



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008	RA08.0130	B 5	08/982

Onderwerp:

Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen

Portefeuillehouder: C. Bijl

Dienst Beleid

B&P-Projectmanagement

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de uitwerking van het Masterplan Emmen Centrum middels de in het voorstel toegelichte integrale gebiedsontwikkeling “Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen”, bestaande uit locatie Hoofdstraat, Centrum-West en De Verbinding.
2. In te stemmen met het financiële kader, waar het gaat om de in het voorstel genoemde indicatieve benadering van investeringen, dekking en inzet eigen middelen.
3. Het college te verzoeken over te gaan tot nadere uitwerking van de juridische vormgeving.
4. Het college te verzoeken over te gaan tot voorbereiding van kredietaanvragen voor:
 - Realisatie Verbindingsplein en tunnel Hondsrugweg en bijkomende infrastructuur
 - Realisatie Theater/Wereld van de Ontmoeting en integratie Traverse.
5. Op basis van de overeenstemming met Dierenpark Emmen, blijktens de door beide partijen ondertekende brief van 17 november 2008:
 - a. een krediet te verlenen ad € 65.500.000 ten behoeve van de gefaseerd uit te betalen verplaatsingsvergoeding Dierenpark Emmen,
 - b. het onder a. bedoelde bedrag te dekken uit de toekomstige grondexploitatie, die mede wordt gevoed op de wijze die in het voorstel is aangegeven,
 - c. in 2009 als eerste termijn van het onder a. bedoelde bedrag € 5.500.000 uit te betalen en dit ten laste te brengen van het SIOF.
6. De in de begroting 2009 met betrekking tot het project opgenomen middelen ad € 800.000 in te zetten om proces- en voorbereidingskosten in de volgende fase te dekken.

Samenvatting

Na afloop van de definitiefase (eind 2007) is het overkoepelende plan Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen in de ontwerpfasen in 2008 nader uitgekristalliseerd. Onderdelen zijn de gebiedsontwikkelingen aan de oostzijde van het centrum (herontwikkeling locatie Hoofdstraat) en aan de westzijde van het centrum (Centrum-West, met de ontwikkeling van het nieuwe concept Sinds 2010 van Dierenpark Emmen). In De Verbinding wordt een plein aangelegd over de te verdiepen Hondsrugweg. De verplaatsing van het Dierenpark Emmen is een in het oog springend onderdeel van Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen.

Nu de plannen verder zijn uitgewerkt en een financieel en juridisch kader kan worden aangegeven, wordt voorgesteld hiermee in te stemmen en het college te verzoeken om over te gaan tot voorbereiding van de realisatie van plein en tunnel, en theater/Wereld van de Ontmoeting en in te stemmen met kredietverlening voor verplaatsingsvergoeding Dierenpark Emmen. Tevens wordt verzocht de middelen uit de begroting in te zetten voor de proces- en voorbereidingskosten in de volgende fase.

Bijlagen:

1 x Boekwerkje

Stukken ter inzage:

Projectdocument afronding ontwerpfasen.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008	RA08.0130	B 5	

1. Aanleiding voor het voorstel

Op 29 november 2007 heeft u met instemming kennis genomen van het plan Sinds 2010 van Dierenpark Emmen op de Noordbargeres. Tevens heeft u ingestemd met de hoofdlijnen van de visie Spoorzoeken, als richtinggevend kader voor de op te starten herontwikkeling van de locatie Hoofdstraat. Uw raad verzocht ons college om de plannen op een aantal punten verder uit te werken.

In nauw overleg met Dierenpark Emmen zijn in december 2007 werkafspraken gemaakt en is besloten om regulier op stuurgroepniveau af te stemmen tussen gemeente en Dierenpark Emmen. Voor de werkzaamheden in de ontwerpfasen (2008) is een Plan van Aanpak opgesteld, dat als basis diende voor het door u op 28 mei beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Vele activiteiten hebben in deze fase geleid tot uitwerking van de plannen, waarbij met name het ontwerp van het plein en de verdiepte Hondsrugweg als planonderdeel een inhaalslag maakte. Aspecten als samenwerkingsvormen, juridische strategie, financiële modellen, en ambities op het vlak van economie, werkgelegenheid, duurzaamheid en cultuur zijn nauwkeuriger in beeld gekomen. Thans kan aan u een voorstel worden gedaan in het kader van de afronding van de ontwerpfasen.

In 2008 hebben wij u geregeld over de voortgang kunnen informeren en is er met u van gedachten gewisseld. Voor de communicatieve aanpak is er voor gekozen de ingezette lijn vast te houden. Er is een aantal ontvangsten met (landelijke) politici geweest en er zijn er verschillende presentaties over de plannen gegeven. Een andere communicatieactiviteit was de opening van het tijdelijke informatiecentrum.

2. Argumentatie/beoogd effect

Door de besluitvorming wordt duidelijkheid gegeven voor het zetten van een volgende stap.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Besluit van uw raad van 28 november 2007.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Hierover is in punt 5 het nodige vermeld.

5. Toelichting plan Centrumontwikkeling dierenpark-theater

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de diverse aspecten van dit complexe en veelomvattende plan. Het betreft achtereenvolgens:

- De beleidsomgeving van het plan
- Een beschrijving van het plan en de onderdelen:
 - Algemeen
 - Centrum oost: Hoofdstraatlocatie
 - Centrum West /sinds 2010
 - De Verbinding
 - Theater/Wereld van de Ontmoeting
- Aspecten economie en duurzaamheid
- Partners
- Juridische aspecten
- Financieel kader
- Het vervolg

In de bijlage zijn nadere gegevens te vinden, zoals illustraties en toelichtende teksten.

Beleidsomgeving van het plan

De ambities van de gemeente Emmen zijn vastgelegd in de Strategienota 2020. Economische ontwikkeling en het creëren van (meer soorten) werkgelegenheid zijn uitgangspunt. De versterking naar een meer kennisgerichte economie wordt bevorderd, evenals de ruimtelijke kwaliteit en het afstemmen van economische en ruimtelijke vraagstukken met het beleid voor klimaat en energie. Het toeristisch aanbod wordt verder versterkt. Onlosmakelijk daarmee verbonden zijn de versterking van de (inter)nationale positie en de stedelijke functie van het centrum van Emmen

Het Masterplan Emmen Centrum (MEC) beschrijft de visie op de toekomst van het centrum van Emmen. Rode draad daarin is het versterken van de stedelijke functie van Emmen. De economische kracht van het centrum moet vergroot worden en de centrumfuncties van de stad zoals kennisinstellingen en zorginstellingen, versterkt. Voorwaarde daarvoor is een compact, goed bereikbaar en vitaal stadshart. Dat kan alleen als ook de oost-westlijn van het centrum ontwikkeld wordt. Met de plannen rondom het dierenpark en het theater liggen er nu unieke kansen om deze gewenste oost-westverbinding te realiseren.

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling MEC 2020 is daarvoor nu het speerpuntproject Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen in de steigers gezet. Het speerpuntproject genereert in de komende tijd ook andere ontwikkelingen in het centrum: te denken valt aan gebiedsontwikkelingen zoals de locatie Muzeval en projecten op het gebied van kennis en innovatie.

Beschrijving van het plan Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen

- algemeen

Het project Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen bestaat in hoofdlijnen uit drie nauw samenhangende delen: de uitbouw van de gebiedsontwikkeling aan de westkant van het centrum, de nieuwe invulling van de huidige dierenparklocatie aan de Hoofdstraat en de verbinding tussen beide centrumgebieden.

Goede bereikbaarheid voor auto's en openbaar vervoer is een voorwaarde. Verbinden betekent heldere wandel- en fietsroutes in het centrum, mooie pleinen waar het goed toeven is. Verbindend zijn ook de toepassingen van nieuwe technologieën, kennis en duurzaamheid. Dierenpark Emmen vervult met zijn ruim 1 miljoen bezoekers een buitengewoon belangrijke rol in de Emmense en ook de regionale economie. Het is in ieders belang dat het park zijn goede concurrentiepositie behoudt. Voorwaarde daarvoor is vernieuwen en innoveren, alsmede de ruimte die daarvoor nodig is. De verplaatsing van Dierenpark Emmen is een in het oog springende noemer voor de overkoepelende duurzame gebiedsontwikkeling.

- oostzijde centrum - Hoofdstraatlocatie

Voor het versterken van de stedelijke centrumfunctie en het ontwikkelen van de oost-westlijn is herontwikkeling van de locatie Hoofdstraat van wezenlijk belang. Een unieke opgave van 12 ha nieuw in te vullen dierentuingebed. De nieuwe invulling gebeurt in nauw overleg met inwoners en ondernemers. Bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd. Een visie voor de herontwikkeling is in een interactief proces onder leiding van de stedenbouwkundige Ashok Bhalotra in 2007 opgesteld. Deze visie "Spoorzoeken" is door de raad vastgesteld, met als kernpunten: attractiewaarde aan het centrum toevoegen, het openbare en groene karakter handhaven, bouwen op de plaats van de huidige gebouwen. Flexibele functionele invulling en een bijzonder uitwerkingsthema kiezen, bijvoorbeeld "gebouwen als landschap" of "de zon en het glas", met architectonische uitstraling.

Deze visie is inmiddels verbeeld in een maquette, die in oktober is opgeleverd tijdens een van de bijeenkomsten van de klankbordgroep, en vervolgens met leden van uw raad. Tijdens de presentatie van de heer Ashok Bhalotra, genaamd De dieren verhuizen, werd nogmaals duidelijk dat hier iets wordt gerealiseerd, dat bijzonder en spraakmakend is. De thema's die bij de herontwikkeling van het park een belangrijke rol spelen zijn: nul-energie, hergebruik van water, bijzondere architectuur met attractiewaarde en ruimte voor diverse aansprekende functies en voorzieningen, zoals wonen, creatieve bedrijvigheid en leisure activiteiten.

Gekozen is voor een duurzame economische ontwikkeling. Om een eerste richting te geven aan de inhoudelijke invulling van het gebied wordt binnenkort onder leiding van de heer Ashok Bhalotra een expertmeeting met landelijke deskundigen gehouden. Het ministerie van VROM onderkent de bijzondere opgave en aanpak van deze gebiedsontwikkeling. Dit heeft geleid tot het beschikbaar stellen van een processubsidie van € 80.503 voor 2008. Tevens is dit unieke project aangemeld voor deelname in het Europese Interregprogramma IV-B, met een verzoek om een bijdrage van € 487.450 voor de proceskosten in de komende jaren. In 2009 wordt het plan onder regie van de gemeente verder uitgewerkt, waarbij zowel marktpartijen als inwoners zullen worden uitgenodigd verder mee te denken. Ter informatie én inspiratie staat de maquette opgesteld in het tijdelijke infocentrum van het project in het gemeentehuis.

- Centrum-West / Sinds 2010

Aan de westzijde van het centrum wordt een gebiedsontwikkeling met een studiegebied van ca 69 ha opgestart met als thema bedrijvigheid, leisure en cultuur. Op deze locatie is reeds een dependance van het dierenpark gehuisvest.

Binnen de gebiedsontwikkeling Centrum-West is letterlijk de ruimte (55 ha) voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van Dierenpark Emmen. Als katalysator voor de ontwikkeling van de westzijde van het centrum wordt het nieuwe concept van Dierenpark Emmen ter hand genomen, een concept met als werknaam "Sinds 2010". In dit concept wordt onder meer een nieuwe theatervoorziening opgenomen. Er komt een eigentijds 'belevenspark' met unieke combinatie van natuur en cultuur, die binnen een straal van 500 km geen gelijke kent.

Het ligt in de bedoeling dat ook andere economische en culturele activiteiten in het westelijk deel van het centrum worden ontwikkeld. Er wordt gestudeerd op onder meer plannen voor herontwikkeling van de Vredinglocatie (voormalig politiebureau), de inrichting van de groene overgangszone tussen stad en landschap ten noorden van Sinds 2010, alsmede de noodzakelijke voorzieningen voor bereikbaarheid en parkeren aan deze zijde van het centrum.

- De Verbinding

Er komt een nieuw plein, dat beide centrumdelen met elkaar verbindt. Het wordt een levendig en fraai vormgegeven ontmoetingsplein, multifunctioneel te benutten voor bijvoorbeeld evenementen, concerten, markten. Dat plein kan er komen, doordat een deel van de Hondsrugweg ondergronds, in een tunnel wordt aangelegd en huidige parkeerplaatsen worden vervangen. Bovengronds ontstaat zo ruimte voor het plein, terwijl tegelijkertijd de intensief gebruikte Hondsrugweg beschikbaar blijft voor het verkeer. Op deze manier blijft het centrumgebied goed bereikbaar. Ondergrondse parkeergarages bieden parkeerplaatsen voor bezoekers en inwoners. Het plein past in de logische aaneenschakeling van centrumgebieden doordat een verbinding wordt gemaakt met De Markt ter plaatse van het gemeentehuis. Ten aanzien van verkeer op het plein zal een situatie ontstaan die vergelijkbaar is met de bestaande stadsvloer. Het is het plein waar "het gebeurt in het levende hart van de stad, die dagelijks moet functioneren", aldus Ashok Bhalotra.

De aanleg van tunnel, parkeergarages en plein vormt een forse ingreep in het stedelijk weefsel van Emmen en vergt ook aanpassingen aan aansluitende infrastructuur, zoals de kruising Hondsrugweg-Westenesscherstraat en Westerstraat, de bromfietsroute noord-zuid, alsmede aan gebouwde voorzieningen, zoals de toegangsroutes naar Willinkplein en De Holdert, aanpassing van de Traverse, en aansluitingen busstation. In relatie met het project zijn flankerende verkeersmaatregelen in en rondom het centrum nodig om de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te verbeteren.

- Theater/Wereld van de Ontmoeting

In 2008 heeft Dierenpark Emmen het plan Sinds 2010 uitgewerkt: een Programma van Eisen is opgesteld voor alle nieuwe parkdelen, waaronder de Wereld van het Theater en de Wereld van de Ontmoeting. Ten behoeve van het maken van dit Programma van Eisen is een notitie opgesteld waarin de culturele ambities zijn verwoord voor het nieuwe theater. Samenvattend luiden de ambities voor het "culturele basispakket": een theaterprogramma bieden, passend

in kwaliteit en omvang bij 110.000 inwoners en een verzorgingsgebied van 250.000 personen en de mogelijkheden bieden voor een educatief programma podiumkunst voor geheel Zuidoost Drenthe. Daarnaast wil het theater voor amateurkunstbeoefenaars het presentatiepodium zijn. Gekozen uitgangspunt in het raadsvoorstel van 23 oktober 2007 voor de programmering bij de start van het nieuwe theater is een model met 140 voorstellingen per jaar, met mogelijke doorgroei naar 180 voorstellingen als ambitie.

Er is een schetsontwerp gemaakt van het gebouw waarin de theatervoorziening is opgenomen. Het Programma van Eisen, weergegeven in dit schetsontwerp, luidt samenvattend: een schouwburgzaal met 800 - 1000 plaatsen, met een variabele akoestiek, een vlakke vloerzaal met 300 zitplaatsen of 1000 staanplaatsen en benodigde dienstruimten zoals logistiek decor, kleedruimten, orkestbak, publieksruimten. Het nieuwe gebouw is geschikt om de ambities op het gebied van het “culturele basispakket” uit te voeren.

Het theater vervult in Sinds 2010 meerdere functies: naast het verzorgen van het theateraangebod is de tweede functie het artistiek tot leven brengen van de beleving in het park. Het artistiek tot leven brengen van de beleving is een integraal onderdeel van het nieuwe park als podium. De wisselwerking tussen theater en dierenpark biedt inhoudelijke, commerciële en financiële kansen. Daarnaast versterkt de eenwording de totaalbeleving. Een uniek wereldpark van natuur en cultuur. Wie specifiek komt voor “het dierenpark”, zal op een subtiele en zeer plezierige en prikkelende wijze kennismaken met cultuur en wie specifiek komt voor het theater, zal op eenzelfde subtiele en prikkelende, plezierige manier in aanraking komen met de natuur.

De daadwerkelijke inzet van middelen voor exploitatie is aan de orde nadat het nieuwe theater is opgeleverd en in gebruik genomen, zoals nu gepland in 2013. In de nieuwe situatie zal er een nauwkeurige regeling tussen de gemeente en de exploitant van de theatervoorziening moeten zijn.

Economie, kennis, duurzaamheid

De onderdelen van het plan Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen staan in het teken van de ambities en doelstellingen voor duurzame economische en sociale ontwikkeling in het projectgebied en zijn gericht op meer werkgelegenheid, innovatie, extra omzet, etc.

De eerste invalshoek is economische en structuurversterking door uitbouw (meer bedrijvigheid/ondernemerschap), verbreding (diversificatie productiestructuur) en verdieping (verhoging kennisintensiteit/innovatievermogen) van de bedrijvigheid, waardoor de economie minder kwetsbaar wordt voor externe ontwikkelingen. Een betere kwaliteit en benutting van arbeidspotentieel door ontwikkeling van extra werkgelegenheid op hoger, middelbaar en lager niveau, alsmede stimulering van extra opleidingsmogelijkheden. Door meer economische activiteiten/voorzieningen, evenementen, etc. in het projectgebied en (via arrangementen) in de regio ontstaat een structurele verhoging van het lokale en regionale inkomen.

Inzet is vergroting van het innovatievermogen door samenwerking tussen ondernemingen onderling en met kennis- en opleidingsinstellingen, alsmede door structurele inzet van het projectgebied als proeftuin en showroom van innovatieve toepassingen.

Vanzelfsprekend is het realiseren van “extra toegevoegde waarde”: verhogen van de economische gebruikswaarde van de grond, versterken van de verbindingen tussen centrumfuncties en vergroten van de attractiewaarde. Voor de locatie Hoofdstraat is de inzet gericht op een hoogwaardige en spraakmakende invulling: de gunstige ligging ten opzichte van het centrum, de beoogde hoge architectonische kwaliteit en de parkachtige inrichting bieden kansen op het aantrekken van hoogwaardige economische activiteiten. Voor Centrum-West geldt dat het concept Sinds 2010 zeer vernieuwend en aantrekkelijk zal zijn. Het tussengebied moet krachtig verbinden en sterk bijdragen aan een levendige en gezellige binnenstad. Een fysieke verbinding brengt een sociale verbinding met zich mee; middels het aangaan van een sociaal contract met bouwers kan er bijvoorbeeld ruimte komen voor leerlingbouwplaatsen. De regio zal op deze wijze naast enkele honderden nieuwe structurele

arbeidsplaatsen ook profiteren van een flinke tijdelijke werkgelegenheid tijdens de bouw- en aanlegwerkzaamheden.

Er komt een optimalisering van de economische spin-off van de gebiedsontwikkeling door onder meer relaties met andere toeristische attracties en verblijfsaccommodaties in de regio, alsmede dwarsverbanden met andere sectoren, zoals energiecluster, kunststoffenindustrie, watertechnologie, sensortechnologie, bouw, zakelijke dienstverlening. Ook hier zal de werkgelegenheid van kunnen profiteren.

Bij de uitwerking van de Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen staat duurzame ontwikkeling (met zo min mogelijk nadelige effecten voor komende generaties) voorop. Duurzaamheid wordt gebaseerd op innovatie en optimale kwaliteit. Kennis en expertise van instituten, hogescholen en universiteiten wordt ingezet bij de duurzame ontwikkelingen. Economische effecten van duurzaamheid worden optimaal benut. Duurzaam wonen en het toepassen van energiebesparing, c.q. nieuwe energiealternatieven en sensortechnologie worden gestimuleerd. Vanuit de planontwikkelingen wordt Sinds 2010 een hoogtepunt op het gebied van duurzaamheid. Bij de nieuwe invulling van de locatie aan de Hoofdstraat koestert de gemeente het bestaande landschap en zet in op nulenergie. Duurzaam is ook het meervoudige ruimtegebruik in de verbindingzone tussen oost- en westzijde van het centrum (bijvoorbeeld het bovengrondse plein biedt ondergronds parkeergelegenheid). De sociale aspecten worden ontwikkeld door inwoners, bedrijven en bezoekers uit te nodigen mee te denken en mee te praten over de plannen. Ook dat is duurzaam: het nieuwe centrumgebied is immers ook voor de generaties na ons.

Doelstelling is ontwikkeling en realisatie van bovengenoemde ambities in de projectdelen. Als voorbeeld: er komen plekken waar werkers in de creatieve sector elkaar kunnen ontmoeten en kunnen werken. Het projectgebied dient als proeftuin en showroom van innovatieve toepassingen door bedrijven en kennisinstellingen en nieuwe toepassingen van sensortechnologie worden ingezet. Het nieuwe park Sinds 2010 en de te herontwikkelen Hoofdstraatlocatie streven een klimaatneutrale invulling na door toepassing van nieuwe technologieën. De Wereld van het Theater als creatief hart van het nieuwe park wordt kenniscentrum voor presentatietechnologie. Er komt in Sinds 2010 meer gerichte aandacht voor urgente maatschappelijke thema's zoals klimaatverandering, natuurbehoud, dierenwelzijn. Voor de uitbouw van haar educatieve en onderzoeksfunctie nodigt Dierenpark Emmen onderzoeksinstellingen uit om actuele kennis en ontwikkelingen in het park te testen en presenteren.

Partners

Ook in de ontwerpfase is door ons overlegd met betrokken partijen en is vanuit de eigen inzet gezocht naar versterking door samenwerking. Het betreft dan samenwerking met andere overheden en vooral nog met instanties die handelen vanuit een visie op maatschappelijk ondernemen.

De provincie Drenthe en de gemeente Emmen bundelen de krachten bij de ambitieuze en duurzame gebiedsontwikkeling van het centrumgebied van Emmen. De ambities van gemeente en provincie sluiten goed op elkaar aan. De economische ontwikkeling van Emmen fungeert als vliegwiel voor versterking van de sociale en maatschappelijke infrastructuur van heel Zuidoost-Drenthe. In het collegeprogramma 2007-2011 wijzen Gedeputeerde Staten de centrumontwikkeling van Emmen dan ook aan als een van de twee topprioriteiten in stedelijke ontwikkelingen in Drenthe. De samenwerking heeft een tweetal invalshoeken, te weten de wederzijdse eigen inzet op realisatie van beleidsdoelstellingen, alsmede het gezamenlijk optrekken richting SNN, Rijk en Europa. De bestuurlijk beoogde samenwerking wordt omgezet in concrete afspraken. Op 18 november jl is door de partners hierover gezamenlijk naar buiten getreden. In de volgende fase wordt de samenwerking op basis van een intentieovereenkomst verder geoperationaliseerd en in de toekomst vanuit een groeimodel uitgebreid.

Gezien de omvang van de investeringsopgave gaan de gedachten uit naar het inrichten van een rechtsvorm voor het doen van investeringen in het plan Sinds 2010. Gemeente en Dierenpark Emmen nemen deel aan de samenwerking vanwege de ontwikkelingen dierenpark en theater. De Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD) heeft als grondeigenaar en bedrijfsvoerder (waterwinning op de es) een vooraanstaand belang in deze ontwikkelingen en spreekt derhalve mee. Gezien de aard en het belang van het project wordt in eerste instantie aangestuurd op een samenwerkingsverband waarin maatschappelijk ondernemen de boventoon voert. Vanaf december 2007 heeft de NV NOM een adviserende rol gespeeld, uitgaande van een mogelijke participatie in het project. Het waterschap Velt en Vecht is ook bij de planvorming betrokken vanwege zijn rol op het gebied van waterbeheer.

Vanaf september 2008 is ook het OPP, Ontwikkelings- en participatiebedrijf Publieke sector BV (OPP) betrokken in de planvorming met het oog op een mogelijke risicodragende participatie in het overkoepelende project en de afzonderlijke delen. Het OPP is een gebiedsontwikkelingsbedrijf en tevens volle dochter van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Het OPP heeft in het kader van onderzoek van de mogelijkheden zich bereid verklaard tot het innemen van een adviesrol. De corporaties blijven in beeld voor mogelijke deelname. Tenslotte kunnen voor de invulling van de commerciële onderdelen op basis van regie door de gemeente en samenwerkende partijen ook nog andere marktpartijen een plaats gaan verwerven in het project.

Juridische aspecten

Aan dit project zijn veel juridische aspecten verbonden, te denken valt aan staatssteun, aanbesteding, fiscaliteit. Gezien de complexiteit en de vele mogelijke partners zijn adviezen ingewonnen over mogelijk juridische vormgeving. Door de NOM is in mei 2008 geadviseerd over optimalisering van subsidieerbaarheid en risicobeheersing van staatssteunaspecten. De NOM geeft aan dat indien de gemeente zorg draagt voor de invulling van haar eigen publieke taak, te weten: een adequate ruimtelijke inrichting en vooral de stedelijke vernieuwing, er sprake is van een niet betwiste grondslag om te handelen. Om aan deze grondslag invulling te geven dient het project Centrumontwikkeling dierenpark-theater in juridische zin in onderdelen te worden opgedeeld. Dit betekent onder meer dat de gemeente de inrichting van het nieuwe theater ter hand neemt en dat de gemeente met Dierenpark Emmen op basis van wettelijke regelingen in overleg zal treden over de bedrijfsverplaatsing. Voor een second opinion is mr. C. T. Dekker, werkzaam als gespecialiseerd advocaat in mededingings- en staatssteunrecht bij Nysingh Advocaten te Zwolle ingeschakeld. In een tweetal rapportages is bevestigd dat zowel vanuit het perspectief van vastgoedrecht, als uit fiscaal en staatssteunrechtelijk perspectief het de voorkeur heeft dat Dierenpark Emmen het dierenpark realiseert en exploiteert, terwijl de gemeente de overige functies met publiek karakter (infrastructuur/theater) zelf ontwikkelt en de verantwoordelijkheid neemt voor de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat en de openbare infrastructuur. Er wordt op geattendeerd dat bij alle overeenkomsten uitgegaan dient te worden van marktconforme vergoedingen en prijzen. Inzake de procedure tot verplaatsing van Dierenpark Emmen is bureau Troostwijk ingeschakeld voor taxaties en onderbouwing van een bedrag aan schadeloosstelling (verplaatsingsvergoeding). De eerste cijfers zijn bekend en vormen voor de gemeente en het Dierenpark Emmen voorsnog het uitgangspunt van handelen, onder voorbehoud van nadere uitwerking, contra-expertise en uiteraard bestuurlijke besluitvorming.

Aan de hand van nadere advisering wordt een juridische structuur opgezet en ingevuld voor het overkoepelende project en de deelprojecten, de investering, financiering en toekomstige exploitatie van gronden, infrastructuur en vastgoed. Om te komen tot een optimale fiscale benadering wordt vroegtijdig overleg gevoerd met de Belastingdienst.

De exploitatie van Dierenpark Emmen is ondergebracht in Noorderdierenpark B.V. In de huidige structuur van Noorderdierenpark B.V. zijn de aandelen gecertificeerd middels de "Stichting tot instandhouding van het Noorderdierenpark in Emmen".

In aansluiting op de vastgestelde “nota deelnemingen” bestaat het voornemen om op termijn de betrokkenheid van de gemeente bij het bestuur van de “Stichting tot instandhouding van het Noorder Dierenpark in Emmen” te wijzigen. Zoals voor alle deelnemingen is afgesproken, wordt dit in verband met de gewenste continuïteit, geleidelijk uitgevoerd. Het voornemen bestaat om op afzienbare termijn de juridische structuur rond Dierenpark Emmen opnieuw te ontwerpen (zie hierboven). Het ligt voor de hand om daarop op dat moment in te spelen.

Financieel kader.

(alle investeringsbedragen in miljoenen, exclusief BTW, prijspeil 2008)

De onderstaande opzet geeft het financiële kader voor Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen aan. De genoemde investeringsbedragen zijn indicatief, waarmee bedoeld is dat zij gezien het planstadium realistisch zijn met (beïnvloedbare) marges. Van belang is te onderkennen dat de onderstaande opstellingen het beginpunt en het eindbeeld verduidelijken, maar dat de financiële route nog moet worden uitgewerkt; het investeringsritme wordt nader bepaald en de beoogde uitgaven en opbrengsten worden aan de hand daarvan in een tijdschema gezet. Dan worden effecten van bijvoorbeeld subsidietermijnen, rente- en prijspeilinvloeden en risicobeheersing meegenomen.

Het betreft de volgende onderdelen met indicatieve investeringsomvang:

<i>onderdeel</i>	<i>€ mlj</i>	<i>toelichting</i>
Plein	12	Infrastructuur
Bereikbaarheidsmaatregelen	60	Infrastructuur: tunnel Hondsrugweg (projectdeel, 45) Boermarkeweg/aansl.N34 (flankerend, resp. 14 en 1)
Bijkomende infra-werken	12	Infrastructuur aanpassen zoals Vreding/Westenesserstraat, Westerstraat.
Parkeergarages	27	Openbare voorzieningen/infrastructuur: garages Willinkplein-noord, Willinkplein-zuid, Centrum- West.
Theater/W.v.d.Ontmoeting	64	Incl. boekwaarde Traverse, publieke vastgoedinvestering
Locatie Hoofdstraat	135	Grondexploitatie; bouwrijp 20 verplaatsingsvergoeding DPE 65.5 hier afgerond. vastgoed door derden 50
Locatie Muzeval	8	Grondexploitatie: bouwrijp 1 en vastgoed door derden 7
totaal	318*	

*De investeringen van Dierenpark Emmen in de nieuwe werelden bedraagt € 150 miljoen.

De totale investeringen bedragen derhalve € 468 miljoen; het betreft publieke investeringen, zoals nieuwe infrastructuur en nieuwe voorzieningen. Daarnaast betreft het private investeringen als spinoff van de publieke investeringen. Te noemen is het bouwprogramma (vastgoed) van de locatie Hoofdstraat, conform de invulling van de visie Spoorzoeken.

Binnen het opgestelde financiële kader is de beoogde dekking als volgt :

	€ mlj	toelichting
Gemeente	80	Zie verderop
Provincie/Rijk, bereikbaarheidsgelden	40	Zie verderop
Provincie	40	Wellicht deel ter beschikking klimaat/innovatieonderdelen bij Dierenpark Emmen
Parkeervoorzieningen	27	Exploitatie parkeren en grond/vastgoed
Wereld v.d Ontmoeting/Traverse	24	Verhuur
Ambities EFRO en REP	20	
Privaat locatie Hoofdstraat	70	Opbrengsten vastgoed
Privaat locatie Muzeval	8	Opbrengsten vastgoed
subtotaal	309	
Nog te verwerven	pm	Planmatige aanpak verwerving meerdere externe middelen in 2009
Nog door te sluisen subsidies	pm	In verband met klimaat/innovatieprogramma's Dierenpark Emmen
totaal	318	

De gemeentelijke inbreng ten behoeve van aanleg infrastructuur, investeringen theater/Wereld van Ontmoeting, en grondexploitaties, inclusief verplaatsingsvergoeding Dierenpark Emmen, wordt geraamd op € 80 mlj. Deze wordt deels gevonden door gebruik te maken van op kapitaallastenbasis in de begroting/meerjarenraming voor dit doel opgenomen middelen en deze te kapitaliseren:

- € 800.000 structureel in de begroting per 2009 (bij begroting 2009)
- € 500.000 structureel in de begroting per 2011 (bij meerjarenbegroting 2008)
- € 998.000 structureel in de begroting per 2012 (bereikbaarheidsafspraken met provincie, meerjarenbegroting 2009-2012)
- € 1.100.000 structurele huidige exploitatiebijdrage theater; deze wordt gekapitaliseerd na sluiting huidige theater.

Indien deze begrotingsbedragen worden benut geeft dit globaal een investeringsvolume van € 56 mlj. Daarnaast zal een beroep worden gedaan op resterende ISV en GSB-middelen en wordt een bijdrage van € 10 mlj ten laste van het Grondbedrijf voorzien. Ook aan het SIOF zal, zoals voorzien, een bijdrage worden onttrokken. In het langere termijnperspectief wordt verder bezien welke aanvullende gemeentelijke middelen kunnen worden benut; onder meer wordt hierbij gedacht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen.

Met het provinciale bestuur is intensief gesproken over de gezamenlijke ambities van de gemeente Emmen en de provincie Drenthe. Dit heeft geleid tot een akkoord op basis waarvan het college van GS bereid is aanzienlijk bij te dragen in de voorgestane gebiedsontwikkeling. De ambities betreffen de bereikbaarheid en de tevens door de gemeente onderschreven provinciale doelstellingen op terreinen als ruimtelijke kwaliteit, economische impulsen, klimaat/energie, sensortechnologie en concertfaciliteiten.

Op het terrein van bereikbaarheid wordt er op ingezet om naast de gemeentelijke inzet € 10 mlj rijksmiddelen en € 30 mlj provinciale middelen te genereren.

Gezien de totale gemeentelijke investeringsbijdrage van € 80 mlj acht het provinciebestuur het mogelijk daarnaast € 40 mlj uit eigen middelen bij te dragen in de realisatie van de gezamenlijk onderschreven ambities. De realisatie zal in gezamenlijke sturing tot stand worden gebracht.

Met Dierenpark Emmen is overeenstemming bereikt ten aanzien van de verplaatsing van Dierenpark Emmen naar Centrum-West (Noordbargeres), hetgeen is bevestigd in een door beide partijen ondertekende brief van 17 november 2008 (hangt af van resultaat bespreking RvC 17/11). Inzake de verplaatsingsvergoeding is door college en Dierenpark Emmen overeengekomen om als uitgangspunt voor handelen de methodiek herbouwwaarde te volgen. Dit mede gezien eerdere advisering van de NOM, waarin wordt uitgegaan van één op één verplaatsing. Dit resulteert aan de hand van de taxatiebecijferingen van bureau Troostwijk in een bedrag van € 65.5 miljoen. Hierover is overeenstemming onder voorbehoud van goedkeuringen door de gemeenteraad van Emmen en de raad van Commissarissen van Noorderdierenpark B.V., alsmede van de uitkomst van contra-expertise (second opinion) en opstelling van een nader overeen te komen tijdsfad. De second opinion is van gezamenlijk belang om de realiteit van de verplaatsingsvergoeding te onderbouwen. Het belang van een objectieve second opinion ligt ook bij het voor beide partijen optimaal kunnen invullen van de fiscale aspecten. Als dekking voor de bedoelde verplaatsingsvergoeding wordt voorgesteld uit te gaan van de toekomstige grondexploitatie locatie Hoofdstraat, waarbij wordt aangetekend dat deze gevoed zal worden door middelen van provincie, SNN, rijk, Europa, gemeente en derden. Ten aanzien van het tijdsfad is overeengekomen dat ten behoeve van de voorbereidingskosten als eerste termijn in 2009 een bedrag van € 5.5 mlj wordt overgedragen aan Dierenpark Emmen. Dit bedrag kan vooreerst worden gedekt uit het SIOF. Voor de overige deelbetalingen vanaf 2010 wordt een schema opgesteld, waarbij een relatie ligt met het investeringsritme van Dierenpark Emmen.

Ten aanzien van de investeringen heeft Dierenpark Emmen aangegeven voor de klimaatwerelden een investering te voorzien van € 150 mlj. Cruciaal onderdeel voor het nemen van het verplaatsingsbesluit door de Raad van Commissarissen is de bovengenoemde overeenstemming inzake de verplaatsingsvergoeding. De dekking van de investeringen door Dierenpark Emmen bestaat naast de verplaatsingsvergoeding uit middelen ten laste van de eigen exploitatie, alsmede middelen van derden, al dan niet risicodragend.

Het verwachte totaal van de investeringen in de gebiedsontwikkeling bedraagt momenteel € 468 mlj. Dit totaalbedrag is meer dan een jaar geleden werd beschreven in een concept-projectfiche (was € 330 mlj.), met name omdat onderdelen gedurende het planproces in 2008 zijn toegevoegd. Hieronder is een verklaring van het verschil aangegeven:

	€ mlj	
Parkeervoorzieningen	27	Drie voorzieningen in 2007 niet opgenomen.
Bereikbaarheidsmaatregelen	15	Flankerende maatregelen Boermarkeweg en N34 in 2007 niet opgenomen.
Uitbreiding plan DPE	45	Het park is 3 ha groter geworden, tevens extra voorzieningen duurzaamheid en innovatie. Dit vraagt een meerinvestering.
Locatie Hoofdstraat	50	De opgave voor de locatie Hoofdstraat is vergroot door de verplaatsingsvergoeding
Vershil t.o.v. 2007	137	(inclusief afrondingsverschil € 138 miljoen)

Gezien voorgaande wordt het mogelijk geacht reeds in de eerste maanden van 2009 met onderbouwde voorstellen naar uw raad te komen om voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen voor de onderdelen plein/Hondsrugweg en het theater/Wereld van de Ontmoeting.

Het vervolg

Ten aanzien van de overkoepelende planning geeft Dierenpark Emmen aan dat aanleg- en bouwwerkzaamheden van de eerste fase van het plan Sinds 2010 van 2010 tot en met 2012 plaatsvinden. In deze eerste fase zijn onder meer opgenomen de Wereld van het Theater en de Wereld van de Ontmoeting. De verplaatsing van het dierenpark vanuit de Hoofdstraatlocatie is in 2013 voorzien, waarna de andere werelden worden gerealiseerd terwijl het nieuwe park in bedrijf is. Doelstelling is om het nieuwe plein en de tunnel in gebruik te kunnen nemen bij de opening van Sinds 2010. Een bijzondere opgave zal zijn om de bereikbaarheid van het centrum tijdens de aanleg te garanderen. De tijdslijn van de Hoofdstraatlocatie is geankerd aan de verplaatsing van Dierenpark Emmen naar Centrum-West. Immers, dan ontstaat de fysieke ruimte voor de nieuwe ontwikkeling. Gelijktijdig met de planvorming, selectie van ontwikkelaars en realisatie, loopt het in 2007 gestarte interactietraject mee.

Een belangrijk onderdeel van de vervolgactiviteiten is het voeren van de noodzakelijke procedures en het aanvragen van vergunningen. Voor zowel Centrum-West als voor het nieuwe plein en tunnel zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Aan het bestemmingsplan Centrum-West is het maken van een actuele MER gekoppeld. Er wordt naar gestreefd de voorbereidingsfase (omgevingsonderzoeken, startnotitie MER, voorontwerp bestemmingsplannen, schrijven van de MER) af te ronden voor 1 september 2009. Vanaf september kunnen beide ontwerpbestemmingsplannen en de MER in procedure gaan. Begin 2010 kan vaststelling van de bestemmingsplannen en aanvaarding van de MER plaatsvinden. Een belangrijk aandachtspunt is de nieuwe grexwetgeving, welke gekoppeld wordt aan de planologische procedures. Gezien het feit dat de betrokken partijen thans al in gezamenlijk positief geprek zijn, wordt uitgegaan van een (tijdige) overeenstemming in de zin van een grondexploitatieovereenkomst. Van belang is ook het tijdig kunnen aanleveren van de nodige gegevens door de aanvrager van vergunningen. Inhoudelijk ligt het in het voornemen om het bestemmingsplan voor Centrum-West zo flexibel mogelijk te houden. Tevens is het voornemen om het plan Sinds 2010 (inclusief Theater/Wereld van de Ontmoeting) en de Hoofdstraatlocatie welstandsvrij te ontwikkelen. De ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit wordt dan bewaakt door een te benoemen supervisor.

In het Plan van Aanpak is een initiële risicoanalyse opgenomen. Gezien het planstadium is een algemene benadering gegeven. Op verzoek heeft het OPP onlangs een advies inzake risico's uitgebracht; hierin is een aanzet gegeven voor het breed in zicht brengen van de risico's. Het OPP concludeerde dat gelet op het planstadium voor dat moment geen concrete (cijfermatige) risico's benoemd kunnen worden.

Als afronding van de lopende fase worden voorbereidingen getroffen voor de volgende fase, die in 2009 wordt uitgevoerd na positieve besluitvorming in december. Hiervoor wordt een Plan van Aanpak opgesteld. In 2009 wordt de ingezette communicatieaanpak voortgezet. Naast het behouden van draagvlak, is het (landelijk) uitdragen van de bijzondere plannen die Emmen heeft van belang; het bevorderen van draagvlak bij mogelijke medefinanciers en sponsors. Hiervoor wordt een marketing-communicatieplan opgesteld en uitgevoerd.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In de Begroting 2009 is met betrekking tot Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen € 250.000 opgenomen ten behoeve van proceskosten 2009. Wij stellen voor daarnaast het bedrag van € 800.000 ten behoeve van investeringen c.a. Centrumontwikkeling in 2009 eveneens te gebruiken om proces- en voorbereidingskosten in de volgende fase te dekken.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 november 2008

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,
A.J. Mewe C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008	RA08.0130	B 5	08/982

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2008, nummer: 08/082;

besluit:

- 1 In te stemmen met de uitwerking van het Masterplan Emmen Centrum middels de in het voorstel toegelichte integrale gebiedsontwikkeling “Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen”, bestaande uit locatie Hoofdstraat, Centrum-West en De Verbinding.
- 2 In te stemmen met het financiële kader, waar het gaat om de in het voorstel genoemde indicatieve benadering van investeringen, dekking en inzet eigen middelen.
- 3 Het college te verzoeken over te gaan tot nadere uitwerking van de juridische vormgeving.
- 4 Het college te verzoeken over te gaan tot voorbereiding van kredietaanvragen voor:
 - a. Realisatie Verbindingsplein en tunnel Hondsrugweg en bijkomende infrastructuur
 - b. Realisatie Theater/Wereld van de Ontmoeting en integratie Traverse.
- 5 Op basis van de overeenstemming met Dierenpark Emmen, blijktens de door beide partijen ondertekende brief van 17 november 2008:
 - a. een krediet te verlenen ad € 65.500.000 ten behoeve van de gefaseerd uit te betalen verplaatsingsvergoeding Dierenpark Emmen,
 - b. het onder a. bedoelde bedrag te dekken uit de toekomstige grondexploitatie, die mede wordt gevoed op de wijze die in het voorstel is aangegeven,
 - c. in 2009 als eerste termijn van het onder a. bedoelde bedrag € 5.500.000 uit te betalen en dit ten laste te brengen van het SIOF.
- 6 De in de begroting 2009 met betrekking tot het project opgenomen middelen ad € 800.000 in te zetten om proces- en voorbereidingskosten in de volgende fase te dekken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2008

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl