



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0047	A 16	11/207

Onderwerp:

Herontwikkeling Vreding

Portefeuillehouder: B.R. Arends

Dienst Beleid

Projectmanagement

Thijs Klompmaker, telefoon ((0591)68 54 51)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie 'Herontwikkeling Vreding (7061)' vast te stellen;
2. Een raamkrediet beschikbaar te stellen ad € 2.252.000,=.
3. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake grondexploitatie 'Herontwikkeling Vreding (7061)' d.d. 27-12-2010 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Door de sloop van gebouwen is de locatie Vreding beschikbaar gekomen voor (her)ontwikkeling. Op basis van het gebiedsprogramma wordt binnen het plangebied circa 8.000-10.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoorruimte ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van circa 5.000 m² bvo is overeenstemming bereikt met de Rijksgebouwendienst. Voor dit deel is een bestemmingsplan opgesteld dat in de zomer van 2010 in procedure is gebracht. Voor de resterende 5.000 m² bvo kantoorruimte is nog geen overeenstemming bereikt met een marktpartij. Voor dit deel wordt een afzonderlijk 'bestemmingsplan op maat' opgesteld. Nu de Herontwikkeling Vreding gestalte krijgt is het van belang om het financiële kader in de vorm van de grondexploitatie door uw gemeenteraad te laten vaststellen.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 5 april 2011 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0047	A 16	11/207

1. Aanleiding voor het voorstel

Aan de Vreding hebben een tweetal kantoorgebouwen gestaan; een deel van het gemeentehuis (gebouw C) en het politiebureau (gebouw P). Deze kantoorgebouwen zijn respectievelijk in 2008 en 2009 gesloopt. Door de sloop van de gebouwen is het plangebied Vreding beschikbaar gekomen voor (her)ontwikkeling.

Wij hebben, als nadere uitwerking van het Masterplan Emmen Centrum 2020, het Gebiedsprogramma Masterplan Emmen Centrum 2020 vastgesteld. In het gebiedsprogramma wordt het beoogde programma in het plangebied Vreding beschreven. Het programma bestaat uit circa 8.000-10.000 m² bvo kantoorruimte.

In de periode van januari 2009 tot en met november 2009 hebben onderhandelingen plaatsgevonden met de Rijksgebouwendienst over de realisatie van een kantoorgebouw van circa 5.000 m² bvo voor de Belastingdienst Emmen. De gemeente en de Rijksgebouwendienst hebben overeenstemming bereikt en zijn in december 2009 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de Rijksgebouwendienst is een bestemmingsplan opgesteld voor (een deel van) het plangebied Vreding. Het bestemmingsplan is in de zomer van 2010 in procedure gebracht.

Voor de resterende 5.000 m² bvo kantoorruimte die binnen het plangebied kan worden gerealiseerd op basis van het gebiedsprogramma is nog geen overeenstemming bereikt met een marktpartij. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijk 'bestemmingsplan op maat' opgesteld.

Nu de Herontwikkeling Vreding gestalte krijgt, is het van belang om het financiële kader in de vorm van de grondexploitatie door uw gemeenteraad te laten vaststellen.

2. Argumentatie/beoogd effect

Vaststellen grondexploitatie

De vaststelling van grondexploitaties is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Door het vaststellen van de grondexploitatie wordt enerzijds verantwoording, vooraf, afgelegd aan de gemeenteraad over de financiële consequenties van de planontwikkeling. Anderzijds ontstaat de mogelijkheid om, binnen de kaders die door de grondexploitatie worden gesteld, de financiële verplichtingen aan te gaan die noodzakelijk zijn om de planontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

De investeringen bestaan ondermeer uit de kosten van het bouw- en woonrijp maken, de plankosten en de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. De totale kosten bedragen circa € 2.252.000 per 1 januari 2011.

De opbrengsten worden enerzijds gegenereerd door de verkoop van twee bouwkavels van circa 3.000 m² waarop 8.000 tot 10.000 m² kantoorruimte kan worden ontwikkeld. Anderzijds is het plangebied gesplitst. Een deel van de grond – en daarmee van de boekwaarde – wordt toegerekend aan Atalanta. Dit deel is geel gemarkeerd op bijgevoegde tekening van het plangebied. De toerekening van de boekwaarde wordt als opbrengst gepresenteerd in de grondexploitatie. De totale opbrengsten worden geraamd op circa € 2.295.750,=.

De grondexploitatie van de Herontwikkeling Vreding laat, bij de gehanteerde grondprijzen, een sluitend planresultaat zien. De kosten kunnen derhalve worden gedekt door de opbrengsten.

Raamkrediet beschikbaar stellen

Het planresultaat wordt tegen het einde van de looptijd van de planontwikkeling gerealiseerd. In dit geval is gerekend met een looptijd tot 1 januari 2015. De kosten moeten eerder worden gemaakt dan de opbrengsten worden gerealiseerd; de kost gaat voor de baat. Om de noodzakelijke investeringen te kunnen verrichten is het van belang dat uw gemeenteraad een krediet ter beschikking stelt. Het benodigde krediet is vastgesteld op basis van het totaal van de te verrichten investeringen en bedraagt € 2.252.000,=.

Geheimhouding

Grondexploitaties zijn stukken die vertrouwelijke informatie bevatten, die – wanneer dit openbaar wordt – de financiële positie van de gemeente kan schaden in onderhandelingen.

Geheimhouding kan worden opgelegd op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In het onderhavige geval zijn er twee relatieve uitzonderingsgronden van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van toepassing. Dit betekent dat het belang van informatieverschaffing moet worden afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente en tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, dan wel van derden. Het is evident dat de economische en financiële belangen door het overleggen van alle gegevens inzake grondexploitaties e.d. in ernstige mate worden geschaad. Voortijdige informatieverschaffing door de gemeente tijdens de fase van onderhandelingen over bijvoorbeeld het sluiten van contracten, kan veelal leiden tot verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente. Voortijdige informatieverschaffing zal eveneens kunnen leiden tot een verbetering van de onderhandelingspositie van derden.

Op basis van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur dient derhalve te worden geadviseerd om terzake de ‘Gemeentelijke grondexploitatie Herontwikkeling Vreding (7061)’ geheimhouding op te leggen. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast dient onevenredige bevoordeling of benadeling van derden te worden voorkomen.

Op basis van de argumenten die in de voorgaande alinea worden verwoord heeft het college besloten om terzake de documenten: ‘Gemeentelijke grondexploitatie Herontwikkeling Vreding (7061)’ geheimhouding op te leggen aan de desbetreffende raadscommissie.

Eveneens op basis van de argumenten die in de voorgaande alinea's werden verwoord heeft het college derhalve besloten om terzake de grondexploitaties geheimhouding op te leggen aan de raad. Teneinde de geheimhouding ook in de toekomst te waarborgen heeft het college besloten om de raad voor te stellen de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake de als bijlage opgenomen grondexploitatieopzet 'Herontwikkeling Vreding (7061)' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

In december 2003 is het Masterplan Emmen Centrum door uw gemeenteraad vastgesteld.

Als nadere uitwerking van dit masterplan is het Gebiedsprogramma Masterplan Emmen Centrum 2020 opgesteld. Het gebiedsprogramma is vastgesteld door het College van B&W en in december 2008 ter kennis van uw raad gebracht.

De Herontwikkeling Vreding past binnen de uitgangspunten van het masterplan en het gebiedsprogramma.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Over dit onderdeel van de Herontwikkeling Vreding vindt geen communicatie plaats met externe partijen.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De vaststelling van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het raamkrediet zijn noodzakelijk voor uitvoering van dit project. De investeringen worden gedekt door de opbrengsten, er is een sluitende grondexploitatie.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 5 april 2011.

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

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0047	A 16	11/207

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2011, nummer: 11/207;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie 'Herontwikkeling Vreding (7061)' vast te stellen;
2. Een raamkrediet beschikbaar te stellen ad € 2.252.000,=.
3. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake grondexploitatie 'Herontwikkeling Vreding (7061)' d.d. 27-12-2010 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 mei 2011.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl