

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2024 194917-2024

Onderwerp:

Sport- en Beweegcampus Emmen

Portefeuillehouder: P. Schrik / G.P. Rink

Emmen Vernieuwt

E. Kuipers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het inspiratiedocument 'Sport- en Beweegcampus Emmen' (bijlage 1).
2. Functieverbreiding voor het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk in de vorm van grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuinartikelen en fietsenzaken toe te staan.
3. Het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk aan te wijzen als locatie voor een supermarkt, met name door middel van herbestemming/saldering van bestaande plancapaciteit.
4. De huidige planologische mogelijkheden voor horeca te verbreden door ook zelfstandige horecavestigingen toe te staan als verdere versterking van het programma van de Sport- en Beweegcampus.
5. In het programma van de Sport- en Beweegcampus tevens ruimte te bieden voor verblijfsaccommodaties / huisvesting ten behoeve van de campus.
6. Een mogelijke uitbreiding van het projectgebied toe te staan en de mogelijkheden hiertoe verder te verkennen als onderdeel van de verdere uitwerking.
7. De mogelijkheid tot herontwikkeling van de op termijn in Angelslo vrijkomende locaties van het huidige Carmelcollege Emmen en de huidige sporthal Angelslo te betrekken bij de openbare verkoopprocedure voor de Sport- en Beweegcampus.
8. De beleidsmatige functieverruiming onder besluitpunten 2,3,4 en 5 alleen mogelijk te maken als onderdeel van de realisatie van de Sport- en Beweegcampus Emmen.
9. Het voornemen uit te spreken om – na verdere uitwerking – te investeren in nieuwe huisvesting voor het Carmelcollege Emmen en een nieuwe (top)sporthal op businesspark Meerdijk, in lijn met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting en het Integraal Huisvestingsplan Binnensport, alsmede in de aanleg van de benodigde infrastructuur en openbare ruimte op de Sport- en Beweegcampus.
10. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het opstarten van de openbare verkoopprocedure voor de Sport- en Beweegcampus, met inachtneming van de in dit voorstel benoemde voorwaarden en uitgangspunten.

Bijlagen:

1. Inspiratiedocument '*Sport- en Beweegcampus Emmen*', juni 2024
2. Maatschappelijke kosten en baten en economische effectanalyse Sport- en Beweegcampus (Ecorys, juni 2024)
3. Rapportage adviesbureau Ginder inzake mogelijke effecten functieverbreiding businesspark Meerdijk, Ginder, februari 2024
4. Factsheets koopstromenonderzoek Locatus (centrum, Nijbracht, Meubelboulevard), februari 2024

Stuk(ken) ter inzage

1. Businesscase Sport- en Beweegcampus Emmen, Hypercube, juni 2024 (onder geheimhouding)
2. Businesscase Herhuisvesting FC Emmen, Hypercube, juni 2024 (onder geheimhouding)

Collegebesluit d.d. 9 juli en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2024 120916-2024

1. Inleiding

De Sport- en Beweegcampus Emmen brengt, nog meer dan nu al het geval is, een aantal unieke elementen rondom sport en beweging samen op businesspark Meerdijk. Hiermee bestaan kansen voor een sterke concentratie van bestaande én nieuwe functies rondom sport en beweging met regionale aantrekkingskracht. Al sinds jaar en dag vormt het gebied op en rond businesspark Meerdijk de thuisbasis voor tal van functies rondom sport en beweging. Naast de vele verenigingen, een sporthal, het stadion van FC Emmen en het nieuwe Aquarenazwembad bestaan momenteel meerdere kansen en redenen om dit klimaat van (top)sport en beweging een verdere impuls te geven en de komende jaren verder te verstevigen en (boven)regionale uitstraling te creëren. Zo is de gemeente voornemens om de sporthal Angelslo te vervangen en speelt al geruime tijd de wens voor een nieuwe (top)sporthal, is Carmelcollege Emmen voornemens tot nieuwbouw te komen en heeft FC Emmen al geruime tijd de wens om tot een nieuw stadion te komen. In de combinatie met de mogelijke toevoeging van commerciële functies ontstaan hierdoor kansen voor een combinatie van functies met (boven)regionale aantrekkingskracht en gemeente-overstijgende dynamiek. Een situatie waarbij op dit moment in de tijd een aantal elementen op natuurlijke wijze samenkomen die kansen bieden voor een integrale totaalpak waarvan het resultaat veel meer kan zijn dan de afzonderlijke som der delen.

Het voorgaande heeft geleid tot een haalbaarheidsstudie voor de Sport- en Beweegcampus Emmen, waarover uw raad tussentijds is geïnformeerd middels raadsbrieven in 2020 en 2022 en is bijgepraat op 18 september 2023, 3 april 2024 en 8 juli 2024. De haalbaarheidsfase is afgerond. Hieruit blijkt dat de haalbaarheid van het programma als geheel in belangrijke mate samenhangt met de toevoeging van commercieel rendement. Met andere woorden, een verruiming van de huidige planologische mogelijkheden op businesspark Meerdijk en directe omgeving is noodzakelijk om de Sport- en Beweegcampus haalbaar te maken, hetgeen aansluit bij concrete initiatieven uit de markt die zich recent bij de gemeente hebben gemeld. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd in te stemmen met de functieverbreiding voor het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk. Dit in de vorm van onder meer grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuinartikelen en fietsenzaken, een supermarkt- met name als gevolg van herbestemming / saldering van bestaande oppervlakte-, verblijfsaccommodatie voor gebruikers van de campus en verbreding van de mogelijkheden voor horeca op businesspark Meerdijk en directe omgeving. Tevens wordt uw raad gevraagd om het voornemen uit te spreken om de komende jaren, als onderdeel van het te realiseren programma van de Sport- en Beweegcampus, te investeren in de nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen en een nieuwe (top)sporthal van tenminste 10 gymzalen, alsmede in de aanleg van bijbehorende infrastructurele voorzieningen en openbare ruimte. Dit in lijn met de vastgestelde Integrale Huisvestingsplannen (hierna: IHP's) onderwijs en binnensport. Voor de verdere achtergronden van de Sport- en Beweegcampus wordt verwezen naar het inspiratiedocument Sport- en Beweegcampus Emmen, de businesscase van Hypercube alsmede de overige onderzoek rapportages.

2. Beoogd effect

- De Sport- en Beweegcampus, met kansen voor een combinatie van functies met (boven)regionale toevloeiing en uitstraling en positieve economische en maatschappelijke effecten, haalbaar maken door functieverbreiding op het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk toe te staan.
- Realisatie van beleidsdoelstellingen uit de Strategienota, het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en het Integraal Huisvestingsplan Binnensport: goede voorzieningen en faciliteiten op het vlak van onderwijs en sportief bewegen, versterking van Emmen als regiokern.
- Het kader scheppen voor het starten van de marktbenadering / openbare verkoopprocedure ten behoeve van de Sport- en Beweegcampus.

3. Argumenten

1.1 Het Inspiratiedocument 'Ontwikkeling Sport en Beweegcampus Emmen' geeft inzicht in de achtergronden van de Sport- en Beweegcampus

De Sport- en Beweegcampus is een complexe meerjarige gebiedsontwikkeling. Het inspiratiedocument 'Sport- en Beweegcampus Emmen' (bijlage 1) dient daarom als achtergrondinformatie. In het document wordt onder meer inzicht gegeven in het programma, de meerwaarde en de kansen voor Emmen, Drenthe en de regio.

1.2 De Sport- en Beweegcampus draagt in belangrijke mate bij aan het gemeentelijk beleid als verwoord in de Strategienota

De Strategienota geeft het kader als het gaat om de strategische keuzes en ambities voor de gemeente Emmen voor de komende jaren. Belangrijke elementen in de strategienota hebben betrekking op meedoen aan het maatschappelijk leven, goede voorzieningen en faciliteiten op het gebied van sportief bewegen, economische groei en versterking van de positie van Emmen als regiokern. Daarbij hoort tevens een onderwijsaanbod van voldoende omvang, diversiteit en kwaliteit. Het programma van de Sport- en Beweegcampus geeft een stevige impuls aan deze beleidsdoelstellingen, onder meer door de realisatie van nieuwe sport- en onderwijsvoorzieningen en economische ontwikkeling als gevolg van toevoeging van commerciële functies.

1.3 Het programma van de Sport- en Beweegcampus leidt tot positieve sociale en economische effecten

De verwachte bijdrage aan voornoemde gemeentelijke beleidsdoelstellingen wordt gestaafd door nader onderzoek naar de maatschappelijke en economische effecten van het programma van de Sport- en Beweegcampus, dat in opdracht van de gemeente Emmen is uitgevoerd door adviesbureau Ecorys (bijlage 2). Hieruit blijkt dat realisatie van de Sport- en Beweegcampus leidt tot (boven)regionale uitstraling, verbetering van het vestigingsklimaat en positieve economische effecten - onder meer in de vorm van structurele, duurzame werkgelegenheid (naar schatting 695 – 810 fte direct en indirect voor het programma als geheel). Realisatie van de Sport- en Beweegcampus leidt bovendien tot versterking van de positionering van Emmen, de regio en Drenthe. Ook zijn positieve maatschappelijke effecten te verwachten in termen van een impuls voor de leefbaarheid, het stimuleren van sportbeoefening, vitaliteit en sociale cohesie. De maatschappelijke baten worden door Ecorys geraamd op € 10 tot 17 mln. (contante waarde). Voor de verdere achtergronden wordt verwezen naar bijlage 2 (MKBA Sport en Beweegcampus Emmen, Ecorys, 28 juni 2024).

1.4 De realisatie van de Sport en Beweegcampus is 'nu of nooit'

Op dit moment komen meerdere ontwikkelingen samen, met de aankomende nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen (voor 2029 opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) onderwijs), de voorgenomen nieuwbouw van een (top)sportthal (waarvan de vervanging van sportthal Angelslo reeds is opgenomen in het IHP Binnensport) en de wens om te komen tot een nieuw stadion voor FC Emmen. Het is noodzakelijk om de ruimteclaims van de verschillende functies integraal en in samenhang te bekijken om zo de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. Immers, indien nu zou worden besloten om bepaalde onderdelen als de nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen en/of de (top)sportthal te realiseren zonder rekening te houden met de mogelijkheid van een nieuw stadion en mogelijke overige commerciële functies, dan is het later niet meer mogelijk ook deze functies te integreren en de synergie van het programma als geheel met bijbehorende uitstraling te realiseren. Daarnaast is realisatie van een nieuw stadion voor FC Emmen alleen nu mogelijk in het kader van een integrale, bredere gebieds-ontwikkeling op businesspark Meerdijk met synergievoordelen waarbij vanuit commercieel rendement een bijdrage kan worden verkregen voor het afdekken van de onrendabele top van het stadion.

1.5 De gemeente vervult hiermee haar maatschappelijke en publiekrechtelijke rol

De gemeente Emmen heeft een maatschappelijke functie om te zorgen voor een goed voorzieningenniveau als het gaat om bijvoorbeeld onderwijs en sport, als verwoord in de Strategienota. In de Sport- en Beweegcampus geven wij invulling aan deze kerntaak. De gemeente is niet voornemens rechtstreeks te investeren in een nieuw stadion voor FC Emmen. Wel is het zo dat wij het belang van FC Emmen als enige betaald voetbalclub in de regio onderschrijven en ondersteunen. De successen van de afgelopen jaren met bijbehorend eredivisieverblijf hebben laten zien welke impact FC Emmen kan hebben op het imago en de bekendheid van Drenthe en de regio, met bijbehorende uitstraling en naamsbekendheid voor Emmen. In de Sport- en Beweegcampus vervult de gemeente een rol die zich beperkt tot haar kerntaken: het realiseren van onderwijs- en sportvoorzieningen in de vorm van

nieuwbouw voor het Carmelcollege Emmen en een mogelijke nieuwe (top)sportthal, het verkopen van bouwgrond, aanleggen van bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte en het voeren van ruimtelijk-planologisch beleid. Op deze wijze doen we wat we anders ook doen: we voeren regie, brengen partijen samen, faciliteren de ontwikkeling als geheel, zorgen voor nieuwe sport- en onderwijsvoorzieningen in lijn met het gemeentelijk beleid en verkopen bouwgrond die reeds lang in de etalage staat.

1.6 De huidige, te vervangen voorzieningen zijn verouderd en aan vervanging toe

Zowel voor de sportthal Angelslo als de huidige gebouwen van Carmelcollege Emmen geldt dat de panden gedateerd zijn, onderhoudslasten toenemen en de energielasten een groot deel van de exploitatiekosten zijn gaan bepalen. Ook geldt voor Carmelcollege Emmen dat het huidige onderwijs andere eisen stelt dan vroeger en dat de bestaande gebouwen steeds minder in deze behoefte kunnen voorzien. Als aangegeven zijn zowel de nieuwbouw van de sportthal Angelslo als Carmelcollege in onze integrale huisvestingsplannen Binnensport en Onderwijs opgenomen. Ook voor FC Emmen geldt dat het huidige stadion sterk is verouderd. Op termijn zal het stadion, zonder investeringen, niet langer aan de eisen van de KNVB kunnen voldoen. Uitgaande van de wens om ook op termijn betaald voetbal in Emmen, Drenthe en de regio te kunnen behouden en de continuïteit van de club ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is investeren in de accommodatie van de club in alle gevallen strikte noodzaak. Zonder investeringen in het stadion zal FC Emmen op niet al te lange termijn niet meer kunnen voldoen aan de eisen die de KNVB stelt om de licentie voor betaald voetbal te kunnen behouden. FC Emmen is niet in staat dergelijke investeringen zelf te dragen. De gemeente investeert niet in het stadion, maar kan hierbij ook ondersteunen zonder rechtstreekse investeringen in de club. Dit met name door functieverruiming, het realiseren van maatschappelijk vastgoed (onderwijs en sport) en het nemen van regie in het benaderen van investeerders /ontwikkelaars door bouwgrond aan te bieden op basis van verruimde planologische mogelijkheden die voldoende commercieel rendement mogelijk maken om de businesscase haalbaar te maken. Op basis van door adviesbureau Hypercube uitgevoerd onderzoek is geconstateerd dat nieuwbouw van het stadion de sterke voorkeur zou moeten hebben boven verbouw. Het huidige stadion is momenteel in een zeer verouderde staat en vernieuwing van het huidige stadion zou betekenen dat er naast de gewenste uitbreiding van de capaciteit ook flink geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van de huidige faciliteiten. Uit onderzoek van Hypercube blijkt dat FC Emmen voldoende potentie heeft voor een stadion met een capaciteit van 12.500 bezoekers in plaats van de huidige 8.300 bezoekers. Het groeiperspectief van de club is in een nieuw stadion aanzienlijk beter dan momenteel, of bij verbouw, het geval is. In een nieuw stadion is de club in staat te groeien tot een stabiele Eredivisieclub (80% kans op langdurig Eredivisieverblijf). Daarnaast biedt het nieuwe stadion de mogelijkheid om commerciële ruimtes in het stadion zelf in te bouwen. De huuropbrengsten vanuit deze activiteiten zorgen ervoor dat de huurprijs voor de club draagbaar blijft. In het geval van enkel een vernieuwing van het stadion valt de verdien capaciteit lager uit en blijft de club op een niveau waar het wisselend in de Eredivisie en eerste divisie speelt. In het geval van vernieuwing van het huidige stadion zijn de stichtingskosten weliswaar lager, maar blijft het beperkt mogelijk om commerciële functies aan het stadion toe te voegen, waardoor de huurprijs voor de club zelf relatief hoog uitpakt. Daarnaast zal voortbestaan in het huidige stadion een sterk toenemende onderhoudslast tot gevolg hebben. Het stadion heeft elk jaar meer moeite om een speellicentie van de KNVB te krijgen omdat de veiligheidseisen die gesteld worden steeds verder toenemen. Deze wig van toenemende eisen en afnemende kwaliteit beknelt het exploitatieresultaat heftig. In een nieuw stadion komt de club in een stabielere sportief-financieel leefgebied, waarin het beter in staat is de gevraagde huur en onderhoudskosten te betalen en bovendien een stabielere omzetniveau kan behouden door in de Eredivisie te spelen.

1.7 De realisatie van de Sport- en Beweegcampus is een meerjarige ontwikkeling en vraagt na uitwerking verdere besluitvorming

Het voorliggende voorstel aan uw raad voorziet niet in een definitief besluit voor realisatie van de Sport- en Beweegcampus, maar uitsluitend in de afweging omtrent mogelijke functieverbreiding op businesspark Meerdijk, de bevestiging van het in het IHP binnensport en onderwijs uitgesproken voornemen om te investeren in nieuwe voorzieningen voor onderwijs en (top)sport, en het voornemen om op termijn te investeren in zaken als de aanleg van infrastructuur en openbare ruimte. Het voorliggende besluit is een eerste stap richting de verdere uitwerking van de Sport- en Beweegcampus. Verdere besluitvorming vindt plaats na verdere uitwerking, omdat op basis van voorliggend besluit de marktbenadering kan worden gestart die moet leiden tot de selectie van een investeerder / ontwikkelaar voor de gehele ontwikkeling¹. Inzicht in de programmatische mogelijkheden c.q. toegestane functies op de Meerdijk en de rol en positie van de gemeente is hiertoe op voorhand noodzakelijk voor dergelijke partijen zodat een helder kader van de programmatische mogelijkheden bestaat.

Daarbij geldt wel dat nu inzake functieverruiming slechts sprake is van een beleidsmatige afweging door uw raad. Richting marktpartijen dient het voorbehoud gemaakt te worden van enerzijds vaststelling door uw raad van het (na verdere uitwerking) op te stellen omgevingsplan. Na afronding van de openbare verkoopprocedure en de selectie van een marktpartij wordt het project verder uitgewerkt. Finale besluitvorming door uw raad, met definitieve investeringsbesluiten op de terreinen die de gemeente aangaan, vindt daarna plaats, naar verwachting in 2025 of uiterlijk 2026, afhankelijk van de voortgang van de verdere uitwerking.

2.1/3.1/4.1 De toevoeging van commercieel vastgoed met voldoende rendement is noodzakelijk om de Sport- en Beweegcampus haalbaar en uitvoerbaar te maken

Met de Sport- en Beweegcampus wordt een ambitieus programma gerealiseerd met (boven)regionale uitstraling, dat, zo blijkt uit de door Hypercube uitgevoerde haalbaarheidsstudie, niet haalbaar is zonder bijdragen uit te verwachten rendement van aanvullend te realiseren commercieel vastgoed. In vergelijkbare situaties waarin sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling met maatschappelijk vastgoed in combinatie met de realisatie van nieuwbouw van een nieuw stadion voor betaald voetbal, zien we ook dat dergelijke kostendragers nodig zijn om de onrendabele top van het te ontwikkelen stadion af te dekken. De huidige bestemming van businesspark Meerdijk (bedrijven, Leisure, sport, kantoren en onderwijs) biedt hiertoe onvoldoende mogelijkheden waardoor functieverbreiding op businesspark Meerdijk, waarbij aanvullende mogelijkheden worden geboden ten opzichte van de huidige bestemming, noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren.

2.2/3.2/4.2 Ongewenste effecten op het centrum dienen zoveel mogelijk te worden beperkt

De in dit voorstel aan uw raad beschreven functieverruiming omvat Perifere Detailhandelsvestigingen (hierna: PDV) voor zover het grootschalige bouwmarkten en/of tuincentra betreft, grootschalige fietsenzaken, ruimte voor een supermarkt (met name als gevolg van herbestemming/saldering), en beperkte verbreding van de mogelijkheden voor horeca ter verdere versterking van de samenhang van het programma van de Sport- en Beweegcampus. Daarnaast wordt voorgesteld toevoeging van verblijfsaccommodatie voor gebruikers van de campus toe te staan.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de stadscentra te versterken. De reeds ingezette koers van concentratie van winkelvloeroppervlak in het centrum, mede door transformatie van aanloopgebieden, is met de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie op 27 oktober 2022 bestendigd. Om deze reden ligt het niet voor de hand om reguliere detailhandel die in alle redelijkheid in het centrum inpasbaar is, mogelijk te maken op een perifere locatie. De huidige combinatie van functies is daarbij, vanwege het feit dat deze niet of nauwelijks conflicteert met het aanbod in het stadscentrum en het gemeentelijk beleid om het centrum aantrekkelijk te houden, ter bescherming van de binnenstad zorgvuldig tot stand gekomen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de op dat punt, mede aan de hand van bijgevoegde onderzoeksrapportage van adviesbureau Ginder (bijlage 3) gemaakte afwegingen zoals die ook zijn verwoord in voorliggend voorstel.

¹ De gemeente is, in het kader van het Didam-arrest, verplicht de verkoop van bouwgrond openbaar aan te besteden.

Functie	Passend in huidige bestemming?	Mogelijk maken?
Huidige bestemmingsplan: bedrijven, leisure, sport, horeca, dienstverlening, kantoren en onderwijs	Ja	n.v.t.
PDV, voorzover bouwmarkten, tuincentra	Nee	Ja
PDV overig (zoals woonwinkels, keukenzaken, etc)	Nee	Nee
Detailhandel, voorzover inpasbaar in het centrum dan wel kleinschalig van aard	Nee	nee
Grootschalige sportgerelateerde detailhandel	Nee	Nee
Supermarkt	Nee	Ja
Grootschalige fietsenzaken	Nee	Ja
Verbreding mogelijkheden voor horeca	Gedeeltelijk	Ja
Huisvesting / verblijfsaccommodatie ten behoeve van de campus	Nee	Ja

Door toevoeging van grootschalige bouwmarkten en tuincentra en grootschalige fietsenzaken met regionale toevloeiing en ruimte voor een supermarkt (met name als gevolg van herbestemming/saldering van plancapaciteit) en verbreding van de mogelijkheden voor horeca worden effecten op het centrum in belangrijke mate voorkomen. Op dit moment zijn fietsenzaken vooral gehuisvest in transformatiegebieden. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze gebieden de komende jaren verder te transformeren naar andere functies zoals wonen, en daarmee de concentratie van het kernwinkelgebied verder te versterken. Toevoeging van dergelijke functies in deze gebieden staat, naast het feit dat voor dergelijke grootschalige vestigingen ook daar niet of nauwelijks ruimte bestaat, op gespannen voet met de ingezette koers en is daarmee niet voor de hand liggend. Inzake de toevoeging van ruimte voor PDV voor zover het grootschalige bouwmarkten en tuincentra betreft geldt dat effecten op het centrum niet van toepassing zijn; dergelijke functies zijn immers niet gehuisvest in het centrum maar op bestaande PDV-locaties.

2.3/3.3/4/3 De exacte omvang van de toe te voegen ruimte voor nieuwe functies moet in de verdere uitwerking nader worden gedefinieerd en vastgelegd

De exacte invulling c.q. omvang van de voorgestelde functieverbreding op businesspark Meerdijk moet nog verder worden uitgewerkt. In de door Hypercube opgestelde businesscase wordt gewerkt met aannames die aan de hand van interesse en initiatieven uit de markt tot stand gekomen zijn. Globaal wordt in de businesscase uitgegaan van de volgende minimaal benodigde omvang om de businesscase haalbaar te maken:

Functie	Oppervlakte (bruto vloeroppervlak (bvo))
Commerciële functies in de plint van het stadion; de verwachting is dat deze grotendeels reeds passend zijn in de huidige bestemming	10.000 m ²
Sportscholen (passend in de huidige bestemming)	3.000 m ²
Supermarkt	Min. 1500 m ² ²
Grootschalige fietsenzaken	Min. 2.500 m ²
Onderwijs (Carmel College)	11.500 m ²
PDV: branches doe-het-zelf en tuincentra	26.500 m ²

² Toevoeging van meer winkelvloeroppervlak voor een supermarkt is alleen mogelijk in geval van herbestemming / saldering van plancapaciteit

De maximaal toe te voegen oppervlakte wordt beperkt door de (ten opzichte van bestaande locaties) relatief beperkte omvang van businesspark Meerdijk, en het uiteindelijke ruimtebeslag van de overige functies (onderwijs, sport, nieuw stadion voor FC Emmen). De exacte omvang van de extra functies kan op dit moment – met uitzondering van de maximale omvang van een toe te voegen supermarkt, waarvoor - zeker bij een ruimte groter dan 1500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) - elders ruimte uit de markt genomen moet worden- nog niet definitief worden vastgesteld. Dit dient in de verdere uitwerking in samenspraak met de te selecteren ontwikkelaar / investeerder nader afgebakend te worden. De aannames uit de studie van Hypercube zijn gebaseerd op concrete interesse uit de markt en geven hierin richting.

Uiteindelijk vindt, in het kader van het door uw raad op dat moment vast te stellen omgevingsplan, na verdere uitwerking nadere motivering en onderbouwing plaats aan de hand van de op dat moment meest recente inzichten en jurisprudentie. Dat geldt ook voor de mogelijkheid tot het stellen van een minimale oppervlakte per vestiging, om zodoende ongewenste effecten verder te beperken en alleen grootschalige vestigingen van bouwmarkten, tuincentra en /of fietsenzaken toe te staan. Gezien de op de Meerdijk en directe omgeving beschikbare ruimte in relatie tot het programma als geheel, is als vermeld sprake van een in omvang relatief beperkte toevoeging ten opzichte van de bestaande ruimte voor PDV in Emmen.

2.4/343 Bestaande locaties bieden onvoldoende ruimte de huidige marktvraag op te vangen

Bij de gemeente hebben zich de afgelopen periode partijen in de branche bouw- en tuincentra en fietsenzaken gemeld die grootschalig van aard zijn. Op de bestaande PDV-locaties (Nijbracht en Meubelboulevard) en in de centra is onvoldoende ruimte om dergelijke initiatieven in te passen; bestaande panden zijn veelal verhuurd en kavels zijn niet, dan wel in zeer beperkte omvang beschikbaar. De Meubelboulevard heeft in het geheel geen vrije ruimte en is nagenoeg volledig verhuurd als het gaat om bestaande panden. Op de Nijbracht is één gemeentelijke kavel onbebouwd, die door de gemeente recent in optie is gegeven, maar geen bestemming PDV heeft. Daarnaast is een kavel van beperkte omvang in bezit van derden die tevens geen bestemming voor PDV heeft. Op de Nijbracht is één pand (1900 m²) momenteel niet verhuurd; ook hier is verder geen vrije ruimte beschikbaar. Het voorgaande betekent dat de huidige marktvraag niet in de gemeente Emmen kan landen op bestaande locaties. Voor verdere informatie wordt verwezen naar bijlage 4 (factsheets koopstromen onderzoek Locatus 2023 centrum, Nijbracht, Meubelboulevard). Ook indien de Sport- en Beweegcampus niet gerealiseerd wordt, dient alsnog de beleidsmatige vraag beantwoord te worden of ruimte geboden zou moeten worden om de huidige marktvraag inzake grootschalige vestigingen voor bouwmarkten, tuincentra en grootschalige fietsenzaken met regionale toevloeiing te faciliteren, of niet.

Dergelijke grootschalige vestigingen bieden vanuit het oogpunt van economische ontwikkeling, het behoud van structurele, duurzame werkgelegenheid alsmede te verwachten opbrengsten uit de verkoop van (langdurig onverkochte) bouwgrond kansen en passen bij de ambitie van groei van de gemeente Emmen, mede vanwege de regionale toevloeiing en aantrekkingskracht. Daarbij geldt dat het waarschijnlijk is dat dergelijke initiatieven, indien de gemeente deze ruimte niet zou willen bieden, zich alsnog in de regio zouden vestigen buiten de gemeentegrenzen. Een eventueel effect op bestaande PDV-locaties in de gemeente Emmen is ook dan te verwachten. Voornoemde economische effecten voor de gemeente Emmen treden in dat geval echter niet, of in veel mindere mate op. Bovendien is realisatie van het huidige programma van de Sport- en Beweegcampus met voornoemde positieve maatschappelijke en economische effecten, synergievoordelen en (boven)regionale uitstraling in dat geval niet mogelijk.

2.5 /3.5 De mogelijke effecten van functieverruiming zijn onderzocht

De DSV steekt met name in op versterking van bestaande winkelgebieden, maar geeft tevens ruimte om nadere afwegingen te maken als het gaat om uitbreidingswensen inzake verspreid aanbod. In de DSV is dit als volgt verwoord:

‘Uitzonderingen in beleid niet uitsluiten’

Uitbreidings- verplaatsing- of nieuwbouwwensen van verspreid detailhandelsaanbod zijn alleen mogelijk als aangetoond is dat inpassing in één van de binnenstedelijke winkelgebieden of op Nijbracht/Meubelboulevard (detailhandel in volumineuze goederen) onmogelijk is. Dan moeten alsnog de behoefte en ruimtelijke effecten van extra detailhandelsmeters onderzocht worden’.

De behoefte en ruimtelijke effecten van mogelijkerwijs toe te voegen functies zijn in opdracht van de gemeente onderzocht door adviesbureau Ginder³ (bijlage 3). Hierbij is niet alleen bekeken wat de

³ Adviesbureau Ginder heeft in opdracht van de gemeente destijds de DSV opgesteld.

effecten zijn van het in dit voorstel opgenomen programma, maar is ook breder gekeken naar meerdere scenario's, bijvoorbeeld aangaande sport gerelateerde detailhandel, om zodoende een integrale afweging te kunnen maken omtrent het al dan niet toevoegen van functies op businesspark Meerdijk en de effecten daarvan.

In de rapportage wordt onder meer geconcludeerd dat niet uit te sluiten is dat bijvoorbeeld grootschalige vestigingen van sport gerelateerde detailhandel (bijvoorbeeld een keten als Decathlon) toch inpasbaar zijn in het centrum vanwege de aanwezige leegstand. De laatste leegstandscijfers geven aan dat er momenteel 6700 m² bruto vloeroppervlak leegstand is in het centrum van Emmen, verdeeld over 63 locaties. Inpassing van grootschalige vestigingen in het stadscentrum is daarmee complex en ligt daarmee niet voor de hand. Deze functies worden echter voorzichtigheidshalve niet aan het programma toegevoegd, teneinde mogelijke effecten op het centrum tot een minimum te beperken. Verder constateert Ginder dat met name in de branche tuincentra ruimte bestaat, en dat de branche tweewielerspeciaalzaken een groeimarkt is, hetgeen wordt bevestigd door de partijen die zich recent bij de gemeente hebben gemeld. Daarnaast is de conclusie van belang dat een grootschalige fietsenwinkel op een perifere locatie nauwelijks effecten heeft op 'het aanbod in een woonplaats'. De denkrichting om – buiten de transformatiegebieden – ruimte te bieden voor dergelijke grootschalige initiatieven vindt hiermee verdere basis.

Inzake PDV-locaties (doe-het-zelf/ tuincentra) geldt bovendien dat aangetoond moet worden dat nieuw aanbod niet op de bestaande locaties inpasbaar is. Hiertoe wordt verwezen naar het gestelde onder argument 2.4/3.4. Verder geldt dat met de beperking tot de branches doe-het-zelf en tuincentra wordt afgeweken van de gangbare definitie van PDV, waar bijvoorbeeld ook woonwinkels toe gerekend worden. Reden hiervoor is dat we zien dat de partijen die zich bij ons melden voor vestiging, zich met name in deze sectoren bewegen en dat de marktvraag zich in belangrijke mate tot deze sectoren beperkt.

3.6 Toevoeging van een supermarkt houdt de leefbaarheid op peil en versterkt het programma van de Sport- en Beweegcampus

Wij achten het voor de leefbaarheid van belang dat een supermarkt tot het voorzieningenniveau van Barger-Oosterveld blijft behoren. De laatste tijd merken wij dat met name de buurtsupers in de dorpen onder druk staan. De huidige supermarkt in Barger-Oosterveld zal uiterlijk eind 2025 de deuren sluiten. Om deze reden is Ginder gevraagd ook inzicht te geven in mogelijke effecten van toevoeging van een supermarkt aan het programma van de Sport- en Beweegcampus. Ginder constateert dat er ruimte is voor een supermarkt met een ruimte tot 1180 m² winkelvloeroppervlak (circa 1500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) om in die behoefte én in de behoefte van de overige functies van de Sport- en Beweegcampus en hun bezoekers te kunnen (blijven) voorzien, én dat de effecten daarvan beperkt zijn. Wel dient een nieuwe supermarkt met name gerealiseerd te worden indien sprake is van herbestemming van bestaand winkelvloeroppervlak. In dit geval is daarvan, als gevolg van onder meer de aankomende sluiting van de bestaande supermarkt in Barger-Oosterveld, sprake. De rapportage van Ginder ziet detailhandel voor dagelijkse boodschappen c.q. supermarkten in algemene zin als een groeimarkt. Toevoeging van meer winkelvloeroppervlak is echter alleen mogelijk in geval van saldering c.q. herbestemming van plancapaciteit elders. Om ongewenste markteffecten te voorkomen is een supermarkt groter dan 2500 tot 3000 m² bvo echter ongewenst, zoals ook in de rapportage van Ginder is benoemd. In de verdere uitwerking worden de mogelijkheden verder onderzocht. Mogelijke toevoeging van een supermarkt kan immers een belangrijke drager zijn voor het realiseren van voldoende commercieel rendement en daarmee voor de haalbaarheid van de Sport- en Beweegcampus. Door de verbinding met de Sport- en Beweegcampus is er ook meer economisch draagvlak voor de supermarkt door de toevloeiing die het programma realiseert.

4.1 Toevoeging van horeca draagt bij aan levendigheid en reuring, haalbaarheid en kan de aantrekkingskracht van het programma verder versterken

De Sport- en Beweegcampus is juist vanwege de combinatie van functies die elkaar kunnen versterken, een krachtig concept. De wisselwerking, synergie en samenwerking tussen gebruikers en functies hebben het potentieel om (boven)regionale aantrekkingskracht te bewerkstelligen. Binnen het huidige bestemmingsplan is horeca ten dienste van de bestemming reeds toegestaan⁴, evenals een evenementenhal en/of een discotheek. Verbreding van de horecafunctie, zij het in beperkte mate omdat de huidige bestemming al in belangrijke mate voorziet in horeca, kan ondersteunend zijn aan het totaalconcept en een belangrijk element zijn om de aantrekkingskracht van het geheel een extra impuls te

⁴ Het geldende bestemmingsplan staat horeca 1 (lunchrooms, broodjeszaken) toe, en staat horeca 2 toe (volwaardige restaurants,) binnen het huidige stadion van FC Emmen.

geven. Een hapje eten voor of na het zwemmen, de voetbalwedstrijd of bezoek aan één van de commerciële functies is voor de hand liggend, zorgt voor een langer bezoek aan het gebied en voor meer aantrekkingskracht omdat hiermee de beleving van het programma als geheel een extra dimensie kan krijgen. Om deze redenen wordt voorgesteld de huidige planologische mogelijkheden voor horeca ten dienste van de bestemming op businesspark Meerdijk en directe omgeving beperkt te verbreden door zelfstandige horecavestigingen toe te staan ter versterking van het programma, de uitstraling en synergie van de Sport- en Beweegcampus als geheel. In de verdere uitwerking worden de mogelijkheden verder onderzocht en ingekaderd als onderdeel van het uiteindelijk door uw raad vast te stellen omgevingsplan.

5.1 De realisatie van de Sport- en Beweegcampus is een groeimodel waarin de synergie van het programma als geheel op termijn nieuwe kansen kan bieden, bijvoorbeeld voor verblijf voor gebruikers van de campus

In vergelijkbare ontwikkelingen, zoals in geval van sportstad Heerenveen, blijkt dat het programma van een dergelijke campus zich zodanig kan ontwikkelen dat behoefte is dan wel ontstaat aan accommodaties voor verblijf van topsporters, bijvoorbeeld voor voetballers van FC Emmen, die momenteel elders worden gehuisvest. Hoewel niet aannemelijk is dat een dergelijke functie direct tot ontwikkeling komt, kan verblijfsaccommodatie of mogelijk een hotelfunctie wel leiden tot versterking van de faciliteiten voor (top)sporters en van de synergie en trekkracht van het programma als geheel. Om deze redenen wordt voorgesteld ook deze mogelijkheid te bieden in relatie tot de verdere uitwerking van de Sport- en Beweegcampus.

6.1 Voor inpassing van het programma als geheel is voldoende ruimte nodig

Ten aanzien van de exacte omvang van het projectgebied, de aan te leggen openbare ruimte en infrastructuur geldt dat ook dit onderdeel is van de verdere uitwerking. Het is zeer aannemelijk dat verbreding van het projectgebied met bijvoorbeeld de grond van het huidige stadion en directe omgeving noodzakelijk blijkt om het programma als geheel te kunnen inpassen. Een dergelijke uitbreiding van het projectgebied kan, naast het feit dat de reeds langdurig onverkochte bouwgrond op businesspark Meerdijk wordt verkocht als gevolg van deze ontwikkeling en de haalbaarheid wordt versterkt, bovendien leiden tot een mogelijk positief effect op de grondexploitatie. De geschetste functieverruiming wordt in dat geval na verdere uitwerking opgenomen in het op te stellen omgevingsplan voor het projectgebied als geheel.

7.1 In de vastgestelde stedenbouwkundige visie Angelslo is herontwikkeling naar woningbouw reeds opgenomen inzake de vrijkomende locaties van onderwijs en de huidige sporthal

Op termijn zullen de locaties van het Carmelcollege Emmen en de huidige sporthal Angelslo, na nieuwbouw van Carmelcollege en de nieuwe (top)sporthal op de Meerdijk, beschikbaar komen voor herontwikkeling naar wonen (conform de kaders uit de stedenbouwkundige visie Angelslo). Omwille van het genereren van voldoende commercieel rendement voor het programma van de Sport- en Beweegcampus, en vanwege de relatie met de ontwikkeling van de campus, wordt voorgesteld de ontwikkeling van woningbouw op deze locaties te integreren in de openbare verkoopprocedure voor de Sport- en Beweegcampus. Op deze wijze is de te selecteren ontwikkelaar / investeerder in staat een deel van de opbrengsten uit de herontwikkeling van deze locaties toe te voegen aan de Sport- en Beweegcampus. Hiermee wordt voor de ontwikkelmarkt op voorhand een helder kader van de mogelijkheden geschetst en wordt de haalbaarheid van de campus verder vergroot. Het toevoegen van deze ontwikkelmogelijkheden aan het programma zorgt voor een extra buffer in geval van tegenvallend commercieel rendement op de Meerdijk en vergroot de kans dat investeerders inschrijven op de ontwikkeling. Vanzelfsprekend zal de gemeente haar reguliere kaderstellende rol vervullen, met de stedenbouwkundige structuurvisie Angelslo als basis.

8.1 De Sport- en Beweegcampus omvat een integraal, samenhangend programma waar functieverbreiding onlosmakelijk mee verbonden is.

Functieverbreiding op businesspark Meerdijk is noodzakelijk om meerdere redenen. Enerzijds zijn commerciële dragers met bijbehorend rendement een voorwaarde om het programma haalbaar te maken, anderzijds is de marktvraag voor met name doe-het-zelf, tuinartikelen en grootschalige fietsenzaken ook zonder de Sport- en Beweegcampus relevant, zoals aangegeven onder argument 2.4. Vooralsnog wordt echter voorgesteld om functieverruiming op businesspark Meerdijk op basis van de uitzonderingsbepaling in het detailhandelsbeleid te koppelen aan de realisatie van de Sport- en Beweegcampus omdat zij daarvan een onlosmakelijk en noodzakelijk onderdeel uitmaakt. Indien aan de hand van de verdere uitwerking mocht blijken dat de Sport- en Beweegcampus niet haalbaar blijkt, dient op dat moment nader afgewogen te worden of de marktvraag naar dergelijke functies alsnog bediend zou

moeten worden en in welke mate. In dat geval is sprake van een nieuwe situatie die op dat moment nadere afweging en besluitvorming vraagt.

9.1 /10.1 Het is voor geïnteresseerde marktpartijen noodzakelijk om bij de start van de openbare verkoopprocedure zicht te hebben op de mogelijkheden en kansen van het programma van de Sport- en Beweegcampus

De gemeente is, mede in het kader van het Didam-arrest, verplicht de bouwgrond op de Meerdijk ten behoeve van de Sport- en Beweegcampus openbaar aan te bieden in het kader van de Sport- en Beweegcampus. Het is daarbij voor geïnteresseerde marktpartijen noodzakelijk om op voorhand helderheid te hebben over de positie en het standpunt van de gemeente. Dat geldt niet alleen voor de reikwijdte van mogelijke functieverbreding en de realisatie van passende infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte, maar ook voor de overige programmaonderdelen als nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen en/of een mogelijke nieuwe (top)sportthal. Nieuwbouw van het Carmelcollege is reeds opgenomen in het IHP Onderwijshuisvesting, en de mogelijke nieuwbouw van een (top)sportthal, is – tenminste voor zover het de vervanging van de sportthal Angelslo betreft – reeds opgenomen in het IHP Binnensport. Om deze reden wordt uw raad gevraagd om, voorafgaand aan de start van de openbare verkoopprocedure, het voornemen uit te spreken om op termijn op deze wijze te investeren in onderwijs en binnensport. Dit vanzelfsprekend onder voorbehoud van uw uiteindelijke investeringsbesluiten en het op dat moment ook daadwerkelijk beschikbaar zijn van de benodigde middelen; u neemt hiermee op dit moment derhalve geen besluit deze investeringen ook daadwerkelijk te doen. Wel is op deze wijze voor geïnteresseerde marktpartijen helder dat de gemeente, zij het onder de genoemde voorwaarden, positief staat ten opzichte van de uiteindelijke realisatie van deze programmaonderdelen. De daadwerkelijke omvang van de gemeentelijke investeringen in onderwijshuisvesting en de mogelijke nieuwe (top)sportthal zijn afhankelijk van onder meer het aantal leerlingen en de (indexering van) normbedragen voor onderwijshuisvesting op het moment van realisatie, en worden als vermeld na verdere uitwerking separaat aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

4. Kanttekeningen

2.1 Branchering van detailhandel op een perifere locatie dient goed gemotiveerd te worden

Als het gaat om toevoeging van functies als PDV (bouwmarkten en tuincentra) en grootschalige fietsenzaken geldt dat als gevolg van jurisprudentie een strenge motivatieplicht geldt op grond van de Dienstenrichtlijn en de Ladder van duurzame verstedelijking. Ook dient de provincie Drenthe zich, in het kader van de Provinciale Omgevingsverordening, uit te spreken over het voornemen tot functieverbreding. Toetsing in de rechtspraak is stringent en continu aan verandering onderhevig. Hoewel goed te motiveren bestaat bij mogelijk beroep tegen het uiteindelijk vast te stellen omgevingsplan altijd het risico dat het omgevingsplan niet onherroepelijk wordt. In het kader van het op te stellen omgevingsplan wordt, aan de hand van de meest recente cijfers en jurisprudentie van dat moment, een nadere juridische analyse en onderbouwing uitgewerkt. Dit kan, evenals de verdere planuitwerking in samenspraak met de te selecteren marktpartij, mogelijk van invloed zijn op het uiteindelijke voorstel tot functieverbreding zoals dat in het uit te werken omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

6.1 Het is op dit moment onduidelijk of voldoende ruimte beschikbaar is op businesspark Meerdijk om het programma als geheel te kunnen realiseren

Met het afronden van de haalbaarheidsstudie staan we aan de start van de verdere uitwerking. Momenteel is niet duidelijk of de beschikbare ruimte op businesspark Meerdijk toereikend is om het gehele programma te kunnen realiseren. Na het – indien mogelijk- betrekken van een ontwikkelende partij wordt het programma gaandeweg uitgewerkt en aangescherpt en wordt per functie een programma van eisen met bijbehorend ruimtebeslag opgesteld, hetgeen vervolgens input is voor een stedenbouwkundig plan. Studie naar mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen, maar ook van dubbelgebruik van (delen van) gebouwen van bijvoorbeeld FC Emmen en Carmelcollege Emmen wordt hierin meegenomen. Op dat moment moet blijken of de beschikbare ruimte op businesspark Meerdijk toereikend is voor het volledige programma van de Sport- en Beweegcampus. Als vermeld onder argument 6.1 geldt ten aanzien van de omvang van het projectgebied dat het aannemelijk is dat verbreding van het projectgebied met bijvoorbeeld de grond van het huidige stadion en directe omgeving noodzakelijk blijkt om het programma als geheel te kunnen inpassen. Een dergelijke uitbreiding van het projectgebied kan, naast het feit dat de reeds langdurig onverkochte bouwgrond op businesspark Meerdijk wordt verkocht als gevolg van deze ontwikkeling, bovendien leiden tot een mogelijk positief effect op de grondexploitatie.

6.2 Voor de Sport- en Beweegcampus dienen bestaande panden te worden verworven

Om het programma als geheel te kunnen realiseren dienen enkele bestaande panden in het gebied te worden aangekocht. Op dit moment is nog niet duidelijk onder welke condities deze verwervingen al dan niet plaats kunnen vinden.

9.1 Het is niet zeker dat ontwikkelende partijen / investeerders inschrijven op de openbare verkoopprocedure

Op dit moment is de haalbaarheidsstudie afgerond. Conclusie daarvan is dat er kansen zijn om het programma als geheel te realiseren omdat de voorgestelde functieverruiming voldoende basis lijkt te bieden voor het genereren van commercieel rendement. Daarbij is interesse getoond uit de markt. Feit is echter dat pas in het kader van de nog te starten openbare verkoopprocedure helder wordt of en zo ja hoeveel partijen daadwerkelijk inschrijven om in gesprek te komen over de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus. Het is ook mogelijk dat wij geen inschrijvingen ontvangen.

5. Financiën

Voor de voorbereiding en uitwerking van de Sport- en Beweegcampus zijn in de begroting 2024 reeds middelen voor 2024 beschikbaar gesteld. In de Kadernota 2025 zijn aanvullende middelen gevraagd om de verdere voorbereiding en uitwerking in 2025 op te kunnen pakken. Voor het overige kent het voorliggende voorstel geen financiële gevolgen; verdere besluitvorming omtrent gemeentelijke investeringen inzake maatschappelijk vastgoed en/of bijvoorbeeld infrastructuur en de aanleg van openbare ruimte worden, na verdere uitwerking, separaat aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

6. Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad inzake dit voorstel wordt de openbare verkoopprocedure, bedoeld om een investeerder / ontwikkelaar te betrekken bij de verdere uitwerking, op basis van de kaders uit dit besluit verder voorbereid, gestart en afgerond. Uw raad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Voor de verdere achtergronden wordt verwezen naar bijgevoegd inspiratiedocument 'Sport- en Beweegcampus Emmen' alsmede de overige onderzoek rapportages. Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H. F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2024 120916-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2024,

besluit:

1. Kennis te nemen van het inspiratiedocument ‘*Sport- en Beweegcampus Emmen*’ (bijlage 1);
2. Functieverbreding voor het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk in de vorm van grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuinartikelen en fietsenzaken toe te staan;
3. Het projectgebied van de Sport en Beweegcampus op businesspark Meerdijk aan te wijzen als locatie voor een supermarkt, met name door middel van herbestemming/saldering van bestaande plancapaciteit;
4. De huidige planologische mogelijkheden voor horeca te verbreden door ook zelfstandige horecavestigingen toe te staan als verdere versterking van het programma van de Sport- en Beweegcampus;
5. In het programma van de Sport- en Beweegcampus tevens ruimte te bieden voor verblijfsaccommodaties / huisvesting ten behoeve van de campus;
6. Een mogelijke uitbreiding van het projectgebied toe te staan en de mogelijkheden hiertoe verder te verkennen als onderdeel van de verdere uitwerking;
7. De mogelijkheid tot herontwikkeling van de op termijn in Angelslo vrijkomende locaties van het huidige Carmelcollege Emmen en de huidige sporthal Angelslo te betrekken bij de openbare verkoopprocedure voor de Sport- en Beweegcampus;
8. De beleidsmatige functieverruiming onder besluitpunten 2,3,4 en 5 alleen mogelijk te maken als onderdeel van de realisatie van de Sport- en Beweegcampus Emmen;
9. Het voornemen uit te spreken om – na verdere uitwerking – te investeren in nieuwe huisvesting voor het Carmelcollege Emmen en een nieuwe (top)sporthal op businesspark Meerdijk, in lijn met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting en het Integraal Huisvestingsplan Binnensport, alsmede in de aanleg van de benodigde infrastructuur en openbare ruimte op de Sport-en Beweegcampus.
10. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het opstarten van de openbare verkoopprocedure voor de Sport- en Beweegcampus, met inachtneming van de in dit voorstel benoemde voorwaarden en uitgangspunten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout