

Raadsvoorstel



Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0006	A 5	15/111

Onderwerp:

Vorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Hoofdstraat

Portefeuillehouder: J. Otter

Programma Centrumvernieuwing Emmen

Steller W.J. Smid, telefoon (689408)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 670.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen met betrekking tot de voorbereiding van de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat voor de periode tot aan de overdracht van het park aan de gemeente (uiterlijk per 1 juli 2016).
2. Het voorbereidingskrediet van € 670.000 te dekken uit de reserve Rente voorfinanciering Atalanta (75397)
3. In verband met vrijval achtervang voor algemene proces- en voorbereidingskosten CvE, de volgende achtervangclaims op bestemmingsreserves in 2015 vrij te laten vallen:
 1. Bestemmingsreserve Atalanta € 1.886.183,
 2. Reserve voorfinanciering Atalanta € 1.000.000,
 3. SIOF € 598.971.

Samenvatting

Voor de locatie Hoofdstraat is een ontwikkelstrategie opgesteld. De gemeente heeft als toekomstig eigenaar van de locatie en als belangenbehartiger van de stad twee opgaven:

1. De ambitie neerzetten, marktpartijen verleiden en uitnodigen, laten zien wat de kansen van de locatie zijn.
2. Heldere kaders meegeven waarbinnen de initiatieven plaats moeten vinden, zowel ruimtelijk, programmatisch, procesmatig als financieel.

Voor het uitwerken van een en ander wordt een totaal voorbereidingskrediet aangevraagd van € 670.000,- exclusief btw voor de periode tot aan de overdracht van het park aan de gemeente (uiterlijk 1 juli 2016).

Voor een detaillering van het krediet wordt verwezen naar het overzicht "Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Hoofdstraat, 8 januari 2015".

Bijlagen:

- Strategie voor de ontwikkeling van de Locatie Hoofdstraat, 15 december 2014
- Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Hoofdstraat, 8 januari 2015

Stukken ter inzage:

- Collegebesluit d.d. 13 januari 2015 en de daarbij behorende stukken

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0006	A	5	15/111

1. Aanleiding voor het voorstel

In november 2007 heeft de raad ingestemd met de hoofdlijnen van de visie Spoorzoeken: van Dierenpark naar Mensenpark, als richtinggevend kader voor de op te starten herontwikkeling van de vrijkomende locatie aan de Hoofdstraat.

Na de ontwikkeling van een visie op hoofdlijnen voor de locatie Hoofdstraat (Spoorzoeken) in 2007 en de verwerving van de locatie Hoofdstraat in de periode tot en met 2012 is de voorbereiding van de toekomstige ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat verder opgepakt. In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken gedaan om inzicht te krijgen in de basiskennis over het gebied van het huidige dierenpark. Ook zijn er diverse gesprekken geweest met mogelijke gegadigden voor een van de villa's of voor de invulling van (een deel van) de locatie Hoofdstraat. De gesprekken met diverse mogelijke gegadigden waren vooralsnog verkennend van aard.

Ook is gestart met het onder de aandacht brengen van de locatie Hoofdstraat als interessante en unieke ontwikkellocatie in het centrum van Emmen (onder meer middels deelname aan de Provada 2014 in juni 2014). Geïnteresseerde partijen vragen echter om nadere kaders ten aanzien van de mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat. Ook is het nu tijd om de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat meer actief te promoten en in de markt te gaan zetten.

Middels de periodieke CvE-rapportage is verslag gedaan van de voortgang van het project.

2. Argumentatie/beoogd effect

Om tot nadere kaders voor de ontwikkeling te komen is door Tess Broekmans (Urhahn Urban Design) in samenwerking met de supervisor stedelijke kwaliteit CvE (Joop Slangen) voor de Locatie Hoofdstraat een notitie "Strategie voor de ontwikkeling de Locatie Hoofdstraat", 15 december 2014 opgesteld. De ontwikkeling locatie Hoofdstraat is een omvangrijke opgave voor de stad Emmen. Het betreft een locatie van ruim 11 ha, centraal gelegen in het huidige uitgestrekte centrum van Emmen. Het centrum is aan verandering onderhevig: er ontstaat ruimte in de Hoofdstraat en Wilhelminastraat door afname van het aantal winkels, de woningvraag is beperkt en er is veel openbare ruimte in de vorm van de Markt en het nieuwe Centrumplein. De noodzakelijke oostwest verbinding tussen Wildlands Adventure Zoo Emmen en het te ontwikkelen Mensenpark (de werknaam voor het gebied van de locatie Hoofdstraat) moet nadere inhoud krijgen. Anno 2014 leven we in een volstrekt andere economische, sociale en maatschappelijke wereld dan in 2007.

De ontwikkeling van het Mensenpark zal daarop moeten anticiperen. Steekwoorden die daarbij nu horen zijn: kies strategisch, richt je op de lange termijn, ga voor een open ontwikkelstrategie, kies voor een organische ontwikkeling.

In de notitie wordt aangegeven dat binnen de huidige markt de urgentie voor de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat voor de stad hoog is en voor de marktpartijen laag. Dat betekent voor de ontwikkelstrategie dat de gemeente aan zet is en marktpartijen moet uitnodigen/verleiden. Bij ongewijzigd beleid dreigt voor het park dat per 1 juli 2016 het hek dicht gaat en dicht blijft, wachtend op betere marktkansen.

In juni 2014 is de intentieovereenkomst met de Chinese partners verlopen, zonder dat dit geleid heeft tot een concreet resultaat voor de ontwikkeling. Er zijn contacten met ontwikkelaars en geïnteresseerde partijen, onder andere naar aanleiding van de deelname aan de Provada in juni 2014. Contacten worden onderhouden en partijen worden uitgedaagd om met een totaalvisie voor de locatie te komen. De verwachting dat dit op korte termijn een kandidaat voor de ontwikkeling van de gehele locatie zal opleveren is niet erg hoog.

Met een zogenaamde organische ontwikkeling zal het park niet ontwikkeld worden vanuit een vastomlijnd eindbeeld, maar zal er juist gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die gebruikers of investeerders in een gebied zien, en met de mogelijkheid om in spelen op onverwachte kansen. Gezien het belang van deze locatie en de te realiseren ambitie is het van groot belang de ontwikkeling te zien op lange termijn en in een strategisch toekomstperspectief. De definitieve invulling van het park moet voldoen aan de gestelde algemene doelstellingen van de ontwikkeling Locatie Hoofdstraat en aan de ambitie en doelstellingen CvE. In de notitie worden de ambities op hoofdlijnen vastgelegd ingedeeld naar positie van het park, ruimtelijke uitgangspunten, programmatische uitgangspunten en financiële uitgangspunten.

De kosten voor projectmanagement en ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat worden tot op heden gedekt uit de algemene proces- en voorbereidingskosten Programma Centrumvernieuwing Emmen. Met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de Locatie Hoofdstraat kan de verdere ontwikkeling ter hand worden genomen.

De gemeente heeft als toekomstig eigenaar van de locatie en als belangenbehartiger van de stad twee opgaven:

1. De ambitie neerzetten, marktpartijen verleiden en uitnodigen, laten zien wat de kansen van de locatie zijn;
2. Heldere kaders meegeven waarbinnen de initiatieven plaats moeten vinden, zowel ruimtelijk, programmatisch, procesmatig als financieel.

Voor het uitwerken van een en ander wordt een totaal voorbereidingskrediet aangevraagd van € 670.000,- exclusief btw voor de periode tot aan de overdracht van het park aan de gemeente (uiterlijk per 1 juli 2016). Voor een detaillering van het krediet wordt verwezen naar het overzicht "Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Hoofdstraat, 8 januari 2015". De raming is gebaseerd op de plankostenscan voor de ontwikkeling locatie Hoofdstraat en de op te leveren producten tot aan 1 juli 2016.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Raadsbesluit 29 november 2007, RA 07.0125 Dierenparktheater

Raadsbesluit 18 december 2008, RA 08.0138 Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Externe partijen en stakeholders zullen in de verdere ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat worden betrokken.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Voorbereidingskrediet ontwikkeling locatie Hoofdstraat

Voorgesteld wordt om een voorbereidingskrediet van € 670.000,- exclusief btw voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat beschikbaar te stellen voor de periode tot aan de datum dat de locatie Hoofdstraat in eigendom overgaat naar de gemeente (uiterlijk per 1 juli 2016).

Vrijval achtervangclaims op reserves i.v.m. algemene proces- en voorbereidingskosten CvE

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de mogelijke vrijval van de in de afgelopen jaren geclaimde achtervang voor algemene proces- en voorbereidingskosten CvE op basis van de werkelijke (tm 2014) en verwachte doorbelasting algemene proces- en voorbereidingskosten naar de projecten CvE.

Raming van mogelijke vrijval van achtervangclaims op reserves i.v.m. Algemene proces en voorbereidingskosten CvE							
Vrijval achtervang obv rapportage 2014-02	Vrijval achtervang op basis van 2014-02						
	Totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tunnel Hondsrugweg	3.250.000	-3.250.000					
Boulevard Noord	250.000		-250.000				
Boulevard Zuid	250.000		-250.000				
Ontsluiting P Zuid	250.000		-250.000				
Kruising Hondsrugweg-Ermerweg	250.000			-250.000			
Verlenging Vreding	250.000		-250.000				
Parkeergarage 2 WP Zuid	250.000				-250.000		
Centrumplein	1.650.000		-1.650.000				
Boermarkeweg 1e fase	50.000	-50.000					
Boermarkeweg 2e fase	200.000				-200.000		
Voorzieningen en maatregelen verkeers en parkeermanagement	100.000				-100.000		
Theater WvO	3.250.000		-3.250.000				
Ontwikkeling locatie Hoofdstraat	3.250.000				-3.250.000		
Markt	250.000		-250.000				
	13.500.000	-3.300.000	-6.150.000	-250.000	-3.800.000	0	0

In de onderstaande tabel wordt de daadwerkelijke invulling van de vrijval van achtervangclaims op de verschillende reserves weergegeven.

Daadwerkelijke invulling van vrijval achtervangclaims op reserves	Totaal	Vrijval achtervang op basis van 2014-02					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
2009 (GREX)	2.703.000	-1.926.584	-776.416				
2010 (GREX)	1.888.430		-1.888.430				
2011 (SIOF)	2.750.000	-1.373.416		-598.971	-777.613		
2012 (SIOF)	1.069.896				-1.069.896		
2013 (Reserve Atalanta)	856.183			-856.183			
2014 (Reserve Atalanta)	1.030.000			-1.030.000			
2014 (Reserve rente voorfinanciering)	1.000.000			-1.000.000			
2015 (reserve Atalanta)	1.196.060				-1.196.060		
2015 (Reserve Rente voorfinanciering)	1.000.000				-1.000.000		
	13.493.569	-3.300.000	-2.664.846	-3.485.154	-4.043.569	0	0

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat in 2013 € 3.300.000, in 2014 €6.150.000 en in 2015 naar verwachting € 250.000 vrij kan vallen van de geclaimde achtervang voor algemene proces en voorbereidingskosten CvE op basis van de werkelijke doorbelastingen van algemene proces en voorbereidingskosten naar de projecten CvE.

In 2013 is reeds besloten om € 1.373.416 achtervang SIOF vrij te laten vallen tbv het afboeken van de restant boekwaarde van de Traverse. Ook is in 2013 en 2014 de achtervang claim op de Grondexploitatie-reserve (GREX) volledig vrijgevallen.

Voorgesteld wordt om in verband met de vrijval van achtervang voor algemene proces- en voorbereidingskosten CvE de volgende achtervangclaims op bestemmingsreserves in 2015 vrij te laten vallen:

1. Bestemmingsreserve Atalanta € 1.886.183,
2. Reserve voorfinanciering Atalanta € 1.000.000,
3. SIOF € 598.971.

Bestemmingsreserve Atalanta en reserve Rente voorfinanciering Atalanta

Na verwerking van de voorgestelde vrijval van achtervangclaims ziet het verloop van de Bestemmingsreserve Atalanta en de Reserve Rente voorfinanciering Atalanta er als volgt uit:

Verloop bestemmingsreserve Atalanta 75.378							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Stand 1/1	28.497.719	6.157.383	3.342.298	626.461	1.069.521	1.457.521	
Overige toevoegingen	7.303.060	1.344.395	-36.480		388.000	284.000	
Onttrekkingen	28.787.213	3.129.480	3.369.480	753.000			
Achtervang algemene proces en vb kosten	856.183	1.030.000	1.196.060				
Vrijval achtervang obv 2014-02	0	0	-1.886.183	-1.196.060			
Stand 31-12 inclusief achtervang	6.157.383	3.342.298	626.461	1.069.521	1.457.521	1.741.521	

Verloop reserve rentelasten voorfinanciering Atalanta 75.397							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Stand 1/1	205.101	726.793	786.789	1.311.785	2.889.785	3.467.785	
Rentetoevoegingen	0	0					
Overige toevoegingen	933.682	1.059.996	524.996	578.000	578.000	578.000	
Onttrekkingen	411.990	0	0	0	0	0	
Achtervang algemene proces en vb kosten		1.000.000	1.000.000				
Vrijval achtervang obv planning 2014-02			-1.000.000	-1.000.000			
Stand 31-12 inclusief achtervang	726.793	786.789	1.311.785	2.889.785	3.467.785	4.045.785	

Voorgesteld wordt het voorbereidingskrediet van € 670.000 te dekken uit de reserve Rente voorfinanciering Atalanta (75397).

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 januari 2015.

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

A.A.W.M. Disch

C. Bijl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0006	A 5	15/111

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2015, nummer: 15/111;

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 670.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen met betrekking tot de voorbereiding van de ontwikkeling van de locatie Hoofdstraat voor de periode tot aan de overdracht van het park aan de gemeente (uiterlijk per 1 juli 2016).
2. Het voorbereidingskrediet van € 670.000 te dekken uit de reserve Rente voorfinanciering Atalanta (75397)
3. In verband met vrijval achtervang voor algemene proces- en voorbereidingskosten CvE, de volgende achtervangclaims op bestemmingsreserves in 2015 vrij te laten vallen:
 1. Bestemmingsreserve Atalanta € 1.886.183,
 2. Reserve voorfinanciering Atalanta € 1.000.000,
 3. SIOF € 598.971.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 februari 2015.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl