

4^e Voortgangsmemo Hart voor Emmeloord

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	18 september 2018
Onderwerp	informatie over het centrumplan Emmeloord
	Vervolg op derde voortgangsmemo van d.d. 18-06-2018 Tweede voortgangsmemo van d.d. 20-02-2018 Eerste voortgangsmemo van d.d. 6-12-2017

Inleiding

Vorig jaar nam u een aantal besluiten over het compacte centrum. Het project Hart voor Emmeloord wordt uitgevoerd vanuit de volgende vastgestelde kaders:

- het stedenbouwkundig plan (katern A),
- het beeldkwaliteitsplan (katern B),
- de uitwerkingsagenda (katern C),
- en de programmaexploitatie van het centrumplan (katern D).

Toen sprak u met het college af dat zij u daarna op de hoogte houdt over de voortgang. In deze nieuwbrief leest u hoe ver het project nu is.

Op de website van Hart voor Emmeloord is dit ook te volgen: <https://hart-voor-emmeloord.nl/>

Stichting Centrummanagement Emmeloord

Stichting Centrum Management Emmeloord (CME) is een samenwerkingsverband van en voor alle ondernemers in het centrum van Emmeloord.

De Stichting is ontstaan vanuit de BAN. Zij hebben gehoor gegeven aan de vraag vanuit een aantal ondernemers in Emmeloord Centrum om meer samen te werken. Want een sfeervol stadshart ontstaat niet alleen vanuit een goed plan, maar wordt gemaakt door enthousiaste ondernemers en een professionele aanpak. De BAN heeft met het oprichten van de stichting de samenwerking met de Gemeente Noordoostpolder opgezocht en samen handen en voeten gegeven aan het inrichten van een BIZ (Bedrijven Investerings Zone) in het centrum. De stichting CME is gesprekspartner van de gemeente, organiseert allerlei activiteiten en evenementen in het centrum en investeert in de inrichting, bijvoorbeeld met sfeerverlichting.

Het doel van de stichting is om het centrum van Emmeloord economisch te versterken en meer bezoekers naar het centrum te trekken, zodat alle ondernemers hiervan profiteren. De functie van centrummanager van de stichting komt vacant.

Uitbreiding van 't Voorhuys

't Voorhuys is gestart met bouwen van haar uitbreiding van hotelkamers. De bouw verloopt voorspoedig. 't Voorhuys hoopt deze uitbreiding het eind van het jaar te kunnen openen.

Gebouw aan De Deel

OVT is in voorbereiding om een vergunningaanvraag te doen voor haar plan het Aandeel en verwacht medio 2019 te kunnen starten met bouwen. Er is veel animo voor de functies wonen, werken en horeca.

Ontwikkeling CWI locatie

Sinke heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor haar plan. Tijdens een informatieavond heeft Sinke haar directe omgeving geïnformeerd over het plan. Sinke

hoopt in 2019 te kunnen starten met bouwen. Er is veel animo voor de functies wonen en werken.

Horecapaviljoen op De Deel

De ontwikkeling van het horecapaviljoen is beoordeeld door een jury en gegund door het college. Na de gunning zijn er meerdere gesprekken tussen de winnaar en de gemeente gevoerd over de uitwerking van het plan. De gemeente houdt vast aan de in de prijsvraag gestelde voorwaarden. De winnaar heeft bepaald hier niet aan te kunnen voldoen en zich teruggetrokken. De gemeente gaat in gesprek met andere inschrijver. Deze ontwikkeling heeft invloed op de planning van het horecapaviljoen en houdt in dat De herinrichting van De Deel en de realisatie van het horecapaviljoen niet gelijk lopen.

Huurovereenkomst CVJO

Met de vertegenwoordigers van het Centrum Voor Jonge Ondernemers wordt gesproken over een nieuwe huurovereenkomst tot het moment dat Sinke haar gebouw op de CWI locatie in gebruik neemt.

Herinrichting groen tussen de Koningin Julianastraat en De Deel

Voor de herinrichting van groen tussen de Koningin Julianastraat en De Deel wordt een ontwerpproces voorbereid. Als de bebouwing afgerond is, is het de bedoeling een park te realiseren.

Korte Achterzijde

Er zijn inventariserende gesprekken gevoerd met de eigenaren en huurders van zowel de Korte Achterzijde als ook Lange Nering over de invulling en het gebruik van de Korte Achterzijde. Doel was om na te gaan welke mogelijkheden de ondernemers zelf zien en in hoeverre er behoefte is aan aanpassingen aan gebouwen en openbare ruimte.

Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat:

- er meer gevoel van urgentie bij de winkeliers van de Korte Achterzijde aanwezig is dan bij de eigenaren van de Korte Achterzijde en de eigenaren/huurders van de panden van de Lange Nering.
- er beperkte middelen/mogelijkheden zijn om aanpassingen te doen bij winkeliers.

De ondernemers zien kansen:

- voor de verbetering van het handhaven voor parkeren, laden/lossen in, het onderhoud van het openbaar gebied en het beperken van de parkeerduur.
- voor de stegen van de Lange Nering als toegang naar de Korte Achterzijde.
- voor kleine aanpassingen aan gebouwen en verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte en de achterkant van de panden van de Lange Nering.

Ondernemers van zowel de Lange Nering als ook de Korte Achterzijde zien geen meerwaarde in het realiseren van een doorsteek vanaf De Deel om een winkelronde te maken. Het aantrekkelijker maken van de stegen levert meer op, omdat zo echt een loop ontstaat vanuit de hoofdwinkelstraat.

De komende maanden wordt deze input samen met werkgroep van ondernemers verwerkt en vertaald in een uitvoeringsplan en -tekening.

Ontwikkeling Noordzijde 8-12

Er wordt gesproken met de eigenaren van Noordzijde 8-12 om deze objecten te herontwikkelen.

Uitstallingen in het centrum

In het centrum is gestart met een proef waarmee onderzocht wordt of uitstallingen in de winkelstraat kunnen staan. De verruiming van de uitstalregels gelden voor Lange Nering West, Kettingstraat, Kettingplein, Korte Achterzijde, Noordzijde en Beursstraat. In maart

is een enquête gehouden onder het winkelend publiek. Ze beantwoordden vragen over de beleving, aantrekkelijkheid en uitstraling van het centrum van Emmeloord. Deze enquête wordt aan het einde van de proefperiode eind dit jaar/begin volgend jaar herhaald. De uitkomst van de enquêtes wordt met de ondernemers besproken en is bepalend voor een eventuele nadere invulling en vervolg.

Terrassen in het centrum

De gemeente heeft met in het centrum aanwezige horecaondernemers een nieuw terrassenbeleid geformuleerd. Dit beleid wordt dit jaar door het college vastgesteld.

Ontwikkeling locaties in de omgeving van het Kettingplein en de Boei

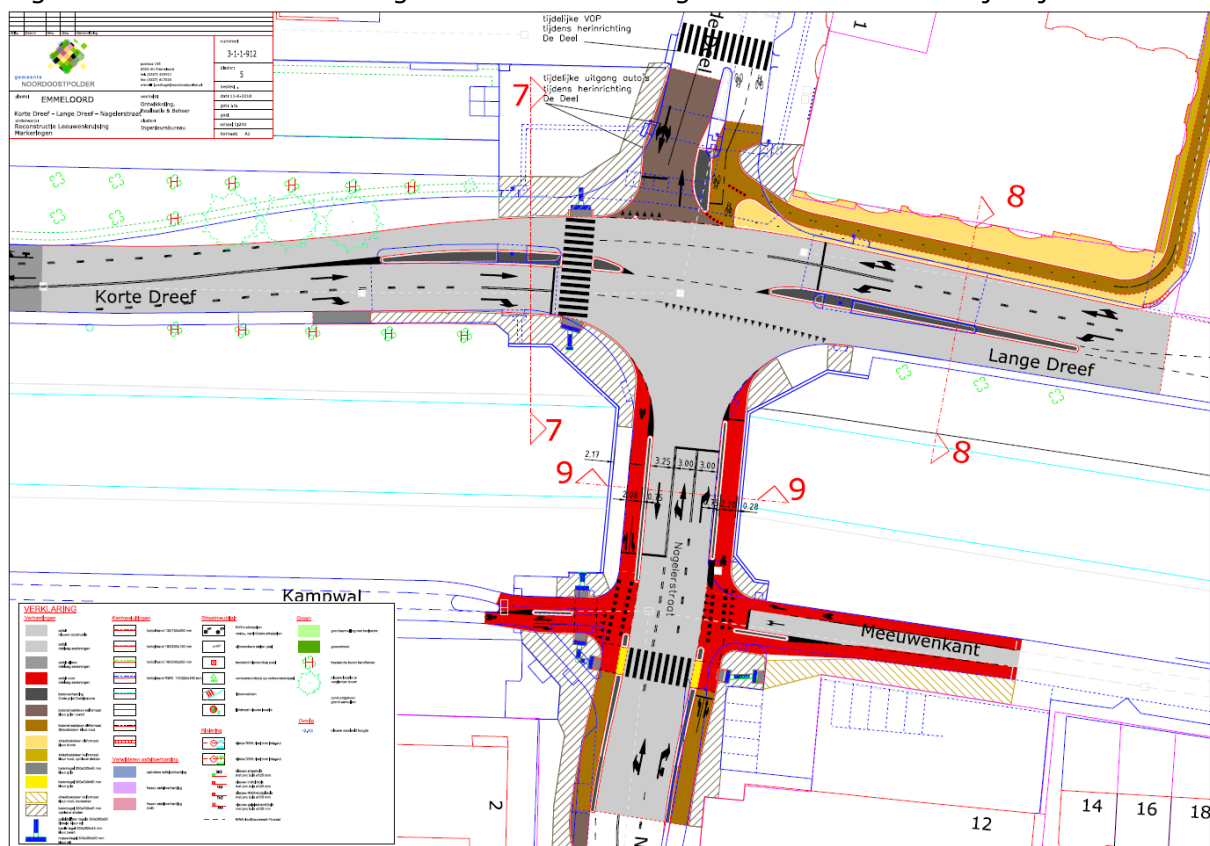
De gemeente en De Hoge Dennen zijn in overleg over een realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van de locaties Kettingplein 71-82 en de Boei locatie als uitkomst van het marktpropositietraject. Het is de verwachting dat een overeenkomst binnenkort getekend wordt waarna gesprekken gevoerd gaan worden over de definitieve uitwerking van het plan gevolgd door een bestemmingsplanprocedure en daarna aanvraag omgevingsvergunning kan worden opgestart. Voorafgaand aan en tijdens de ontwikkeling van deze locaties betrekken de gemeente en De Hoge Dennen de omgeving.

Vorbereiding wegwerkzaamheden Koningin Julianastraat / Pastoor Koopmansplein

De werkzaamheden voor de reconstructie van de Koningin Julianastraat en het Pastoor Koopmansplein zijn in voorbereiding. Inwoners, bedrijven zijn vooraf betrokken bij de planning en uitvoering van de plannen. Om overlast van wegwerkzaamheden te beperken is het de bedoeling om de werkzaamheden te starten nadat de Marknesserbrug gereed is.

Herinrichting kruising Korte Dreef, Lange Dreef, Nagelerstraat

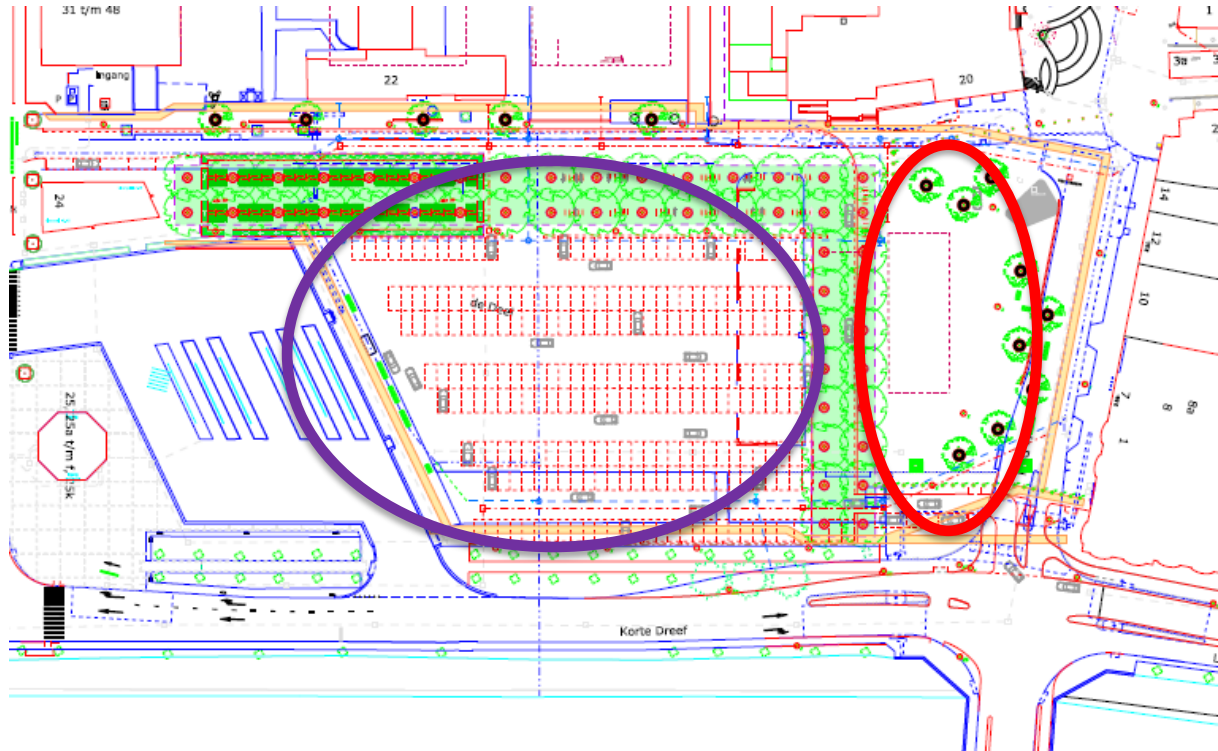
Deze kruising wordt op dit moment heringericht (zie afbeelding). Er wordt door communicatie via diverse media, omleidingsroutes en aanwijsborden geprobeerd een veilige en duidelijke verkeersafwikkeling te waarborgen. Het werk is eind september afgerond. De situatie ter hoogte van de aansluiting met De Deel is een tijdelijke situatie



waarbij verkeer nog op en van De Deel kan gaan. Na de herinrichting van De Deel is het voor autoverkeer alleen nog mogelijk om vanaf de Lange Dreef en Nagelerstraat op de Deel te gaan en is het niet meer mogelijk om van De Deel te gaan. Onderdeel van dit werk is de plaatsing van een nieuwe verkeersregelinstantie. Deze wordt via een ander budget bekostigd.

Uitwerking ontwerp De Deel en start herinrichting

Het definitieve ontwerp (zie afbeelding) voor De Deel wordt op dit moment uitgewerkt in bestek en tekening en voorbereid voor aanbesteding.



Het gebied wat heringericht wordt, ligt tussen:

- de gevels aan de oostkant (Beursstraat),
- de bebouwing aan de noordkant,
- het busstation, dat blijft zoals die nu is, (met een kleine aanpassing nabij de nieuwe fietsenstalling),
- het openbaar gebied rondom De Deel 24 (Halte 24) tot Onder de Toren,
- ten noorden van de wegkant Korte Dreef en Lange Dreef. Deze kruising is dan al gereconstrueerd.

De herinrichting van De Deel start in 2019 en wordt hetzelfde jaar afgerond. De grote Deel (zie paarse cirkel) wordt eerst aangepakt en in het najaar de kleine Deel (zie rode cirkel) al dan niet in combinatie met het horecapaviljoen. Op deze manier is er beperkt overlast tijdens het terrasseizoen en bereikbaarheid van bestaande ondernemingen. De exacte planning wordt na de aanbesteding met belanghebbenden besproken en gecommuniceerd. Tijdens de uitvoering wil de gemeente in samenspraak met de (nog te selecteren) aannemer blijven overleggen en communiceren met betrokkenen en omgeving. Onderdeel van de werkzaamheden is ook dat de gemeente tijdens de herinrichting zorgt voor duidelijke bewegwijzeringen en afzettingen.

Evenementen tijdens en na herinrichting van De Deel

De herinrichting van De Deel houdt in dat er in 2019 geen evenementen plaatsvinden op De Deel. De gemeente is in overleg met de diverse organisaties, die jaarlijks De Deel gebruiken, om hun evenement in 2019 tijdelijk op een andere locatie plaats te laten vinden.

Ontwikkeling op locatie centrumflats de Tros, het Anker en de Meerpaal en (deel) van de Paardenmarkt

Voor beide locaties wordt op dit moment een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt in opdracht van Mercatus en de gemeente.

Financiën

Bovenstaande ontwikkelingen passen binnen het kader van de programmaexploitatie van het centrum.

Programmaexploitatie

De programmaexploitatie van het centrum bestaat uit een grondexploitatie en overige lasten zijnde niet toerekenbare kosten. Naast de kosten van de grondexploitatie worden er nog meer kosten gemaakt binnen het Centrumplan Emmeloord. Dit betreft niet aan de grondexploitatie toerekenbare kosten.

Grondexploitatie

De kosten en opbrengsten van de grondexploitatie van het centrum betreffen:

- *Kosten*

De kosten die in de grondexploitatie begroot zijn omvatten een bedrag van € 12.971.323,- (o.b.v. het MPG 2018). Tot op heden is € 3.854.725,- gerealiseerd waarvan voornamelijk de boekwaarde van De Deel (a € 3.485.000,-).

Kosten	Begroot	Gerealiseerd
Totaal	€ 12.971.323	€ 3.854.725

- *Opbrengsten*

De opbrengsten die in de grondexploitatie begroot zijn omvatten een bedrag van € 8.111.199,- (o.b.v. het MPG 2018). In 2018 wordt een opbrengst van € 940.895,- verwacht door verkoop van grond. Tot op heden is € 285.895,- gerealiseerd.

Opbrengsten	Begroot	Gerealiseerd
Totaal	€ 8.111.199	€ 285.895

- *Saldo*

Het saldo van de grondexploitatie bedraagt € 1.375.125,- excl. de inbrengwaarde van De Deel waarvoor reeds een verliesvoorziening is getroffen.

Niet toerekenbare kosten

De niet toerekenbare kosten betreffen:

- *verkeersmaatregelen rondom het centrum voor een betere doorstroming rondom het centrum*

Voor deze verkeersmaatregelen is uitgegaan van een begroot bedrag van € 2.195.000,-. Van dit bedrag is € 1.190.000 gerealiseerd voor de reconstructie van Onder de Toren, rotonde KJ straat en Espelerlaan en de Leeuwenkruising exclusief verkeersregelinstallatie.

Voor de reconstructie van de KJ-sstraat, aanleg van de rotonde Pastoor Koopmansplein etc. gaan we er voorsnog vanuit dat er voldoende middelen zijn.

Verkeersmaatregel	Begroot	Gerealiseerd
Totaal	€ 2.195.000	€ 1.190.000

- *investeringen in de openbare ruimte, voor vergroening, communicatie en BIZ*

Deze kosten zijn begroot voor een bedrag van totaal € 1.178.000,-. Op dit moment is er voor € 50.000 aan kosten gerealiseerd voor communicatie en de jaarlijkse bijdrage aan de BIZ.

Kostenpost	Begroot	Gerealiseerd
Totaal	€ 1.178.000	€ 50.000

Als dekking voor deze niet-toerekenbare kosten van € 3.373.600,- is er reeds voor € 1.854.128,- budget beschikbaar gesteld.

- *Saldo*

Het saldo van overige kosten van € 1.519.472,- zoals vastgesteld in de programmaexploitatie voor de niet-toerekenbare kosten wordt niet overschreden.

Het totale saldo van de programmexploitatie bedraagt € 2.894.597,- wat inhoudt dat de programmaonderdelen binnen het oormerk van € 4.000.000,- gerealiseerd kunnen worden en er een restantbudget is van € 1.105.403,-.

Tot slot

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