

Emmeloord, 24 juni 2008.

Onderwerp

Emmeloord Centrum: herziening grondexploitatie 2008.

Voorgenomen besluit

1. Vaststellen van de grondexploitatie Emmeloord Centrum en per 1 januari 2008 formeel onder te brengen bij het grondbedrijf;
2. Opheffen Reserve herstructurering Emmeloord Centrum per 31 december 2008 en het resterende saldo inbrengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
3. Opheffen Voorziening risico's Emmeloord Centrum en inbrengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
4. Doorvoeren kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in de Lange Nering West in de resterende openbare ruimte van de deelgebieden de Deel en Lange Nering Oost (inclusief Polderhof);
5. Afzien van de aanleg van parkeerplaatsen in deelgebied Lange Nering Oost, parkeren tussen flats en dit als zodanig door te voeren in de herziening van de grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008;
6. Toevoegen deelgebieden Onder de Toren/ Espelerlaan, Openbare ruimte Poldertoren en Centrumring Bomen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
7. Toevoegen het herstraten van Achterom, Achterom – west, Lange Achterzijde en parkeerterrein Super de Boer aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
8. De 20^e wijziging van de programmabegroting 2008 vaststellen.

Advies raadscommissie

Voor alle partijen een bespreekstuk.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Op 2 maart 2006 is de gemeentelijke exploitatie voor het project Emmeloord Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. Op 28 juni 2007 is de eerste herziening van de exploitatie vastgesteld door de gemeenteraad.

Reserve herstructurering Emmeloord Centrum

Met de vaststelling van de exploitatie Emmeloord Centrum in 2006 en met de vaststelling van de herziening 2007 is er een geprognosticeerd beslag gelegd van in totaal € 5,1 miljoen op de Reserve Herstructurering Emmeloord Centrum. Tot op heden zijn de uitgaven ten behoeve van het project gedekt uit dit fonds (onder andere Lange Nering West/Kettingplein, Korte Achterzijde/Zuidzijde, Overtuinen en de plankosten t/m 2007). In 2008 worden de onderhanden werken (Overtuinen, Korte Achterzijde auto- en voetgangersdoorsteek, recht van opstal Overtuinen conform besluitvorming in de raad afgewikkeld en derhalve nog onttrokken aan de Reserve Herstructurering Emmeloord Centrum. Voorgesteld wordt de exploitatie Emmeloord Centrum vanaf 2008 als reguliere grondexploitatie bij het gemeentelijk grondbedrijf onder te brengen. Hiermee wordt aangesloten op de reguliere opzet voor de ontwikkeling van een gebied waarbij investeringen en grondopbrengsten zijn gemoeid. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld de Reserve Herstructurering Emmeloord Centrum per 31 december 2008 op te heffen en het restantsaldo op 1 januari 2009 als bijdrage in de grondexploitatie in te brengen.

Herziening

In de voorliggende herziening wordt rekening gehouden met de kosten en opbrengsten van de deelgebieden De Deel, Lange Nering Oost en de Paardenmarkt. Ten opzichte van de vorige herziening van de exploitatie Emmeloord Centrum van juni 2007 zijn de kosten in het openbaar gebied aangepast. Vanwege forse prijsstijgingen zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken geïndexeerd met 8 tot 10%. Deze verhoging is nodig omdat de reguliere kostenstijging van 2,5% per jaar, die in het rekenmodel wordt gehanteerd, niet voldoende is gebleken om de sterke prijsstijgingen te kunnen compenseren.

Daarnaast is het kwaliteitsniveau van de Lange Nering West gehanteerd bij de inrichting van de resterende openbare ruimte (zie hierna), zijn een viertal deelgebieden toegevoegd (zie hierna) en is de uitvoering vanuit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) opgenomen om de kosten ter vervanging van de riolering af te dekken. De totale kosten in de openbare ruimte zijn per saldo toegenomen. De grondopbrengsten zijn nagenoeg niet gewijzigd. Met dekking uit de Vrijval voorziening risico's Emmeloord Centrum en de Reserve herstructurering kent de voorliggende herziene grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008 een nadelig resultaat per 2012 van € 946.593. Het nu voorziene tekort wordt ondervangen door middel van aanhouden van de reserve grondexploitatie. Het toevoegen van Emmeloord Centrum als grondexploitatiecomplex rechtvaardigt dat de benodigde buffer voor risico's binnen alle complexen hoger wordt aangehouden dan per 31 december 2007 noodzakelijk wordt geacht.

Niet uitvoeren parkeren tussen de flats

Ten opzichte van het Ontwikkelingsplan is het deelgebied parkeren tussen de flats komen te vervallen. Op basis van de geactualiseerde parkeerbalans is namelijk gebleken dat er in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen in het centrum worden gecreëerd, zodat er geen parkeerplaatsen in de groene ruimtes tussen de flats hoeven te worden toegevoegd. Het parkeren tussen de flats was oorspronkelijk bedoeld om extra parkeerplaatsen te creëren. In het huidig ontwerp zijn ten opzichte van het Ontwikkelingsplan 31 extra parkeerplaatsen in de Lange Nering Oost gecreëerd. Dus de groene ruimte tussen de flats is niet meer benodigd voor de aanleg van parkeerplaatsen. Verder wordt het behouden van de groene ruimtes tussen de flats stedenbouwkundig als erg waardevol gezien

Kwaliteitsniveau

Voor de inrichting van openbare ruimte in het centrumgebied is het kwaliteitsniveau gehanteerd van de Lange Nering West. Dit conform het Beeldkwaliteitplan Emmeloord Centrum van 2005. Echter de bedragen in de herziening van juni 2007 zijn onvoldoende om dit kwaliteitsniveau te kunnen realiseren. Het hanteren van het kwaliteitsniveau van de Lange Nering West in de rest van het centrumgebied resulteert in circa € 1,1 miljoen meerkosten. De kosten voor het hanteren van dit kwaliteitsniveau zijn nu in de grondexploitatie meegenomen. Het hanteren van dit kwaliteitsniveau bij de inrichting van de resterende openbare ruimte wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

Extra deelgebieden

Een viertal deelgebieden hebben nooit onderdeel uitgemaakt van de (grond)exploitatie, te weten:

1. Onder de Toren/Espelerlaan;
2. Openbare ruimte Poldertoren;
3. Centrumring Bomen;
4. de straten Achterom, Achterom-west, Lange Achterzijde en parkeerterrein Super de Boer.

De kosten voor het toevoegen van deze vier deelgebieden zijn nu in de grondexploitatie meegenomen. Het opnemen van de kosten van deze extra deelgebieden in de grondexploitatie wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

Aandachtspunten

Voor de onderstaande onderdelen met betrekking tot het project Emmeloord Centrum, die nooit onderdeel hebben uitgemaakt van de (grond)exploitatie, worden nog kosten verwacht. Gezien het proces is op dit moment nog geen duidelijkheid te geven over de hoogte van de kosten. In separate besluitvorming wordt hier op terug gekomen. Het betreft de volgende onderdelen:

1. fietsenstalling;
2. verplaatsing/tijdelijke huisvesting busrestauratie.

Gevraagde beslispunten

1. De grondexploitatie Emmeloord Centrum vast te stellen en per 1 januari 2008 formeel onder te brengen bij het grondbedrijf.
2. De reserve herstructurering Emmeloord Centrum per 31 december 2008 op te heffen en het resterende saldo in te brengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum.
3. De voorziening risico's Emmeloord Centrum op te heffen en in te brengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum.
4. Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte van de deelgebieden De Deel en Lange Nering Oost (inclusief Polderhof) vast te stellen conform de gehanteerde kwaliteit in Lange Nering West en het als zodanig door te voeren in de herziening van de grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008.
5. Af te zien van de aanleg van parkeerplaatsen in deelgebied Lange Nering Oost, parkeren tussen flats en dit als zodanig door te voeren in de herziening van de grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008.
6. De deelgebieden Onder de Toren/Espelerlaan, Openbare ruimte Poldertoren en Centrumring Bomen toe te voegen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum.
7. Het herstraten van Achterom, Achterom-west, Lange Achterzijde en parkeerterrein Super de Boer toe te voegen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum.
8. De 20^e wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen.

Bijlagen

rapportage herziening (grond)exploitatie Emmeloord Centrum 2008.

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

Portefeuillehouder : wethouder L. Voorberg
Steller : J. Reinsma; 3414; j.reinsma@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2008, no. 11321-1;

B E S L U I T:

1. de grondexploitatie Emmeloord Centrum vast te stellen en per 1 januari 2008 formeel onder te brengen bij het grondbedrijf;
2. de reserve herstructurering Emmeloord Centrum per 31 december 2008 op te heffen en het resterende saldo in te brengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
3. de voorziening risico's Emmeloord Centrum op te heffen en in te brengen in de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
4. het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte van de deelgebieden De Deel en Lange Nering Oost (inclusief Polderhof) vast te stellen conform de gehanteerde kwaliteit in Lange Nering West en het als zodanig door te voeren in de herziening van de grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008;
5. af te zien van de aanleg van parkeerplaatsen in deelgebied Lange Nering Oost, parkeren tussen flats en dit als zodanig door te voeren in de herziening van de grondexploitatie Emmeloord Centrum 2008;
6. de deelgebieden Onder de Toren/ Espelerlaan, Openbare ruimte Poldertoren en Centrumring Bomen toe te voegen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
7. het herstraten van Achterom, Achterom-west, Lange Achterzijde en parkeerterrein Super de Boer toe te voegen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
8. de 20^e wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 september 2008.

De griffier, de voorzitter,

PROGRAMMA		VERHOOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake herziening grondexploitatie 2008 Emmeloord Centrum.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.527.700		19.368.407
	Mutaties reserves	1.527.700	0	
	TOTAAL	1.527.700	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.500.000		17.162.259
	Mutaties reserves	1.500.000	0	
	Mutaties reserves	27.700		
	TOTAAL	1.527.700	0	