

MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : College
Datum : 17 / 10 / 2013
Onderwerp : Stand van zaken Stadshart

Door het recente onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is een belangrijke stap gezet om de noodzakelijke herstructurering van het centrum van Emmeloord te realiseren. De combinatie van de nieuwbouw op de Deel met een juiste aanpak van centrummanagement moet een positief effect hebben op de ontwikkeling van het centrum van Emmeloord als lokaal stedelijk centrum met een regionale koopfunctie. De noodzaak om iets te doen en niet af te glijden wordt breed gesteund, maar vergt nog het nodige werk dat alleen zorgvuldig en samen met alle betrokkenen gedaan kan worden.

Centrumaanpak

In uw raadsvergadering van 25 maart jongstleden is een door het CDA ingediende motie aangenomen om te komen tot een realistische aanpak met betrekking tot centrummanagement. De gemeente heeft vervolgens Seinpost opdracht gegeven het proces in te richten in nauwe samenwerking met belanghebbenden.

Meer draagvlak voor de aanpak

De aanpak wordt begeleid door een Stuurgroep. De inhoudelijke uitwerking gebeurt rondom thema's. In de stuurgroep zitten de bestuurlijke vertegenwoordigers van de belanghebbende partijen. De vakinhoudelijke stukken worden voorgelegd aan de stuurgroep die er vervolgens over beslist.

In de stuurgroep hebben de navolgende partijen zitting:

1. Bedrijven Actief Noordoostpolder (BAN)
2. Kamer van Koophandel (KvK)
3. Koninklijke Horeca Nederland (KHN)
4. Gemeente Noordoostpolder
5. Provast

Belangrijke thema's in de aanpak

De bouwstenen om te komen tot centrummanagement worden per onderdeel uitgewerkt in werkgroepen rondom de volgende inhoudelijke thema's:

1. Detailhandelsstructuurvisie
2. Horecaconcepten
3. Schuifoperatie
4. Brancheadviescommissie (BAC Centrum Emmeloord)
5. Advies organisatie en samenwerking na 1 januari 2014

Zoals eerder in de nieuwsbrief vermeld wil het college in de raadsvergadering van januari 2014 een voorstel voorleggen waarin de aanpak concreet vorm is gegeven met draagvlak van partijen. Dit vergt een goede, snelle en intensieve samenwerking. Daar is op dit moment zeker sprake van gezien de constructieve houding van de betrokken partijen.

Grondexploitatie

Met de recente uitspraak van de Raad van State is het mogelijk geworden om het onderdeel met de meeste impact en slotstuk van het plan voor het Stadshart, de bebouwing op de Deel, te realiseren. Tevens is met de positieve uitspraak een belangrijk risico uit de risicomatrix verdwenen. De geactualiseerde risicomatrix ligt (samen met de geactualiseerde grondexploitatie) vanaf maandag vertrouwelijk ter inzage in de griffiekamer.

De grondexploitatie kent op dit moment een negatieve boekwaarde, aangezien er veel investeringen hebben plaatsgevonden om het centrum op te verbeteren (Lange Nering, Paardenmarkt, Cultuurplein) als aanloop naar het realiseren van het bouwplan De Deel. Zoals bekend wordt over de boekwaarde van grondexploitaties rente gerekend. Eens per jaar wordt de rente over de boekwaarde (per 1-1) van alle lopende grondexploitaties, zo ook voor het stadshart op de exploitatie "in rekening gebracht".

Tot 2014 geen tekort

In de geactualiseerde grondexploitatie zijn de inkomsten (door grondverkoop aan Provast en Sinke) om de boekwaarde te dekken in 2014 ingeboekt. Toen bekend werd dat de Raad van State pas in september een uitspraak zou doen was ook duidelijk dat levering niet meer in 2013 zou kunnen plaatsvinden. Overigens is de grondexploitatie nog steeds dekkend en kent deze een kleine reserve via de post risico en onvoorzien. Kortom: tot eind 2014 zijn geen verliezen voorzien op de grondexploitatie en er zijn ook geen ongedekte rentekosten.

Planning

In de eerste stuurgroepvergadering na de uitspraak (27 september) zijn – conform de nadere allonge – met Provast afspraken gemaakt over het (gezamenlijk) opstellen van een planning. Deze nadere allonge is zoals u weet afgesloten om te voorkomen dat de Deel opgebroken moest worden, terwijl nog niet zeker was of het bestemmingsplan de eindstreep zou halen. Immers, in de SOK stond dat de bouwrijpe grond twee weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geleverd moest worden en dat had kunnen leiden tot een (langdurig, of zelfs permanente) bouwrijpe lege Deel. Nadeel is dat door deze afspraak de betalingszekerheid rond de grondverkoop wel iets minder zeker is geworden.

Draagvlak belangrijker dan realisatie

Om de planning op te stellen is het noodzakelijk om de komende weken de verschillende betrokken partijen (zoals aannemers en afnemers van en door Provast) te consulteren en zaken op elkaar af te stemmen. Ook een element als de lopende procedure inzake het verkeersbesluit maakt deel uit van de planning, evenals de momenten en tijdstippen waarop wij de raad actief zullen informeren. Een eerste informatiemoment zal na de eerstvolgende stuurgroepvergadering met Provast zijn, die begin november plaats zal hebben. Ook blijft de haalbaarheid van het plan een aandachtspunt, immers door de juridisch gunstige uitspraak is de economische situatie niet verbeterd. Een goede aanpak door een open planproces met beter draagvlak is belangrijker dan het realiseren van een bedacht plan en het incasseren van de ingeboekte inkomsten.

Zoals we dat zullen doen met betrekking tot de inhoudelijke centrumaanpak zullen we uw raad ook informeren over de voortgang van het opstellen van de planning zoals die in overleg met Provast nu tot stand komt.