

Raadsvoorstel



Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendannr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0114	B 4	16/649

Onderwerp:

Grondexploitatie Willinkplein-Zuid en parkeren Willinkplein-Zuid

Portefeuillehouder: R. v.d. Weide / J. Otter

Programma Centrumvernieuwing Emmen

B.M.E. van den Akker, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. het op 31 maart 2011 beschikbaar gestelde raamkrediet voor de parkeergarage Willinkplein-Zuid van € 12 mln. exclusief btw in te trekken.
2. de op 31 maart 2011 vastgestelde grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
3. het op 31 maart 2011 beschikbaar gestelde raamkrediet van € 6.218.776 exclusief btw ten laste van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
4. de nieuwe grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 03-11-2016 vast te stellen.
5. een nieuw krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 2.351.000 exclusief btw beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.
6. het verwachte tekort in de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 1.265.000 exclusief btw af te dekken middels een voorziening. De reeds getroffen voorziening ad € 1.220.000 hiertoe op te hogen met € 45.000 en deze ophoging van de voorziening ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2016.
7. een nieuw krediet beschikbaar te stellen voor de parkeergarage Willinkplein Zuid van € 6.514.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 218.339 (o.b.v. 50 jaar annuïteit en 2,25% rente) te dekken uit de parkeeropbrengsten.
8. om administratieve redenen de grondkosten van € 1 miljoen binnen het krediet Theater / WvO om te zetten in een bijdrage van € 1 miljoen vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO.
9. de € 1 miljoen bijdrage vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO, zoals bedoeld in besluitpunt 8, te storten in een amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en deze amortisatiereserve in 40 jaar (€ 25.000 per jaar) vrij te laten vallen ter dekking van de kapitaallasten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid.
10. Een amortisatiereserve, zoals bedoeld in besluitpunt 9 in te stellen.
11. een krediet beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid van € 1.822.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 86.545 (o.b.v. 40 jaar lineair en 2,25% rente) voor € 25.000 per jaar te dekken uit de vrijval van de amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid, zoals bedoeld in besluitpunt 9, en voor € 61.545 uit het binnen CvE beschikbare structurele Rentebudget Atalanta.
12. een krediet beschikbaar te stellen voor het maaiveldparkeren Willinkplein-Zuid van € 970.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 60.763 (o.b.v. 20 jaar annuïteit en 2,25% rente) te dekken uit de parkeeropbrengsten.
13. de door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de, onder geheimhouding bij de griffier ter inzage gelegde, bijlagen A.5 t/m A.7 en het collegebesluit BW16.0755B met het bijbehorende advies en bijlagen B.1 t/m B.3 te

bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
14. De begroting conform de bijgevoegde begrotingswijziging bijlage A.8 te wijzigen.

Samenvatting

Aan de zuidzijde van het Raadhuisplein is een planontwikkeling uitgewerkt, waarvoor het voornemen bestaat te gaan samenwerken met Peter van Dijk Willinkplein BV.

Deze planontwikkeling omvat de uitbreiding van de parkeerkelder Willinkplein in zuidelijke richting tot in totaal 523 plaatsen en de realisatie van ca. 6.250 m² bedrijfsvloeroppervlak in de opbouw.

De omgeving van het resterende exploitatiegebied "Willinkplein Zuid" wordt heringericht als gebied voor maaiveldparkeren en verblijfsgebied.

Bijlagen:

- A.1 Plattegronden gebiedsontwikkeling Willinkplein Zuid; voorstel van Peter van Dijk Willinkplein BV voor de afronding van de gebiedsontwikkeling Willinkplein-Zuid d.d. 13 september 2016.
- A.2 Plattegronden aanpassing/uitbreiding parkeergarage; voorstel Peter van Dijk Willinkplein BV
- A.3 Tekening exploitatiegebied Willinkplein-Zuid d.d. 18-10-2016
- A.4 Parkeerbalans d.d. 2016-09-12
- A.8 Begrotingswijziging Grex en parkeren Willinkplein-Zuid
Collegebesluit BW16.0755, volgnr. 649A Grondexploitatie en Parkeren Willinkplein-Zuid d.d. 17-11-2016

Onder oplegging van geheimhouding ter inzage bij de griffier:

- A.5 Investerings openbaar gebied d.d. 13-09-2016 (**geheim**)
- A.6A Budgetraming uitbreiding parkeergarage d.d. 14-09-2016 (**geheim**)
- A.6B Budgetraming parkeergarage Willinkplein-Zuid (165) d.d. 12-9-2016 (**geheim**)
- A.7A Grondexploitatie d.d. 2016-11-03 (**geheim**)
- A.7B Toelichting op grondexploitatie (**geheim**)
Collegebesluit BW16.0755, volgnr. 16/649B Grondexploitatie en Parkeren Willinkplein-Zuid met advies en bijlagen B.1 t/m B.3 d.d. 17-11-2016 (**geheim**)

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0114	B 4	16/649

1 Aanleiding voor het voorstel

Op 26 maart 2015 heeft de raad besloten in te stemmen met een onderzoek naar een integrale aanpak van een ontwikkeling van de zuidzijde van het Raadhuisplein, waarin zowel de definitieve vormgeving van de parkeersituatie als een commerciële invulling aan de zuidzijde van het plein zou worden uitgewerkt. Uitgangspunt voor dit besluit was in het betreffende besluit genoemde "Scenario 3", waarin opgenomen waren een nieuw bouwblok aan de zuidzijde van het Raadhuisplein met ca. 1.000 m² horeca en een kantoorgebouw met publieksfunctie van ca. 2.500 m². Onder dit gebouw was uitbreiding van de parkeergarage en verlegging van de entree van de parkeergarage naar het westen voorzien. Uitgangspunt was de uitbreiding van de parkeergarage met 192 openbare plaatsen tot in totaal 550 openbare parkeerplaatsen. Daarnaast waren in de parkeergarage 40 private plaatsen voorzien en op het maaiveld nog 210 plaatsen. Peter van Dijk Willinkplein BV heeft de gemeente nu een aanbod gedaan voor de ontwikkeling van dit gebied. In dit voorstel zijn voorstellen opgenomen om de grond- en parkeerexploitatie, zoals eerder door de raad vastgesteld op 31 maart 2011, daarop aan te passen.

2 Argumentatie/beoogd effect

Het aanbod van Peter van Dijk Willinkplein BV omvat de realisatie van een bouwblok aan de zuidzijde van het Raadhuisplein met daaronder de uitbreiding van de parkeergarage.

De commerciële opbouw omvat horecaonderdelen van in totaal 1025 m² bvo, de nieuwbouw van de RABO-bank met een bankwinkel en het regionale hoofdkantoor met in totaal 2000 m² bvo en overige commerciële invulling van 2625 m² bvo.

De parkeersituatie is hieraan aangepast. Onder dit gebouw zal de parkeergarage uitgebreid worden met in totaal 165 plaatsen. De parkeerplaatsen worden alleen op de -1 verdieping aangelegd. Dit sluit beter aan bij de consumentenwensen en is ook goedkoper dan in twee lagen. Daarnaast zullen in het maaiveld nog ca. 230 plaatsen worden aangelegd. Dit is een vervanging van het bestaande maaiveldparkeren. Alle parkeerplaatsen zullen onderdeel zijn van de gemeentelijke grondexploitatie.

Gezien de geschiedenis van dit ontwikkelingsgebied leggen wij de inhoud van dit voorstel naast de plannen, waarop de eerder vastgestelde grond- en parkeerexploitatie gebaseerd was (plan 2011) en de inhoud van scenario 3, het voorkeursscenario, waarvoor in maart 2015 door de raad de voorkeur is uitgesproken. Daarbij zijn een aantal beleidsaspecten aan de orde:

Centrum vernieuwing Emmen

Het Raadhuisplein (eerder onder de werknaam Centrumplein aangeduid) en de zuidelijke begrenzing daarvan (het project Willinkplein-Zuid) zijn onderdeel van het programma Centrumvernieuwing Emmen. Het Raadhuisplein verbindt de nieuwe ontwikkeling van het theater en de entree van Wildlands met het bestaande centrum. Het doel om een levendig en fraai vormgegeven ontmoetingsplein met een hoge ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te creëren, is inmiddels gerealiseerd. De doelstelling van een multifunctionele benutting van het plein evenementen, concerten, en markten krijgt al volop gestalte. De beoogde invulling van de randen met functies, die reuring brengen en de reuring op het plein accommoderen, is een proces dat meer tijd nodig heeft, maar op gang komt. De zuidelijke pleinwand moet bijdragen aan dit doel.

Voortdurend is gestreefd naar een begrenzing van het plein met een bouwblok met winkels en horeca. Doel daarvan is steeds geweest het verkrijgen van een levendige uitstraling en een toestroom van bezoekers aan en over het Raadhuisplein te bewerkstelligen.

Het voorstel van Peter van Dijk Willinkplein BV voldoet in hoge mate aan dit gewenste beeld. De aanzienlijke horeca met terrassen zal een zeer positieve invloed hebben. De overige functies leiden tot een positieve uitstraling met een mix van bezoekers, waardoor de stedelijke uitstraling van deze omgeving een impuls zal krijgen. Een comfortabele parkeermogelijkheid voor de bezoekers van dit complex, die tevens zijn functie zal gaan vervullen voor de overige gebruikers van het Raadhuisplein en de daaraan gelegen publieksfuncties (theater, restaurants etc.) is daarbij essentieel.

Parkeerbilans

Voor de bepaling van de vergelijking van parkeerbehoefte en parkeeraanbod is aansluiting gezocht bij de gehanteerde berekeningswijze van het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Willinkplein – Zuid. In de berekening van de parkeerbehoefte is in dit bestemmingsplan uitgegaan van twee componenten. Namelijk de behoefte van de nieuwbouw in het te realiseren noordelijke blok aan het Raadhuisplein in het

bestemmingsplan en de – na de realisatie van de parkeergarage Willinkplein 1 - nog in te vullen behoefte door de inrichting van het Raadhuisplein ter plaatse van het voorheen op het maaiveld aanwezige parkeren op het Willinkplein. Eventuele historische tekorten zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.

In de benadering in het bestemmingsplan leidde dit tot een gewenste uitbreiding van de parkeergarage met 522 plaatsen. In scenario 3 en de nu voorgestelde ontwikkeling “Bouwplan 2016” is de toegevoegde nieuwbouw kleiner en dus is ook de door de nieuwbouw veroorzaakte parkeerbehoefte kleiner.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de lage normering voor de parkeerbehoefte in het centrum cf. het GVVP.

In onderstaande tabel is de behoefte weergegeven van de verschillende scenario's volgens deze methode.

Gewenste aantal parkeerplaatsen in nieuwe situatie

	Bouwplan 2011	Scenario 3	Bouwplan 2016
Behoeft noordelijk blok W-Zuid	300	98	113
Vervanging Willinkplein situatie 2006	590	590	590
Totale behoefte	890	688	703

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 3	Bouwplan 2016
Huidige parkeergarage Willinkplein 1	370	358	358
Uitbreiding parkeergarage	522	232	165
Maaiveldparkeren	0	210	230
Totaal aanbod	892	800	753

	Bouwplan 2011	Scenario 3	Bouwplan 2016
Effect op parkeerbalans	+ 2	+ 112	+ 50

In verhouding tot scenario 3 heeft het nu voorliggende bouwplan een grotere parkeerbehoefte en is het aantal toegevoegde parkeerplaatsen iets kleiner. In het bouwplan van 2011 waren veel appartementen en een grote supermarkt voorzien. Daarvoor diende dus ook veel meer parkeergelegenheid beschikbaar te zijn. Alle bovengenoemde getallen zijn exclusief het parkeren onder de Myriadeflat.

Voor het totale maaiveldparkeren gaan we nu uit van 230 parkeerplaatsen op maaiveld, die ten dele ook op het nieuwe “Zuiderplein” (de ruimte tussen huidige Albert Heijn en de nieuwe ontwikkeling) zullen liggen. Uitgangspunt is het tot stand komen van 753 parkeerplaatsen in het gehele gebied, bestaand uit de huidige garage, de uitbreiding ervan en het maaiveldparkeren.

Het totale effect op de parkeerbalans zal een overschot zijn van 50 parkeerplaatsen, iets minder dan het overschot van 112 in voorkeursscenario 3.

Stedenbouwkundige kwaliteit

De voorliggende planvorming sluit aan bij de uitgangspunten, zoals die ook bij het besluit voor de keuze van scenario 3 in 2015 al aan de orde zijn geweest.

Rechtstreeks aan het Raadhuisplein komt een groot horecabedrijf met terrassen. Dit past uitstekend in het uitgangspunt van een plein met levendigheid en stedelijkheid. De situering van entrees en terrassen wordt uiteraard afgestemd op de vormgeving van het Raadhuisplein en routes voor langzaam verkeer en brandweer.

Uitgangspunt is ook steeds geweest onder de bebouwing een parkeergarage op te nemen zodat de parkeervoorziening een samenhangend geheel blijft vormen en toekomstige uitbreidingen daarop aan kunnen sluiten. De gekozen oplossing voorziet in een samenhangend gebouw met een eenduidige parkeeringang naar de garage. De voorgestelde planvorming voorziet in een stedenbouwkundig waardevolle afronding door ook aan de oost- en de zuidzijde een gebouw “met een voorkant” te realiseren. Dit zal ook positief gaan uitwerken op de bezoekerscirculatie in en om de Weiert. Door het nieuwe bouwblok ontstaat tussen de nieuwbouw, de bestaande AH supermarkt en zuidzijde Weiert een nieuwe pleinruimte. Dit plein creëert een volwaardige ‘entree’ van het kernwinkelgebied vanaf de zuidzijde voor bezoekers van het centrum. Voorwaarde om deze zuidelijke entree van het centrum kracht te geven is dat dit plein hoogwaardig ingericht wordt,

verblijfskwaliteit krijgt en ruimte biedt aan de voetgangers- en fietsverbindingen die door dit gebied lopen (bijv. vanaf bushalte Hondsrugweg, Wenning, vanaf ontwikkellocaties Klokkenslag/voormalige Brandweerlocatie). Daarbij geldt ook de doelstelling, zoals ook voorgesteld als onderdeel van Omgevingsvisie Emmen Centrum, om het centrumgebied te versterken door nog meer de groene kwaliteit van Emmen tot uiting te brengen, ook bij deze nieuwe zuidelijke entree van het winkelgebied.

De keuze van de ontwikkelaar voor een gerenommeerd architect en voormalig rijksbouwmeester (DOK Architecten i.c. Liesbeth van der Pol) is daarnaast een sterke indicatie voor de hoge ambitie die de ontwikkelaar met deze ontwikkeling heeft.

Bestemmingsplan

Het voorgestelde bouwplan past grotendeels in het bestaande bestemmingsplan Willinkplein-Zuid dat in 2013 onherroepelijk geworden is.

Nu het bestemmingsplan al onherroepelijk is, is in dit project een verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Winkel - en kantorenbestand

Het gemeentebestuur heeft de doelstelling de hoeveelheid winkelruimte planologisch niet uit breiden. In de planvorming voor de centrumontwikkeling moet het Raadhuisplein, ook door een aantrekkelijke invulling van de pleinwanden, een plein met reuring worden.

De transformatie van de westwand van de Weiart komt op gang maar is nog een grote uitdaging, die van groot belang is voor de realisatie van de ambitie en kwaliteit van het Raadhuisplein. Aan de zuidkant van het Raadhuisplein zal de toegevoegde horeca de levendigheid vergroten. In de nu voorliggende planvorming blijft Albert Heijn in het huidige pand. De beoogde formules van Albert Heijn op deze locatie zijn in te passen door inpassende aanpassing van het gebouw.

In het vigerende bestemmingsplan Willinkplein-Zuid resteert nog ca. 2.100 m² grond voor winkelruimte, die nu niet als zodanig zal worden ingevuld. Daarnaast is er in het bestemmingsplan nog opgenomen een zuidelijk bebouwingsblok voor gemengde bebouwing (geen detailhandel) van ca. 2.800 m², dat nu niet bebouwd wordt.

Ten aanzien van de kantoorfunctie is ook zoveel mogelijk het uitgangspunt dat de planvorming niet leidt tot leegstand elders. De verhuizing van de RABO naar het Raadhuisplein, vindt plaats met een gelijktijdige aankoop van het huidige RABO pand door de ontwikkelaar. Deze zal dit pand herontwikkelen met centrumvoorzieningen, anders dan winkels, die het functioneren van het centrum versterken en/of woningen. De horeca is een onderdeel van de nog te versterken horeca functie aan het Raadhuisplein.

3 Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Raadsbesluit 2011-03-31: Grondexploitatie en parkeerexploitatie Willinkplein- Zuid

Raadsbesluit 2015-03-26: Scenario's Willinkplein-Zuid.

4 Afstemming met externe partijen/communicatie

Het voorstel is in de voorbereiding afgestemd met de Koepel van winkeliersverenigingen, de erkende overlegpartner in Emmen Centrum en de ondernemersvereniging Vlinderstad. Op hoofdlijnen bestaat hier instemming met het plan. De supervisor Centrumvernieuwing Emmen heeft een positief oordeel gegeven over de beoogde ontwikkeling Willinkplein-Zuid.

5 Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Op 31 maart 2011 heeft de raad een grondexploitatie vastgesteld en kredieten beschikbaar gesteld voor de aanleg van het openbaar gebied en de parkeergarage in het gebied Willinkplein-Zuid.

Gezien de gewijzigde planvorming dient de grondexploitatie en een krediet voor de aanleg van het openbaar gebied gewijzigd te worden vastgesteld. Hetzelfde geldt voor een aangepast krediet voor de aankoop van de parkeergarage en de respectievelijke dekkingen daarvan.

Grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied behorend bij de planontwikkeling is een aangepaste grondexploitatie opgesteld. Deze heeft betrekking op het nu veel kleinere exploitatiegebied (zie Bijlage A.3 tekening exploitatiegebied). Het gebied aan de zuidzijde van het projectgebied, dat in het bestemmingsplan een bebouwingsmogelijkheid heeft, zal vooralsnog als parkeergebied ingericht worden.

Onderstaand een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.

Samenvatting grondexploitatie Willinkplein-Zuid 2016

Kosten		Opbrengsten	
Boekwaarde	€ 1.975.000	Grondopbrengst commerciële opstal	€ 1.000.000
Planvoorbereiding projectteam	€ 150.000		
Onvoorzien/Diversen	€ 80.000		
	€ 2.205.000		€ 1.000.000
rente	€ 145.000		
kostenstijging	€ 1.000	opbrengstenstijging	€ 0
	€ 2.351.000		€ 1.000.000
EW 1/1/2016	€ 1.351.000	financieel negatief	
CW 1/1/2016	€ 1.265.000	financieel negatief	

De kosten van aanleg van parkeervoorzieningen (uitbreiding parkeergarage en realisatie parkeervoorzieningen op maaiveld) zijn hierin niet meegenomen.

Wij adviseren de raad:

- de nieuwe grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 3-11-2016 vast te stellen.
- een nieuw krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 2.351.000 exclusief btw beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.
- het verwachte tekort in de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 1.265.000 exclusief btw af te dekken middels een voorziening. De reeds getroffen voorziening ad € 1.220.000 hiertoe op te hogen met € 45.000 en deze ophoging van de voorziening ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2016.

Herinrichting openbaar gebied

Het grondexploitatiegebied is veel kleiner geworden dan oorspronkelijk beoogd. Het is echter wel wenselijk om het openbare gebied rondom de bestaande Albert Heijn en het parkeren ten zuiden van de bouwvlek op een hoger niveau te brengen, zodat het aansluit op de kwaliteit van inrichting binnen het programma Centrumvernieuwing Emmen. De omvang van dit herin te richten gebied is te groot om deze kosten van in totaal € 1.822.000 exclusief btw nog binnen de grondexploitatie te dekken.

We stellen daarom voor een krediet van € 1.822.000 exclusief btw voor de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid beschikbaar te stellen en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 86.545 (o.b.v. 40 jaar lineair en 2,25% rente) voor € 25.000 per jaar te dekken uit de vrijval van de amortisatiereserve ter dekking van de kosten de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en voor € 61.545 uit het binnen CvE beschikbare structurele Rentebudget Atalanta.

In het krediet Theater / WvO van € 49 miljoen is € 1 miljoen opgenomen als toerekening waarde grond aan dit project. Gebleken is echter dat het op basis van de BBV-voorschriften niet mogelijk is deze waarde daadwerkelijk toe te rekenen aan de grond, aangezien daarmee namelijk de boekwaarde van de grond wordt verhoogd en een herwaardering van activa op basis van de BBV-voorschriften niet is toegestaan. Deze grondwaarde kan derhalve alleen extracomptabel worden toegerekend aan het project Theater / WvO.

Er wordt daarom voorgesteld om de geraamde € 1 miljoen voor grondkosten binnen het krediet Theater / WvO om te zetten in een bijdrage vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO. Deze hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom is grotendeels reeds gerealiseerd en deze kosten zijn ook reeds gedekt binnen verschillende projecten, zoals Hondsrugtunnel, Raadhuisplein, Boulevards, Verlenging en aanpassing Vreding.

Nu dient nog het openbaar gebied Willinkplein-Zuid te worden aangelegd. Hiervoor dient nog dekking gevonden te worden. Daarom wordt voorgesteld om de € 1 miljoen bijdrage vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO, te storten in een amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en deze amortisatiereserve in 40 jaar (€ 25.000 per jaar) vrij te laten vallen ter dekking van de kapitaallasten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid.

Samenvattend adviseren wij de raad:

- De grondkosten van € 1 miljoen binnen het krediet Theater / WvO om te zetten in een bijdrage van € 1 miljoen vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied

- rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO.
- De € 1 miljoen bijdrage vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO, te storten in een amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en deze amortisatiereserve in 40 jaar (€ 25.000 per jaar) vrij te laten vallen ter dekking van de kapitaallasten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein Zuid.
 - Een krediet beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid van € 1.822.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 86.545 (o.b.v. 40 jaar lineair en 2,25% rente) voor € 25.000 per jaar te dekken uit de vrijval van de amortisatiereserve ter dekking van de kosten de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en voor € 61.545 uit het binnen CvE beschikbare structurele Rentebudget Atalanta.

Parkeereexploitatie

In de voorgenomen ontwikkeling wordt de parkeergarage uitgebreid met 165 parkeerplaatsen en zullen op het maaiveld 230 parkeerplaatsen ontstaan.

De zuidzijde van het centrumgebied vraagt om een afronding die op kwalitatief past bij het niveau van Centrumvernieuwing Emmen. De beoogde ontwikkeling is op dit moment niet zo omvangrijk als in 2011 aangenomen. De parkeersituatie van de Weiert vraagt echter zowel kwalitatief als kwantitatief om een verbetering.

De toegenomen activiteiten aan het Raadhuisplein en de voorgenomen invullingen m.n. met horeca zullen extra parkeerbongsten met zich mee brengen. Deze situatie is echter nog in ontwikkeling.

De combinatie van de toegenomen activiteit op het Raadhuisplein, de in de pijplijn zittende nieuwe horeca en een verantwoorde stedenbouwkundige afronding vragen om deze investeringen in de parkeervoorziening.

De geraamde kosten voor de uit te breiden parkeergarage (zie bijlage A.6) en de herinrichting van het maaiveldparkeren (zie bijlage A.5) bedragen:

Overzicht gemeentelijke parkeerinvesteringen

	aantal plaatsen	Bouwplan 2016
Aanpassing/ uitbreiding ondergronds parkeren	165	€ 6.514.000
Vernieuwing maaiveldparkeren	230	€ 970.000
Totale investering parkeren	395	€ 7.484.000

De kapitaallasten voor de parkeergarage Willinkplein-Zuid zijn vastgesteld op annuïteitsbasis: 50 jaar afschrijving, 2,25% rente; die voor het maaiveldparkeren op basis van 20 jaar afschrijving en 2,25% rente. Naast de kapitaallasten dient ook rekening gehouden te worden met de beheer- en exploitatielasten van de uitbreiding van de parkeergarage. Deze zijn afgeleid van kencijfers in deze uit de eerdere rapportage van Spark uit 2011. Daarbij is ervan uitgegaan dat de personeelslasten door de uitbreiding niet zouden hoeven stijgen. Wij gaan er daarnaast vanuit dat er t.a.v. het beheer van de beheer- en exploitatielasten voor het maaiveldparkeren geen uitzetting van kosten t.o.v. de huidige situatie zal ontstaan, omdat het om een herinrichting van de bestaande situatie gaat. In de genoemde bedragen zijn hier ook buiten beschouwing gelaten de op handen zijnde integrale vervanging van de parkeerapparatuur en de eventuele verplaatsing van de parkeerbeheerloge en daarvoor te maken aanpassingen in de infrastructuur. Daarover zullen separaat door de functionele afdeling voorstellen gedaan worden.

Overzicht geraamde extra kapitaallasten en gemeentelijke beheer- en exploitatielasten van de uitbreiding van de parkeergarage (per jaar)

	Bouwplan 2016
Kapitaallasten uitbreiding parkeergarage Willinkplein-Zuid	€ 218.339
Kapitaallasten maaiveldparkeren Willinkplein-Zuid	60.763
Extra beheer en exploitatielasten parkeergarage	81.000
Totale lasten	€ 360.102

Samenvattend zijn wij van mening dat de investeringen in het parkeren in het plangebied aanvaardbaar zijn in het licht van de te verwachten opbrengstgroei door de aanvullende functies die in de omgeving van het Raadhuisplein gerealiseerd worden.

Wij adviseren uw raad:

- een nieuw krediet beschikbaar te stellen voor de parkeergarage Willinkplein- Zuid van € 6.514.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten ad € 218.339 (o.b.v. 50 jaar annuïteit en 2,25%) te dekken uit de parkeeropbrengsten.
- een krediet beschikbaar te stellen voor het maaiveldparkeren Willinkplein-Zuid van € 970.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten ad. € 60.763 (o.b.v. 20 jaar annuïteit en 2,25%) daarvan te dekken uit de parkeeropbrengsten.

6. Overige aspecten

Uitvoering

Peter van Dijk Willinkplein B.V. heeft de gemeente het aanbod gedaan de beoogde ontwikkeling integraal te realiseren. In dit aanbod is tevens een gespecificeerd aanbod opgenomen aan de gemeente om de parkeergarage, na realisatie, aan te kopen. Wij hebben laten toetsen of het aanbod van Peter van Dijk Willinkplein BV juridisch gezien door de gemeente geaccepteerd kan worden.

Uit deze toetsing is gebleken dat een dergelijk aanbod acceptabel is indien de gemeente zich in het proces en de op te stellen overeenkomsten strikt houdt aan de volgende voorwaarden:

1. De gemeente mag geen verplichting tot realisatie opleggen aan de ontwikkelaar.
2. Bij de eventuele teruglevering van de grond en levering van de parkeergarage moet de marktwaarde worden bepaald door een onafhankelijke deskundige.
3. De ontwikkelaar moet voor eigen rekening en risico het complex ontwikkelen en realiseren.
4. De gemeente mag geen andere eisen stellen dan de publiekrechtelijke eisen (dus het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en het beeldkwaliteitsplan). Het stellen van privaatrechtelijke eisen is niet toegestaan.

Wij zijn in principe bereid het parkeergaragedeelte uit het door Peter van Dijk Willinkplein B.V. te realiseren complex, af te nemen en hebben het voornemen in de nog te sluiten overeenkomsten uit te gaan van de bovengenoemde voorwaarden.

Risico's

Ten aanzien van dit voorstel wijzen wij op de volgende specifieke risico's:

- Koop parkeergarage Willinkplein-Zuid in relatie tot aspecten van inkoop- en aanbesteding.
- Afhankelijkheid van projectontwikkelaar met betrekking tot planning en te realiseren kwaliteit.
- Continuïteitsproblemen bij ontwikkelaar en/of aannemers.
- Dekking van de investeringen in de parkeergarage en het maaiveldparkeren Willinkplein-Zuid uit de parkeeropbrengsten.

Deze risico-analyse zal nog nader worden uitgewerkt en vervolgens worden verwerkt in de reguliere rapportage CvE 2016-3.

Geheimhouding

Wij hebben besloten de raadscommissie en de raad op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bij de griffier ter inzage gelegde bijlagen A.5 t/m A.7 bij dit raadsvoorstel alsmede t.a.v. het Collegebesluit BW16.0755B, het bijbehorende advies en de bijbehorende bijlagen B.1 t/m B.3.

Wij stellen u voor deze geheimhouding te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

De geheimhouding wordt opgelegd, gelet op artikel 55 lid 1 Gemeentewet, 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 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 door het overleggen van de bijlagen A.5 t/m A.7 bij dit raadsvoorstel, alsmede t.a.v. het Collegebesluit BW16.0755B, het bijbehorende advies en de bijbehorende bijlagen B.1 t/m B.3 en de daarin genoemde bedragen en afwegingen 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.

Gemeente Emmen,
blad 9-10

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 17 november 2016.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

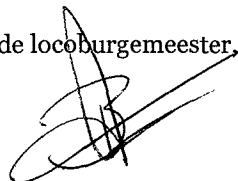
de gemeentesecretaris,



MA osh

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

de locoburgemeester,



B.R. Arends

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0114	B 4	16/649

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 2016 , B&W nummer: 16/649A en 16/649B;

besluit:

1. het op 31 maart 2011 beschikbaar gestelde raamkrediet voor de parkeergarage Willinkplein-Zuid van € 12 mln. exclusief btw in te trekken.
2. de op 31 maart 2011 vastgestelde grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
3. het op 31 maart 2011 beschikbaar gestelde raamkrediet van € 6.218.776 exclusief btw ten laste van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
4. de nieuwe grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 03-11-2016 vast te stellen.
5. een nieuw krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 2.351.000 exclusief btw beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.
6. het verwachte tekort in de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 1.265.000 exclusief btw af te dekken middels een voorziening. De reeds getroffen voorziening ad € 1.220.000 hiertoe op te hogen met € 45.000 en deze ophoging van de voorziening ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2016.
7. een nieuw krediet beschikbaar te stellen voor de parkeergarage Willinkplein Zuid van € 6.514.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 218.339 (o.b.v. 50 jaar annuïteit en 2,25% rente) te dekken uit de parkeeropbrengsten.
8. om administratieve redenen de grondkosten van € 1 miljoen binnen het krediet Theater / WvO om te zetten in een bijdrage van € 1 miljoen vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO.
9. de € 1 miljoen bijdrage vanuit het project Theater / WvO voor een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rondom het Theater / WvO en de bereikbaarheid van het Theater / WvO, zoals bedoeld in besluitpunt 8, te storten in een amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid en deze amortisatiereserve in 40 jaar (€ 25.000 per jaar) vrij te laten vallen ter dekking van de kapitaallasten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid.
10. Een amortisatiereserve, zoals bedoeld in besluitpunt 9 in te stellen.
11. een krediet beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid van € 1.822.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 86.545 (o.b.v. 40 jaar lineair en 2,25% rente) voor € 25.000 per jaar te dekken uit de vrijval van de amortisatiereserve ter dekking van de kosten van de herinrichting van het openbaar gebied Willinkplein-Zuid, zoals bedoeld in besluitpunt 9, en voor € 61.545 uit het binnen CvE beschikbare structurele Rentebudget Atalanta.
12. een krediet beschikbaar te stellen voor het maaiveldparkeren Willinkplein-Zuid van € 970.000 exclusief btw en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 60.763 (o.b.v. 20 jaar annuïteit en 2,25% rente) te dekken uit de parkeeropbrengsten.
13. de door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de, onder geheimhouding bij de griffier ter inzage gelegde, bijlagen A.5 t/m A.7 en het collegebesluit BW16.0755B met het bijbehorende advies en bijlagen B.1 t/m B.3 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
14. De begroting conform de bijgevoegde begrotingswijziging bijlage A.8 te wijzigen.


Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 december 2016

de griffier,



H.D. Werkman

de wnd. voorzitter,



G.J. Horstman