

## Voortgang woningbouwontwikkeling Dr. Jansenterrein

Aan	Gemeenteraad
Van	College van Burgemeester en Wethouders
Datum	12 november 2020

### Inleiding

In deze memo brengen wij u op de hoogte van stand van zaken van de ontwikkeling van de nieuwste woonlocatie in Emmeloord, op het Dr. Jansenterrein. U leest in deze memo:

- Welke stappen we de afgelopen tijd hebben gezet en die op de planning staan;
- Welke eerste inzichten we hebben opgedaan naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken en een stedenbouwkundige analyse;
- Wat het tijdspad is;

Ook informeren wij u over de voortgang en het participatieproces dat op korte termijn van start gaat (en waar u ook aan kunt deelnemen).

### Achtergrond

Voor de herontwikkeling van het Dr. Jansenterrein heeft u op 14 april 2020 de nota van uitgangspunten vastgesteld. In de nota van uitgangspunten is een voorlopige visie geschetst voor de nieuwe woonlocatie. Ook zijn in de nota uitgangspunten en randvoorwaarden en de ontwikkelstappen inclusief voorlopige planning vastgelegd die het gewenste woonmilieu op deze locatie vormgeven.

Inmiddels zijn een aantal van deze ontwikkelstappen in de tweede fase, 'de definitiefase', doorlopen en is er meer duidelijkheid over de stappen die we op korte termijn kunnen nemen.

### Status van definitiefase

Zoals u heeft kunnen lezen in de nota van uitgangspunten, bestaat de definitiefase uit een aantal deelfasen. De afgelopen periode is gewerkt aan deelfase 1: ontwerpend onderzoek.

#### **Deelfase 1. Ontwerpend onderzoek**

##### *Onderzoeken zijn uitgevoerd*

De onderzoeken van de huidige omgeving zoals flora en fauna, milieu en de status van de bestaande gebouwen zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om te komen tot een goede ruimtelijke en functionele analyse.

##### *Stedenbouwkundig bureau is geselecteerd*

Om de nota van uitgangspunten te vertalen naar een stedenbouwkundig plan, is een uitvraag uitgezet onder verschillende stedenbouwkundige bureaus. Het bureau IMOSS kwam hier als beste uit en is inmiddels voor ons aan de slag gegaan. Hun kwaliteiten passen goed bij de opgave op deze unieke locatie in Emmeloord.

##### *Gestart met stedenbouwkundige studie*

In september is IMOSS gestart met de stedenbouwkundige analyse. Zij werken momenteel aan drie varianten/modellen. De eerste modellen zijn inmiddels opgezet en de programmatische verkenningen worden nu gedaan.

##### *Participatie met bewoners*

Om te komen tot een gedragen plan, vinden we het belangrijk om input op te halen bij inwoners en belanghebbenden. Door corona zijn fysieke bijeenkomsten niet mogelijk. In plaats daarvan vragen we inwoners om hun mening via de online tool 'Swipocratie'. Door middel van stellingen en sfeerbeelden worden zij gevraagd wat zij vinden passen bij de nieuwe woonlocatie. Dit doen ze gemakkelijk door naar links (niet belangrijk/mooi) of rechts (wel belangrijk/mooi) te swipen. Als inwoners al een goed

idee hebben voor een naam van de nieuwe wijk, kunnen zij dat hier ook invullen. En als zij willen meepraten over het vervolg (in een klankbordgroep) of op de hoogte gehouden willen worden van de woonontwikkelingen kunnen zij hun gegevens achterlaten.

Vult u 'm ook in? We willen zoveel mogelijk input ophalen en zijn ook benieuwd naar uw mening, als de bewoner van Noordoostpolder. Vanaf donderdag 19 november staat de Swipocratie voor 2 weken open. In de krant en op social media vind u volgende week de link naar de Swipocratie.

#### *Dialogo stakeholders*

Wanneer we de input van de inwoners binnen hebben, gaan we aanvullend een dialoog aan over de beoogde invulling van de locatie met Mercatus, ZONL, makelaars, architecten en ontwikkelaars.

#### ***Toelichting op visie en stedenbouwkundig plan***

##### Plangebied grootte + toevoeging gebouw ZONL

In de nota van uitgangspunten was het uitgangspunt dat ZONL haar locatie zelf ontwikkelt. Deze locatie wordt wel meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

##### Vijf planfasen

Naar verwachting worden er 5 verschillende planfasen op het Dr. Jansenterrein ontwikkeld. De verkoop en uitvoering kan dan ook gefaseerd uitgevoerd worden. Iedere planfase kan opgesplitst worden in verschillende deelfases die projectmatig uitgegeven worden.

##### Keuze behoud bestaande Dr. Jansengebouw na Swipocratie

Het bestaande Dr. Jansengebouw is opgenomen in één van de 5 planfasen. Uit onderzoek blijkt dat een gedeelte van het gebouw (mogelijk) geschikt is om te behouden. In de Swipocratie vragen we inwoners of zij vinden dat (een deel van) het Dr. Jansengebouw of andere verwijzende elementen behouden moeten blijven. In het raadsvoorstel van het stedenbouwkundig plan komt een advies over het wel of niet behouden van het bestaande gebouw. Bij deze advisering wordt de opgehaalde input van inwoners meegenomen.

##### Ruimte voor meer woningen dan eerder aangegeven

Uit de eerste schetsen blijkt dat er meer ruimte is dan 90-150 wooneenheden die genoemd zijn in de nota van uitgangspunten. Inclusief de locatie van ZONL kunnen er 220 – 250 woningen ontwikkeld worden.

##### Flexibiliteit stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan gevraagd

We gaan uit van een woonbuurt met grondgebonden woningen en appartementen. Afhankelijk van de marktvraag en de behoefte bieden we ruimte aan zowel koop- als huurwoningen in verschillende woningtypen. Omdat de markt kan veranderen, vraagt dit om flexibiliteit in het stedenbouwkundig plan en het op te stellen bestemmingsplan.

#### **Planning stedenbouwkundig plan**

November/ december 2020	Participatie (ophalen input en verwerken uitkomsten)
December/ januari 2021	Uitwerken voorlopig ontwerp
December/ januari 2021	Opstellen visie op inrichting
Februari 2021	Afronden voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan
April/mei 2021	Vaststellen stedenbouwkundig plan door gemeenteraad

#### **Planning voor na vaststelling van het stedenbouwkundig plan**

Het betreft een voorlopige planning, de planning is afhankelijk van de voortgang van het gezondheidsplein.

Mei/juni 2021	Start opstellen bestemmingsplan + GREX + beeldkwaliteitsplan
Mei/juni 2022	Vaststellen bestemmingsplan + GREX + beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad
Juni 2022	Uitvragen ontwikkelende partijen voor de eerste planfase
Juni 2022	Start uitvoering; bouwrijp maken eerste planfase
Januari 2023	Start sloop (gedeeltelijk) bestaande gebouwen
Juni 2023	Uitgifte/verkoop kavels eerste planfase aan ontwikkelaars

**Vragen/opmerkingen**

Mocht u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met projectleider Rocco van de Kar. Hij is bereikbaar per e-mail [r.vandekar@noordoostpolder.nl](mailto:r.vandekar@noordoostpolder.nl) of telefonisch 0527-633452