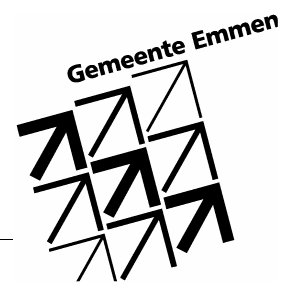


2^e Gewijzigde raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2010	RA10.0064	B	10	10/566

Onderwerp:

Ontwikkeling Noorderplein

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid Concernstaf

Projectmanagement Beleid en financiën

A.N. Lambooi, telefoon ((0591)68 92 02) J.T. Oosterhoff telefoon (0591) 68 55 54

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

I. Grondexploitatieopzet Emmen-Centrum-Noord

- In te stemmen met de planontwikkeling Emmen-centrum-noord en vast te stellen de grondexploitatieopzet Emmen-Centrum-noord;
- Ten behoeve van de grondexploitatie Emmen-Centrum-Noord een krediet beschikbaar te stellen van € 8,96 mln.
- De dekking van het krediet als volgt te bepalen;
 - De te realiseren opbrengsten binnen de grondexploitatie worden geraamd op € 4,18 miljoen en worden ingezet ter dekking van het krediet.
 - Na inzet van de opbrengsten binnen de grondexploitatie resteert een tekort van € 4,78 mln., met een contante waarde in 2010 van € 3,75 mln. Dit tekort van € 3,75 mln. voor een bedrag van € 1 mln. te dekken uit het Complex Noordwand Markt en voor een bedrag van € 2,75 mln. te dekken uit de bestemmingsreserve SIOF.

II. Parkeerkelder

- Een krediet ad € 13,7 mln. voor de bouw van de parkeerkelder Emmen-Centrum-noord beschikbaar te stellen
- In afwijking van het principe dat de jaarlijkse lasten gedekt dienen te worden uit de parkeeropbrengsten, het contant gemaakte exploitatieresultaat ad. € 1,3 mln. ten laste van de BAR te brengen.
- Ter dekking van de negatieve aanloopresultaten in de eerste jaren een bestemmingsreserve Parkeergarage “Noorderplein” te vormen en voor een bedrag van € 4,2 te voeden uit de BAR. Na het bereiken van het break-even-punt worden de resultaten tot een bedrag van € 4,2 mln. weer terug gestort in de BAR.
- Jaarlijks aan de bestemmingsreserve “Noorderplein” 4,5% rente toe te voegen.
- Af te wijken van de nota activabeleid en deze investering op basis van annuïteiten af te schrijven
- De afboeking van de oude boekwaardes “Parkeerdek Noordeind” voor een bedrag van € 341.470 ten laste van de BAR te brengen.
- Eventuele aanbestedingsvoordelen ten gunste te laten komen van de BAR.

III. Begroting

- k) De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.
- l) De uit de aanwending van de BAR voortvloeiende renteconsequenties mee te nemen bij het opstellen van de begroting 2011.

Samenvatting

Nadat diverse mogelijkheden waren onderzocht is besloten om een ultieme poging te doen om de vestiging van een Mediamarkt mogelijk te maken in Emmen-Centrum-noord ter versterking van het noordelijk deel van Emmen-centrum en kansen te scheppen voor vervolgprijzen en lokale ondernemers. In bijgaand raadsvoorstel wordt het resultaat van de gedane projectinzet verwoord en wordt voorgesteld in te stemmen met de planvoorstellen en de bijbehorende grondexploitatie en parkeerexploitatie goed te keuren.

In grote lijnen ziet het uitwerkingsmodel van het project er als volgt uit:

- A. Langs de Hondsrugweg, rond de Lindenhof tot aan het Noorderplein is een parkeergarage gedacht in twee lagen onder de grond ontsloten vanaf de Westerstraat ter hoogte van de huidige parkeerdekken.
- B. Op de garage ten noorden van de Lindenhof wordt de Mediamarkt met ca. 5000 m² gesitueerd, deels in twee lagen, gericht op het Noorderplein.
- C. Ten zuiden van de Lindenhof vastgoedontwikkeling ten behoeve van nader uit te werken centrumactiviteiten;
- D. De aan het Noorderplein gelegen croissanterie Chez Nous wordt in principe gesitueerd naast de bibliotheek op een nader te bepalen locatie aan het Noorderplein.

De voordelen van deze opzet, geformuleerd onder A t/D, zijn: een parkeergarage met een heldere ontsluiting en routing voor het grootste deel geconcentreerd onder de Mediamarkt met een directe aansluiting op het centrum. De Mediamarkt kan zich daarnaast over het volle front aan het Noorderplein presenteren, wat een vestigingsvoorwaarde van de Mediamarkt is. Door de ontwikkelopgaaf ten zuiden van de Lindenhof wordt de noordkant van Emmencentrum-noord als geheel fysiek en ruimtelijk in de ontwikkeling meegenomen. De consequentie van deze uitwerking is, dat de Nijenbrinksflat dient te worden gesloopt evenals de bestaande parkeerdekken. Oplossingen met deels of geheel behoud van de Nijenbrinksflat zijn onderwerp van studie geweest, maar niet haalbaar gebleken op basis de randvoorwaarden van het benodigd verkoopoppervlak en bijbehorend parkeren. Handhaving van de Nijenbrinksflat, deels of geheel, blokkeert de ontwikkeling van zowel een goed bruikbare parkeerkelder, als de ontwikkeling van verantwoorde commerciële ruimte voor de Mediamarkt.

Bijlagen: 1. grondexploitatieopzet, 2. notitie Spark, 3. grafiek parkeerexploitatie, 4. schetsontwerp plan.

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 09-03-2010 en de daarbij behorende stukken (2 maquettefoto's).

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0064	B 10	10/566

1. Aanleiding voor het voorstel

In de vergadering van uw raad d.d. 28 januari 2010 hebben wij u geïnformeerd over de planontwikkeling voor Emmen-centrum-noord, het Noorderplein. Het is van groot belang het noordelijk deel van Emmen-centrum met bijbehorende voorzieningen te versterken. Het imago en de levensvatbaarheid van het gebied op de lange termijn baart zorgen. Dit in relatie tot het overig winkelgebied, de bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. Een winkeltrekker ontbreekt en de ontsluiting van het gebied is niet eenduidig. De parkeergelegenheid aan de Frieslandroute heeft geen duidelijke relatie met Centrum. Verder is de verblijfskwaliteit in het gebied voor verbetering vatbaar. Herinrichting zou kunnen bijdragen aan de verbetering daarvan. De entree vanaf de Weerdingerstraat is niet optimaal; er is sprake van onduidelijke achterkanten van winkelpanden en bevoorradingshoven met een overheersende functie parkeervoorziening. Speerpunt ligt dan ook op versterking van de identiteit van het winkelgebied. Het door uw raad vastgestelde Masterplan Emmen Centrum 2020 is hierbij kaderstellend. Daarbij moet het gaan om ontwikkelingen van een groot kaliber, die het Centrum-noord versterken en kansen scheppen voor vervolgprojecten. Een ontwikkeling met een vestiging van Mediamarkt als een grote publiekstrekker biedt die kans om het noordelijk deel van Emmen centrum aan te pakken.

Dit plan voorziet in de door uw raad gewenste stimulering van de centrumfunctie van Emmen. Het plan geeft een stevige impuls aan de in het Masterplan benoemde te versterken ontwikkeling van wonen, werken, bedrijvigheid en toerisme in de regio en ver daarbuiten, met een goede stedenbouwkundige structuur, een goede bereikbaarheid van voorzieningen en een sterke architectuur.

Wij hebben op 12 maart 2010 het besluit genomen om, onder voorbehoud van weging van de wensen en bedenkingen van uw raad ingevolge de artikelen 160 en 169 Gemeentewet, voornemens te zijn over te gaan tot projectontwikkeling Emmen-centrum-noord gebaseerd op de bij dit voorstel gevoegde stedenbouwkundig plan en grondexploitatieopzet. Een principebesluit was nodig omdat zowel de Mediamarkt, als Lefier, als belangrijkste stakeholders 1 maart 2010 in principe als deadline voor het nemen van een besluit hebben aangegeven.

Op 10 mei 2010 heeft uw raadscommissie wonen en ruimte, indachtig de door uw raad vastgestelde procedure, gebruik gemaakt van de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

In hoofdlijnen zijn de volgende aspecten benoemd:

- locatie en alternatieven;
- sociale aspecten rondom de planvorming;
- economische effecten;
- parkeren;
- financiële aspecten;

In dit voorstel zijn de door uw raadscommissie ingebrachte wensen en bedenkingen in het voorgesteld besluit verwerkt cq. nader toegelicht. De ingebrachte wensen en bedenkingen zullen hierna separaat worden weergegeven.

Thans bieden wij u een definitief voorstel aan voor de verdere uitwerking van de voorgestane planontwikkeling en uitwerking.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het beoogd effect van de ontwikkeling is het noordelijke deel van Emmen-centrum een impuls te geven aan wonen, werken en bedrijvigheid door het realiseren met een vestiging van de Mediamarkt, die als trekker van veel publiek aan het Noorderplein samen met een daarbij passende parkeervoorziening dit effect tot stand kan brengen.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Bij besluit d.d.12 maart 2010 hebben wij besloten om uw wensen en bedenkingen te peilen over het hierboven genoemd voorgenomen besluit van ons college.

Op 10 mei 2010 heeft de commissie wonen en ruimte wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Met de ontwikkelaar van de commerciële ruimtes, Dolphin III van Van Dijk Investment BV, is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van commerciële ruimtes boven de parkeergarage. Met Lefier is overeenstemming bereikt over de aankoop van de Nijenbrinksflat en zijn principeafspraken gemaakt t.b.v. compenserende woningbouw aan de Klokkenslag. Lefier draagt zorg voor herhuisvesting.

Met de vereniging van eigenaren van de Lindenhof is gecommuniceerd over de ontwikkeling evenals met die van de Noorderveste. De laatste is rechthebbende van een parkeervoorziening ten noorden van de Lindenhof. Deze parkeervoorziening kan worden gecompenseerd in de te bouwen parkeerkelder. Beide VVE's hebben in principe in positieve zin gereageerd.

5. Wijze van uitvoering

1. Inleiding

Periode tot begin 2009.

Het project betreft een vastgoedontwikkeling ten behoeve van de vestiging van de Mediamarkt met erboven woningen en een parkeerkelder eronder. Met Dolphin III, P. van Dijk Projects, hierna DIII, is een intentieovereenkomst gesloten over de projectontwikkeling Noorderplein. Tot begin 2009 maakte ook nog een woon/kantoortoren ten noorden van de bibliotheek binnen het plangebied deel uit van de ontwikkeling. De op dat moment in de markt zijnde kandidaat gaf aan de eerste jaren geen besluit te zullen nemen over afname; ook voor de alternatieve invulling met woningen was geen afnemer.

Periode juni 2009 tot eind 2009:

In juni 2009 hebben wij het besluit genomen om de intentieovereenkomst die wij met DIII hadden gesloten over de projectontwikkeling Noorderplein te verlengen tot eind 2009 om tijd te creëren om tot een passende oplossing te komen.

De aanpak was gericht op een nieuwe benadering, omdat de tot dan toe onderzochte modellen, waaronder gebruik van de bibliotheek en geheel of gedeeltelijk handhaven van de Nijenbrinksflat niet leidden tot een oplossing voor de voorliggende opgave.

Van gemeentelijke zijde is De Nijl architecten ingeschakeld voor een analyse van de problematiek om te komen tot nieuwe oplossingsrichtingen. De analyse van De Nijl maakte duidelijk, dat het van groot belang om allereerst een heldere keuze te maken voor de parkeeropgave op de locatie op basis waarvan de strategie voor de oplossing van de overige ontwikkelingsopgaven bepaald kon worden.

Na de verleende verlenging heeft DIII getracht de ontwikkelingsopgave te klaren op basis van de door ons college aangegeven randvoorwaarden. In een met D III gehouden bestuurlijk

overleg is eind 2009 geconcludeerd dat het verstandiger was dat ons college in de nog beschikbare tijd het voortouw zou nemen. Het publieke karakter van de parkeeroplossing, de Europese regelgeving en de mogelijkheden van de gemeente om afspraken te maken met Lefier waren daarbij zwaarwegend.

Door het voortouw te nemen kan de gemeente de regierol invulling geven:

- De gemeente voert een klassieke grondexploitatie. Hiermee heeft de gemeente grip op de financiële kaders. Alle aan-en verkooptransacties lopen via de gemeente. Door met de betrokken partijen aan- en verkooptransacties te sluiten over de percelen grond en onroerend goed kunnen de overeengekomen voorwaarden worden vastgelegd.

Om het project te kunnen ontwikkelen moet nl. bestaand vastgoed worden verworven. Op de locatie staan parkeerdekken, een appartementsgebouw met 26 woningen met op de begane grond commerciële ruimtes.

Met de ontwikkelaar worden verkoopovereenkomsten gesloten. Met andere belanghebbenden, zoals bv. de bewoners van de Noorderveste, dienen afspraken gemaakt te worden over hun parkeren.

- Door de publiekrechtelijke taak van de gemeente heeft zij de positie de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het bestemmingsplan vast te leggen. Daarnaast is het gemeentelijke welstandsbeleid kaderstellend.

Als gevolg van deze aanpak kan uw raad de planologische kaders en voorwaarden bepalen voor de invulling van de gewenste stedenbouwkundige structuur, parkeervoorziening en architectuur.

2. Voorgestane aanpak en programma:

In grote lijnen ziet het uitwerkingsmodel van het project er als volgt uit (zie bijlage1):

- a) Langs de Hondsrugweg, rond de Lindenhof tot aan het Noorderplein is een parkeergarage gedacht in twee lagen onder de grond ontsloten vanaf de Westerstraat ter hoogte van de huidige parkeerdekken.
- b) Op de garage ten noorden van de Lindenhof wordt de Mediamarkt met ca. 5000 m² gesitueerd, deels in twee lagen, gericht op het Noorderplein.
- c) Ten zuiden van de Lindenhof vastgoedontwikkeling ten behoeve van nader uit te werken centrumactiviteiten;
- d) De aan het Noorderplein gelegen croissanterie Chez Nous wordt in principe gesitueerd naast de bibliotheek op een nader te bepalen locatie aan het Noorderplein.

De voordelen van deze opzet zijn: een parkeergarage met een heldere ontsluiting en routing voor het grootste deel geconcentreerd onder de Mediamarkt met een directe aansluiting op het centrum. De Mediamarkt kan zich daarnaast over het volle front aan het Noorderplein presenteren. Deze presentatie, het bij deze formule benodigde verkoopoppervlak en een goede parkeeroplossing zijn de vestigingsvoorwaarden, die de Mediamarkt stelt. Daar is in dit plan aan voldaan. Met het meenemen van de ontwikkelopgave ten zuiden van de Lindenhof wordt Emmencentrum-noord fysiek en ruimtelijk één geheel. De consequentie van een haalbare oplossing van de opgave is, dat de Nijenbrinksflat dient te worden gesloopt evenals de bestaande parkeerdekken.

Om te komen tot een oplossing van de opgave zijn meerdere varianten onderzocht en is gezocht naar een evenwichtige oplossing. Wij zijn er ons van bewust, dat op deelaspecten niet aan alle mogelijke wensen wordt voldaan, maar dat het aan u aangeboden eindresultaat bijdraagt aan de versterking van het centrum en daarmee invulling geeft aan het door uw raad vastgestelde cq voorgestane beleid.

Naar aanleiding van de in de raadscommissie Wonen en Ruimte van 10 mei 2010 ingebrachte wensen en bedenkingen kan het volgende worden opgemerkt.

Locatiekeuze en alternatieven.

Bedrijventerreinen

Vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld de Nijbracht, past niet binnen het door uw raad gewenste en vastgestelde beleid t.a.v. detailhandel. Plaatsing van de Mediamarkt op het bedrijventerrein staat haaks op dit beleid.

De locatie "Hemmen"

De locatie "Hemmen" ligt buiten het centrum. Vestiging van de Mediamarkt op de locatie "Hemmen" betekent geen versterking van de structuur van het centrum en de gewenste stimulering van de centrumfunctie.

De locatie "Dregema"

Onderzocht is de locatie "Dregema" aan de Weerdingerstraat. Deze locatie was voor de Mediamarkt geen optie in verband met uitstraling, bereikbaarheid en mogelijkheden.

Bibliotheek

Als een mogelijk alternatief is de bibliotheek onderzocht. Het vestigen van de Mediamarkt in de bibliotheek is niet haalbaar. De bibliotheek is o.a. te klein om de noodzakelijke winkelopervlakte te kunnen realiseren (5000 m²) en bouwkundig niet geschikt voor de gewenste functie. Daarenboven zal het gebouw van de bibliotheek moeten worden aangekocht. Met de aankoop en de verbouwingen die uitgevoerd zullen moeten worden is een verdubbeling van kosten gemoeid. Dat betekent minimaal € 3 mln. aan meerkosten. Ook is de bereikbaarheid vanaf de Hondsrugweg en de Weerdingerstraat vanuit verkeerstechnisch oogpunt een probleem is en voldoet derhalve niet aan de voorgestane verbetering van bereikbaarheid. De locatie bibliotheek wordt daarom als alternatief niet als reëel aangemerkt.

De consequentie van een haalbare oplossing van de opgave is, dat de Nijenbrinksflat dient te worden gesloopt, evenals de bestaande parkeerdekken. Oplossingen met deels of geheel behoud van de Nijenbrinksflat zijn onderwerp van studie geweest, maar niet haalbaar gebleken. Handhaving van de Nijenbrinksflat, deels of geheel, blokkeert de ontwikkeling van zowel een goed bruikbare parkeerkelder, als de ontwikkeling van verantwoorde commerciële ruimte voor de Mediamarkt. Bovendien leidt dit tot meerkosten van minimaal ca. € 1,5 mln. Daarom is bij de verdere studie uitgegaan van sloop van de Nijenbrinksflat.

Sociale aspecten rondom de planvorming;

Bij de aankoop van de Nijenbrinksflat is overeengekomen, dat Lefier voor herhuisvesting van de bewoners zorg draagt. Lefier heeft als woningcorporatie vaker met vergelijkbare situaties te maken. Zij heeft gekwalificeerde mensen in dienst om herhuisvestingsprocessen op goede wijze te begeleiden. Hiervoor heeft Lefier met belangenorganisaties afspraken gemaakt en reglementen opgesteld. Lefier gaat op het punt van de geboden vergoeding voor verhuizing en herinrichting verder dan de richtlijn van het Rijk nl. € 5.460,- i.p.v. € 5.200,-.

Lefier heeft aangegeven te zullen handelen in overeenstemming met het Sociaal Statuut. Het Sociaal Statuut zijn de afspraken tussen Lefier en de huurdersfederatie m.b.t. de rechten en plichten naar beide kanten in geval van sloop, herstructurering en woningverbetering. Als onderliggend stuk treft u ter kennisneming informatie van Lefier aan, waarin is beschreven hoe Lefier de benodigde inspanningen verricht ten behoeve van de bewoners van de

Nijenbrinksflat. Het herhuisvestingtraject zal nauwlettend door ons worden gevolgd. Indien nodig zijn wij bereid ons actief op te stellen en te bemiddelen in het traject. Overigens is de ontwikkeling van de door Lefier als voorwaarde gestelde compensatie op de Irislocatie door de niet parallel lopende plannings van beide ontwikkelingen geen alternatief voor de bewoners van de Nijenbrinksflat.

Mede gelet op de zorgvuldige wijze waarop Lefier invulling geeft aan het herhuisvestingtraject van elke individuele bewoner van de Nijenbrinksflat zijn wij van oordeel dat op deze manier in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de door u ingebrachte wensen en bedenkingen over dit aspect.

Economische effecten;

De structurele werkgelegenheid, die de hele ontwikkeling tot stand brengt, is naar verwachting ca. 180 arbeidsplaatsen. De positieve uitstraling en effecten op de omgeving en de omliggende middenstand van een enigszins vergelijkbare ontwikkeling zijn waarneembaar bijvoorbeeld in de steden Groningen, Zwolle en Enschede.

De vestiging van de Mediamarkt draagt daarnaast bij aan het creëren van een goed imago voor Emmen en de regio.

Parkeren;

Een bij de opgaaf aansluitende parkeeroplossing is een onontbeerlijke voorwaarde. De huidige parkeeroplossing voldoet daar niet aan. De benodigde aantallen vragen om een geconcentreerde oplossing, maaiveldparkeren is daarom geen optie.

Daarom is gekozen voor een parkeergarage direct onder de commerciële ruimtes.

De financiële consequenties van de parkeeroplossing zijn nader toegelicht onder het punt parkeergarage.

Financiële aspecten;

De financiële consequenties voor de grondexploitatie zijn onder het punt grondexploitatie nader uitgewerkt.

Verdere uitwerking:

Uitgaande van het voorliggend model zijn er vier aandachtsvelden te onderscheiden, die om besluitvorming vragen, maar niet los van elkaar kunnen worden gezien nl.:

1° positie Lefier i.v.m. de Nijenbrinksflat;

2° positie DIII i.v.m. de ontwikkeling van de Mediamarkt en de overige commerciële ruimtes;

3° de ontwikkeling van de openbare parkeergarage met bijbehorende exploitatieraming;

4° de gemeentelijke grondexploitatie voor deze gebiedsontwikkeling.

Naast deze hoofdaandachtspunten moeten de volgende aspecten worden geregeld; verplaatsing van de aan het plein gevestigde croissanterie naar een alternatieve locatie in de directe omgeving, alternatieven voor bestaande parkeervoorzieningen voor aanwonenden in eigendom dan wel huur, die gecompenseerd moeten worden en het treffen van noodvoorzieningen tijdens de bouw.

Ad 1. Positie Lefier.

Lefier heeft aangegeven bereid te zijn de Nijenbrinksflat aan de gemeente te verkopen om sloop mogelijk te maken. De argumenten voor verkoop waren mede ingegeven door de ontwikkelingen. Gebleken is dat het steeds moeilijker werd om de doelgroep, ouderen, in de

Nijenbrinksflat te huisvesten, reden waarom in toenemende mate jongeren worden gehuisvest. Op termijn zal e.e.a. tot problemen leiden.

De voorwaarden, waaronder Lefier hiertoe bereid is, zijn in grote lijnen: Lefier verkoopt het pand voor €2,5 milj. euro in verhuurde staat, maar draagt zorg voor de herhuisvesting van de bewoners incl. de herhuisvestingvergoeding, de gemeente draagt de kosten van sloop.

Feitelijke overdracht van het pand vindt plaats na ontruiming.

Het bedrag van €2,5 milj. is gebaseerd op diverse taxaties, OZB, boekwaarde en marktadvies.

Als gevolg van de sloop verdwijnen sociale huurwoningen uit het centrum. Ter compensatie van het verlies aan deze woningcapaciteit dient een locatie te worden aangeboden van ca. 50 sociale huurwoningen, op relatief korte termijn te realiseren. Verder gelden de voorwaarden van het Lokaal Akkoord.

Bij het bespreken van alternatieve locaties zijn 2 compensatielocaties aan de orde geweest nl. uitbreiding van de Europeanontwikkeling en de locatie Klokkenslag. De Europeanontwikkeling is een lopende samenwerking tussen gemeente en Lefier, evenals de locatie Klokkenslag/IRIS.

Na ampel beraad heeft Lefier een voorkeur uitgesproken voor de locatie Klokkenslag/Iris. De argumentatie hiervoor is, dat de Europeanlokatie te weinig ruimte biedt voor het gewenste programma. Bovendien zijn niet alle grondposities in bezit van Lefier en de gemeente Emmen, maar in privaat eigendom. Dit zou tot meer complicaties leiden en naar verwachting meer tijd kosten voor de nodige besluitvorming dan bij de Klokkenslag/Iris het geval is. Met Lefier is afgesproken dat de locatie Klokkenslag/Iris verder zal worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is een compensatie voor de aan te bieden voorraad sociale huur in het centrum.

De verkenning van de haalbaarheid van het gewenste programma is positief. Lefier heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen, maar heeft nog om een stedenbouwkundige verdiepingslag gevraagd voor het maken van definitieve afspraken.

De ontwikkeling Klokkenslag/Iris zal moeten worden opgenomen in het planontwikkelingsmodel voor het totale gebied met de bijbehorende op te stellen grondexploitatie. Een uitwerking van de plannen zal naar verwachting rond deze zomer vorm krijgen. Gelet op de gehanteerde uitgangposities met sociale woningbouw met de daaraan gekoppelde lagere grondprijs moet ten behoeve van de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie Klokkenslag/Iris bij vervolgonontwikkelingen voor financiële compensatie gezorgd worden. Dit is een gebruikelijke werkwijze.

Ten einde de Nijenbrinksflat te kunnen slopen moeten de huidige inwoners eerst geherhuisvest worden. Met Lefier is overeengekomen, dat zij hiervoor zorg dragen.

Lefier heeft aangegeven te zullen handelen overeenkomstig het Sociaal Statuut, een leidraad voor herhuisvesting. Bijgaand treft u ter kennisneming informatie van Lefier aan, waarin is beschreven hoe Lefier de benodigde inspanningen verricht ten behoeve van de bewoners van de Nijenbrinksflat.

Mede gelet op de zorgvuldige wijze waarop Lefier invulling geeft aan het herhuisvestingstraject van elke individuele bewoner van de Nijenbrinksflat zijn wij van oordeel dat in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de door u ingebrachte wensen en bedenkingen over dit aspect.

Ad 2 Positie Dolphin III.

DIII treedt op als ontwikkelaar en belegger van de commerciële ruimte t.b.v. de vestiging van de Mediamarkt aan het Noorderplein. Tot 23-12-2009 hadden beiden een contract hieromtrent. Hoewel deze overeenkomst is afgelopen, heeft de directie van de Mediamarkt aan D.III aangegeven het resultaat van deze laatste poging af te willen wachten.

DIII heeft een deel van de begane grond van de Nijenbrinksflat in eigendom, dat aangekocht dient te worden. Overeengekomen is dat de gemeente het appartementsrecht overneemt tegen de door D.III betaalde verwervingsprijs van € 285.000,= .

Voor de bouw van de commerciële ruimte Mediamarkt koopt D.III het juridisch eigendom van de gemeente in de vorm van een appartementsrecht op de parkeerkelder voor €2,5 miljoen. Het dak van de parkeergarage vormt feitelijk de vloer voor de erboven gelegen winkelruimte. Dit betekent, dat D.III hierin niet hoeft te investeren. Uit onderliggende berekeningen blijkt dat het voordeel van minder investeren een waarde van €400.000,= vertegenwoordigt. Dit bedrag zal D.III aan de gemeente als verhoging van de koopsom vergoeden. Deze opbrengst is in de grondexploitatie onder de post opbrengsten opgenomen.

Naast de ontwikkeling van huisvesting van de Mediamarkt bovenop een te realiseren parkeergarage is er ten zuiden en ten westen van de Lindenhof de mogelijkheid voor vastgoedontwikkeling voor een deel begane grond en niveau +1 van ca. 2500 m². D.III heeft aangegeven deze positie ten behoeve van de totale planontwikkeling te willen meeontwikkelen en voor de appartementsrechten een koopsom van €1,0 milj. te betalen voor de vestiging van een sportschool of een vergelijkbare functie. Alvorens definitieve afspraken te maken over deze planontwikkeling dienen nog enige verkenningen te worden uitgevoerd of deze bouwmogelijkheid deels nog nodig is voor andere functies, die nog een plek moeten krijgen als gevolg van het Noorderpleinproject. Gekeken wordt naar bijvoorbeeld mogelijkheden voor stallingsparkeren voor enkele aanwonenden VVE Lindenhof.

In totaal betaalt D.III €3,5 milj. voor het appartementsrecht excl. de vergoedingen voor vloer en fundering. DIII en de Mediamarkt hebben de intentie een huurcontract voor de looptijd van 10 jaar af te sluiten. Uitgaande van het overeengekomen huurniveau kan geconstateerd worden, dat in de toekomst een hoger huurniveau haalbaar is. Met Dolphin III zijn over de verwachte hogere toekomstwaarde onderhandelingen gevoerd. Het is zeer reëel, dat in de toekomst een hoger huurniveau te bereiken is, waardoor een hogere grondwaarde ontstaat.

Met D.III is overeengekomen, dat de verbetering van de jaarhuur na beëindiging van het huurcontract Mediamarkt gedeeld wordt en de gemeente met een factor 10 in één maal wordt afgekocht. De periode, waarop deze afspraak van toepassing is loopt vanaf het moment, dat de huur wordt opgezegd tot 2 jaar na de huurbeëindiging, totaal drie jaar. Daarnaast heeft DIII zich bereid verklaard aan de gemeente Emmen in geval van huurverlenging door de Mediamarkt de meeropbrengst te willen delen en een vaste vergoeding ineens uit te betalen van € 250.000 prijspeil 1-1-2012 met index. De contante waarde hiervan is exploitatietechnisch €185.000 en is verdisconteerd in de grondexploitatie.

Ten gevolge van de sloop van de Nijenbrinksflat zal het pand van de Noorderveste een nieuwe buitengevel moeten krijgen. Dit komt voor rekening van DIII.

Ten behoeve van de planontwikkeling verwerft de gemeente het perceel Chez Nous van Dolphin; verplaatsing van Chez Nous is voor rekening van Dolphin. Wij hebben aangegeven bereid te zijn voor deze verwerving een koopsom van € 0,325 mln. te betalen prijspeildatum 01-01-2010.

Indien en voor zover bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen voor de bibliotheek in de definitieve situatie en de tijdelijke situatie, komen deze kosten voor rekening van Dolphin III.

Resumé overeenkomsten met Lefier en met DIII Projects

Op basis van de voorgestane opzet zullen de nodige in de grondexploitatie verwerkte transacties volgen te weten:

- Aankoop door de gemeente van het pand Nijenbrinksflat van Lefier ad € 2,5 mln. en compensatieontwikkeling aan de Klokkenslag;

- Verkoop door de gemeente van het appartementsrecht op de parkeerkelder aan DIII projects ad € 2,5 mln. en aankoop door de gemeente van het appartementsrecht Nijenbrinksflat van DIII projects ad € 0,285 mln;
- Verkoop door de gemeente van het appartementsrecht op de parkeerkelder ten westen van Lindehof ad € 1,0 mln. aan DIII-projects.
- Bijdrage investering vloer commerciële ruimte €0,4 mln door D.III.

Ad 3 Parkeerkelder

Met de beschikbare ruimte en de bouwtechnisch haalbare middelen is het mogelijk in dit project een parkeerkelder te realiseren van ca. 400 plaatsen in twee lagen. Een derde laag is niet haalbaar vanwege de aanwezige grondwatervervuiling.

Voor wat betreft de mogelijkheden, die deze locatie biedt, is sprake van een efficiënte parkeergarage. Meer plaatsen zijn niet mogelijk, minder biedt niet het aantal, dat nodig is voor de Mediamarkt en de overige centrumfuncties.

De parkeerkelder omvat niet het in de ontwerp parkeernota genoemde aantal van ca. 500. Bij een ontwikkeling van parkeren op de locatie Westertoren zal naar verwachting een aanvullend aantal parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het aantal is afhankelijk van het programma van die ontwikkeling.

Nu de parkeerbehoeftes nog niet zijn geconcretiseerd en de ontwikkeling op de locatie Westertoren nog niet is ingevuld, is uitgegaan van de door Spark geadviseerde verantwoord geachte parkeerbezetting. Het meeraanbod op toptijden in dit centrumdeel kan opgevangen worden op Parkeren-Noord, waar voldoende ruimte is

Adviesbureau Spark, dat zowel bij de parkeernota betrokken is als het exploitatieadvies heeft opgesteld, geeft aan voor deze locatie 600.000 parkeeruren als uitgangspunt verantwoord te vinden, maar een hoger aantal op dit moment als uitgangspunt niet te adviseren.

Voor de parkeerkelder van 400 parkeerplaatsen heeft adviesbureau Spark een doorrekening gemaakt met als uitgangspunt het genoemde aantal parkeeruren (zie onderliggende stukken).

In onderstaand staatje is (kort) het financieel beeld weergegeven.

Samenvatting financiering parkeerkelder	
Investering	€ 13,7 mln.
Contante waarde opbrengst parkeren	€ 12,4 mln.
Tekort	€ 1,3 mln.
Dekking BAR	€ 1,3 mln

Aan de kostenkant bij de exploitatieberekening is uitgegaan van het investeringsniveau, dat als basis gediend heeft voor het onderzoek naar een meerlaagse parkeerkelder onder het gebouw van de belastingdienst nl. all-in €35.000,-/parkeerplaats. De grondslag is vergelijkbaar, de inrichtingseisen van de gemeente Emmen hebben als uitgangspunt gediend. De sloopkosten van de huidige parkeerdekken bedragen ca. € 0,3 mln. Door bureau Spark is een normatieve berekeningsmethode toegepast voor de investering van de parkeervoorziening ad € 13,7 mln. , zijnde 400 plekken a ca € 35.000,-.

Vanuit de verslaggevingsvoorschriften is het niet toegestaan om de boekwaarde van de huidige parkeervoorziening te betrekken in het krediet voor de nieuwe parkeergarage. De huidige boekwaardes van in totaal € 341.470,- zullen ineens ten laste van de exploitatie moeten komen in het jaar van sloop (naar verwachting 2010). Voorgesteld wordt deze te dekken door een onttrekking aan de BAR.

Voor de parkeergarages in onze gemeente lijkt een annuïtaire afschrijvingsmethodiek ons om bedrijfseconomische redenen het meest voor de hand liggend. Hiermee ontstaan de gedurende de gebruiksduur gelijkmatige kosten en daarmee gelijkmatige tarieven. Het hanteren van een annuïtaire afschrijvingsmethodiek wijkt af van de Nota activabeleid. Het hanteren van een annuïtaire afschrijving sluit daarentegen wel aan bij de gehanteerde systematiek bij het Willinkplein. Later dit jaar zal voor deze groep activa een wijziging in de Nota activabeleid worden voorgesteld. Hierop vooruitlopend wordt de raad gevraagd in dit geval en om genoemde redenen af te wijken van het bestaande activabeleid.

Aan de opbrengstkant is uitgegaan van een niveau van €1,75 incl. BTW/parkeeruur, welk niveau gelijk is aan het uitgangsniveau voor het Willinkplein. De parkeerkelder heeft op deze basis een negatief resultaat van, contant gemaakt, €1,3 mln. Uit de exploitatieberekening blijkt, dat na het bereiken van het break-evenpoint positieve resultaten bereikt worden. Ter vergelijking is een berekening bij een tarief van €1,50/uur opgesteld. Deze laat een negatief resultaat van €4,5 milj. zien.

Voorgesteld wordt het model €1,75 net als bij het Willinkplein als uitgangspunt voor de besluitvorming te hanteren.

De volgende te behalen voordelen kunnen worden benoemd:

- a. In de berekening is opgenomen de post "marge exploitant". Een post winst en risico, die bij exploitatie door ondernemers/belleggers wordt aangehouden. Deze post kan bij exploitatie door ons als gemeente als investeringsruimte worden aangemerkt. Bij €1,75 is deze waarde contant gemaakt €1,0 milj. Deze ruimte is conform de gemeentelijke gedragslijn in dit voorstel niet meegewogen, maar geeft een beeld van de mogelijke exploitatieruimte.
- b. Aan het einde van de looptijd wordt op basis van de huidige inschattingen een restwaarde van de parkeergarage, de zogenaamde exit-yield, van ca. €1,7 mln. contant verwacht. Op basis van geldende afschrijvingsvoorschriften BBV mag met deze opbrengsten, vanwege de onzekerheid over de hoogte, geen rekening worden gehouden in dit stadium.
- c. Mocht de parkeergarage langer dan de geplande looptijd in gebruik zijn dan zal er reeds het eerste jaar een positief resultaat van €1,5 mln. behaald worden.
- d. Bij aanbesteding van de kelder kan blijken, dat er sprake is van een aanbestedingsvoordeel. Dit aanbestedingsvoordeel zal ten gunste van de BAR worden gebracht.

In de begroting moet rekening worden gehouden met de dekking van de jaarlijkse kapitaal en vastgoedlasten (rente en afschrijving) van de investering. Tegenover deze lasten staan ter dekking de jaarlijks exploitatieopbrengsten. Zo lang de kapitaal- en vastgoedlasten groter zijn dan de parkeerexploitatieopbrengsten is het resultaat negatief. Dit zal in de aanloopperiode afgedekt moeten worden. Voor de dekking zal een specifieke bestemmingsreserve worden gevormd, met een omvang € 4,2 mln, te financieren uit de BAR. Omdat de exploitatieberekening uitgaat van de contante waarde (contant gemaakt tegen 4,5% rente) zal ook aan deze bestemmingsreserve 4,5% rente toegevoegd moeten worden. Op basis van de werkelijke jaarlijkse resultaten vanaf 2011 zullen de negatieve resultaten van de parkeervoorziening Noorderplein worden onttrokken aan genoemde bestemmingsreserve ten gunste van de parkeerexploitatie. Na het bereiken van het break-even-punt (lasten en baten

zijn op dat moment in evenwicht) kan het positieve resultaat, tot een bedrag van €4,2 mln., weer terugvloeiën naar de BAR.

Aan de BAR wordt geen rente toegevoegd. Deze rente wordt ingezet als algemeen dekkingsmiddel. Door aanwending van de reserve BAR valt een deel van de rente inkomsten weg. In het opstellen van de begroting 2011 zullen wij hier rekening mee houden.

In de kelder is plek gereserveerd voor 24 parkeerplaatsen, die ter compensatie voor de bewoners van de Noorderveste zijn. De bewoners hebben nu een parkeerplaats in eigendom in de bestaande dekken. Diverse oplossingsmodellen zijn verkend. De meest optimale oplossing is plek bieden in de nieuwe parkeerkelder. Het is voor de bewoners een acceptabel alternatief. Spark geeft aan, dat vanwege de verwachte parkeerbezetting van 600.000 uur bij een volledige beschikbaarheid van de kelder, de bezetting per plaats 1500 uur op jaarbasis is en met de reservering van de 24 plaatsen voor de Noorderveste 1600 uur. Dit is een parkeerbezetting van ca. 50%, dezelfde als bij de parkeergarage op het Willinkplein, gedurende de openingstijden, hetgeen als een verantwoorde parkeerbezetting wordt aangemerkt.

De opbrengstcapaciteit van de parkeergarage ligt bij de ingezette uitgangspunten op een vast niveau, waardoor de compensatie geen invloed heeft op de verdien capaciteit. De overige verkende oplossingen zijn kostenverhogend dan wel opbrengstverminderend.

De haalbaarheid van de parkeerexploitatie is gebaseerd op de komst van een grote publiekstrekker, in dit geval de Mediamarkt. Dit deel van het centrum heeft echter ook zonder deze ontwikkelingen sterk behoefte aan een verbetering van de parkeersituatie.

Op dit moment wordt in het gebied met ca. 300 parkeerplaatsen een opbrengst van ca. €100.000,= per jaar gerealiseerd. Vanaf medio 2011 zullen de huidige parkeerdekken worden gesloopt. Op dat moment zijn geen opbrengsten te verwachten (echter de beheerskosten en afschrijving vallen eveneens weg). Op grond van de informatie van Spark wordt aangenomen dat deze parkeerresultaten van de huidige voorziening kunnen worden opgevangen binnen het exploitatieonderdeel “marge exploitant”, de risicoreservering.

NB. Een toenemende parkeerdruk op P-Noord, die verwacht mag worden, verbetert de parkeeropbrengst van die locatie.

Ad 4 Grondexploitatie

De grondexploitatie van het plangebied is opgesteld op basis van de overeengekomen verwervingen, de intern geraamde plankosten, kosten infrastructuur en overige verwachte kosten met daartegenover de overeengekomen opbrengsten.

Dit geeft samengevat het volgende beeld:

Overzicht financiële resultaten

Onderdelen	Financiële resultaten
Investeringskosten ¹⁾	€ 7.576.432,=
Kostenstijgingen	€ 122.963,=
Rentekosten	€ 1.263.505,=
Opbrengsten ²⁾	€ 4.182.089,=
Opbrengstenstijgingen	€ 0,=
Saldo grondexploitatie op eindwaarde per 31-12-2014	€ 4.780.810,= (negatief)
Saldo grondexploitatie op contante waarde per 01-01-2010	€ 3.745.890,= (negatief)
Dekking tekort uit complex Noordwand van de Markt	€ 1.000.000,=

Dekking tekort uit middelen SIOF	€ 2.750.000,=
Saldo grondexploitatie	Sluitende grondexploitatie

- 1) Voor een nadere onderbouwing op hoofdlijnen zie tabel 2
- 2) Voor een nadere onderbouwing op hoofdlijnen zie tabel 2

Tabel 2. Onderbouwing investeringen en opbrengsten grondexploitatie Emmen Centrum Noord	
Investerings	Investerings (in €)
- Verwervingen	€ 3.368.100,=
- Sloopkosten gebouwen	€ 319.000,=
- Bouw- en woonrijp maken(incl.onvoorzien)	€ 1.796.460,=
- Planontwikkelingskosten (incl. engineering)	€ 1.287.835,=
- Onvoorzien	€ 555.036,=
- Diversen	€ 250.000,=
Totaal investeringen:	€ 7.576.432,=
Opbrengsten	Opbrengsten (in €)
- Grondopbrengsten commerciële ruimte Mediamarkt	€ 3.102.089,=
- Grondopbrengsten commerciële ruimte (nader in te vullen)	€ 1.000.000,=
- Grondopbrengst divers	€ 80.000,=
Totaal opbrengsten:	€ 4.182.089,=

Opmerkingen:

- Voor een gedetailleerde onderbouwing van de grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlage grondexploitatie Emmen Centrum Noord d.d. 17 februari 2010.
- Verwijzing naar de grondexploitatie: verwervingen onder post 100, sloopkosten post 100, bouw-en woonrijpmaken post 200, plankosten post 300, onvoorzien post 200, diversen post 700, kostenstijgingen post 700, rente post financieringskosten post 500.

De grondexploitatie van de beoogde ontwikkeling komt uit op een af te dekken tekort van €3,75 milj (zie tabel 1).

Om dit resultaat te bereiken zal een maximale inzet moeten worden gepleegd om de gestelde doelen te halen. De uitgaven-en inkomstenpatronen dienen nadrukkelijk kaderstellend te worden gehanteerd en tijdens het vervolgproces zal in geval van tegenvallers gezocht moeten worden naar besparingsmogelijkheden dan wel aanvullende opbrengsten te realiseren. Uit het voorgaande mag blijken dat de grondexploitatie een hoog financieel risicoprofiel heeft. Daarom is naast de standaardposten, zoals opgenomen bij het bouw-en woonrijpmaken, de post onvoorzien met een extra bedrag van €0,4 milj verhoogd.

Het geraamde tekort van €3,75 milj. op contante waarde kan als volgt worden afgedekt. In het complex Noordwand markt complexnr. 6.2 is een investeringsruimte van €1, mln gereserveerd voor de herinrichting van de Westerstraat. Dit kan nu voor dit doel ingezet worden. Gelet op de ontwikkeling Noorderplein wordt er van uit gegaan dat de ontwikkeling aan de oostzijde wordt gestimuleerd. De buiten het plangebied vallende aanpassing van het kruispunt Hondsrugweg-Westerstraat wordt meegenomen in het Atalantaproject als onderdeel van de ondertunneling van de Hondsrugweg.

Voor het resterende tekort ad € 2,75 milj wordt voorgesteld dit af te dekken uit de SIOF-middelen.

Voor de uitvoering van het plan wordt voorgesteld het benodigde raamkrediet van € 8,96 mln. ter dekking in de tabel 1 opgenomen posten investeringen, kostenstijging en rentekosten beschikbaar te stellen(zie 'totaal' kolom 2 van de grondexploitatie).

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

In het voorgestelde besluit zijn de financiële consequenties en de voorgestelde dekking verwoord.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 3 juni 2010

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0064	B 10	10/566

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2010, nummer: 10/566 ;

b e s l u i t :

I. Grondexploitatieopzet Emmen-Centrum-Noord

- a) In te stemmen met de planontwikkeling Emmen-centrum-noord en vast te stellen de grondexploitatieopzet Emmen-Centrum-noord;
- b) Ten behoeve van de grondexploitatie Emmen-Centrum-Noord een krediet beschikbaar te stellen van € 8,96 mln.
- c) De dekking van het krediet als volgt te bepalen;
 1. De te realiseren opbrengsten binnen de grondexploitatie worden geraamd op € 4,18 miljoen en worden ingezet ter dekking van het krediet.
 2. Na inzet van de opbrengsten binnen de grondexploitatie resteert een tekort van € 4,78 mln., met een contante waarde in 2010 van € 3,75 mln. Dit tekort van € 3,75 mln. voor een bedrag van € 1 mln. te dekken uit het Complex Noordwand Markt en voor een bedrag van € 2,75 mln. te dekken uit de bestemmingsreserve SIOF.

II. Parkeerkelder

- d) Een krediet ad € 13,7 mln. voor de bouw van de parkeerkelder Emmen-Centrum-noord beschikbaar te stellen
- e) In afwijking van het principe dat de jaarlijkse lasten gedekt dienen te worden uit de parkeeropbrengsten, het contant gemaakte exploitatieresultaat ad. € 1,3 mln. ten laste van de BAR te brengen.
- f) Ter dekking van de negatieve aanloopresultaten in de eerste jaren een bestemmingsreserve Parkeergarage “Noorderplein” te vormen en voor een bedrag van € 4,2 te voeden uit de BAR. Na het bereiken van het break-even-punt worden de resultaten tot een bedrag van € 4,2 mln. weer terug gestort in de BAR.
- g) Jaarlijks aan de bestemmingsreserve “Noorderplein” 4,5% rente toe te voegen.
- h) Af te wijken van de nota activabeleid en deze investering op basis van annuïteiten af te schrijven
- i) De afboeking van de oude boekwaardes “Parkeerdek Noordeind” voor een bedrag van € 341.470 ten laste van de BAR te brengen.
- j) Eventuele aanbestedingsvoordelen ten gunste te laten komen van de BAR.

III. Begroting

- k) De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.
- l) De uit de aanwending van de BAR voortvloeiende renteconsequenties mee te nemen bij het opstellen van de begroting 2011.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2010.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl