Centrumplan Emmeloord
Uitwerkingsagenda

mei 2017

C

Centrumplan Emmeloord

HART VOOR EMMELOORD

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoud

Voorwoord

1. Open planproces levert scenario 'compact centrum' op
1.1 Uitwerkingsagenda als hulpmiddel bij uitvoering
1.2 Noordoostpolder is voorbereid op de toekomst met een compact centrum
1.3 Waarom een uitwerkingsagenda?
1.4 Uitwerkingsagenda borgt samenhang en stimuleert organiserend vermogen
1.5 Overzicht geeft inzicht in de impact, kansen en risico's

2. Het centrum van Emmeloord
2.1 Imago en Sfeer steeds belangrijker in het centrum
2.2 Bereikbaarheid en parkeren in het centrum
2.3 Wonen in het centrum
2.4 Winkelruimte in het centrum
2.5 Werken in het centrum
2.6 Horeca in het centrum
2.7 Cultuur in het centrum
2.8 Samenwerking, centrummanagement in het centrum

3. Naar een compact centrum
3.1 Essentie van het scenario 'Compact Centrum'
3.2 Het scenario compact centrum levert enkele deelopgaven
3.3 Snel resultaat via 'Quick wins'

4. Deelopgaven
A. Het stadshart en haar omgeving
B. Actief en levendig stadshart
C. De Deel en haar omgeving
D. Lange Nering West, Korte Achterzijde, Kettingplein
E. Locatie sloopflats
F. Lange Nering Oost
G. Paardenmarkt / Noordzijde

5. Organisatie
5.1 Belangstellenden en belanghebbenden
5.2 De beoogde organisatiestructuur
5.3 Planning
5.4 Besluitvorming

Gebruikte bronnen

Voorwoord

Stadshart Emmeloord nóg vitaler laten kloppen!

Het centrumgebied van Emmeloord verdient na ruim 70 jaar een opwaardering naar een modern, kloppend en toekomstbestendig stadshart. Er moet een nóg vitaler en energieker Hart van Emmeloord komen. Als ontmoetingsplek met aantrekkelijke activiteiten, als trefpunt van veel voorzieningen en als een aantrekkelijk regionaal koopcentrum.

Veel goeds
De ambities uit het verleden zijn niet de ambities van nu. Ambitieus zijn we echter nog steeds. Er is al veel geïnvesteerd en gerealiseerd in het centrum, denk aan de Lange Nering, de Paardenmarkt en het Cultuurplein. Nieuwe impulsen brengen het centrum veel goeds. Een veilig en sociaal ontmoetingspunt op De Deel met horeca en cultuur, met meer groen en een sfeervolle/gezellige openbare ruimte. Het nieuwe centrum zorgt voor samenhang en biedt straks alle ruimte aan inwoners, ondernemers en coalities om plannen te ontwikkelen, combinaties te maken en de overheid uit te dagen om te faciliteren.

Met het Open Plan Proces zijn we een traject van stedelijke ontwikkeling gestart waar flexibiliteit, initiatieven vanuit de samenleving en de markt in belangrijke mate het tempo bepalen, en waarbij de overheid faciliteert en aanspreekbaar is.

De komende tijd zetten we in op het maken van een grote stap voorwaarts: het centrum nóg aantrekkelijker maken voor ondernemers, bewoners en bezoekers.
Deze uitwerkingsagenda is het openingsbod van het college: een voorzet voor die toekomst. Het college daagt partijen in het centrum uit om individueel maar ook gezamenlijk mee te denken en mee te doen. Om samen nieuwe energie te leveren; voor en door het compacte centrum!

Het beleven van het centrum

Beleving is hét cruciale begrip bij het aantrekkelijk en succesvol maken en houden van de binnenstad van de 21ste eeuw.

Investeren in beleving en samenhang

Beleving wordt ter plekke geconsumeerd en kan je niet online bestellen. Om als winkelier het hoofd te kunnen bieden aan de concurrentie van het internet moeten ondernemers letterlijk en figuurlijk investeren in beleving. Dat kan bijvoorbeeld door bijzondere services, persoonlijke aandacht en productkennis te bieden.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor samenwerking tussen winkeliers. Het centrum moet veel meer een warenhuis zijn in plaats van een onsamenhangende verzameling winkels. Zo kan worden samengewerkt bij de ontwikkeling van een centrum-app, waarmee klanten waardevolle, interessante en vooral persoonlijke informatie krijgen via hun smartphone. Winkeliers kunnen samenwerken bij het thuisbezorgen van aankopen, door het opzetten van een distributieservice. De mogelijkheden lijken eindeloos, ook tussen ondernemers in verschillende sectoren (bijvoorbeeld horeca en detailhandel) en tussen ondernemers in verschillende gebieden. Hoe dan ook, samenwerking staat of valt met de bereidheid van ondernemers om daadwerkelijk de handen ineen te slaan. Goede samenwerking is van grote invloed op de totale beleving die we als centrum te bieden hebben.

Branchevervaging helpt bij beleving

Dit past bij de ambities voor het centrum van Emmeloord: een centrum waar de beleving van de bezoeker voorop staat. In de toekomst zal je in een winkel ook een kop koffie, een broodje of een glas wijn kunnen bestellen. En kan je in het café ook mooie glazen, meubilair en kunstwerken kopen.

De grenzen tussen verschillende vormen van bedrijvigheid zijn momenteel in rap tempo aan het vervagen. Wetgeving staat nu nog in de weg dat winkels schenken en dat horecagelegenheden spullen verkopen. Landelijk wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving die deze vorm van branchevervaging in de toekomst wel mogelijk moet maken.

Scenario
Compact Centrum

Vanuit het open planproces 'Hart voor Emmeloord' zijn zeven kernbegrippen gedefinieerd als basis voor het compacte centrum. Het centrum moet gezelliger en gevarieerder worden, het moet ontmoeting stimuleren meer ruimte bieden voor groen en meer ruimte krijgen om te verblijven. Het moet een combinatie bieden aan wonen, dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod, culturele voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimte. En het centrum moeten meer eigen zijn, een eigentijdse en herkenbare uitwerking qua architectuur en inrichting die past bij (het DNA van) Emmeloord en de Noordoostpolder.

Naast deze belangrijke eigenschappen zijn er ook een aantal voorwaarden benoemd die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van het compacte centrum in Emmeloord. Gratis parkeren is en blijft belangrijk voor een succesvol centrum. Er moet oog zijn voor het hier en nu, duurzaamheid, maar ook een realistisch perspectief bieden en visie hebben op de (middel) lange termijn.

1. Open planproces levert scenario “compact centrum” op
Inleiding en achtergrond

Op 18 april 2016 heeft de gemeenteraad van Noordoostpolder de voorkeur van de bevolking overgenomen en scenario “compact centrum” vastgesteld. In een peiling onder de samenleving bleek een duidelijke voorkeur voor het scenario “compact centrum” (zie kader). Daarna volgde de vraag welke concrete stappen gezet moeten worden om het gezellige, gevarieerde en eigen centrum ook daadwerkelijk te bereiken.

1.1 Uitwerkingsagenda als hulpmiddel bij uitvoering

Dit document vormt deze uitwerkingsagenda.

In deze uitwerkingsagenda is de essentie van het compacte centrum, de kernbegrippen en de randvoorwaarden toegelicht. Duidelijk wordt wat dit betekend voor de deelopgaven en -projecten in het centrum. Ook zijn de ambities voor de toekomst hierin verwerkt.

1.2 Noordoostpolder is voorbereid op de toekomst met een compact centrum

In veel centra in Nederland staan winkeliers onder druk. Grote en ooit sterke winkelmerken verdwijnen uit het straatbeeld als gevolg van het veranderende koopgedrag van consumenten. Binnensteden richten zich steeds meer op beleving om consumenten aan zich te binden. Ondernemers met productkennis en aandacht voor de klant zijn erg belangrijk voor de beleving van een centrum, maar nemen in aantal tegelijkertijd af Dit baart zorgen.

Noordoostpolder kiest om die reden voor een meer compact en compleet centrum voor Emmeloord. Op die manier willen wij ook in de toekomst verzekerd zijn van een centrum dat de moeite van het bezoeken waard is. Een centrum waar bewoners en bezoekers terecht kunnen voor hun dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, waar ondernemers goede zaken doen en waar bezoekers genieten van de moderne geschiedenis van de Noordoostpolder en Emmeloord. Wij kiezen voor een compact centrum dat de reuring concentreert in het gebied dat loopt van De Deel tot en met het Kettingplein: ons kernwinkelgebied. Een centrum dat daarnaast goed bereikbaar is en waar het fijn is om te wonen met voldoende groen.

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen blijft
Het is belangrijk dat nieuwe winkelontwikkelingen iets toevoegen aan het aanbod en dat dit bovendien plaatsvindt op de juiste locatie. Een locatie die de structuur van het centrum versterkt. Als dat het geval is, dan is het minder erg wanneer dat tot gevolg heeft, dat minder courant aanbod op een minder goede locatie verdwijnt.

1.3 Waarom een uitwerkingsagenda?

We kiezen voor een uitwerkingsagenda, omdat wij dit zien als een praktisch hulpmiddel om overzicht te behouden over de deelopgaven, met processen en projecten die er zijn. Bovendien is het een gezamenlijke uitvoering van bewoners, winkeliers, vastgoedeigenaren, investeerders en de gemeente. Ook daarvoor is een uitwerkingsagenda toepasselijk en bruikbaar. Verder voegen we daar de programmatische en financiële randvoorwaarden aan toe die voor iedereen gelden.

1.4 Uitwerkingsagenda borgt samenhang en stimuleert organiserend vermogen

Niet alleen in het centrum van Emmeloord spelen er (nieuwe) ontwikkelingen. Elders in Emmeloord worden ook woningen gebouwd, komen winkels leeg of openen juist nieuwe ondernemers hun deuren. Deze ontwikkelingen staan niet los van elkaar. Deze uitwerkingsagenda zien wij daarom ook als een strategisch document dat naast duidelijkheid over ambities en concrete opgaven in het centrum, de samenhang met ontwikkelingen elders in Emmeloord of Noordoostpolder bewaakt. In de agenda staan voorstellen voor zowel de korte als de middellange en lange termijn die de verschillende deelopgaven in het centrum van Emmeloord vorm en inhoud geven.

We weten inmiddels dat er jaren overheen kunnen gaan voor concrete resultaten zichtbaar worden. Met de uitwerkingsagenda richten wij ons ook nadrukkelijk op ontwikkelingen die wij samen met partijen op korte termijn al in gang kunnen zetten. Dit zijn ontwikkelingen met een relatief korte doorlooptijd (quick wins), maar ook tijdelijke initiatieven die voorsorteren op toekomstige ontwikkelingen. Het doel van deze uitwerkingsagenda is om die samenhang in korte, middellange en lange termijn inzichtelijk te maken en zo te borgen.

1.5 Overzicht geeft inzicht in de impact, kansen en risico’s

Door de Uitwerkingsagenda in te zetten zoals hierboven beschreven, ontstaat beter inzicht in wat het scenario “compact centrum” betekent voor de uitwerkingslocaties in het centrum. Op deze wijze kunnen we ook de impact, kansen en risico’s beter inschatten.

2. Het centrum van Emmeloord
Analyse en reflectie

Tijdens het Open Plan Proces hebben de inwoners van Noordoostpolder gekozen voor een compact centrum voor Emmeloord. De wens om tot een dergelijk centrum te komen vindt zijn oorsprong in een aantal trends en ontwikkelingen die zijn waar te nemen in het centrum. Dit hoofdstuk analyseert voor zeven belangrijke thema's wat de huidige situatie is in het centrum en welke trends en ontwikkelingen zich nu, en in de komende jaren manifesteren.

2.1 Imago en Sfeer steeds belangrijker in het centrum

Sfeer en beleving worden steeds belangrijker voor een centrum bij het aantrekken en binden van bezoekers. De uitstraling van de openbare ruimte, gebouwde omgeving en de programmering van het centrum zijn aandachtspunten. Punten die ook gelden voor de Lange Nering West, het Kettingplein en de Korte Achterzijde.

De Deel is in veel opzichten exemplarisch voor de sfeer en het imago van het centrum van Emmeloord. Ooit bedoeld als het kloppend hart en plaats van ontmoeting voor de Noordoostpolder en Emmeloord is De Deel in de praktijk vaak een volle parkeerplaats die slechts sporadisch de verbindende schakel is die het had moeten zijn. Het Pieperfestival is een goed voorbeeld van de oorspronkelijke intenties, waarbij jong en oud feest vieren op De Deel.

Ondanks haar relatief korte bestaan hebben de Noordoostpolder en Emmeloord een rijk en veelzeggend verleden. Tastbare iconen van de eeuwenlange strijd tegen het water, de voor- en naoorlogse stedenbouw en het gedachtegoed van een maakbare samenleving liggen in Emmeloord voor het oprapen. Deze verhalen zijn uniek voor de Noordoostpolder en Emmeloord en zijn bepalend voor de identiteit en eigenheid van wat een onderscheidend centrum zou kunnen worden. Ook in andere steden en gebieden is er sprake van een toenemende waardering voor cultuur(historie) en is er sprake van een toenemende vraag naar vrijetijdsvoorzieningen en beleving die aansluit op dat cultuurhistorische profiel.

2.2 Bereikbaarheid en parkeren in het centrum

Goede en veilige bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten voor de fiets en de auto zijn belangrijke pijlers onder een economisch vitaal centrum. Het centrum van Emmeloord wordt alom gewaardeerd om de goede bereikbaarheid per auto en per fiets en het ruime aanbod van gratis parkeerplaatsen. De zo kenmerkende, heldere stedenbouwkundige opzet van Emmeloord zorgt voor goede bereikbaarheid uit alle windrichtingen. Toenemend doorgaand verkeer kan echter op piekmomenten zorgen voor opstoppingen op de centrumring (bijvoorbeeld rond De Deel). Dit heeft een negatief effect op de veiligheid, verblijfskwaliteit en bereikbaarheid van het centrum.

Het centrum van Emmeloord beschikt over goede en bereikbare parkeervoorzieningen in het hele centrum. In totaal zijn in het centrumgebied circa 1.550 parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers, bewoners en ondernemers. Dit aantal parkeerplaatsen is afgelopen jaren ruimschoots toereikend gebleken voor de vraag in het centrum. Aanvullende metingen vinden plaats om dit beeld te verifiëren. Landelijk is de trend bovendien dat de parkeerdruk in centrumgebieden aan het afnemen is als gevolg van veranderend winkelgedrag. De groeiende groep ouderen mijdt drukke winkeltijden en online shopping zorgt voor minder bezoekers. De elektrische fiets is een duurzaam alternatief voor de auto dat aan een opmars bezig is en de zelfrijdende auto kan op lange termijn wel eens voor een aardverschuiving in de parkeerbehoefte zorgen.

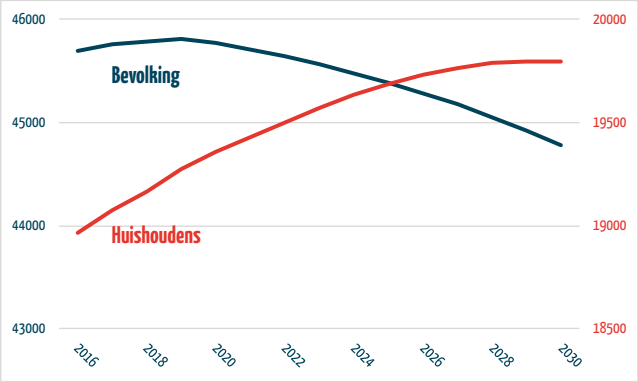
De goede parkeervoorziening in het centrum van Emmeloord is "een Unique Selling Point" van het gebied en draagt in hoge mate bij aan de concurrentiepositie van het centrum. Tijdens het Open Planproces is deze notie zeer vaak bevestigd. Tegelijkertijd moet ook worden geconcludeerd dat de royale parkeervoorziening als gevolg heeft dat de auto zeer dominant is in het straatbeeld. Dat dit de verblijfskwaliteit, sfeer, uitstraling en beleving van het centrum niet ten goede komt, wordt ook door veel gebruikers van het centrum benoemd.

2.3 Wonen in het centrum

Voor een gevarieerd centrum is het ook belangrijk dat er wordt gewoond. Het is de enige functie in het centrum die 24-uur per dag doorgaat. Woningen dragen sterk bij aan de levendigheid en veiligheid van een centrum. De vraag naar woningen blijft. Het aantal inwoners van Noordoostpolder gaat de komende decennia naar verwachting dalen, maar het aantal huishoudens stijgt nog wel tot ongeveer 2030. Dit komt doordat de gemiddelde grootte van huishoudens afneemt. Nieuwbouw, het aantrekken van (jonge) gezinnen en inwoners uit andere landen zorgen eveneens voor het groeiende aantal huishoudens. Bij het opvangen van deze huishoudensgroei blijft de kwaliteit en variatie in woningen een aandachtspunt. De gemeente richt zich daarbij op het behouden van inwoners die al een binding hebben met de gemeente, maar wil ook nieuwe inwoners een plek bieden.

In de gemeente Noordoostpolder is behoefte aan hoogwaardigere woningen en aan een gevarieerd aanbod woningtypen en woonmilieus. Door het vernieuwen, verbeteren en transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed kan die kwaliteit gerealiseerd worden. Ook liggen er kansen op locaties waar nu nog geen woningen staan. Op deze locaties kunnen woningen in verschillende prijssegmenten en woonmilieus gerealiseerd

Fig. 1 | Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2016-2030



worden. Het centrum biedt een stedelijk woonmilieu, waardoor er kansen liggen voor doelgroepen die nu niet of onvoldoende bediend worden in Noordoostpolder.

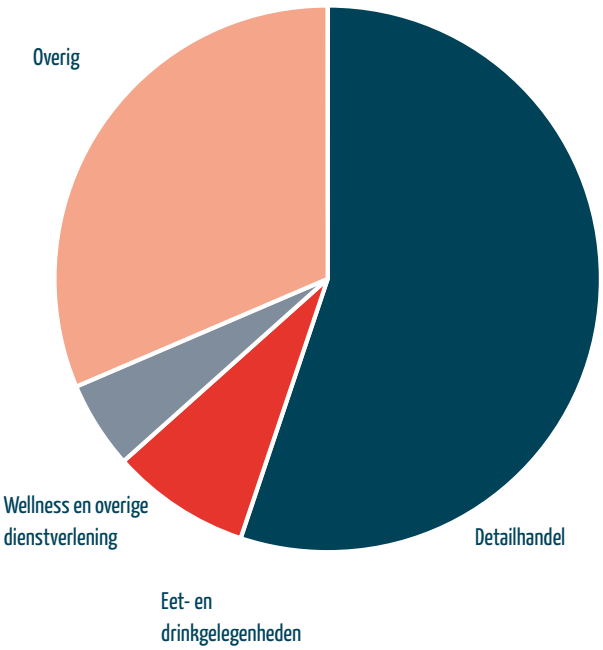
Zo zal er, als gevolg van de toenemende vergrijzing, behoefte zijn aan levensloopgeschikte woningen. Het gaat om woningen in het koop- (grondgebonden) en huursegment (appartementen). Verder is er behoefte aan verschillende woonkwaliteiten en prijsniveaus (sociale, middeldure en dure huur). Vitale senioren hebben een voorkeur voor het rustig, stedelijk wonen nabij het centrum in bijvoorbeeld een appartement, patiowoning of een bungalow.

Centrum stedelijk wonen is ook interessant voor jongeren die flexibel willen zijn en jongeren die zich graag onderscheiden door een wat excentriekere leefstijl. Gewone betaalbare eengezinswoningen zijn er genoeg. Dit flexibele, excentriekere wonen vraagt wel om een ander soort woning. Het centrum biedt

Waar gaan we aan werken?

1. Een grotere aantrekkingskracht van het centrum
2. Meer sfeer, verblijfskwaliteit en beleving
3. Een goede bereikbaarheid en gratis parkeren
4. Betere marketing, promotie en meer evenementen
5. Een veilig centrum
6. Een hoogwaardige woonkwaliteit en meer differentiatie
7. Een aantrekkelijk werkplek
8. Optimalisatie van het winkelaanbod
9. Een Veelzijdig en onderscheidend cultuuraanbod
10. Een goede onderlinge samenwerking

Fig. 2 | Bedrijfsvestigingen Emmeloord centrum



hiervoor uitstekende mogelijkheden.

Tenslotte biedt het rustig stedelijk wonen ook kansen voor gezinnen. Denk daarbij aan woningen zoals aan de Koningin Julianastraat. Luxere en grotere eengezinswoningen in de koopsector in een stedelijk woonmilieu.

De totale behoefte aan extra woningen in en nabij het centrum wordt tot het jaar 2025 geraamd op 10 tot 15 woningen per jaar.

2.4 Winkelen in het centrum

Het centrum van Emmeloord is een centrum waar gewoond gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd wordt. Deze diversiteit is niet vanzelfsprekend en zal zich moeten blijven vernieuwen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor kritische consumenten. Het centrum van Emmeloord wordt als functioneel ervaren. Het is een centrum waar het gemakkelijk winkelen is en waar je de dagelijkse boodschappen doet, maar waar je niet voor de gezelligheid en het onderscheidende aanbod naar toe gaat. Emmeloord heeft een groot verzorgingsgebied waar het van profiteert, en is vergelijkbaar met steden als Meppel, Lelystad en Heerenveen. Waar deze steden echter profiteren van een gevarieerder aanbod of een historisch centrum, moet voor Emmeloord worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het centrum de afgelopen jaren is achtergebleven qua gezelligheid, beleving, uitstraling en opbouw (branchering).

De koopkrachtbinding (de mate waarin inwoners van Noordoostpolder bestedingen plegen in de eigen gemeente) in Noordoostpolder is groot, maar daalt. Voor dagelijkse bestedingen is de koopkrachtbinding circa 75% en daarmee vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Voor niet-dagelijkse bestedingen ligt die koopkrachtbinding aanzienlijk lager, namelijk 65%. Tussen 2009 en 2014 is deze gedaald van 79% naar 65%. Lag de koopkrachtbinding in 2009 nog aanzienlijk hoger dan landelijk gemiddeld, in 2014 lag dat ongeveer gelijk. Noordoostpolder heeft in enkele jaren tijd dus veel terrein prijs moeten geven. Dit wordt vooral gevoeld in Emmeloord, waar zich verreweg de meeste niet-dagelijkse winkels bevinden.
De koopkrachtvloeiing, de mate waarin bestedingen door inwoners van Noordoostpolder elders worden gepleegd, is in diezelfde periode gelijk gebleven, namelijk 13% voor dagelijkse bestedingen en 24% voor niet-dagelijkse bestedingen. Dit betekent dat inwoners van Noordoostpolder aanzienlijk minder niet-dagelijkse bestedingen doen in de eigen gemeente (landelijk/provinciaal nam de koopkrachtbinding juist toe), maar dat zij deze ook niet elders plegen.

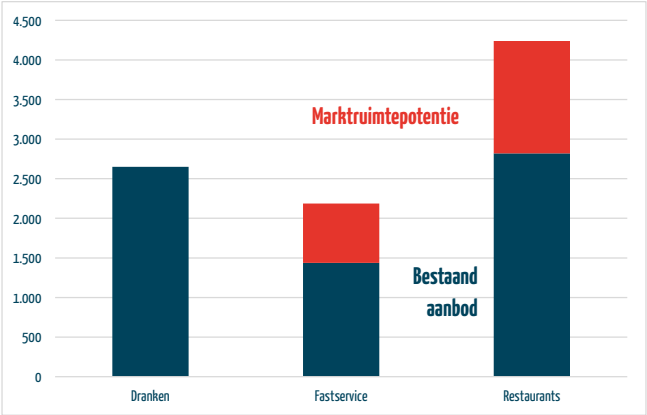
Het centrum kent momenteel 107 vestigingen in de detailhandel. 9% van het aantal vierkante meters in het centrum staat op dit moment leeg. Dat is iets onder het landelijk gemiddelde van 10%. Wanneer er niet wordt geïnvesteerd in het centrum is het de verwachting dat de marktruimtepotentie de komende tien jaar zal dalen. Momenteel is er nog sprake van een marktruimtepotentie van circa 1.600 m2 WVO. In 2026 zal dit, bij het uitblijven van investeringen, omgeslagen zijn in een overschot van 1.100 m2 WVO aan niet-dagelijkse retail. Investeringen in een compact centrum leiden tot een verwachte marktruimtepotentie in de sector niet-dagelijks van circa 1.600 m2 WVO. Om het centrum te versterken is ook verplaatsing van bestaande niet-dagelijkse winkels van buiten naar het centrum en binnen het centrum van aanloopstraten naar kernwinkelgebied gewenst.
Verder blijkt uit onderzoek dat er in Noordoostpolder geen kwantitatieve ruimte is voor aanvullende vierkante meters supermarkten, maar dat er wel kwalitatieve ruimte is voor

optimalisatie en modernisering van bestaande, in en nabij het centrum van de gemeente, aanwezige supermarkten. Noordoostpolder kent relatief veel kleine supermarkten (<600 m2 WVO), terwijl de trend is dat steeds meer supermarkten grote, servicegerichte filialen openen om aan te sluiten bij de wensen van de consument. In geval van optimalisatie van het aanbod aan supermarkten is het logisch te kiezen voor verplaatsing en realisatie van grote servicesupermarkten op centrale locaties. Publiekstrekkers als een supermarkt zijn, zo blijkt uit onderzoek, belangrijk voor middelgrote centra als Emmeloord voor bezoek van andere winkels. Wel is dan van belang dat de afstanden in het centrum te belopen zijn, centra voor dagelijks winkelen vragen om een compact centrum. Met een lengte van bijna 700 meter is het centrum van Emmeloord bijzonder uitgestrekt om aantrekkelijk te zijn als centrum voor dagelijkse retail.

2.5 Werken in het centrum

Naast dat er mensen in het centrum wonen en winkelen, wordt er ook gewerkt. In totaal werken ruim 1.900 mensen in het centrum van Emmeloord. Een groot deel daarvan, bijna 900 mensen, werkt in de retail. Dat betekent dus dat er ruim 1.000 mensen actief zijn in andere beroepsgroepen. Denk daarbij aan financiële dienstverlening, horeca, industrieel ontwerp en vormgeving en arbeidsbemiddeling. In het centrum vinden we naast winkels, 87 andere bedrijven. In aanvulling op het huidige aanbod wordt een marktruimtepotentie van circa 250 m2 aan aanvullende dienstverlenende bedrijvigheid voorzien.

Fig. 3 | Marktruimtepotentie horeca Emmeloord centrum (in m²)



2.6 Horeca in het centrum

Van de 87 overige bedrijven in het centrum zijn er 34 horecabedrijven, opgedeeld in 11 restaurants en 23 fast service bedrijven. Deze bedrijven hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 5.000 m2 BVO. Hier werken in totaal ruim 150 personen. Op basis van het bestaande horeca aanbod, de bevolkingssamenstelling en de omzetpotentie voor horeca in Noordoostpolder wordt geconcludeerd dat de gemeente achter loopt bij wat landelijk gangbaar is voor een vergelijkbare gemeente. De theoretische marktruimtepotentie voor restaurant wordt geraamd 1.400 m2 BVO en voor fast service bedrijven op 700 m2 BVO.

2.7 Cultuur in het centrum

Beleving is een cruciaal begrip voor het centrum van de 21ste eeuw. De behoefte bij consumenten naar intense ervaringen, sfeer en reuring neemt toe. Culturele instellingen vormen een belangrijke schakel tussen de verhalen uit de stad en de omgeving en haar bezoekers. Podia en musea profileren zich landelijk steeds meer als culturele spil, waarbij steeds meer aandacht komt voor prettig verblijven in en rond culturele instellingen. Het is daarom logisch dat culturele instellingen in toenemende mate de reuring van het centrum opzoeken en daar ook aan bijdragen. Vaak samengebracht in aantrekkelijke en veelzijdige gebouwen.

Theater 't Voorhuys en bioscoop Movieskoop zijn belangrijke culturele functies die nu in het centrum van Emmeloord zitten en die in veel opzichten al voldoen aan de geconstateerde trends. Andere belangrijke culturele voorzieningen bevinden zich echter net buiten het centrum en onderhouden daardoor nauwelijks een functionele relatie met het centrum. Voorbeelden hiervan zijn de bibliotheek en het cultuurbedrijf. Deze functies kunnen evenwel wel bijdragen aan de reuring in het centrum.

2.8 Samenwerking, centrummanagement in het centrum

De winkelmarkt is dynamisch. Het internetgebruik neemt toe, koopgedrag wijzigt continu waarbij het niet meer vanzelfsprekend is dat retailers blijven uitbreiden en winkelmeters worden bijgebouwd. De kritische en veeleisende consument is steeds meer de bepalende factor voor het nieuwe perspectief in de winkelmarkt. Zoals eerder benoemd zijn sfeer en beleving daarbij sleutelbegrippen. Die sfeer en beleving zit niet alleen maar in stenen, de openbare ruimte en in gebouwen. Sfeer en beleving zit ook in het winkel- en activiteitenprogramma, de organisatie van activiteiten en evenementen die bezoekers naar het centrum trekken of iets extra's bieden. In de huidige situatie kan in het centrum van Emmeloord het organiserend vermogen verbeterd worden om, gezamenlijk, het centrum van die extra

Kruidvat
KETEL ELEKTRO

sjeu te voorzien.

In vergelijkbare centra in Nederland wordt steeds vaker een centrummanager aangesteld of een centrummanagementorganisatie opgericht om de onderlinge samenhang en samenwerking in het centrum te verbeteren. Op dit moment is niet echt een winkeliersvereniging actief die alle ondernemers in het centrumgebied vertegenwoordigt. Het is niet ondenkbaar dat winkeliers een andere kijk hebben op de ontwikkeling van het centrum dan pandeigenaren. Het organiseren van een goede onderlinge verstandhouding en samenwerking is van belang voor het zelf organiserend vermogen in het centrum. Het instellen van een centrummanagement kan een eerste belangrijke stap zijn.

Bedrijven Actief Noordoostpolder (BAN) heeft in een brief aan het college van burgemeester en wethouders laten weten een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) te willen realiseren. Een BIZ is een vorm van een collectieve ondernemersactiviteit. Een BIZ is een afgebakend gebied waar ondernemers samen investeren in de kwaliteit en beleving van hun bedrijfsomgeving. De financiering van een BIZ vindt plaats door middel van een door de gemeente in te stellen heffing die alle ondernemers aan de BIZ bijdragen. Overigens is voor het instellen van een BIZ noodzakelijk om een centrummanagement te hebben.

Kracht

- Rijke en veelzeggende cultuurhistorie
- Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen
- Onomstreden centrum van Noordoostpolder
- Heldere ruimtelijke structuur
- Relatief weinig sprake van leegstand
- Verrassend grote mix van winkels, woningen, voorzieningen en horeca
- Het centrum is de plek in Noordoostpolder voor evenementen (Pieperfestival, zomermarkt, groenfestival, tulpenfestival, etc.)

Zwakte

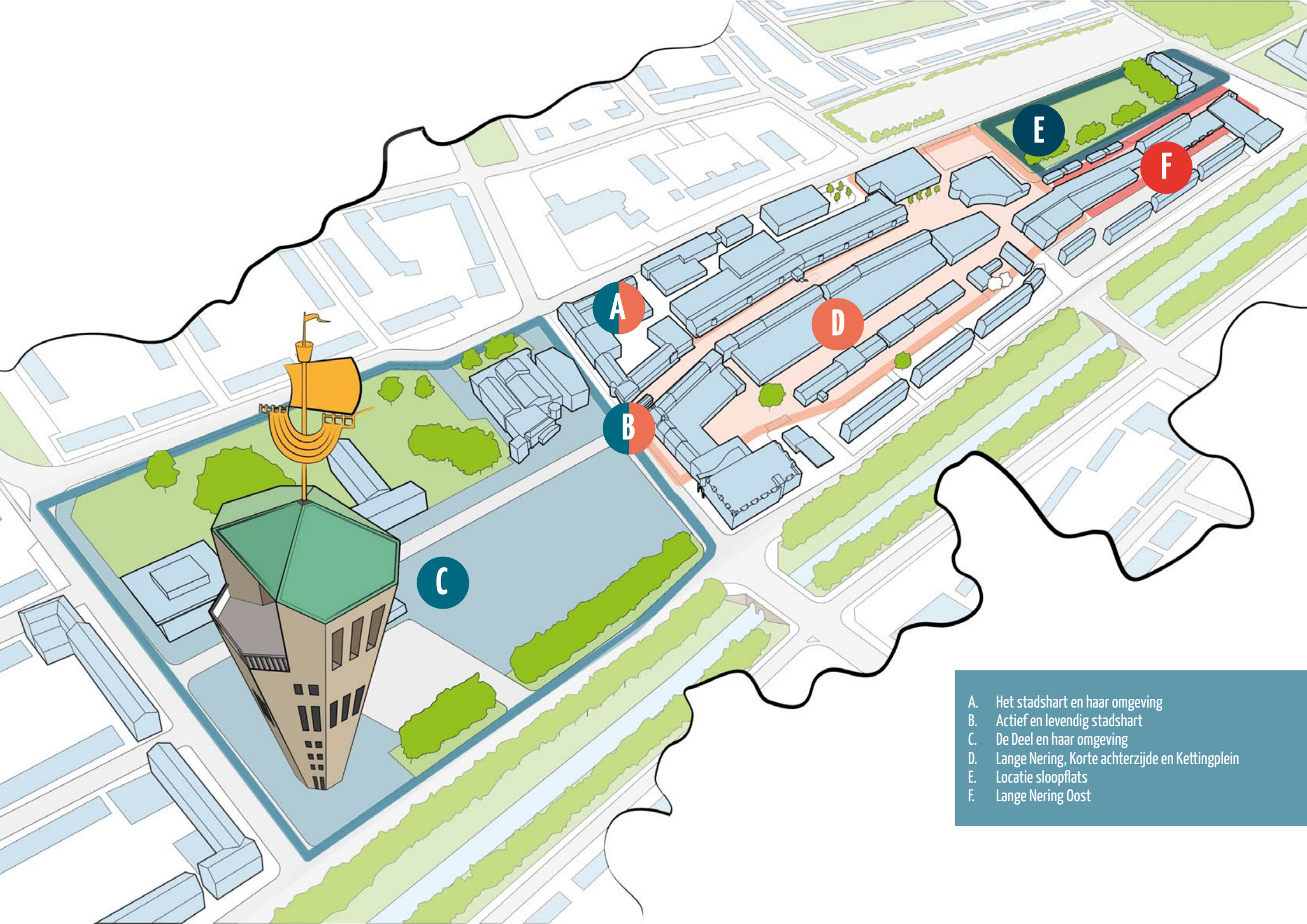
- Organiserend vermogen
- Beperkt inwoneraantal verzorgingsgebied
- Beperkt aantal culturele voorzieningen in het centrum
- Gebrek aan organiserend vermogen tussen partijen in het centrum
- Loopafstanden en gebrek aan gedifferentieerd aanbod in winkel-/looproutes
- Matige kwaliteit openbare ruimte
- Spreiding van belangrijke maatschappelijke voorzieningen buiten het centrum
- Ontbreken onderscheidend winkelaanbod

Kans

- Toenemende waardering voor cultuur(historie) en vraag naar op beleving gerichte vrijetijdsvoorzieningen
- Verwachte afnemende vraag naar centrum-stedelijk parkeren
- Centra met voorzieningen zijn een aantrekkelijke woonlocatie voor vitale senioren en jongeren
- Optimalisatie van dagelijkse voorzieningen in centrum
- Marktruimtepotentie voor niet-dagelijkse voorzieningen en horeca

Bedreiging

- Welvaartsniveau verzorgingsgebied lager dan landelijk gemiddeld
- Parkeren dominant in openbare ruimte
- Versnippering van commerciële en maatschappelijke voorzieningen
- Regionale concurrenten beschikken over uitgebreider aanbod en/of historische centra
- Zonder ontwikkelingsvisie zullen investeringen uitblijven
- Retail staat landelijk onder druk van teruglopende bezoekersaantallen en online shopping
- Stilstand is achteruitgang



A. Het stadshart en haar omgeving
B. Actief en levendig stadshart
C. De Deel en haar omgeving
D. Lange Nering, Korte achterzijde en Kettingplein
E. Locatie sloopflats
F. Lange Nering Oost

3. Naar een compact centrum
Essentie, opgaven, en quick wins

3.1 Essentie van het scenario 'Compact Centrum'

Kenmerkend voor het scenario 'Compact Centrum' is de focus op het centrumgebied tussen de Poldertoren met de De Deel en het Kettingplein. Beide ankerpunten, De Deel en Kettingplein, willen we voorzien van een nieuwe impuls die het kernwinkelgebied Lange Nering West moeten voeden. De Korte Achterzijde fungeert als belangrijke kraamkamer voor kleine ondernemers en heeft een programma dat het kernwinkelgebied aanvult. De Lange Nering oost is als winkelstraat al jaren een aanloopstraat van het kernwinkelgebied. De nieuwe impuls op De Deel bestaat uit een extra verblijfsgebied met nieuwe horecagelegenheid ter hoogte van het begin van de Lange Nering. Dit gebied noemen we "De kleine Deel" en moet een verblijfskwaliteit toevoegen. De hier gedachte horecagelegenheid moet passen bij Emmeloord en het centrum en mag tegelijkertijd niet ten koste gaan van de openheid op De Deel.
Rondom de Deel bevinden zich verschillende kanslocaties die met een nieuw en aanvullend programma de verblijfsfunctie van de Deel en de functie van en toegang tot het compacte centrum, versterken.

Het Kettingplein krijgt een impuls door ruimte te maken voor winkels die passen bij het kernwinkelgebied. Bovendien komt er extra ruimte voor verblijf in de vorm van terrassen en is de weekmarkt een graag geziene gast. Op het oostelijke deel van het centrum waar tot voor kort de woonflats stonden is ruimte voor nieuwe retail/supermarkt waarvan verwacht wordt dat het mensen voor combinatiebezoek naar het centrum trekt. Zowel aan het Kettingplein als boven de nieuwe supermarkt is ruimte voor appartementen voor interessante (nieuwe) doelgroepen die graag op een centrumlocatie wonen.

Ten oosten van de Lange Nering bevinden zich nu nog verschillende winkels. Deze winkels blijven hier in principe op middellange termijnbestaan. Nieuwe investeringen in het winkelgebied concentreren zich in het kernwinkelgebied tussen De Deel en het Kettingplein. Nieuwe winkels worden gestimuleerd om zich in dat kernwinkelgebied te vestigen. Als blijkt dat de noodzaak is om, in overleg met eigenaren en gebruikers, de bestemming van de winkelpanden van de Lange Nering Oost en de Polderhof naar wonen of werken te wijzigen, dan is dit in principe mogelijk. De locatie van de woonflats wordt tijdelijk ingevuld met aantrekkelijk groen. Het profiel van het Smedingplein verandert geleidelijk doordat het kernwinkelgebied verschuift naar het gebied tussen De Deel en het Kettingplein. Het Smedingplein is in mindere mate een ankerpunt voor het centrum. Het Smedingplein blijft wel de goed bereikbare locatie voor Albert Heijn en wint aan uitstraling en kwaliteit door hier ruimte te bieden aan herontwikkeling tot wonen door de eigenaar van het pand Noordzijde 60-76, Lange Nering 85-87 en Sportlaan 9.

De hiervoor beschreven essentie van het scenario 'compact centrum' is echter niet compleet zonder de al eerder genoemde kenmerkende eigenschappen die het zou moeten bezitten:

Het centrum moet gezelliger en gevarieerder worden, het moet ontmoeting stimuleren meer ruimte bieden voor groen en meer ruimte om te verblijven. Het moet een combinatie bieden aan wonen, dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod, culturele voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimte. En het centrum moeten meer eigen zijn, een eigentijdse en herkenbare uitwerking qua architectuur en inrichting die past bij (het DNA van) Emmeloord en de Noordoostpolder.

Naast deze belangrijke eigenschappen zijn er ook een aantal voorwaarden benoemd die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van het compacte centrum in Emmeloord. Gratis parkeren is en blijft belangrijk voor een succesvol centrum. Er moet oog zijn voor het hier en nu, duurzaamheid, maar ook een realistisch perspectief bieden en visie hebben op de (middel)lange termijn.

3.2 Het scenario compact centrum levert enkele deelopgaven

Binnen de beschreven essentie van het scenario compact centrum en de genoemde kenmerkende eigenschappen onderscheiden we een zestal deelopgaven. Het gaat om:

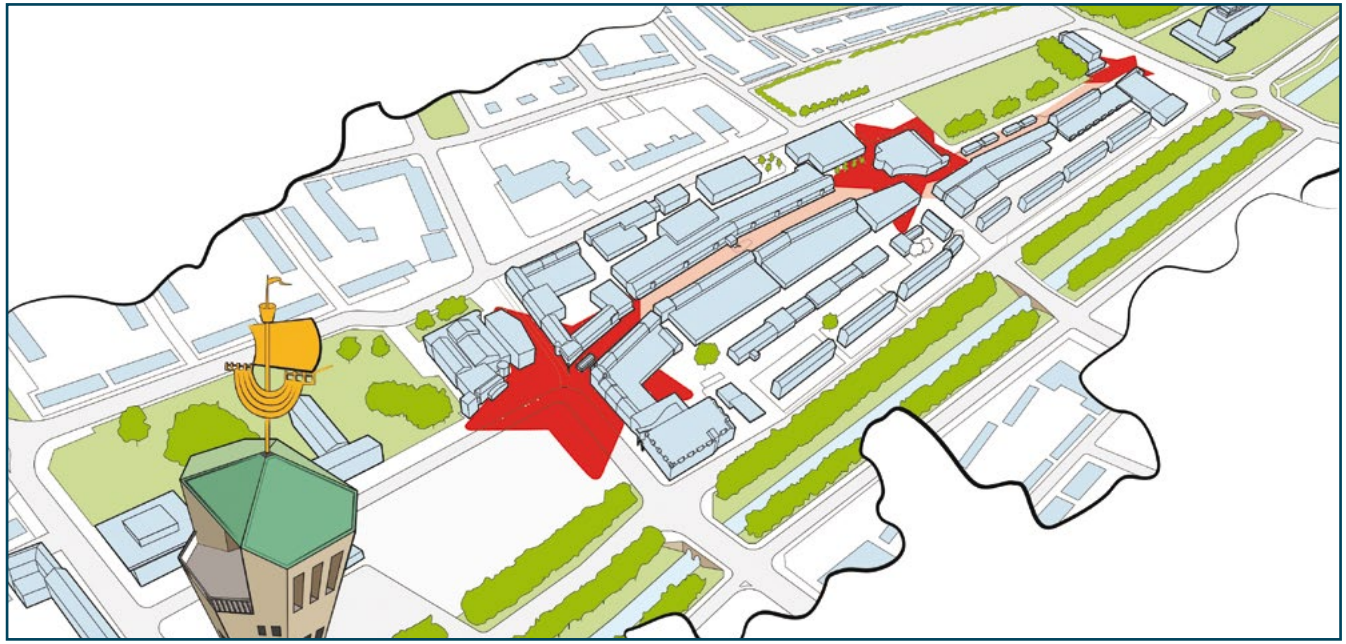
A. Het stadshart en haar omgeving
B. Actief en levendig stadshart
C. De Deel en haar omgeving
D. Lange Nering, Korte Achterzijde en Kettingplein
E. Locatie sloopflats
F. Lange Nering Oost

Deze Uitwerkingsagenda gaat over het aanpakken van deze deelopgaven. Dit levert een aantal deelprocessen en concrete deelprojecten op. Deze deelprocessen met projecten worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

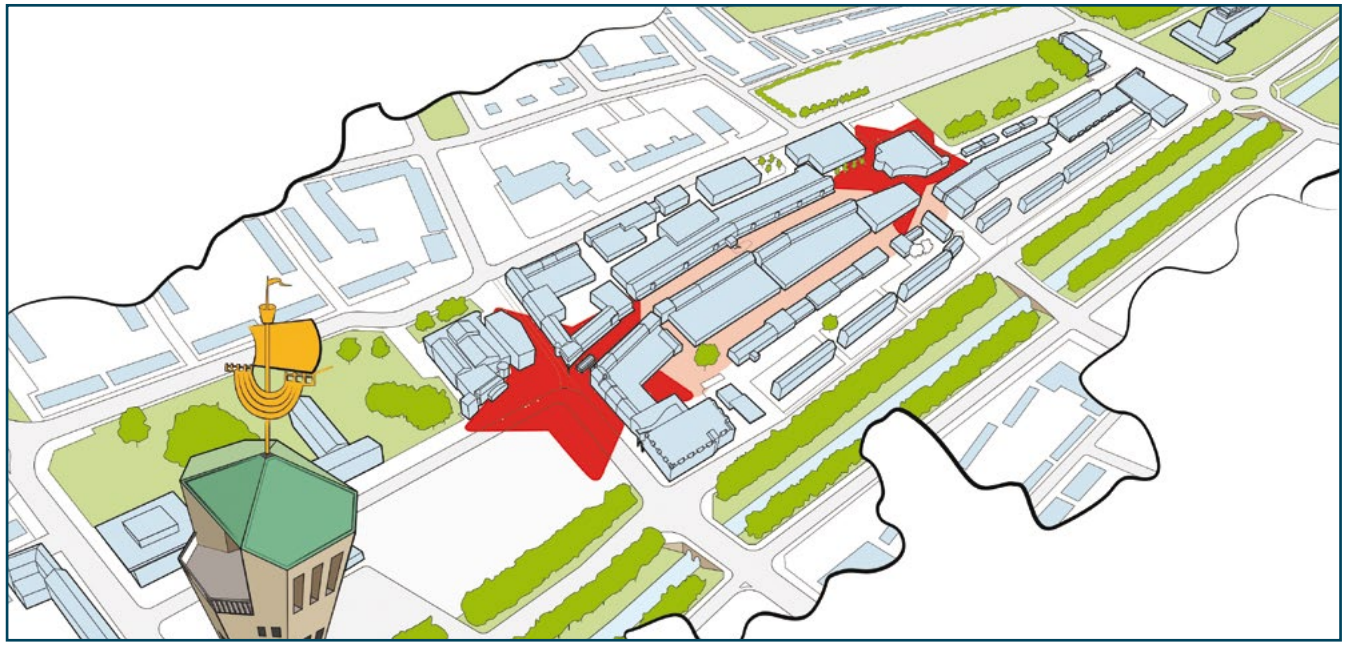
3.3 Snel resultaat via 'Quick wins'

Met dit document laten we zien dat we als gemeente en bedrijfsleven actief een aantal deelopgaven met processen en projecten oppakken. Zaken die we op korte termijn oppaken, noemen we Quick wins.

Quick wins zijn zaken die naast op korte termijn relatief eenvoudig kunnen worden gerealiseerd. Door de gemeente en in samenwerking met ondernemers. Denk aan de aanleg van gedeelten van de verkeersstructuur, het tijdelijk programmeren



Bestaande centrum
Kernwinkelgebied van De Deel tot en met het Smedingplein



Compact centrum
Kernwinkelgebied van De Deel tot en met het Kettingplein

van leegstaande winkels, het organiseren van gezellige activiteiten voor bezoekers, het 'opfleuren' van het centrum met bloemen, groen en zitgelegenheid en het opstarten van centrummanagement. Met de uitvoering van deze quick wins wordt inhoud gegeven aan een aantal moties van diverse politieke partijen. Onderstaande quick wins zijn in uitvoering of worden voorbereid:

1. **Centrummanagement invoeren**
   In steeds meer centra wordt onderkend dat een goede samenwerking tussen ondernemers in combinatie met een ondernemersfonds waarin zij participeren, steeds belangrijker wordt voor een economisch sterk en vitaal winkelgebied. Onder invloed van internetshopping staan de bestedingen in veel centra onder grote druk, Emmeloord is daarop geen uitzondering. Om te kunnen overleven zal niet alleen de ruimtelijk-economische structuur (incl. parkeren en bereikbaarheid) van een winkelgebied op orde moeten zijn, maar ook de promotie, marketing, sfeer en beleving van het winkelgebied. Dit vraagt om gezamenlijke, financiële slagkracht. Er is echter een tegenovergestelde trend in Emmeloord gaande. Het aantal leden van de winkeliersverenigingen neemt af, terwijl wel alle ondernemers profiteren van de activiteiten die de vereniging initieert. Met de invoering van een ondernemersfonds (door het instellen van een reclamebelasting of een OZB heffing of een Bedrijven Investerings Zone) en het vormen van een ondernemerscollectief (centrummanagement) is deze negatieve trend mogelijk te keren.

2. **De Kleine Deel als tijdelijk en permanent verblijfsgebied**
   De Deel blijft een multifunctioneel plein met ruimte voor parkeren en evenementen. Op De Kleine Deel komt een extra verblijfsgebied voor horeca en ontmoeting. Daartoe wordt de straat die langs 't Voorhuys en de Rabobank loopt deels afgesloten. Om op korte termijn al inhoud te geven aan die toekomstige situatie wordt, in samenwerking met ondernemers, een seizoenenplein gerealiseerd. Een tijdelijke programmering die verandert met de seizoenen en die de sfeer en functie van De Kleine Deel vangt door reuring en intimiteit toe te voegen aan De Deel.

3. **Rotonde Koningin Julianastraat/Espelerlaan aanleggen**
   Onderzoek heeft aangetoond dat dit de meest effectieve en duurzame oplossing is. Weggebruikers ervaren de kruising tussen de Koningin Julianastraat en de Espelerlaan namelijk als onveilig en onoverzichtelijk. De gemeente zet zich maximaal in om belanghebbenden waar mogelijk tegemoet te komen, rekening houdend met de inhoud van de motie. Door extra aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor aanpassing van onder andere opritten en belichting. De vorming van een compact centrum heeft niet tot nieuwe inzichten geleid, waardoor niets de aanleg van de rotonde meer in de weg hoeft te staan.

4. **Tijdelijke inrichting van de openbare ruimte van de flats**
   Met het slopen van de flats aan De Boei, Het Anker, De Tros en De Meerpaal is er een grote nieuwe openbare ruimte bijgekomen in het centrum waarvoor op korte termijn geen nieuwe functie is voorzien. Samen met Mercatus is de locatie tijdelijk met groen ingericht. Er is gras met een voetpad aangelegd en plantenstroken op de plek waar de flats hebben gestaan. Hiermee is de locatie voorlopig ingericht als verblijfsgebied in afwachting van een nieuwe ontwikkeling.

5. **Herinrichting Kettingplein**
   Het Kettingplein wordt op korte termijn heringericht als een (volwaardig) plein dat ruimte biedt aan, voor het centrum belangrijke, activiteiten en evenementen, waaronder de weekmarkt. De herinrichting bestaat uit fysieke en technische aanpassingen, waaronder de aanleg van een ondergrondse stroomvoorziening en het mogelijk verplaatsen van meubilair.

6. **Een nieuwe fase met een nieuwe website**
   De website www.hartvooremmeloord.nl is vernieuwd en houdt Noordoostpolder op de hoogte van de realisatie van het centrum, eerste resultaten, de plannen en de nieuwste ontwikkelingen. Ook biedt het een podium voor nieuwe particuliere ontwikkelingen en initiatieven.

4. Deelopgaven
Concrete opgaven en projecten

A. Het stadshart en haar omgeving
Voor het gehele centrum en haar omgeving moeten we zorgen dat de ruimtelijke kaders op orde zijn, zodat de deelopgaven kansrijk zijn. Dat betekent kiezen voor een architectuur in en rond het centrum die past bij het DNA van Noordoostpolder en Emmeloord. Het betekent ook kiezen voor een samenhangende en herkenbare openbare inrichting, die ontmoeting stimuleert en daarmee bijdraagt aan meer reuring in het centrum. Een infrastructuur die ervoor zorgt dat het doorgaande verkeer liefst niet door het centrum rijdt, maar wanneer het dat toch doet, in ieder geval niet vastloopt en veilig is voor alle weggebruikers. Dat betekent dat er werk gemaakt wordt van de realisatie van de rotonde op de kruising Koningin Julianastraat en de Espelerlaan, de rotonde op het Pastoor Koopmansplein en dat er gezorgd wordt voor voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.

Ruimtelijke kwaliteit
- Opstellen ruimtelijke principes
- Opstellen centrumplan
- Opstellen beeldkwaliteitsplan voor het centrum

Inrichting openbare ruimte
- Opstellen inrichtingsplan
- Actualiseren van terrassen en uitstallingenbeleid

Toekomstige verkeersstructuur
- Updaten verkeersvisie in centrumplan

Verkeersontsluiting Centrum
- Aanleg rotonde Koningin Julianastraat/Espelerlaan
- Aanleg wegvak Onder de Toren
- Onderzoeken inpassingmogelijkheden van een rotonde Pastoor Koopmansplein
- Onderzoeken herinrichting Koningin Julianastraat
- Onderzoeken herinrichting en oversteek Noordzijde
- Onderzoeken herinrichting Leeuwenkruising

Poldertoren
- De ontwikkeling, exploitatie van de Poldertoren valt buiten de financiële scope van het centrumplan

B. Een actief en levendig stadshart
Een gezellig centrum is een centrum waar wat te doen is, waar bezoekers niet alleen naartoe gaan omdat ze iets willen kopen in de Lange Nering, maar waar bezoekers naartoe gaan om te funshoppen. Omdat ze weten dat er altijd wat te doen is in het centrum en omdat ze altijd nog ergens gezellig op een terras iets kunnen drinken of eten. Een actief en levendig stadshart vraagt om een centrum waarin partijen die actief zijn in het centrum een verenigde inzet plegen ten behoeve van die reuring. Die inzet vraagt op zijn beurt om een organiserend vermogen en om samenwerking tussen partijen, samenwerking die er tot op heden nog onvoldoende is in Emmeloord. Randvoorwaarde is dat de gemeente faciliteert en ondernemers, eigenaren en inwoners verantwoordelijk zijn voor de reuring in het centrum.

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

Evenementen en activiteiten
- Bestendigen van de activiteiten van Stichting Emmeloord

Promotie (of onderbrengen bij centrummanagement)
- Opstellen/actualiseren (evenementen)locatiebeleid
- Ontsluiten aanbod evenementen en activiteiten via www.hartvooremmeloord.nl

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

C. De Deel en haar omgeving (Kop West)

De Deel en haar omgeving vormen de westelijke kop van het centrum. Bezoekers komen er aan met het openbaar vervoer of parkeren er hun (elektrische) fiets of auto. Het plein wordt getransformeerd in een vergroend plein dat met recht het hart van de Noordoostpolder en van Emmeloord genoemd kan worden. Het wordt een plein waarop bezoekers graag verblijven, waar het gezellig is, waar het DNA van Emmeloord en de Noordoostpolder beleef-, voel- en zichtbaar is en waar de auto niet of nauwelijks dominant aanwezig is. De Deel moet het plein worden waar de belangrijke culturele voorzieningen van Emmeloord, de bioscoop en het theater tot hun recht komen en waar in de toekomst mogelijk nieuwe cultureel-maatschappelijke voorzieningen worden toegevoegd. Een plein dat tevens dient als belangrijkste locatie voor grote evenementen. En, naast alle reuring die hoort bij het bruisende hart van Emmeloord, ook een plek is waar mensen kunnen wonen en genieten van het groen en de typische weidsheid van de Noordoostpolder.

De Kleine Deel
- Ruimtelijke identiteit: verblijfsgebied
- Tijdelijke programmering van De Kleine Deel als seizoenenplein (zie 3.4)
- Afsluiten gedeelte van De Deel ten behoeve van een verblijfsgebied op de kop van de Lange Nering West
- Verwijderen/verplaatsen kiosk op de kop van de Lange Nering West, bestaande functies een nieuwe plek bieden
- Realiseren van horeca en kleine dagwinkels in paviljoenbebouwing inclusief terrassen
- Realiseren van aanvullende beschutting tegen wind
- Ruimte voor evenementen en zichtbaar houden van de Poldertoren vanaf de Lange Nering
- Afstemmen ingrepen met bestaande ondernemers
- Herinrichting openbare ruimte ten behoeve van een betere verblijfskwaliteit. Mogelijkheden: groen, zitgelegenheden, kunst, fontein

De Deel
- Ruimtelijke identiteit: parkeerplaats en evenemententerrein
- Toevoegen van groen aan de parkeerplaats
- Realiseren infrastructuur ten behoeve van evenementen
- Realiseren van nieuwe entrees en logische routing op parkeerplaats als gevolg van afsluiting van een gedeelte van De Deel
- Realiseren van parkeervoorzieningen voor elektrische voertuigen
- Herinrichting openbare ruimte
- Zichtbaar houden van landschappelijke lijn tussen Lange Nering en Poldertoren

Uitbreiding 't Voorhuys

- Ruimtelijke identiteit: horeca
- Planologische ruimte bieden aan uitbreiding terrassen en hotelgedeelte 't Voorhuys
- Ruimtelijke inpassing van uitbreiding 't Voorhuys in groen tussen Koningin Julianastraat en De Deel en als park inrichten

Verblijfsgebied aan de Koningin Julianastraat

- Ruimtelijke identiteit: groen verblijf- en woongebied
- Realiseren van overzichtelijke toegangen
- Realiseren van verblijfs- en ontmoetingsplekken
- Realiseren van logische looproutes tussen De (Kleine) Deel en het park en wonen in het groen
- Handhaving overlast, beheer en onderhoud
- Naamgeving van het groen
- Afhankelijk van wegprofiel K. Julianastraat, parkeerruimte maken voor woningen bedrijven aan de K. Julianastraat

Fietsenstalling

- Locatieonderzoek voor permanente fietsenstalling ten behoeve van kernwinkelgebied en busstation
- Realiseren permanente fietsenstalling die past bij de nieuwe uitstraling van De Deel
- Realiseren van parkeervoorzieningen en laadplekken voor elektrische fietsen

Algemene randvoorwaarden

- Multifunctionaliteit De Deel handhaven
- Ruimtelijke identiteit: verblijfsgebied op in ieder geval het huidige niveau van de Lange Nering
- Bebouwing passend bij DNA van Noordoostpolder en Emmeloord

D. Lange Nering West, Korte Achterzijde en Kettingplein (Middengebied)

Een concurrerend en vitaal kernwinkelgebied met een gevarieerd aanbod aan filiaal- ketenwinkels, (jonge) startende ondernemers met bijzondere producten en horeca. Een kernwinkelgebied waar winkelen een belevenis is en waar mensen graag komen voor hun niet-dagelijkse en dagelijkse boodschappen. De opgave is om een kernwinkelgebied te creëren met verschillende sferen die elkaar aanvullen, waarbij de Lange Nering West een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied is en de Korte Achterzijde een incubatiemilieu voor ondernemerschap. Gevarieerd betekent ook dat er naast winkels ook ruimte is voor woningen, kantoren en horeca. Samen met De Deel vormt het kernwinkelgebied het kloppend hart van het centrum van Emmeloord.

Lange Nering west

- Ruimtelijke identiteit: (kern)winkelgebied
- Aandacht voor uitstraling en functie van de openbare ruimte
- Mogelijkheden wonen boven winkels onderzoeken
- Verbeteren parkeergelegenheid voor fietsen
- Meer ruimte voor aanvullende horeca en uitbreiding terrassen en uitstallingen
- Branchering onderzoeken

Kettingplein

- Ruimtelijke identiteit: winkel- en verblijfsgebied
- Transformatie Lange Nering 71-83 met retail passend bij de Lange Nering
- Realiseren van middeldure huur appartementen boven aanvullend winkelaanbod
- Realiseren aanvullende ruimte voor horeca en terrassen
- Realiseren van infrastructuur ten behoeve van de functie markt

- Stimuleren alzijdigheid pand Lange Nering 91-109

Korte Achterzijde
- Ruimtelijke identiteit: winkelgebied/incubatiemilieu
- Transformeren van achter-/toeleveringsstraat naar secundair winkelgebied waarbij de toeleveringsfunctie in stand gehouden blijft
- Aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte
- Beoordelen parkeergelegenheid in Korte Achterzijde
- Verbeteren routing en routes van en naar Korte Achterzijde vanuit de Lange Nering en de Deel

Algemene randvoorwaarden
- Ruimtelijke identiteit: verblijfsgebied op huidige kwaliteitsniveau Lange Nering
- Bebouwing passend bij DNA van Noordoostpolder en Emmeloord

E. Locatie sloopflats (Kop Oost)
Voor de locatie van de gesloopte flats van Mercatus is de opgave om om een woon-winkelgebied te ontwikkelen. De invulling van de locatie hangt samen met de voorziene transitie van de Lange Nering Oost naar een gecombineerd woonmilieu en stadspark. Het meest westelijke deel van de locatie wordt herontwikkeld tot supermarkt met winkels ter versterking van het Kettingplein als oostelijk kop voor het centrum. Ter bevordering van de variatie en levendigheid in het centrum is er in deze nieuwe ontwikkeling ruimte voor het realiseren van nieuwebwoningen (appartementen en/of stadspatiowoningen). Het oostelijke deel van de locatie zal, samenhangend met de toekomstige transitie van Lange Nering oost gebruikt worden voor woningen voor diverse doelgroepen.

Ontwikkellocatie De Boei
- Ruimtelijke identiteit: winkelgebied
- Realiseren nieuwe retail/supermarkt aan De Boei ten behoeve van verplaatsing bestaand aanbod
- Realiseren van (middeldure) appartementen boven retail/supermarkt
- Herinrichting openbare ruimte, voetgangersgebied en shared space De Boei
- Realiseren ontmoetingsplekken
- Parkeerterrein Jumbo betrekken bij ontwikkelingen

Woningbouw
- Ruimtelijke identiteit: kleinstedelijk woonmilieu
- Realiseren van woningen in afwachting van definitieve ontwikkelen Lange Nering Oost en in samenhang met de realisatie van een (tijdelijk) stadspark
- Ontwikkelen van grondgebonden patiowoningen en/of stadswoningen

Algemene randvoorwaarden
- Naast uitbreiding bestaande supermarkten geen aanvullende supermarkt, er moet sprake zijn van het verplaatsen van een supermarkt binnen Emmeloord
- Ruimtelijke identiteit: verblijfsgebied op huidige kwaliteitsniveau van de Lange Nering
- Bebouwing passend bij DNA van Noordoostpolder en Emmeloord

F. Lange Nering oost (Kop Oost)
De opgave voor het oostelijke deel van de Lange Nering is het verkennen van de geleidelijke transitie van winkelgebied naar mogelijk een andere bestemming. Gedacht kan worden aan een 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. 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.

Lange Nering oost
- Ruimtelijke identiteit: huidig kwaliteitsniveau/beheer en onderhoud, eventueel centrum-stedelijk woonmilieu
- In gesprek blijven met huidige ondernemers en pandeigenaren over de toekomstige transitie
- Realiseren alternatieve bestemming bij (tijdelijke) leegstand winkels

Herontwikkeling Noordzijde 60-76/Lange Nering 85-87/Sportlaan 9
- Herontwikkeling naar wonen, werken en diensverlening
- Definiëren condities en randvoorwaarden voor herontwikkeling

Algemene randvoorwaarden
- Ruimtelijke identiteit: kleinstedelijk woonmilieu
- Bebouwing passend bij DNA van Noordoostpolder en Emmeloord

G. Paardenmarkt / Noordzijde (Kop Oost)

Paardenmarkt / Noordzijde
- Ruimtelijke identiteit: kleinstedelijk woonmilieu
- Noordzijde inrichten volgens Shared Space principe
- Woningbouw realiseren op de Paardenmarkt
- Parkeerplaats de Paardenmarkt vergroenen door het toevoegen van bomen

5. Organisatie

5.1 De organisatiestructuur

Deze nieuwe fase van het centrumplan wordt ondersteund door een andere organisatiestructuur dan de fase die heeft geleid tot het compacte centrum. De nieuwe organisatiestructuur bestaat uit een stuurgroep, een projectgroep en een adviesgroep

- De **stuurgroep** bestaat uit de verantwoordelijk wethouder voor het stadhart (Henk Suelmann), de wethouder ruimtelijke ontwikkeling (Wiemer Haagsma), algemeen directeur van de gemeente Noordoostpolder (Eelke de Vries), de clustermanager ingenieursburea (Gerbert Schaapman), de clustermanager ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Noordoostpolder (Dennis Eikenaar) en projectleider (Norman van der Ende). De stuurgroep is verantwoordelijk voor het voorbereiden van politieke besluitvorming in het College en de Raad. Daarnaast waakt de stuurgroep over de voortgang van het proces en heeft het in geval van een impasse de taak om knopen door te hakken.
- De **projectgroep** geeft inhoudelijk en procesmatig uitwerking aan het compacte centrum. Het voert gesprekken met partners en bereidt de communicatie en de besluitvorming voor. De projectgroep bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Noordoostpolder en staat onder voorzitterschap van de projectleider (Norman van der Ende).De projectgroep komt op reguliere basis in klein verband bijeen (projectleider, stedenbouwkundige, communicatie-adviseur, projectondersteuner en, indien door projectleider gewenst, de onafhankelijke procesbegeleider). Voor specialistische onderdelen – bijvoorbeeld op het gebied van wonen, (plan)economie, detailhandel, voorzieningen, verkeer en vervoer, planologisch-juridische zaken – zijn aanvullende ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Noordoostpolder belast. Om te zorgen dat de samenhang van ieders ambtelijke inbreng gewaarborgd en goed gedeeld wordt, belegt de projectleider soms een projectgroep in breed verband.
- De **adviesgroep** waakt over de geest van het open planproces in de fase van uitwerking. Dit houdt in dat de adviesgroep ervoor zorgt dat onderwerpen uit de eerste fase van het open planproces goed verwerkt worden in de uitwerking of, bij voortschrijdende inzichten, goed gedeeld en verantwoord worden met de samenleving. Daarnaast let de adviesgroep erop dat de contacten tussen samenleving en degenen die de plannen/projecten uitwerken transparant blijven. Indien zij signalen uit de samenleving vernemen die relevant zijn voor de uitwerking, delen zij dit eveneens met de ambtelijke projectgroep. De adviesgroep heeft een adviserende rol en bestaat uit zeven vertegenwoordigers van de samenleving die tijdens het open planproces in de eerste fase actief waren in de project- en klankbordgroep. Na de fase van uitwerking van het scenario in een variant stopt de adviesgroep.
- De contacten met de samenleving vinden op verschillende manieren plaats, ook door indivudueel overleg. Er is altijd ruimte voor een bewoner, ondenemer en/of investeerder om met de gemeente in overleg te treden. In deze fase van uitwerking vind overleg plaats in de vorm van zogenoemde **stadscafés**. Dit zijn openbare bijeenkomsten waarin op verschillende manieren belanghebbenden en belangstellenden uit de gemeente Noordoostpolder betrokken worden bij de realisatie van het compacte centrum. Tijdens het eerste stadscafé, in november 2016, zijn belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd over de algemene voortgang en is specifiek stil gestaan bij de quick wins/korte termijn maatregelen zoals het

seizoenenplein en tijdelijk groen op de locatie van de gesloopte flats. Tijdens twee stadscafés op 8 en 12 april zijn drie uitwerkingsvarianten (A, B en C) gepresenteerd en besproken. In deze stadscafés kregen belanghebbenden en belangstellenden de mogelijkheid hun reactie te geven op verschillende onderdelen van deze varianten. Deze reacties zijn vastgelegd in een rapportage die als basis geldt voor de uitwerking van de voorkeursvariant. Deze variant is in mei gepresenteerd als centrumplan met kwaliteitsbeelden van de uitstraling van de openbare ruimte, gebouwen en sfeer van het centrum. En zo zullen nog meer stadscafés over specifieke onderwerpen volgen.

- Het **centrumoverleg** richt zich op het ondernemerschap in het centrum. Het zal hierbij gaan over de branchering van het centrum, overleg over en acquisitie van nieuwe functies, de wisselwerking tussen detailhandel en andere voorzieningen (zoals cultuur), bijzondere evenementen/activiteiten, de organisatiegraad en publicatie/markering. Aan het centrumoverleg nemen (commerciële, maatschappelijke en culturele) ondernemers alsmede marktondernemers deel, zoals nu onder meer vertegenwoordigd via BAN, TEC en de marktcommissie. In eerste instantie staat het centrumoverleg onder voorzitterschap van de externe kwartiermaker/centrummanager. Aan het centrumoverleg neemt tevens een vertegenwoordiging van de gemeente Noordoostpolder deel. Een maandelijks centrumoverleg is gestart vanaf eind november 2016.
- De **ontwikkeltafel** richt zich op de (her)ontwikkeling van locaties in het centrum en bestaat uit (grote) eigenaren en belangstellende ontwikkelaars. Doel van deze ontwikkeltafel is om (potentiële) investeerders in ontwikkeling en transformatie van locaties op eenzelfde wijze te informeren en te interesseren over de procesmatige, ruimtelijke en programmatische voortgang. Naast inzicht in de planning en de voortgang gaat het ook om inzicht in wie waarvoor belangstelling heeft voor een locatie en welke keuzes in het belang van het totale compacte centrum gemaakt worden. De ontwikkeltafel is een publiek-privaat overleg en staat onder voorzitterschap van de projectleider en vinden plaats.

5.2 Belangstellenden en belanghebbenden

In het open planproces hadden bewoners, ondernemers, instellingen en marktpartijen ieder een gelijke inbreng. Nu de focus zich verlegt naar de uitwerking van het compacte centrum, is het van belang om onderscheid te maken in de inbreng die iedereen heeft. Bewoners brengen ideeën in, ondernemers dragen bij aan het organiserend vermogen en pandeigenaren en ontwikkelaars investeren in het centrum. Omdat die rollen verschillen wordt in deze fase van het proces onderscheid gemaakt tussen *belangstellenden* en *belanghebbenden*.

Belangstellenden krijgen op een aantal momenten de gelegenheid om ideeën, wensen en suggesties aan te dragen en hun mening te geven over de uitwerking die wordt gegeven aan het compacte centrum. Deze transparantie is ook in deze fase van belang. De uitwerking raakt uiteenlopende belangen. Belangstellenden hebben een algemeen belang als bewoner, winkelier, instelling en/of bezoeker van het centrum. Belanghebbenden hebben een direct belang als bewoner, winkelier, eigenaar van het centrum en/of potentiële investeerder. Door onderscheid te maken geeft het ons inzicht in de overwegingen en geven we zwaarte aan de verschillende belangen. Het accent ligt in deze fase op de uitwerking van het programma. Dat willen we met belanghebbenden oppakken in de geest van het proces dat we met elkaar zijn aangegaan. Met belanghebbenden gaan we deze fase in gesprek over de concrete uitwerking van onderdelen van het programma. Het uiteindelijke doel daarbij is om gezamenlijk te komen tot investeringsafspraken en/of procesafspraken die tot investeringen in het centrum moeten leiden.

5.3 Planning

Deze uitwerkingsagenda maakt voor de deelopgaven in het centrum concreet aan welke deelprojecten en -processen er gewerkt moet worden de komende jaren. Een aantal van die projecten is al in voorbereiding of zelfs al in uitvoering. Andere projecten volgen daarna. In het kader van deze uitwerkingsagenda wordt onderscheid gemaakt in vier termijnen:

- **Quick wins (QW)**
  In voorbereiding, uiterlijke start werkzaamheden: Q1 - 2017
- **Korte termijn (KT)**
  Uiterlijke start voorbereiding en uitvoering: 2018
- **Middellange termijn (MT)**
  Uiterlijke start voorbereiding en uitvoering: 2019-2021
- **Lange termijn (LT)**
  Uiterlijke start voorbereiding en uitvoering: 2022-2025

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

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
Heel veel
schaatsplezier!
17 december 2016
tot en met
15 januari 2017
HART VOOR
EMMELOORD
hart-voor-emmeloord.nl
masseus

B. Een actief en levendig stadshart	
Centrummanagement	QW / MT
Evenementen en activiteiten	KT
Collectieve ondernemersactiviteit	KT / MT
Warenmarkt	QW / MT
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
D. Lange Nering, Korte achterzijde en Kettingplein	
Lange Nering West	KT
Kettingplein	MT
Korte Achterzijde	MT
E. Locatie sloopflats	
De Boei	QW / MT
Woningbouw	MT / LT
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

5.4 Besluitvorming

Deze tweede fase van het centrumplan bestaat op zichzelf ook uit drie fasen: het stellen van de juiste kaders, de uitwerking van het 'compacte centrum' en de besluitvorming. Ten behoeve van besluitvorming in de gemeenteraad zijn de kaders en de uitwerking gecombineerd in deze uitwerkingsagenda. De gemeenteraad wordt gevraagd om deze agenda te toetsen aan de door haar gestelde programmakaders en in te stemmen met de verdere uitwerking, voorbereiding en uitvoering van de in deze agenda genoemde deelprojecten/-processen. Ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van de quick wins is een separaat besluitvormingstraject doorlopen.

Gebruikte bronnen

- Het Stads-DNA van Emmeloord
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Noordoostpolder
- Parkeerbeleidsplan Noordoostpolder
- Bevolkingsprognose Noordoostpolder 2016-2041
- Marktruimteverkenning Stadshart Emmeloord (actualisatie, 2016)
- Rabobank Koopstromenmonitor Noordoostpolder
- Gemeentelijke Basisadministratie/WOZ gegevens
- Woonvisie 2.0 - vernieuwing van binnenuit
- Woningmarktonderzoek Noordoostpolder
- De rapportages Stadscafés (8 en 12 april en 23 mei 2017)