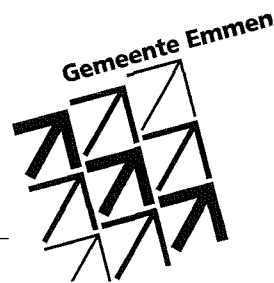


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA08.0146	A 9	08/1139



Onderwerp:

Grondexploitatie Emmerhout centrum

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst Beleid

B&P-Projectmanagement

Jolanda Comino, telefoon ((0591)65 22 15)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatieopzet d.d. 10-12-2008 voor bouwplan Emmerhout centrum vast te stellen en een raamkrediet van € 4.878.636,- (exclusief BTW) ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het bouwplan.
2. De kosten te dekken uit:
 - a. Opbrengsten grondverkoop € 775.000,- (exclusief BTW)
 - b. Bijdragen derden € 2.442.494,- (exclusief BTW)
 - c. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009 € 680.000,- (exclusief BTW)
 - d. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel kwaliteitsimpuls openbaar gebied € 377.143,- (exclusief BTW)
 - e. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel sociaal-culturele voorzieningen € 400.000,- (exclusief BTW)
 - f. Bijdrage VAR € 204.000,- (exclusief BTW)
3. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Het centrumgebied van Emmerhout wordt vernieuwd. De ontwikkeling zal bestaan uit het slopen van het bestaande winkelcentrum (m.u.v. sporthal), het ontwikkelen van een nieuw winkelcentrum van circa 6500 m2 op maaiveldniveau, het ontwikkelen van circa 180 woningen en de herinrichting van het openbaar gebied.

Bijlagen: grondexploitatieopzet d.d. 10-12-2008 Emmerhout centrum

Stukken ter inzage: collegevoorstel met de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA08.0146	A 9	08/1139

1. Aanleiding voor het voorstel

Het verzoek van Ceylonstaete b.v., de eigenaar van het huidige winkelcentrum en een groot aantal woningen in het centrumgebied, tot de ontwikkeling van het gebied Emmerhout Centrum voor woningbouw en winkelgebied. Ceylonstaete b.v. is een belegger die daarnaast ook projectontwikkeling doet voor haar eigen vastgoed. In Emmerhout centrum zijn zij prominent aanwezig als eigenaar van het huidige winkelcentrum en een groot aantal woningen in de vier bestaande flats in het centrumgebied. Het centrumgebied van Emmerhout wordt vernieuwd. De ontwikkeling zal bestaan uit het slopen van het bestaande winkelcentrum (m.u.v. sporthal), het ontwikkelen van een nieuw winkelcentrum van circa 6500 m² op maaiveldniveau, het ontwikkelen van circa 180 woningen en de herinrichting van het openbaar gebied. Een deel van de door Ceylonstaete b.v. te bouwen woningen zijn bestemd voor afname door Stichting Wooncom.

2. Argumentatie/beoogd effect

De herontwikkeling van Emmerhout centrum past in het door Emmen Revisited opgestelde en door het college vastgestelde Wijkprogramma Emmerhout 2005-2009. Het bouwplan is een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het door de raad vastgestelde Masterplan Emmerhout. Het masterplan is op interactieve wijze met de wijk tot stand gekomen. De herontwikkeling van het centrum van Emmerhout is een zeer belangrijk onderdeel van de totale wijkvernieuwing. Het bestaande winkelcentrum is te groot, te uitgestrekt, niet goed bereikbaar door de verschillende niveaus en wordt als onveilig ervaren. Na het vertrek van het wijkcentrum 't Bintholt is de leegstand in het winkelcentrum toegenomen en slaat de verpaupering steeds meer toe. Ook stagneren de woningverkopen in Emmerhout onder andere als gevolg van de slechte staat van het huidige winkelcentrum.

In februari 2006 hebben partijen een Ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin afspraken op hoofdlijnen waren vastgelegd. In de ontwikkelingsovereenkomst Emmerhout centrum van februari 2006, is opgenomen dat de leges met betrekking tot de sociale huurwoningen ten behoeve van Wooncom niet zullen worden geheven. De gemeente kan aan deze bepaling niet voldoen. Ceylonstaete b.v., als ontwikkelaar van de sociale huurwoningen voor Wooncom, zal dan ook het totale bedrag aan in rekening gebrachte leges voor het bouwplan Emmerhout centrum aan de gemeente voldoen. Met het tekenen van de Realisatieovereenkomst vervallen alle uit de ontwikkelingsovereenkomst Emmerhout centrum voortvloeiende rechten en verplichtingen. In de Realisatieovereenkomst hebben Ceylonstaete b.v., de gemeente en Wooncom de verantwoordelijkheden en verplichtingen van partijen om tot uitvoering van het bouwplan Emmerhout centrum te komen vastgelegd.

Ceylonstaete b.v. ontwikkelt in het centrum van Emmerhout een nieuw winkelcentrum en ca 180 woningen. Het nieuwe winkelcentrum van 6500 m² (bvo) wordt op maaiveldniveau gerealiseerd. Tevens worden er in het gebied tussen de Houtwegen ca 10 rugzakwoningen en ca 80 appartementen gerealiseerd. Ten noorden en ten zuiden van de Houtwegen realiseert Ceylonstaete b.v. 84 kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen ten behoeve van Wooncom. Gezien het belang dat de gemeente hecht aan realisatie van kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen is de gemeente bereid Ceylonstaete b.v. een vergoeding te betalen van € 204.000,- exclusief B.T.W.. Deze vergoeding is verwerkt in de exploitatiebijdrage die Ceylonstaete b.v. aan de gemeente Emmen voldoet.

In de Realisatieovereenkomst zijn voor de sporthal 2 scenario's opgenomen omdat daar op dit moment nog niet definitief duidelijkheid over is. Scenario 1 is herontwikkeling van de sporthal tot gezondheidscentrum als nieuwe locatie voor het huidige Medisch Centrum Emmerhout. Scenario 2 is het vinden van een nieuwe functie voor de sporthal of het handhaven van de sporthal in de bestaande hal, met de daarbij noodzakelijke uitbreiding en investering.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

De herontwikkeling van het centrum Emmerhout draagt in belangrijke mate bij aan doelen van het wijkprogramma Emmerhout 2005-2009 van Emmen Revisited. Het project draagt tevens bij aan de taakstelling van het Meerjarenontwikkelingsprogramma GSBIII 2005-2009. Ruimtelijk past de herontwikkeling van het centrum binnen het door uw raad op 26 april 2007 vastgestelde Masterplan Emmerhout.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met Ceylonstaete b.v., Stichting Wooncom, Geveke Bouw b.v., Winkeliersvereniging Emmerhout, Wijkbelangen Emmerhout, Belangengroep Emmerhout Flats

5. Personele / organisatorische consequenties

Het plan is opgenomen in de werkplannen van de dienst Gebied en Beleid.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Het overzicht van kosten en opbrengsten in het grondcomplex Emmerhout centrum is weergegeven in de bijgevoegde exploitatie-opzet. Wij stellen u voor de kosten van dit project als volgt te dekken:

a. Opbrengsten grondverkoop	€ 775.000,- (exclusief BTW)
b. Bijdragen derden	€ 2.442.494,- (exclusief BTW)
c. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009	€ 680.000,- (exclusief BTW)
d. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel kwaliteitsimpuls openbaar gebied	€ 377.143,- (exclusief BTW)
e. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel sociaal-culturele voorzieningen	€ 400.000,- (exclusief BTW)
f. Bijdrage VAR	€ 204.000,- (exclusief BTW)
Totaal dekking	€ 4.878.636,- (exclusief BTW)

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 december 2008.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA08.0146	A 9	08/1139

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2008, nummer: 08/1139;

besluit:

1. De grondexploitatieopzet d.d. 10-12-2008 voor bouwplan Emmerhout centrum vast te stellen en een raamkrediet van € 4.878.636,- (exclusief BTW) ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het bouwplan.

2. Deze investering te dekken uit:

- | | |
|--|-------------------------------|
| a. Opbrengsten grondverkopen | € 775.000,- (exclusief BTW) |
| b. Bijdragen derden | € 2.442.494,- (exclusief BTW) |
| c. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009 | € 680.000,- (exclusief BTW) |
| d. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel kwaliteitsimpuls openbaar gebied | € 377.143,- (exclusief BTW) |
| e. Bijdrage ISV Uitvoeringsprogramma 2005-2009, onderdeel sociaal-culturele Voorzieningen | € 400.000,- (exclusief BTW) |
| f. Bijdrage VAR | € 204.000,- (exclusief BTW) |

3. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2009.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl