen op de hoogte wordt gesteld. U wordt gevraagd om deze informatie niet actief te delen. Op deze manier is het stadscafé het startpunt voor de uitwerking van deze plannen.

Uitwerking vanuit een kader

De uitwerkingen van deze gebieden vindt plaats vanuit een kader. De vastgestelde katernen van het centrumplan vormen dit kader voor de uitwerking van het centrum.

Invulling van het groen aan de westkant

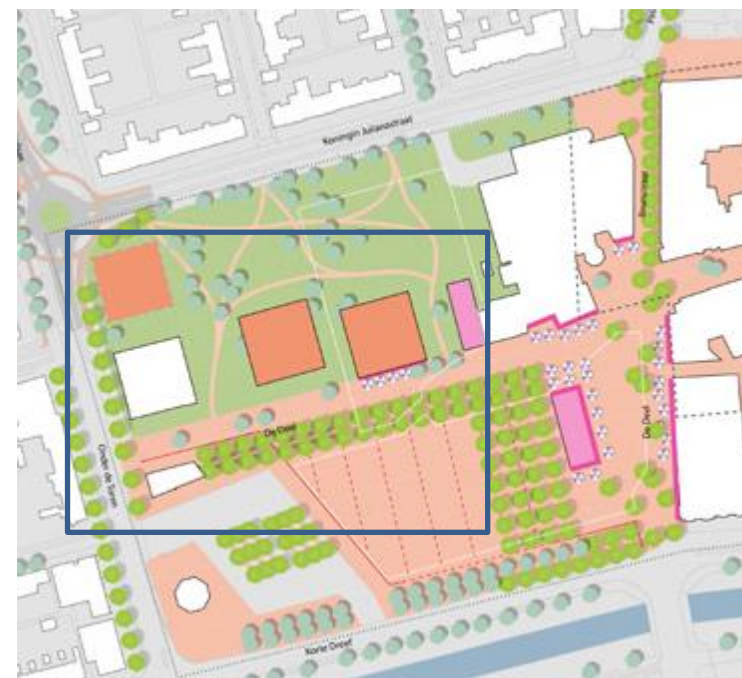
Kaderstelling

De uitwerking van een deel van het westelijke deelgebied van het centrumplan betekent dat er rekening wordt gehouden met de ruimtevrage van een groot aantal functies. In dit deelgebied is een rotonde aangelegd, wordt een gebouw gerealiseerd, wordt de Koningin Julianastraat heringericht en wordt het groen tussen de Koningin Julianastraat en De Deel parkachtig ingericht met behoud van bomen aan de Koningin Julianastraat en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Deze uitwerking is conform het stedenbouwkundig plan (zie pagina 33) aangezien er ook in de uitwerking rekening gehouden moet worden met voldoende parkeerplaatsen en de technische haalbaarheid van genoemde functies.

Parkeren is daar nodig voor de bestaande en nieuwe woningen en/of bedrijven. In het bestemmingsplan is parkeren in de bestemming "verkeer" toegestaan.

Uitwerking

Het groen tussen De Deel en de Koningin Julianastraat krijgt op termijn een



nieuwe invulling. Dit gebeurt pas nadat de gebouwen er staan. Bureau Maris uit Zeewolde heeft twee schetsontwerpen gemaakt over hoe deze ruimte invulling krijgt. Dit bureau is hiervoor gevraagd na een meervoudige onderhandse uitvraag. We vragen de belangstellenden naar hun reactie op de planvoorstellen.

Onderdeel van de uitwerking is dat een aantal parkeerplaatsen aan de Koningin Julianastraat in de definitieve situatie van onder naar boven de parallelweg verplaatst worden om een groot deel van het groen te behouden en parkachtig in te richten.

De ontwerpen zijn separaat als bijlagen toegevoegd.

Disclaimer:

De tekeningen zijn schetsontwerpen die de ontwerp- ontwikkelrichting van het plangebied aangeven. Deze wordt nog uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp.

Wonen aan de oostkant

Kaderstelling

In het stedenbouwkundig plan wordt er nadrukkelijk uitgegaan van wonen in het groen. Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Er wordt aangegeven een stevig woonprogramma op niveau toe te voegen waardoor er wanden ontstaan. Qua bouwhoogte wordt er uitgegaan van 2 tot 4 lagen hoog waardoor er gebouwen ontstaan die meer relatie hebben met de ruimten waaraan ze liggen. Voor de aanwezige bomen is er een bomenonderzoek verricht naar de kwaliteit; ende verplantbaarheid van de bomen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van stevige bebouwing in het groen.

In de programmaexploitatie gaan we uit van bebouwing op een deel van de Paardenmarkt door Mercatus van maximaal 70 woningen. Deze programmatische afspraak hebben de gemeente en Mercatus ook gemaakt. Op de voormalige locatie van de centrumflats gaan we uit van een mix van grondgebonden woningen en appartementen excl. het gebouw van de marktpartij.

In de uitwerkingsagenda staat (p.21): *"De opgave voor het oostelijke deel van de Lange Nering is het verkennen van de geleidelijke transitie van winkelgebied naar mogelijk een woonbestemming. Gedacht kan worden aaneen kleinstedelijk woonmilieu met social en/of middeldure huurwoningen en grondgeboden patio- en/of stadswoningen voor actieve senioren, jonge gezinnen en starters of in de toekomst een andere functie.*

Programma

Door een gevarieerd programma ontstaat een levendig stadschar. Een mix van winkelen, wonen en leisure zal hiervoor zorgen. In aansluiting op ruimtelijk principe 3, krijgt het winkelgebied twee contrasterende koppen. In de Kop West (De Deel en de omgeving) ligt de nadruk op horeca en cultuur, in de Kop Oost ligt de nadruk meer op detailhandel en supermarkten.

Voor de ontwikkeling van horeca rond De Deel hebben de volgende plekken de hoogste prioriteit: het paviljoen, de terrassen van het Voorhuis en voor het noordelijke deel van de Beursstraat. Als er daarna meer kansen zijn voor horeca, dan ook het zuidelijk deel van de Beursstraat ontwikkelen en het nieuwe pand ten westen van het Voorhuis.

Op de kaart hiernaast is te zien dat de onderbouw van nieuw te bouwen panden aan de oostkant van het centrum vooral bestaat uit winkels, en de bovenbouw grotendeels uit woningen.

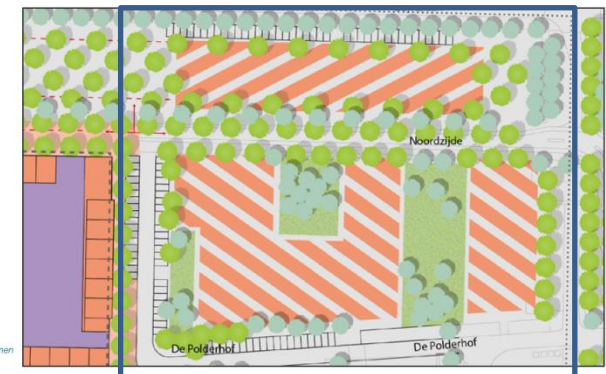
26



De ontwikkeling ten oosten van de winkelblokken kenmerkt zich door een meer streng karakter. De blokken vormen een raamwerk van smalle en bredere ruimtes waarin de bestaande bomen een prominente plaats innemen. Hiermee ontstaat een intiem woonmilieu tegen het stadschar aan. De overgangen in het stedelijk deel tussen openbare ruimte en bebouwing worden gekenmerkt door strakke margestroken. De vormgeving van deze margestroken en overgangen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit.

Zoorn zoekgebied wonen

22



Voor de kavel ten oosten van de gesloopte flats geldt dat er een passende begrenzing van het centrum moet komen dat tevens een goede inleiding vormt van het kleinstedelijke woonmilieu aan de oostzijde van het centrum.”

Uitwerking

In samenwerking met woningbouwcorporatie Mercatus en een marktpartij worden / zijn plannen ontwikkeld voor een deel van de oostkant van het centrum. Het gaat om een deel van de Paardenmarkt en een deel van de voormalige locatie van de centrumflats aan de Lange Nering oost. BDG Architecten uit Zwolle heeft na een meervoudige onderhandse uitvraag de opdracht gekregen voor de stedenbouwkundige uitwerking van een deel van de oostkant van het centrum (zie afbeelding).

De opgave bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van gemeleerd woonmilieu dat aansprekend is voor meerdere doelgroepen. (Een) marktpartij(en) zijn nog niet uitgekozen. Deze wordt in een vervolgfase gekozen.

We vragen de belangstellenden naar hun reactie op de planvoorstellen.

Bijgevoegde verkavelingen worden getoond in het stadscafé (zie onderstaande bijlagen).

Disclaimer:

De verkavelingen zijn massastudies en daarmee schetsontwerpen die de ontwerp- en ontwikkelrichting van het plangebied aangeven. Deze wordt nog uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp.

Vragen/ opmerkingen

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

Bijlagen

Tekeningen groen KJ straat en De Deel (separaat)
Tekeningen oostkant (zie onder)

Disclaimer:

De verkavelingen zijn massastudies en daarmee schetsontwerpen die de ontwerp- en ontwikkelrichting van het plangebied aangeven. Deze wordt nog uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp.

