

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0053	A	7	17/444

Onderwerp:

Grondexploitatie Aldi Emmer-Compascuum

Portefeuillehouder: J. Otter

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Projectmanagement

R. Zinnemers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie te bekrachtigen (**vast te stellen op 24 mei 2017**);
2. De grondexploitatie Aldi Emmer-Compascuum vast te stellen en voor de uitvoering hiervan een raamkrediet beschikbaar te stellen van € 312.925,- exclusief BTW (**vast te stellen op 29 juni 2017**);
3. Voor het nadelig saldo van deze grondexploitatie een voorziening te treffen van € 40.000,- en deze te dekken uit het fonds dorpen en wijken (**vast te stellen op 29 juni 2017**);

Bijlage(n)

Grondexploitatie Emmer-Compascuum

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 20 juni 2017 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0053	A	7	17/444

1. Inleiding

In het centrumgebied van Emmer-Compasuum heeft Aldi Vastgoed b.v. het initiatief gestart om de huidige Aldi in Emmer-Compasuum te herontwikkelen. Het pand voldoet niet meer aan het huidige concept. Aldi koopt de grond en opstellen binnen het plangebied en bouwt hier een nieuwe winkel van ruim 1600 m2 en richt de kavel in als parkeerterrein en groen.

In het plangebied is een grond- en grondwatervervuiling aangetroffen. De aanwezigheid van deze verontreiniging vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Met Aldi Vastgoed bv zijn afspraken gemaakt over een bijdrage in de saneringskosten.

De gemeente zal in het gebied rondom het plangebied een aantal aanpassingen moeten doen in de openbare ruimte, waarbij onder andere de riolering in de straat De Wikkel wordt vervangen. Een deel van de aanlegkosten worden in de grondexploitatie Aldi Emmer-Compasuum meegenomen.

2. Beoogd effect

Met de bouw van een nieuwe supermarkt in eigendom van de supermarkt zelf blijft er een goede voorziening voor jaren voor het dorp gewaarborgd. Dit project draagt bij aan de ontwikkeling van het centrumgebied Emmer-Compasuum.

Een belangrijk effect van deze ontwikkeling is de sloop van pand Losa. Dit sterk verpauperde pand is een doorn in het oog van het dorp. Door een bijdrage in de saneringskosten wordt de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt.

3. Argumenten

1.1 *De raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie en het raamkrediet.*

Met het vaststellen van de grondexploitatie Aldi Vastgoed en het beschikbaar stellen van het raamkrediet kan uitvoering worden gegeven aan het project. Het raamkrediet is nodig om de grond aan te kopen, de opstal "Pand Losa" te slopen en aanpassingen in het openbaar gebied te doen;

2.1 *Niet alle kosten kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie.*

Voor de herontwikkeling moeten er veel panden gesloopt worden. De kosten voor de sloop van pand Losa leidt tot een tekort in de grondexploitatie.

3.1 *De raad is bevoegd tot het bekrachtigen van de geheimhouding aan de raad.*

Terzake de grondexploitatie is op basis van de artikelen 55, 86 en 25 Gemeentewet geheimhouding opgelegd aan het college, raadscommissie en raad. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd op grond van een belang als genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In dit geval zijn er twee relatieve uitzonderingsgronden van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van toepassing. Dit betekent dat de informatieverschaffing afgewogen moet worden tegen de economische en financiële belangen van de gemeente én tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij het project betrokken natuurlijke of rechtspersonen danwel van derden. Openbaarmaking van de grondexploitatie leidt tot verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente en een mogelijk negatief resultaat bij aanbesteding van werkzaamheden. Openbaarmaking in deze fase leidt tot ongewenste financiële gevolgen voor gemeente en ondernemer. Zonder de bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding door de raad op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet is de geheimhouding niet geborgd. Bekrachtiging van de geheimhouding moet volgens de Gemeentewet plaatsvinden in de eerstvolgende raadsvergadering gerekend vanaf het moment waarop het college de stukken - t.a.v. waarvan geheimhouding geldt – aan de raad heeft overgedragen (collegebesluit avn 9 mei 2017). Bekrachtiging dient derhalve plaats te vinden in de raadsvergadering op 24 mei 2017. Inhoudelijke behandeling en besluitvorming over het voorgestelde raamkrediet en de te treffen voorziening vinden plaats in de commissie- en raadsvergadering op respectievelijk 8 en 29 juni a.s.

4. Kanttekeningen

3.1 De grondexploitatie Aldi Emmer-Compasuum heeft een negatief resultaat.

De opgave rond de te ontwikkelen locatie is complex. Er moet veel gesloopt worden en er zal een omvangrijke grond- en grondwatersanering uitgevoerd moeten worden. De ontwikkeling lost ook een al jarenlang voortdurende verpauperde situatie, de sloop van pand Losa, in het centrumgebied op. Door een voorziening te treffen voor het negatieve resultaat kan uitvoering gegeven worden aan het project.

5. Financiën

Een grondexploitatie is opgesteld voor de ontwikkeling Aldi Emmer-Compasuum. Voor aankoop van de grond voor € 170.000,- de interne plankosten, de sloopkosten voor pand Losa en een aantal werkzaamheden in het omliggende openbaar gebied wordt een raamkrediet van € 312.000,- gevraagd. Een groot deel van deze kosten worden gedekt uit de verkoop van de grond voor een bedrag van € 272.925,- exclusief btw. Door het slopen van het pand Losa kunnen echter niet alle kosten gedekt worden door de grondopbrengst. Er resteert een tekort op de grondexploitatie van afgerond € 40.000,-. Dit tekort wordt gedekt uit het fonds dorpen en wijken.

6. Uitvoering

Aldi Vastgoed koopt de gronden in het plangebied aan en bouwt voor eigen rekening en risico een nieuw winkelpand. De grondsanering wordt conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan uitgevoerd door Aldi Vastgoed B.V. De gemeente doet een aantal aanpassingen in het aangrenzende openbaar gebied. Een deel van deze werkzaamheden wordt binnen de grondexploitatie gefinancierd.

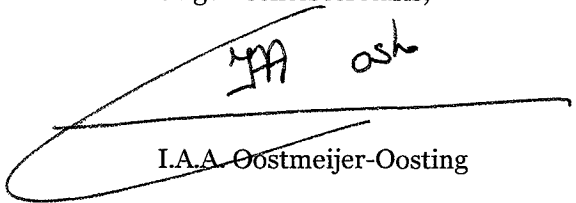
Een concept-besluit is bijgevoegd.

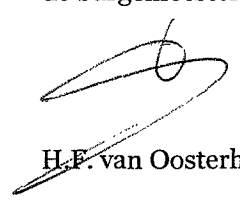
Emmen, 20 juni 2017.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0053	A	7	17/444

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

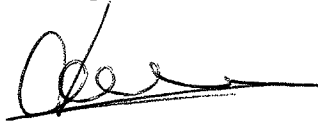
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juni 2017, B&W nummer: 17/444;

besluit:

1. De opgelegde geheimhouding op de grondexploitatie te bekrachtigen.
2. De grondexploitatie Aldi Emmer-Compascuum vast te stellen en voor de uitvoering hiervan een raamkrediet beschikbaar te stellen van € 312.925,- exclusief BTW;
3. Voor het nadelig saldo van deze grondexploitatie een voorziening te treffen van € 40.000,- en deze te dekken uit het fonds dorpen en wijken.


Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2017.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout