



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2010	RA10.0136	A	11	10/1065

Onderwerp:

Noorderplein, uitbreiding plangebied met Westertoren

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Projectmanagement

A.N. Lambooi, telefoon ((0591)68 92 02)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ontwikkeling van de locatie Westertoren als aanvulling op het project Noorderplein onder de volgende voorwaarden:
2. De gemeente koopt van Dolphin III BV de Westertoren voor €1,75 milj. op het moment, dat de gemeente de sloop van de Westertoren start en de gemeente verkoopt tegelijkertijd het appartementsrecht ten behoeve van de op de parkeergarage te realiseren bovenbouw aan Dolphin III voor €1,75 milj. excl. BTW onder de voorwaarde dat de splitsingsakte met bijbehorende tekeningen gereed is en de sloop van de toren start;
3. De financiële uitgangspunten voor de parkeerkelder vastgelegd in raadsbesluit 10.0064 d.d. 024-06-2010 vormen het uitgangspunt voor de realisatie van de gehele parkeerkelder;
4. De als bijlage opgenomen grondexploitatie Westertoren d.d. 16 november 2010 inclusief de voorgestelde dekking van het tekort ad. € 305.000,- excl. BTW uit grondcomplex Noordwand Markt vast te stellen;
5. Het bijbehorende raamkrediet van € 2,055 milj. beschikbaar te stellen.

Samenvatting

Begin juli 2010 is Dolphin III (P.v. Dijk) eigenaar geworden van de Westertoren.

Door het betrekken van de locatie Westertoren kan het project Noorderplein een logische aanvulling krijgen. De parkeergarage met de commerciële ruimte er boven kunnen worden gebouwd als afronding van de ontwikkeling. De ontwikkeling van de locatie Westertoren vormt daardoor één stedenbouwkundig geheel met de al in gang gezette ontwikkeling van de Mediamarkt met parkeervoorzieningen en het openbaar gebied en sluit hier op een passende (en logische) wijze aan.

De Westertoren verdwijnt hiermee uit het stadsbeeld.

In bijgaand raadsvoorstel wordt voorgesteld met de ontwikkeling in te stemmen en evenals met de bijbehorende grondexploitatie.

Bijlagen:

Grondexploitatie d.d. 16-11-2010

Stukken ter inzage:

collegebesluit d.d. 16-12-2010

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0136	A 11	10/1065

1. Aanleiding voor het voorstel

Begin juli is Dolphin project III eigenaar geworden van de Westertoren. Inbreng van de Westertoren bij de ontwikkeling van het project Noorderplein maakt het mogelijk het project logisch af te ronden.

Door de aanpassing krijgt de garage 50 parkeerplaatsen extra aan capaciteit. De entree van de parkeergarage kan aan de zuidzijde in de Westerstraat inpandig worden gebouwd. In eerste instantie lagen de in- en uitritten in de Westerstraat in het openbaar gebied. Deze entree biedt de mogelijkheid de openbare ruimte in Westerstraat aan te laten sluiten bij het overige centrumgebied.

Bij het zoeken naar het meest optimale model voor de verkeersafwikkeling zijn de zorg voor een vrije verkeersafwikkeling op de Hondsrugweg met de aan te leggen tunnel en het verkeersluw maken van het resterend deel van de Westerstraat nadrukkelijk uitgangspunt geweest. De verkeersmodellen geven aan, dat de gekozen oplossing de beste resultaten oplevert.

De commerciële ruimtes boven de parkeergarage kunnen in dezelfde lijn als die van fase 1 doorgetrokken worden.

2. Argumentatie/beoogd effect

Door het verwerven van de locatie kan het project een logische afronding krijgen. Het project wordt daardoor direct één geheel.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Raadsbesluit RA 10.0064 d.d. 24-06-2010, ontwikkeling Noorderplein

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Dolphin Project III

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Financiering parkeerkelder

Bij het verkennen naar de mogelijkheden voor het betrekken van de Westertoren is in eerste instantie gekeken naar de financiële consequenties. Het aantal parkeerplaatsen neemt met 50 stuks toe, het winkeloppervlak met 2600 m² BVO. Hierdoor zal het parkeeraanbod toenemen, maar dit betekent niet, dat de parkeerproductie lineair toeneemt. Het is voor Emmen-centrum een beperkte toevoeging van parkeerplaatsen.

Met de wetenschap hiervan kan met algemene kengetallen een inschatting gemaakt worden van de mogelijke toegevoegde waarde.

Uitgaande van functietype grootschalige detailhandelsvestiging zal dit over de volledige looptijd van de exploitatie resulteren in een investeringsruimte van ca. € 350.000,- tot € 400.000,- excl. btw., netto contante waarde.

Het voordelig resultaat resulterend in de verruiming van de investeringsruimte laat zich niet één op één vertalen naar de aanloopverliezen en de reservering hiervoor in de BAR. De gevoeligheid in de aanloopverliezen ligt vooral in de eerste 3 á 4 jaar. Daarom is het aanbevelenswaardig het parkeerresultaat in de praktijk af te wachten, maar gedurende de periode, dat er sprake is van aanloopverliezen in de exploitatie van de parkeergarage, de

eventuele extra positieve resultaten ten gevolge van de extra parkeerplaatsen ten gunste te laten komen van de reservering in de BAR.

Voorgesteld wordt de financiële uitgangspunten voor de besluitvorming voor fase 1 met in achtneming van bovenstaande onverkort te handhaven (raadsbesluit d.d. 24-06-2010).

Om zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van de totale parkeerkelder ten opzichte van de gehanteerde randvoorwaarden in fase 1 heeft Spark geadviseerd om een raming door een bouwmanagementadviesbureau op te laten stellen.

Op basis van het voorlopig ontwerp van de parkeergarage heeft het adviesbureau een eerste raming op basis van kengetallen voor de kelder opgesteld. De raming komt uit op het investeringsniveau van het door de raad beschikbare budget voor fase 1 met inachtneming van de destijds vastgestelde uitgangspunten. De prijs per parkeerplaats komt hiermee op €30.000,= i.p.v. €35.000,=. Met het beschikbare budget is het dus mogelijk de parkeerkelder in zijn geheel te realiseren zonder dat de overige uitgangspunten bijgesteld hoeven te worden. In de prijsvorming hebben zich duidelijk landelijke ontwikkelingen voorgedaan in neerwaartse richting ten gevolge van het gewijzigde economisch klimaat. De lagere norm ten opzichte van het in eerste instantie gekozen uitgangspunt wordt hierdoor veroorzaakt.

Grondexploitatie(zie bijlage)

Bij het opstellen van de grondexploitatie is er uitgegaan van de volgende punten:

De gemeente koopt van Dolphin III BV de Westertoren voor €1,75 milj en de gemeente verkoopt tegelijkertijd het appartementsrecht ten behoeve van de op de parkeergarage te realiseren bovenbouw aan Dolphin III voor €1,75 milj. onder voorwaarde dat de splitsingsakte met bijbehorende tekeningen gereed is en de gemeente de sloop van de Westertoren start. De beheerskosten van de toren komen voor rekening van Dolphin III. Dit is inclusief ontruiming, OZB etc.

Het pand wordt geheel leeg en ontruimd en zonder aanspraken van derden aan de gemeente geleverd.

De gemeente maakt op deze manier beperkte kosten voor dit ontwikkelingonderdeel.

De kosten van de sloop van het pand en de interne projectkosten komen voor rekening van de gemeente, voor eventuele meerkosten bouw-en woonrijpmaken is een post onvoorzien opgenomen. Dat de gemeente dit voor haar rekening neemt is voor een deel ter compensatie van het verlies aan commerciële waarde van de begane grond door de interne entree van de parkeergarage.

Het eindresultaat van de grondexploitatie bedraagt op contante waarde €305.000,= negatief. Dekking van het tekort kan plaatsvinden vanuit het grondcomplex Noordwand Markt. Na het onttrekken van een deel van de dekking voor fase 1 Noorderplein, is er nog steeds een ruimte van €600.000,=. Nu door deze ontwikkeling de Westerstraat westzijde in haar geheel wordt ingevuld, is het verantwoord het tekort ten laste van deze ruimte af te dekken. Het is nl. nog een restant van een begin jaren '90 verleende subsidie voor de Noordwand markt/Westerstraat. De overblijvende financiële ruimte, €295.000,= is naar de huidige inschatting voldoende om het verwachte tekort op een ontwikkeling aan de oostzijde van de Westerstraat af te dekken.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 december 2010,

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA10.0136	A 11	10/1065

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2010, nummer 10/1065 ;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de ontwikkeling van de locatie Westertoren als aanvulling op het project Noorderplein onder de volgende voorwaarden:
2. De gemeente koopt van Dolphin III BV de Westertoren voor €1,75 milj. op het moment, dat de gemeente de sloop van de Westertoren start en de gemeente verkoopt tegelijkertijd het appartementsrecht ten behoeve van de op de parkeergarage te realiseren bovenbouw aan Dolphin III voor €1,75 milj. excl. BTW onder de voorwaarde dat de splitsingsakte met bijbehorende tekeningen gereed is en de sloop van de toren start;
3. De financiële uitgangspunten voor de parkeerkelder vastgelegd in raadsbesluit 10.0064 d.d. 24-06-2010 vormen het uitgangspunt voor de realisatie van de gehele parkeerkelder;
4. De als bijlage opgenomen grondexploitatie Westertoren d.d. 16 november 2010 inclusief de voorgestelde dekking van het tekort ad. € 305.000,- excl. BTW uit grondcomplex Noordwand Markt vast te stellen;
5. Het bijbehorende raamkrediet van € 2,055 milj. beschikbaar te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2011.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl