

Gewijzigd raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2015	RA15.0010	B 2	15/182

Onderwerp:

Scenario's Willinkplein- zuid

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Programma Centrumvernieuwing Emmen (CVE)

Steller B.M.E. van den Akker, telefoon (0591-689402)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het in het advies omschreven scenario 3, inhoudende o.a. een uitbreiding van de parkeergarage Willinkplein met 232 parkeerplaatsen, de realisatie van 210 parkeerplaatsen op maaiveldniveau en de realisatie van de horeca en een kantoorgebouw met publieksfunctie, als voorkeursscenario voor de ontwikkeling.
2. In te stemmen met een onderzoek om te komen tot een integrale aanpak van zowel realisatie van de uitbreiding van de parkeergarage als de commerciële opbouw.
3. De door het college op basis van artikel 25 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake van het collegebesluit en het advies inclusief de bijlagen, behoudens de stedenbouwkundige schema's en het persbericht, op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

In verband met de veranderde omstandigheden sinds de besluitvorming in 2011 inzake de ontwikkeling van het Willinkplein- zuid project is een scenario-studie uitgevoerd naar een mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied. Het college heeft een voorkeursrichting uitgesproken voor een ontwikkeling waarin een beperktere parkeergarage wordt gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien, realisatie van ca. 210 parkeerplaatsen op het maaiveld met een afronding van het Centrumplein aan de zuidzijde met een horecafunctie en een kantoorgebouw met publieksfunctie.

Bijlagen:

Stedenbouwkundige schema's per scenario

Stukken ter inzage:

Collegebesluit scenario's Willinkplein-zuid d.d. 27 januari 2015 (onder geheimhouding ex artikel 86 en 25 Gemeentewet)

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0010	B	2	15/182

1. Aanleiding voor het voorstel

In de raadsvergadering van 26 juni 2014 is aangegeven, dat, naar aanleiding van het aflopen van het contract met Ahold, het project Willinkplein-Zuid, inclusief de parkeergarage Willinkplein-Zuid, zal worden geëvalueerd en dat diverse scenario's zullen worden uitgewerkt.

Zoals in onze brief d.d. 25 september 2014 aan de raad al is meegedeeld, hebben wij in deze scenario's de gevolgen voor parkeerbehoefte en -capaciteit, de ruimtelijke kwaliteit, de uitbreiding van oppervlakte detailhandel en de kosten en opbrengsten van de verschillende scenario's verkend.

Het onderzoek van deze scenario's heeft plaatsgevonden in het licht van de veranderde omstandigheden t.o.v. de eerdere besluitvorming in dezen in 2011.

Belangrijke wijzigingen sinds 2011 zijn de veranderde urgentie voor nieuwbouw bij Ahold, de grotere druk op de parkeerexploitatie, waardoor een nieuwe afweging tussen voorgenomen investeringen en opbrengsten wenselijk is, en een scherper beleid ten aanzien van de totale winkelvoorraad.

2. Argumentatie/beoogd effect

Voor alle scenario's is sprake van een realistische mogelijkheid om te komen tot invulling.

Scenario 1 (Het oorspronkelijke bouwmodel aangepast aan het actueel beschikbare programma)

- 1000 m² horeca aan het Centrumplein
- 3000 m² Albert Heijn supermarkt
- Aan de zuidzijde een woongebouw van ca. 7 lagen met ca. 60 zorgwoningen met beperkt commercieel programma op de begane grond.
- Uitbreiding van de parkeergarage onder het gebouw met 330 plaatsen, waardoor in de garage ca. 688 openbare parkeerplaatsen ontstaan. Op maaiveld nog 150 parkeerplaatsen
- Stedenbouwkundig ligt de zuidelijke rooilijn in het verlengde van de huidige Albert Heijn winkel.

Scenario 2

- 1000 m² horeca aan de zuidzijde van het centrumplein
- De bestaande Albert Heijn aan de achterzijde uitbreiden met ca. 250 m² bvo
- De rest van het exploitatiegebied inrichten met maaiveldparkeren (290 plaatsen).

Scenario 3

- 1000 m² horeca aan de zuidzijde van het centrumplein
- De bestaande Albert Heijn aan de achterzijde uitbreiden met ca. 250 m² bvo
- Aan de zuidzijde van het bouwblok een kantoorgebouw met publieksfunctie van ca. 2500 m². Onder dit gebouw uitbreiding van de parkeergarage en verlegging van de entree van de parkeergarage naar het westen.
- Uitbreiding van de parkeergarage met 192 plaatsen tot in totaal 550 openbare parkeerplaatsen.
- Realisatie van 210 openbare parkeerplaatsen op maaiveld.

Wij hebben op dit moment nog geen definitief besluit genomen ten aanzien van de scenario's, maar hebben wel een voorkeur uitgesproken voor scenario 3, dat wij op haalbaarheid en concretisering willen onderzoeken in overleg met de partij, die de realisatie op zich zou moeten nemen.

Wij hebben de voorkeur om de mogelijkheden van scenario 3 in samenwerking met de lokale ontwikkelaar Peter van Dijk Projects & Investments nader te onderzoeken.

Wij hebben deze scenario's op eerdergenoemde aspecten inhoudelijk als volgt beoordeeld:

Bijdrage aan de centrumvernieuwing

Het bouwblok vormt de zuidelijk begrenzing van het centrumplein en moet daarom voldoen aan de ambitie van een levendig en fraai vormgegeven pleinrand, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage aan de beoogde levendigheid.

Het scenario 1 heeft in deze veel potentie maar de scenario's 2 en met name 3 zijn ook een waardige begrenzing van het centrumplein.

Parkeerbalans

Conform de beoordelingswijze in het bestemmingsplan Willinkplein Zuid is de beoordeling beperkt tot de ingrepen in het parkeren op het Willinkplein e.o. en de parkeerbehoefte, die voortvloeit uit de wijzigingen in bebouwing.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de daaruit voortvloeiende behoefte en het aanbod van de verschillende scenario's, vergeleken met de cijfers in het bestemmingsplan voor dit noordelijke ("Albert Heijn") bouwblok in het gebied (alle exclusief parkeren onder Myriadeflat)

Gewenste aantal parkeerplaatsen in nieuwe situatie

	Bouwplan 2011	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Behoefte noordelijk blok	300	237	58	98
Vervanging Willinkplein sit. 2006	590	590	590	590
Totale behoefte	890	827	648	688

Deze behoefte kan afgezet worden tegen de in de scenario's voorgestelde toevoeging van parkeerplaatsen in een combinatie van uitbreiding van de parkeergarage en het maaiveldparkeren.

Aanbod aan parkeerplaatsen per scenario

	Bouwplan 2011	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Huidige parkeergarage Willinkplein 1	370	358	358	358
Uitbreiding parkeergarage	522	372	0	232
Maaiveldparkeren	0	150	290	210
Totaal aanbod	892	880	648	800

Het model 2011 en de verschillende scenario's hebben dus een duidelijk verschillend effect op de parkeerbalans als we de oude en de nieuwe situatie vergelijken:

	Bouwplan 2011	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Effect op parkeerbalans	+ 2	+ 53	0	+ 112

Naast deze parkeerplaatsen zijn aan de oostzijde van de Weiart nog ca. 140 parkeerplaatsen. Op basis van de CROW-kencijfers (3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) zou de Weiart met zijn ca. 43.000 m² winkelvloeroppervlak al bij een bezetting van 75%, ca. 1000 parkeerplaatsen moeten bieden. Ook voor het nieuwe theater en de horeca en kantoren wordt gebruik gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen. Dit leidt ertoe dat op piektijden verder gelopen zal moeten worden door de bezoekers.

Parallel aan de ontwikkeling van dit plangebied vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden om te komen tot uitbreiding van de parkeer capaciteit in het centrum. De verbetering van de parkeerbalans met 112 parkeerplaatsen, direct in het centrumgebied, kan als een bijdrage daaraan meegenomen worden.

Op basis van bovenstaande cijfers concluderen wij dat alle voorgestelde scenario's qua parkeerbehoefte voldoen aan de eisen in het bestemmingsplan. Met het oog op de parkeersituatie in het centrum als geheel heeft scenario 3 verreweg de voorkeur.

In de verdere uitwerking zal aandacht geschonken worden aan de specifieke parkeerbehoeften van de supermarkt en aan een vlotte in- en uitstroom van het parkeergebied.

Stedenbouwkundige kwaliteit

De aanwezigheid van grote horeca in alle scenario's zal in elk geval bijdragen aan stedelijkheid en levendigheid. In scenario 1 is een supermarkt met een entree dicht bij het centrumplein opgenomen. Dit zal de drukte op het plein versterken.

Scenario 3 kan een afgerond bouwblok bieden, dat een positieve bijdrage levert aan het verblijf in het openbare gebied; het bouwblok "vangt" de voetgangers aan de westkant van de Baander op en biedt een continue begeleiding van de voetgangers. Scenario 2 biedt in dezen slechts de achterzijde van een horecapand aan de zuidkant.

Wij achten de scenario's 1 en 3 stedenbouwkundig waardevolle oplossingen en zien in scenario 2 een aantal risico's voor de ruimtelijke kwaliteit.

Bestemmingsplan

Wij achten een snelle realisatie van belang en geven daarom de voorkeur aan plannen die passen binnen het vigerend bestemmingsplan Willinkplein-Zuid. Alle genoemde scenario's passen daarin.

Winkelbestand

Wij hebben de doelstelling niet onnodig het winkel- en kantorenbestand uit te breiden als dit elders leegstand tot gevolg heeft. De realisatie van een nieuwe supermarkt achten wij daarom niet strikt noodzakelijk, omdat de huidige Albert Heijn uitgebreid kan worden tot het nu gewenste oppervlak van 3000 m². Ook voor Ahold is dit een aanvaardbare oplossing. Aan de toevoeging van kantoren door verhuizing uit reeds bestaande panden willen wij meewerken met als uitgangspunt dat de ontwikkeling tevens een goede invulling van de achterblijvende panden omvat.

In dit opzicht hebben de scenario's 2 en 3 de voorkeur.

Samenwerking met private partners

Wij hebben in de totstandkoming van de scenario's en de beoordeling daarvan regelmatig contact gehad met betrokken private partijen. Voor alle scenario's zijn in principe private partijen te vinden voor de realisatie, de belegging en de invulling. Van de ontwikkelende partijen achten wij Peter van Dijk Projects & Investments als lokale partij in principe goed toegerust om de voorgestelde voorkeursrichting ter hand te nemen.

In het voorkeursscenario is een uitbreiding van de parkeergarage opgenomen, die qua bouwkosten zal blijven beneden de grenzen voor Europese aanbesteding, zodat een afzonderlijke openbare Europese aanbesteding van de uitbreiding van de parkeergarage niet noodzakelijk is. Om te komen tot een integrale aanpak van zowel realisatie van de uitbreiding van de parkeergarage als de commerciële opbouw, willen wij gesprekken starten met Peter van Dijk Projects & Investments. Wij verwachten dat de integrale aanpak voor beide partijen kostenbesparend zal gaan werken.

Wij hebben de opvattingen van de diverse partijen t.a.v. de scenario's verkend, maar wij constateren dat uiteindelijke opvattingen van de betreffende partijen ook sterk afhankelijk zullen zijn van de randvoorwaarden die aan de uitwerking van onze voorkeursvariant verbonden zullen gaan worden. Om tot een optimale situatie te komen zullen wij daarom het gesprek met de betrokkenen in de ontwikkelingsfase voortzetten. Ons uitgangspunt blijft dat wij alleen meewerken aan een nieuwe situatie, die daadwerkelijk ingevuld wordt en waarover reële vooruitzichten op contracten met huurders c.q. kopers bestaan. Uiteraard ligt in dezen een belangrijke rol bij de ontwikkelaar.

Samenvattend hebben wij een voorkeur voor scenario 3, dat:

- dicht blijft bij de oorspronkelijke CvE-doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, functionele ambitie en levendigheid
- zorgt voor een waardige afsluiting van het Centrumplein aan de zuidzijde
- leidt tot een redelijke parkeerbalans
- een beperkter tekort heeft in de grondexploitatie dan scenario 2
- een redelijke verhouding tussen extra opbrengsten en kosten t.a.v. het parkeren heeft
- slechts beperkte risico's in de realisatie kent.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Raadsbesluit 31-12-2011: Grondexploitatie en parkeerexploitatie Willinkplein- Zuid

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

In de verdere uitwerking zal uiteraard ook regelmatig contact zijn met de in de omgeving gevestigde ondernemers en bewoners en hun organisaties. De EOP Emmen Centrum, de Koepel van ondernemersverenigingen en Vlinderstad zijn geïnformeerd over de door het college uitgesproken voorkeur.

Geheimhouding

De onderhandelingen Peter van Dijk Projects en Investments terzake van dit onderwerp moeten nog plaatsvinden. Om de onderhandelingspositie van de gemeente Emmen niet te benadelen, heeft het college besloten zichzelf, ex artikel 55 Gemeentewet, en aan de de raadscommissie en de raad ex artikel 86 en 25 Gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Geheimhouding kan gelet op artikel 55 lid 1 Gemeentewet slechts 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 informatievervalschafting moet worden afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente én 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 van de gemeente door het overleggen van het collegebesluit van 27 januari 2015 over dit onderwerp en de daarin genoemde bedragen in ernstige mate worden geschaad.

Voortijdige informatievervalschafting 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 informatievervalschafting 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 hebben wij daarom besloten om terzake de ter inzage voor de raad gelegde stukken, namelijk het collegebesluit "Scenario's Willinkplein- Zuid" d.d. 27-01-2015, zulks met uitzondering van de informatie in het persbericht en de brief aan de raad, geheimhouding op te leggen. Het belang van informatievervalschafting weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast dient onevenredige bevoordeling of benadeling van derden te worden voorkomen.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Onze verwachting is dat in scenario 3 de beste verhouding tussen kosten en opbrengsten zal kunnen ontstaan.

De uiteindelijke balans van kosten en opbrengsten zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming over een voorstel, dat wij aan u zullen voorleggen na verdere verkenning van de concretisering en haalbaarheid.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 27 januari 2015.

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

A.A.W.M.Disch

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0010	B	2	15/182

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2015, nummer:15/182 ;

besluit:

1. In te stemmen met in het advies omschreven scenario 3, inhoudende o.a. een uitbreiding van de parkeergarage Willinkplein met 232 parkeerplaatsen, de realisatie van 210 parkeerplaatsen op maaiveldniveau en de realisatie van de horeca en een kantoorgebouw met publieksfunctie, als voorkeursscenario voor de ontwikkeling.
- ~~2.~~ In te stemmen met een onderzoek om te komen tot een integrale aanpak van zowel realisatie van de uitbreiding van de parkeergarage als de commerciële opbouw. ~~in samenwerking met Peter van Dijk Projects & Investments.~~
3. De door het college op basis van artikel 25 Gemeentewet opgelegde geheimhouding terzake van het collegebesluit en het advies inclusief de bijlagen, behoudens de stedenbouwkundige schema's en het persbericht, op basis van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2015 .

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl