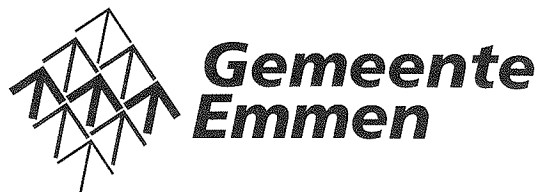


Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
20.005880	334019-2020		Dave van Alebeek
datum	telefoon	fax	e-mail
25 november 2020	14 0591		gemeente@emmen.nl

Onderwerp
Integrale gebiedsontwikkeling Businesspark Meerdijk, inclusief stadionontwikkeling FC Emmen

Geachte leden van de raad,

Na de successen van FC Emmen en daarmee de entree tot de eredivisie hebben Stadionbedrijf Emmen en FC Emmen geconcludeerd dat het huidige stadion niet aan de eisen van een eredivisieclub voldoet en onvoldoende mogelijkheden biedt om te kunnen fungeren als stabiele eredivisieclub. De gemeente is medio 2019 door FC Emmen en Stadionbedrijf Emmen benaderd met de vraag wat de mogelijkheden zijn voor wat betreft de ontwikkeling van het stadion.

De gemeente heeft, mede door haar grondposities en haar aandeel in het stadionbedrijf, een publiek, economisch en financieel belang bij de verdere ontwikkeling, invulling en uitbouw van businesspark Meerdijk. Gezien deze belangen heeft de gemeente Emmen Hypercube Business Innovation opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van (ver)nieuwbouw van het stadion op Businesspark Meerdijk.

Graag informeren wij u over het tot nu toe doorlopen proces, waarbij is gekeken naar de mogelijkheden van verbouw van het stadion Oude Meerdijk en naar de mogelijkheden van nieuwbouw van het stadion op businesspark Meerdijk, in combinatie met de integrale ontwikkeling van businesspark Meerdijk. Keuzes met betrekking tot eventuele verbouw van het huidige stadion Oude Meerdijk, of nieuwbouw van het stadion op businesspark Meerdijk zijn essentieel voor de integrale gebiedsontwikkeling businesspark Meerdijk

Wat is het belang van de gemeente hierbij?

De gemeente heeft een publiek belang bij de verdere ontwikkeling, invulling en uitbouw van businesspark Meerdijk. Het stadion van FC Emmen speelt een grote rol in de ontwikkeling van businesspark Meerdijk. FC Emmen draagt bij aan de naamsbekendheid van de gemeente Emmen en de provincie Drenthe en daarmee ook aan het vestigingsklimaat en de aantrekkingskracht van Emmen en Drenthe op bedrijven en inwoners. Met de verdere invulling en vervolmaking van businesspark Meerdijk kan ook extra trekker ontstaan voor Emmen en Drenthe, waardoor er extra bezoekers naar Emmen komen. Een dergelijke trekker kan mogelijk ook zorgen voor extra bezoekers voor bijvoorbeeld het centrum van Emmen.

Verder is er voor ons als gemeente sprake van een financieel belang: de opbrengsten uit grondverkopen, leges en onroerende zaakbelasting enerzijds, maar ook in relatie tot onze rol als aandeelhouder en financier van het Stadionbedrijf. Wij hebben voor € 1,8 mln. aandelen hierin, en voor ongeveer € 3,2 mln. aan leningen verstrekt aan het Stadionbedrijf Emmen BV.

Ook biedt deze ontwikkeling mogelijk kansen om de gewenste topsporthal op businesspark Meerdijk te kunnen realiseren. En wellicht kan in deze ontwikkeling ook een oplossing worden gevonden voor de noodzakelijke herhuisvesting van een aantal gemeentelijke diensten, als de buitendienst en sport.

Is nieuwbouw, of vernieuwbouw van het stadion van FC Emmen eigenlijk haalbaar?

Gezien onze publieke, economische en financiële belangen heeft de gemeente Emmen Hypercube Business Innovation opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van (ver)nieuwbouw van het stadion op businesspark Meerdijk. Dit bureau is door de gemeente ingeschakeld vanwege haar specifieke deskundigheid en expertise op dit gebied.

Uitkomst van dit door Hypercube uitgevoerde onderzoek is, dat zowel nieuwbouw Sportcampus Meerdijk, als vernieuwbouw stadion Oude Meerdijk onder voorwaarden exploiteerbaar is. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de medewerking en mogelijkheden die geboden worden vanuit de overheid. Dit kan financieel zijn in de vorm van bijdragen, financiering, etc., of in de vorm van ontwikkelmogelijkheden (toe te stane functies) die er geboden kunnen worden.

In juni 2020 heeft Hypercube deze bevindingen aan ons college gepresenteerd. Vervolgens hebben wij als college de mogelijkheden verder verkend. Investeren in, financieren van, danwel garant staan voor financiering van stadion en commerciële functies behoort niet tot onze taak en is ook niet wenselijk. De ruimtelijke mogelijkheden willen wij echter graag verder verkennen en onderzoeken.

Wat is de rol van de gemeente hierin?

Wij zien kansen en willen in een vroeg stadium inzicht geven in wat wij als gemeente eventueel zouden kunnen doen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het is de taak van de gemeente om ruimtelijke kaders te scheppen en daarmee de mogelijkheden helder te maken voor de ontwikkeling van een nieuw voetbalstadion voor FC Emmen op deze locatie in combinatie met andere sport- en recreatie-gerelateerde functies en andere functies.

De inzet van de gemeente is op dit moment gericht op het geven van richting met betrekking tot de ontwikkeling van businesspark Meerdijk, inclusief stadionontwikkeling, als uitgangspunt voor verdere verkenning, onderzoek en uitwerking. De 'bijdrage' van de gemeente' ligt met name op het bieden van mogelijkheden om functies toe te voegen.

Naast hetgeen reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, zoals functies op het gebied van sport, leisure, onderwijs, dienstverlening, kantoren, groothandel, etc. willen wij positief meedenken over eventuele andere functies, als onderdeel van een integraal samenhangend plan ten aanzien van deze ontwikkeling, met een duidelijke toegevoegde waarde voor Emmen. Kleinschalige detailhandel, die zich normaal gesproken in het centrum van de stad zou vestigen, supermarkten en horeca zullen wij op deze locatie echter niet toestaan. Horeca als onderdeel van de stadionexploitatie en horeca ten dienste van de bestemming is wel toegestaan.

Hierbij geldt dat er een sterke voorkeur bestaat voor samenhangende functies, die elkaar versterken en die daarmee als trekker fungeren voor Emmen en daarmee extra bezoekers naar Emmen trekken. Concentratie van op sport, recreatie, leisure en entertainment georiënteerde partijen op Businesspark Meerdijk wordt in dezen als wenselijk beschouwd.

Er zal uiteraard nader onderzoek nodig zijn naar de (juridische) mogelijkheden en naar de consequenties hiervan. Er is op dit moment nog geen sprake van een kader, maar van een denkrichting, bedoeld voor verdere verkenning, onderzoek, uitwerking en besluitvorming. Er zal besluitvorming door uw raad noodzakelijk zijn, als in het kader van de te bieden mogelijkheden, aanpassing van het bestemmingsplan en/of gemeentelijke beleid (zoals bijvoorbeeld de detailhandelsvisie) nodig is.

Voor de gemeente Emmen is vanuit het oogpunt van het behartigen van publiek belang, zoals beschreven, een kaderstellende en mogelijk een faciliterende rol weggelegd. De gemeente Emmen kan en wil in deze ontwikkeling geen opdrachtgevende rol vervullen. Het is aan de private partijen om de ontwikkelingen verder op te pakken en in te vullen.

Daarnaast is de gemeente vanuit haar rol bereid om mee te denken over te realiseren randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling; zoals bereikbaarheid, parkeren, overige infrastructurele voorzieningen, herinrichting openbaar gebied, etc.

Kost dit de gemeente geld?

Investeren in, financieren van, danwel garant staan voor financiering van stadion en commerciële functies behoort niet tot onze taak en is ook niet wenselijk.

Voor andere (maatschappelijke) functies, zoals bijvoorbeeld een topsporthal en huisvesting van gemeentelijke diensten, die meer in de lijn liggen van gemeentelijke taken zou financiering (of investeren), danwel garantstelling voor financiering eventueel bespreekbaar kunnen zijn, mits er hiervoor gelden beschikbaar gemaakt kunnen worden. De mogelijkheden hiertoe zouden gevonden moeten worden in de her-inzet van bestaande lasten, dan wel de inzet van extra baten die met deze ontwikkeling gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat er vanuit deze ontwikkeling in principe geen extra lasten voor de gemeente ontstaan en dat het risicoprofiel van de gemeente niet wordt verhoogd.

De realisatie van de noodzakelijke nieuwe huisvesting van gemeentelijke diensten, zoals de buitendienst en sport en de realisatie van bijvoorbeeld een gewenste topsporthal zal los van deze ontwikkeling, bij realisatie, naar verwachting leiden tot extra kosten voor de gemeente Emmen.

De gemeente is, zoals aangegeven vanuit haar rol bereid mee te denken, en indien mogelijk ook mee te betalen, aan te realiseren randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling; zoals bereikbaarheid, parkeren, overige infrastructurele voorzieningen, herinrichting openbaar gebied, etc. Ook hier zal echter bekeken moeten worden of de hiervoor benodigde middelen beschikbaar zijn, danwel beschikbaar kunnen worden gemaakt.

Daar waar er kosten voor de gemeente aan deze ontwikkeling zijn verbonden en er budget nodig is, is hier uiteraard besluitvorming door uw raad voor nodig.

Zijn er aandachtspunten?

Uiteraard zijn er ook aandachtspunten bij deze integrale gebiedsontwikkeling te benoemen. Zo kan eventueel toestaan van extra functies op deze locatie mogelijk leiden tot verschuiving van koopstromen en mogelijk leiden tot (juridische) consequenties in relatie tot het vestigingsbeleid. De mogelijkheden die we willen bieden om deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen daarom in het kader van het publieke belang zorgvuldig moeten worden afgewogen op basis van de verwachte consequenties hiervan. Dit vraagt om nader onderzoek.

Verder kan het zijn dat het geldende bestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt voor eventueel toe te stane extra functies op businesspark Meerdijk in het kader van een dergelijke integrale ontwikkeling. In dat geval zal waarschijnlijk niet alleen het bestemmingsplan, maar ook het beleid (bijv. de detailhandelsvisie) moeten worden aangepast om deze functies op deze locatie mogelijk te maken. Er is nader onderzoek naar de (juridische) mogelijkheden, belemmeringen en consequenties ten aanzien van het toe staan van eventuele extra functies noodzakelijk. Ook is voor eventuele aanpassingen in bestemmingsplan en / of gemeentelijk beleid besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk.

Hoe verder?

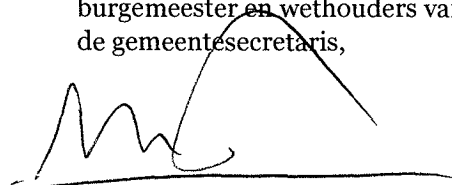
De integrale gebiedsontwikkeling van businesspark Meerdijk, in combinatie met de stadionontwikkeling van FC Emmen, is zoals hierboven omschreven van toegevoegde waarde voor zowel de gemeente Emmen, als voor de provincie Drenthe. Enerzijds omdat dit goed is voor de marketing van Emmen en van Drenthe en anderzijds omdat FC Emmen en ook de ontwikkeling van businesspark Meerdijk van economisch en sportief belang zijn voor Emmen en Drenthe. Een dergelijke ontwikkeling biedt kansen en

mogelijkheden en we willen deze ontwikkeling dan ook graag helpen mogelijk te maken. Het is nu aan private partijen om de ontwikkelingen verder op te pakken en tot ontwikkeling te brengen. Wij hopen dan ook een integraal plan voor deze ontwikkeling tegemoet te mogen zien. Dit concrete integrale samenhangend plan zullen wij dan vervolgens beoordelen en over besluiten.

Ons bestuur overlegt nu eerst verder met FC Emmen en met het Stadionbedrijf.
Zodra zich ontwikkelingen voordoen, informeren wij u uiteraard.

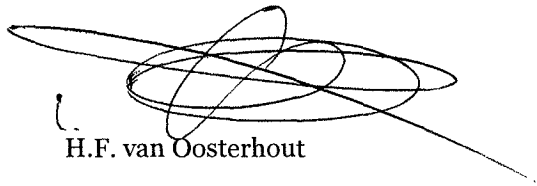
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout