



## Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2012	RA12.0120	A	8	12/999

### Onderwerp:

Revitalisering winkelcentrum Bargeres

### Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Projectmanagement

A.N. Lambooi, telefoon ((0591)68 92 02)

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. aanvullend € 200.000,= beschikbaar te stellen voor de revitalisering van winkelcentrum Bargeres en dit te dekken uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing
2. de grondexploitatieopzet vast te stellen
3. de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de als bijlage opgenomen hernieuwde grondexploitatieopzet voor het project winkelcentrum Bargeres te bekrachtigen
4. een raamkrediet van €1.875.000, = exclusief BTW beschikbaar te stellen

### Samenvatting

De afgelopen jaren is gewerkt aan de herontwikkeling van het winkelcentrum Bargeres. De insteek was concentratie van alle winkels aan de westzijde met een appartementencomplex, de vrijkomende locatie aan de oostzijde zou ingevuld worden met woningbouw. Begin 2012 werd duidelijk, dat de gewenste ontwikkeling niet haalbaar was.

Een revitalisering van het winkelcentrum Bargeres is en blijft echter nodig om de toekomst van de voorzieningen voor de toekomst te borgen en op het gewenste cq benodigde kwaliteitsniveau te brengen. Daarom is nu onderzocht of een verbeter slag gebaseerd op de bestaande structuur een oplossing kan bieden. De resultaten van het onderzoek op voormelde basis zijn positief.

Voor de revitalisering van winkelcentrum Bargeres is een grondexploitatie opgesteld.

Door de aanpak op basis van de huidige structuur van het winkelcentrum, het hierbij achterwege blijven van woningbouwontwikkeling en van nieuwe winkels op grotere schaal, zijn de netto-grondopbrengsten zeer beperkt. Gevolg hiervan is, dat er om de grondexploitatie sluitend te krijgen een aanvullende bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing nodig is van €200.000,=.

Bijlagen:

Nvt

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 4 december 2012 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2012	RA12.0120	A	8	12/999

### 1. Aanleiding voor het voorstel

De afgelopen jaren is gewerkt aan de herontwikkeling van het winkelcentrum Bargeres. De insteek was concentratie van alle winkels aan de westzijde met een appartementencomplex, de vrijkomende locatie aan de oostzijde zou ingevuld worden met woningbouw. De gemeente heeft in dit traject samengewerkt met de woningcorporaties Lefier en Domesta voor de ontwikkeling van de woningbouw, en J.D.W. Doornbos Participaties B.V. voor de ontwikkelingen m.b.t. de winkels. Begin 2012 werd duidelijk, dat de gewenste ontwikkeling niet haalbaar was.

Meerdere oorzaken liggen hier aan ten grondslag. Niet alle benodigde verwervingen van winkelpanden bleek mogelijk door diverse oorzaken in de markt. De ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde door Lefier wordt daardoor geblokkeerd. Tevens bleken bij het doorzetten van de plannen de verwervingskosten boven de begroting uit te komen. Door de zich voordoende problematiek heeft het ontwikkelingsproces meer tijd gekost en zijn de aanloopkosten hoger uitgevallen dan begroot. Verder was er een tegenvaller door de uitkomsten van een aantal onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan. Er moesten maatregelen genomen worden, die kostenverhogend werken. Alles bij elkaar opgeteld liep het tekort op tot een zodanig niveau, dat geen van de partijen mogelijkheden zag dit tekort, geprognostiseerd op ca. € 0,5 milj., te overbruggen.

Een revitalisering van het winkelcentrum Bargeres is en blijft nodig om de toekomst van de voorzieningen voor de toekomst te borgen en op het gewenste cq benodigde kwaliteitsniveau te brengen. Daarom is nu onderzocht of een verbeterslag, gebaseerd op de bestaande structuur, met een deel van het winkelcentrum aan de westzijde en een deel aan de oostzijde, een oplossing kan bieden. De resultaten van dit onderzoek zijn positief.

### 2. Argumentatie/beoogd effect

Het beoogd effect is met voorgestelde aanpak winkelcentrum Bargeres de gewenste kwaliteit te geven en als voorziening voor de wijk op het benodigde niveau te brengen.

### 3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Raadsbesluit d.d. 29-04-2010, nr. 10/269

### 4. Afstemming met externe partijen/communicatie

De woningbouwcorporaties Lefier en Domesta, Doornbos Participaties en de EOP Bargeres.

### 5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Voor de herontwikkeling van winkelcentrum Bargeres is een grondexploitatie opgesteld.

Het exploitatieresultaat van de grondexploitatie kan als volgt worden samengevat (afgerond, exclusief btw):

Boekwaarde	-€	210.000,-
Nog te maken kosten (inclusief kostenstijging)	-€	1.685.000,-
Nog te realiseren opbrengsten (inclusief opbrengstenstijging)	€	320.000,-
Bijdragen	€	1.550.000,-
Rente-opbrengst	€	22.000,-
		-----+
Resultaat op eindwaarde	€	3.000,-
Resultaat op contante waarde (01-01-2012)	€	3.000,-

Uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn de uitkomsten van de voorgestane grondruil, de kosten van het beoogde inrichtingsplan en verder de gebruikelijke bijbehorende voorbereidings- en uitvoeringskosten. Daarnaast zijn in de raming de door beide corporaties toegezegde bijdrages als opbrengst opgevoerd en de door de gemeenteraad bij besluit nr 10.1014, d.d. 29-04-2010 beschikbaar gestelde gemeentelijke bijdrages. Door de aanpak op basis van de huidige structuur van het winkelcentrum, het hierbij achterwege blijven van woningbouwontwikkeling en de realisatie van nieuwe winkels op grotere schaal, zijn de netto-grondopbrengsten zeer beperkt. Gevolg hiervan is, dat er om de grondexploitatie sluitend te krijgen een aanvullende bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing nodig is van €200.000,=. In dit fonds is voldoende ruimte om in deze bijdrage te voorzien.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 4 december 2012.

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2013	RA12.0120	A	8	12/999

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2012, nummer: 12/999;

### **besluit:**

1. aanvullend € 200.000,= beschikbaar te stellen voor de revitalisering van winkelcentrum Bargeres en dit te dekken uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing
2. de grondexploitatieopzet vast te stellen
3. de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de als bijlage opgenomen hernieuwde grondexploitatieopzet voor het project winkelcentrum Bargeres te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.
4. een raamkrediet van € 1.875.000,= beschikbaar te stellen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2013.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl