

## 6<sup>e</sup> Voortgangsmemo Hart voor Emmeloord

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	10 april 2019
Onderwerp	informatie over het centrumplan Emmeloord
	Vijfde voortgangsmemo van d.d. 27 november 2018 Vierde voortgangsmemo van d.d. 18-09-2018 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

In 2017 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-emmeoord.nl/>

### Deelopgaven

In dit voortgangsmemo wordt u aan de hand van de deelopgaven die in de uitwerkingsagenda staan, geïnformeerd over de voortgang van concrete opgaven/projecten die in uitvoering zijn. De opgaven/projecten die uitgevoerd zijn, zijn aangeduid met een ✓. De opgaven/projecten die lopen zijn aangeduid met ⊕.

#### A. Stadshart en omgeving

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

#### Ruimtelijke kwaliteit

- Opstellen ruimtelijke principes ✓
- Opstellen centrumplan ✓
- Opstellen beeldkwaliteitsplan voor het centrum ✓

#### Inrichting openbare ruimte

- Opstellen inrichtingsplan De Deel ✓

#### Uitstallingen in het centrum ⊕

In het centrum is vorig jaar gestart met een proef waarmee onderzocht wordt of er 2 uitstallingen in de winkelstraat kunnen staan. De verruiming van de uitstalregels gelden voor Lange Nering West, Kettingstraat, Kettingplein, Korte Achterzijde, Noordzijde en

Beursstraat. In april 2019 wordt er een enquête gehouden onder het winkelend publiek. De uitkomst van de enquête wordt met de ondernemers besproken en is bepalend of de proef definitief wordt of niet.

#### *Terrassen in het centrum ✓*

De gemeente heeft met in het centrum aanwezige horecaondernemers een nieuw terrassenbeleid geformuleerd. De nadere regels zijn door het college vastgesteld en gecommuniceerd met de ondernemers. Ze zijn raadpleegbaar via:

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Noordoostpolder/492512/492512\\_1.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Noordoostpolder/492512/492512_1.html)

#### **Toekomstige verkeersstructuur**

- Updaten verkeersvisie in centrumplan ✓

#### **Verkeersontsluiting centrum ⊕**

*Aanleg rotonde Koningin Julianastraat/Espelerlaan en wegvak Onder de Toren ✓*

#### *Voorbereiding wegwerkzaamheden Koningin Julianastraat / Pastoor Koopmansplein ⊕*

De werkzaamheden voor de reconstructie van de Koningin Julianastraat en het Pastoor Koopmansplein zijn in voorbereiding. Inwoners, bedrijven zijn vorig jaar vooraf betrokken bij voorgenomen plannen. Dit jaar worden bestek en tekeningen gemaakt. Het is de bedoeling om eind dit jaar te starten met de werkzaamheden.

#### *Herinrichting Kruising Korte Dreef, Lange Dreef, Nagelerstraat ✓*

De kruising is heringericht vooruitlopend op de herinrichting van De Deel.

#### *Herinrichting oversteek Noordzijde*

De oversteek van de Noordzijde bij de (toekomstige) supermarkten wordt heringericht na de ontwikkeling van de locaties Kettingplein en de Boei. De wijze van herinrichten wordt ook in het GVVP beoordeeld.

#### **Poldertoren ⊕**

Door scenario's technisch, financieel en organisatorisch uit te werken worden de gebruiksmogelijkheden van de Poldertoren in beeld gebracht. In de vorige voortgangsmemo werd aangegeven dat in maart een voorstel in het college van Burgemeester en Wethouders zou volgen. Deze volgt in april waarna de raad een voorstel voorgelegd krijgt.

### B. Actief en levendig centrum

B. Een actief en levendig stadshart	
Centrummanagement	QW / MT
Evenementen en activiteiten	KT
Collectieve ondernemersactiviteit	KT / MT
Warenmarkt	QW / MT

#### **Centrummanagement**

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

Toelichting:

De stichting centrummanagement Emmeloord (=CME) werkt hard aan een gezelliger en vooral drukker centrum. Er is een aantal korte termijn projecten gerealiseerd zoals extra kerstverlichting aan de Noordzijde en Korte Achterzijde, bloembakken in de Beursstraat, (in het voorjaar) hanging baskets in de hele winkelstraat en de organisatie van Rode Loper dagen.

Voor de (middel)lange termijn is een activiteitencommissie gevormd om met ondernemers leuke activiteiten per straat op te zetten. Daarnaast heeft de CME de organisatie van de zomermarken overgenomen van STEP.

Deze activiteiten worden allemaal gecoördineerd door de nieuwe centrummanager: Jacqueline de Ruiter en via de website <https://gastvrijemmeloord.nl/> aangekondigd. .

CME merkt dat ondernemers hoge verwachtingen hebben. Nu er financiële middelen zijn, wordt verwacht dat de winkelstraat (direct) meer publiek trekt. De verwachting is echter dat het zeker meer tijd vraagt om het centrum van Emmeloord bruisender te maken en mooi te houden.

### **Evenementen en activiteiten**

- Opstellen/actualiseren (evenementen)locatiebeleid ⓘ
- Ontsluiten aanbod evenementen en activiteiten via [www.hartvooremmeoord.nl](http://www.hartvooremmeoord.nl) ⓘ

Toelichting:

De locatie Marknesserweg is tijdelijk ingericht voor de evenementen die dit jaar niet op De Deel kunnen plaatsvinden. De kosten worden gedekt uit de programmaexploitatie van het centrum.

### **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 ✓

Toelichting:

Er is periodiek overleg met de marktcommissie over een (professionelere) ontwikkeling / vertegenwoordiging van de markt. In overleg met de marktcommissie, marktkoopliden, ondernemers rond het Kettingplein en de BAN is een inrichtingsvoorstel voor de markt gemaakt waarbij de kraamindeling herzien is. De ondergrond (kabels en leidingen) en bovengrond zijn aangepast. De marktkoopliden zijn erg tevreden over het resultaat. De weekmarkt is elke donderdag.

### **Leegstand**

Er zijn toenemende zorgen over de leegstand in het centrum. In overleg met ondernemers wordt gewerkt aan een voorstel om de leegstand tegen te gaan.

### C. De Deel en haar omgeving

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

#### De (Kleine) Deel

##### *Herinrichting* ⊕

Eind januari is het definitieve ontwerp, fasering en planning van de herinrichting van De Deel gepresenteerd in een stadscafé. De uitvoering loopt conform planning. Er is zelfs een boot gevonden tijdens het werk.

Tijdens en over de uitvoering van het werk communiceert de gemeente, in samenspraak met de aannemer, over de voortgang. Er worden kijkmomenten gepland.

Om parkeerplaatsen aan de westkant van het centrum te hebben, de bouw van het Aandeel de locatie van de CWI locatie mogelijk te maken, wordt een parallelstraat met parkeerplaatsen net ten zuiden van de Koningin Julianastraat aangelegd. Een deel van het park vervalt hierdoor (tijdelijk).

##### *Gebouw het Aandeel* ⊕

OVT heeft haar vergunningaanvraag gedaan voor haar plan het Aandeel en verwacht medio 2019 te kunnen starten met bouwen. Eind maart is de grond afgenomen van de gemeente. Er is veel animo voor de functies wonen, werken en horeca. De bouwwerkzaamheden vinden gelijktijdig met de herinrichting van De Deel plaats.

##### *Ontwikkeling CWI locatie* ⊕

Sinke heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor haar plan. De gemeente heeft deze verleend. Hierop zijn 3 bezwaren binnengekomen die begin februari in de bezwarencommissie zijn behandeld. De bezwarencommissie moet haar advies nog uitbrengen. Sinke hoopt in 2019 te kunnen starten met bouwen. Er is veel animo voor de functies wonen en werken.

##### *Horecapaviljoen op De Deel* ⊕

Dit jaar is er een nieuwe uitvraag gedaan voor de locatie waar een horecapaviljoen beoogd is. Door middel van een zogenaamde concurrentiegerichte dialoog zijn marktpartijen gevraagd om zich aan te melden. 3 partijen hebben zich aangemeld. Met deze partijen gaat de gemeente dialooggesprekken voeren om een definitieve opdracht uit te schrijven. In juni/juli wordt (hopelijk) bekend welke partij het horecapaviljoen kan gaan ontwikkelen en exploiteren.

##### *Huurovereenkomst CVJO* ✓

Met de vertegenwoordigers van het Centrum Voor Jonge Ondernemers is een nieuwe huurovereenkomst gesloten tot het moment dat Sinke haar gebouw op de CWI-locatie in gebruik neemt. Daarna wordt dit gebouw gesloopt.

##### **Uitbreiding van 't Voorhuys** ✓

De uitbreiding is opgeleverd en in gebruik.

### Verblijfsgebied tussen de Koningin Julianastraat en De Deel ⊕

Voor de herinrichting van groen tussen de Koningin Julianastraat en De Deel zijn ontwerpen voorbereid. Deze ontwerpen zijn op 2 april gepresenteerd in een stadscafé. De variant die het meest aanspreekt wordt de komende maanden uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp en pas, als de gebouwen (deels) afgerond zijn, gerealiseerd.

#### D. Lange Nering, Korte Achterzijde en Kettingplein

D. Lange Nering, Korte achterzijde en Kettingplein	
Lange Nering West	KT
Kettingplein	MT
Korte Achterzijde	MT

#### Lange Nering West ⊕

De Lange Nering is goed ingericht en vraagt op dit op moment weinig aandacht. De aandacht zit in de realisatie van terrassen, uitstallingen, begeleiden van aanvragen, verzoeken van ondernemers.

Voor het hele centrum wordt een beheerplan openbare ruimte voorbereid. In april wordt de winkelstraat schoongemaakt.

#### Ontwikkeling Noordzijde 8-12 ⊕

Er wordt gesproken met de eigenaren van Noordzijde 8-12 (Poiesz en Leger des Heils) om deze objecten te herontwikkelen.

#### Korte Achterzijde ⊕

Met de klankbordgroep van vastgoedeigenaren en huurders van panden aan de Lange Nering west en Korte Achterzijde wordt gesproken over de uitstraling van en sfeer in de straat (blauwe zone, groen, parkeren, verlichting, laden en lossen, stegen accentueren etc.) en van gebouwen (reclameuitingen, gevels etc.). Het is de bedoeling om de Korte Achterzijde onderdeel te laten zijn van een "winkelrondje" in Emmeloord. Ondernemers geven aan geen toegevoegde waarde te zien in een doorsteek bij de Beursstraat. Gemeente en klankbordgroep maken een planvoorstel dat in mei-juni met ondernemers wordt besproken.

#### Ontwikkeling locatie in de omgeving van het Kettingplein ⊕

De gemeente en De Hoge Dennen zijn in overleg over een overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Kettingplein 71-82 (Jumbo, kapper, reisbureau etc.). Er wordt gesproken over een grondige renovatie van het gebouw. Dit plan wordt uitgevoerd nadat op de locatie De Boei een nieuw gebouw staat.

#### E. Locatie sloopflats

E. Locatie sloopflats	
De Boei	QW / MT
Woningbouw	MT / LT

#### Ontwikkeling locatie de Boei ⊕

De gemeente en De Hoge Dennen zijn in overleg over een overeenkomst voor de ontwikkeling van de Boei locatie als uitkomst van het marktpropositietraject. Het is de

verwachting dat een overeenkomst binnenkort getekend wordt. Hierna volgen gesprekken over de definitieve uitwerking van het plan.

De volgende stappen zijn een bestemmingsplanprocedure waarna een aanvraag omgevingsvergunning volgt. Voorafgaand aan en tijdens de ontwikkeling van deze locatie betrekken de gemeente en De Hoge Dennen de (directe) omgeving.

### **Ontwikkeling op locatie centrumflats de Tros, het Anker en de Meerpaal** ⊕

Voor een deel van de locaties van de centrumflats en een deel van de Paardenmarkt zijn 2 stedenbouwkundige uitwerkingen gemaakt. Deze varianten zijn op 2 april gepresenteerd in een stadscafé. De variant die het meest aanspreekt wordt uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en (gefaseerd) ontwikkeld. Voor de delen die in eigendom zijn van de gemeente, worden uitvragen voorbereid. Deze uitvragen worden dit jaar op de markt gebracht. Hierna volgen ruimtelijke procedures en de bouw.

#### F en G. Lange Nering Oost en Paardenmarkt/Noordzijde

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

### **Lange Nering Oost** ⊕

Lange Nering Oost valt feitelijk deels buiten het kernwinkelgebied van de gemeente. Transformatie en functiewijziging worden mogelijk geacht binnen de kaders van het centrumplan. De gemeente is hierover en over de ontwikkeling van de locatie van de centrumflats in overleg met de eigenaren van panden aan de Lange Nering Oost.

### **Herontwikkeling Noordzijde 60-76/Lange Nering 85-87/Sportlaan 9** ⊕

Met de eigenaar van dit object aan het Smedingplein (Van Staveren, Mitra etc.) wordt gesproken om dit object te herontwikkelen. Dit plandeel maakte onderdeel uit van het stadscafé van 2 april.

### **Ontwikkeling (deel) van de Paardenmarkt** ⊕

Voor een deel van de locaties van de centrumflats en een deel van de Paardenmarkt zijn 2 stedenbouwkundige uitwerkingen. Deze varianten zijn op 2 april gepresenteerd in een stadscafé. De variant die het meest aanspreekt wordt uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en (gefaseerd) ontwikkeld. Mercatus ontwikkelt haar delen, Als zij haar plannen klaar heeft volgen ruimtelijke procedures en de bouw.

## **Financiën**

### **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. Per 1-1-2019 is de programmaexploitatie herzien.

### **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 € 13.799.267,-. In 2019 worden voor circa € 2,8 miljoen aan kosten verwacht. Tot op

heden is € 4.197.220,-gerealiseerd waarvan voornamelijk de boekwaarde van De Deel (a € 3.485.000,-).Voor het bedrag van € 3.485.000,- heeft de gemeenteraad ook een verliesvoorziening getroffen.

<b>Kosten</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
Totaal	€ 13.799.267	€ 4.197.220

Verschillen:

De ruil van grond van de flats en de Paardenmarkt is aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant toegevoegd voor eenzelfde bedrag.

Er zijn extra inrichtingskosten opgenomen voor De Deel, het park als ook de meerkosten van het Smedingplein.

De kostenstijging en rentekosten zijn lager doordat we meer opbrengsten verwachten door verkoop van grond voor sociale huurappartementen aan Mercatus en grondgebonden rijwoningen op onder andere de locaties 'Het Anker' en 'De Meerpaal'.

Opmerkingen:

De verwerving van de kiosken gaat niet door als de huidige plannen van de Boei doorgaan. Dit zorgt ervoor dat er minder kosten worden gemaakt. (dit is nog niet in de cijfers verwerkt). De nut en noodzaak van de aankoop van De Deel 12 of 14 voor een doorsteek wordt nog beoordeeld. Op dit moment zijn beide objecten te duur en is er onder ondernemers geen draagvlak voor een dergelijke ingreep.

• *Opbrengsten*

De opbrengsten die in de grondexploitatie begroot zijn omvatten een bedrag van € 8.942.478,-. Tot op heden is € 346.546,- gerealiseerd. In 2019 worden € 900.000,- aan opbrengsten verwacht.

<b>Opbrengsten</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
Totaal	€ 8.942.478	€ 346.546

Verschillen:

De ruil van grond van de flats en de Paardenmarkt is aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant toegevoegd.

De extra opbrengsten zijn ook begroot bij woningbouwde locaties van de voormalige centrumflats.

De kostenstijging en rentekosten zijn lager doordat we meer opbrengsten verwachten door verkoop van grond voor sociale huurappartementen aan Mercatus en grondgebonden rijwoningen op de locatie 'Het Anker' en 'De Meerpaal'.

Opmerkingen:

De ontwikkeling van het Jumboplein gaat niet door als de huidige plannen van de Boei doorgaan, Het niet ontwikkelen van een gebouw op het Jumboplein levert minder opbrengsten op. (dit is nog niet in de cijfers verwerkt).

• *Saldo*

Het te verwachten saldo van de grondexploitatie bedraagt per 1-1-2019 € 1.371.789 (negatief) (€ 4.856.789,- minus € 3.485.000,-) 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 verkeersregelinstantie (€ 890.000,- en € 300.000,).

Voor de reconstructie van de KJ-sstraat, aanleg van de rotonde Pastoor Koopmansplein (a € 905.000,-) etc. gaan we er vooralsnog vanuit dat er voldoende middelen zijn. Voor geluidsmaatregelen is € 100.000,- gereserveerd.

<b>Verkeersmaatregel</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
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,- voor de upgrade van het openbaar gebied /groen (€ 828.000,-), BIZ bijdrage (€ 200.000,- voor 5 jaar) en communicatie (€ 150.000,-). Op dit moment is er voor € 50.000 aan kosten gerealiseerd voor communicatie en de jaarlijkse bijdrage aan de BIZ.

<b>Kostenpost</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
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.

Voor de realisatie van een tijdelijk evenemententerrein op de locatie van de Marknesserweg wordt voor € 125.000,- extra kosten gemaakt.

**Saldo programmaexploitatie**

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

Het totale saldo van de programmaexploitatie bedraagt € 3.006.380,- (negatief) wat inhoudt dat de programmaonderdelen binnen het oormerk van € 4.000.000,- (negatief) gerealiseerd kunnen worden en er een restantbudget is van circa € 1,- miljoen.

Een uitgebreidere rapportage volgt bij herziening /MPG van de grondexploitaties.

**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 bereikbaar op 0527-633478 of per e-mail: [n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)