

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0113	A	6	17/836

Onderwerp:

Willinkplein Zuid: aanpassing grondexploitatie

Portefeuillehouder: R. van der Weide / J. Otter

Team: Programmabureau Emmen Vernieuwt

E. Kuipers, telefoonnummer 85144

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het voorstel van Peter van Dijk Willinkplein BV voor de afronding van de gebiedsontwikkeling Willinkplein-Zuid, zoals opgenomen onder bijlage 1.
2. In te stemmen met het aangepaste ontwikkelingsmodel Willinkplein- Zuid met de toevoeging van een hotel aan de zuidzijde.
3. De op 22-12-2016 vastgestelde grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
4. Het op 22 december 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 2.351.000,- exclusief btw ten laste van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
5. De gewijzigde grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 08-12-2017 vast te stellen.
6. Een nieuw krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 2.576.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.
7. De door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlagen 3, 4 en 5 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
8. De begroting conform de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 6) te wijzigen.

Bijlage(n):

1. Schetsvoorstel gebiedsontwikkeling Willinkplein Zuid fase 2 van Peter van Dijk Willinkplein BV, december 2017
2. Parkeersituatie Willinkplein- zuid fase 2 d.d. 2017-11-27
3. Grondexploitatie d.d. 8 december 2017 (geheim)
4. Toelichting op grondexploitatie d.d. 8 december 2017 (geheim)
5. Indicatieve grondwaardeberekening fase 2 (geheim)
6. Begrotingswijziging grondexploitatie Willinkplein-Zuid

Stuk(ken) ter inzage:

- Collegebesluit d.d. 19 december 2017 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0113	A	6	17/836

1. Inleiding

Op 22 december 2016 heeft uw raad ingestemd met de ontwikkeling door Peter van Dijk Willinkplein B.V. van een commercieel complex met daaronder gelegen parkeergarage, beide gelegen aan de zuidkant van het Raadhuisplein. De raad heeft daartoe toen ook de grondexploitatie Willinkplein- Zuid goedgekeurd, nieuwe kredieten beschikbaar gesteld voor de aankoop van de uitbreiding van de parkeergarage, de realisatie van het maaiveldparkeren en voor de herinrichting van de overige openbare ruimte in het plangebied.

Inmiddels zijn de overeenkomsten met Peter van Dijk Willinkplein B.V. voor dit project ondertekend. Aanvullend hierop heeft Peter van Dijk Willinkplein B.V. een uitbreiding van het project met de realisatie van een hotel van 88 kamers aan de zuidzijde van de ontwikkeling voorgesteld. Het onderhavige voorstel beoogt de grondexploitatie daarop aan te passen en opnieuw door uw raad te laten vaststellen.

2. Beoogd effect

De ontwikkeling Willinkplein-zuid kon al beschouwd worden als een afronding van het Raadhuisplein binnen het programma Emmen Vernieuwt. Nu wordt daaraan nog een element toegevoegd dat recht doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het plein en dat nadere invulling geeft aan het karakter van het Raadhuisplein. Zowel stedenbouwkundig als functioneel een verrijking voor de stad. Het onderhavige voorstel beoogt onder meer de grondexploitatie daarop aan te passen en opnieuw door uw raad te laten vaststellen.

3. Argumenten

1.1 / 2.1 Toevoeging hotel past in stedenbouwkundige masterplan

In het bestemmingsplan was aan de zuidzijde van het plein al een hogere bebouwing voorzien, om daarmee de beslotenheid van het plein te versterken. Bij de behandeling in de raad van de reeds gecontracteerde ontwikkeling in 2 lagen, waarin o.a. restaurant "het Postkantoor" en het regionale hoofdkantoor van de RABO- bank gevestigd zullen worden, is aangedrongen om de mogelijkheden voor realisatie van deze hogere bebouwing alsnog te onderzoeken. Dat leek jarenlang niet haalbaar, maar met de aantrekkende conjunctuur is dat nu wel het geval.

1.2 / 2.2 Hotel vormt met andere functies Willinkplein - Zuid een sterke publiekstrekker

Het nu voorliggende voorstel voegt een hotel van 88 kamers toe, dat door Fletcher Hotels in samenwerking met Wildlands geëxploiteerd zal worden. Samen met de overige functies in de ontwikkeling Willinkplein- zuid ontstaat een sterke en belangrijke centrumvoorziening en publiekstrekker, die zal bijdragen aan de reuring op het Raadhuisplein. Zowel in economisch (qua werkgelegenheid alsmede voor de ondernemers in het centrum) als in toeristisch opzicht én voor de ontwikkeling van Wildlands is sprake van een ontwikkeling met een sterke toegevoegde waarde.

1.3 / 2.3 Het parkeren voor het hotel kan grotendeels met bestaande parkeervoorraad worden opgelost.

Uit een analyse van het feitelijke gebruik van de parkeerplaatsen in het gebied Willinkplein- zuid (parkeergarage en maaiveldparkeren) is gebleken dat op de meeste dagen van de week er nog een aanzienlijke restcapaciteit bestaat. Alleen op een beperkt aantal piekmomenten daalt de restcapaciteit onder de 100 parkeerplaatsen. Met Peter van Dijk Willinkplein BV is afgesproken dat hij het parkeerterrein van de oude RABO-bank beschikbaar zal stellen voor openbaar parkeren buiten de kantoor tijden om de piekmomenten op te vangen. Daarnaast zal aan de hotelbezoekers valet-parking worden aangeboden met stalling van de auto's op het parkeerterrein Schapenveenweg. Nu daardoor voor de piekmomenten een oplossing is gevonden, en is gebleken dat de bezettingsgraad van de huidige parkeervoorzieningen in combinatie met deze oplossingen deze extra parkeervraag kan opvangen, is het verantwoord om - buiten de extra parkeerplaatsen in het kader van de reeds bestaande plannen voor fase 1- voor het hotel geen nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen. Een nadere uitwerking van de parkeersituatie is bijgevoegd als bijlage 2.

3.1 / 4.1 / 5.1 / 6.1 / 8.1 De grondexploitatie dient aan te sluiten bij de uitbreiding van de planontwikkeling

De impact van de toevoegingen in de planontwikkeling en de financiële gevolgen maken instemming van de raad met het nieuwe planconcept en vaststelling van een nieuwe grondexploitatie noodzakelijk. Dit omdat de hotelontwikkeling leidt tot een extra grondopbrengst, terwijl als gevolg van nadere uitwerking blijkt dat – met name als gevolg van extra tijdelijke maatregelen in het openbaar gebied in de bouwfase- meer kosten gemaakt moeten worden dan tot op heden werd aangenomen. Tevens leidt de hotelontwikkeling tot extra plankosten. Ook deze wijzigingen zijn verwerkt in de grondexploitatie met bijbehorende toelichting (bijlagen 3 en 4).

7.1 Openbaarmaking schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente Emmen en de private partner.

Het bekend maken van de informatie uit de bijlagen 3, 4 en 5 kan de onderhandelingspositie van zowel de gemeente als de betrokken private partner in deze ontwikkeling , maar ook in die van toekomstige ontwikkelingen, beïnvloeden.

Om de onderhandelingspositie van de gemeente Emmen niet te benadelen leggen wij geheimhouding op aan de raadscommissie en aan de raad ten aanzien van de bijlagen 3, 4 en 5.

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 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 van de gemeente en de ontwikkelaar door het overleggen van de informatie uit de bijlagen 3, 4 en 5 worden geschaad. Voortijdige informatieverschaffing door de gemeente kan leiden tot verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente of tot een verbetering van de onderhandelingspositie van derden.

4. Kanttekeningen

1.1 / 2.1 De onderbouwing van de parkeerbalans is gebaseerd op de feitelijke bezetting en niet op de parkeernormen

Voor de berekening van de parkeerbalans (de verhouding tussen de parkeerbehoefte en het aanbod van parkeren t.g.v. nieuwe ontwikkelingen) is in het bestemmingsplan en ook in de daarop volgende besluiten steeds uitgegaan van de op parkeernormen van het CROW gebaseerde behoefte , die ontstaat door de toevoeging van functies, de zgn. additionele benaderingswijze. In dit specifieke geval wordt echter geadviseerd ook rekening te houden met het feitelijke gebruik van de parkeerplaatsen in het gebied. Dit omdat de feitelijke bezetting voldoende ruimte biedt en er met valet-parking en de toevoeging van de voormalige Rabobank locatie buiten kantooruren voor openbaar parkeren ook voor de piekmomenten een oplossing wordt geboden zodat het parkeercomfort voor het winkelend publiek gehandhaafd blijft. Bestaande parkeerruimte wordt efficiënter gebruikt en toevoeging van extra en bovendien zeer kostbare ondergrondse parkeerplaatsen is daarmee niet noodzakelijk. De situatie zal na realisatie worden gemonitord. Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 2 (uitwerking parkeersituatie).

5. Financiën

Door de toevoeging van het hotel ontstaan kleine verschillen in de invullingen van het gebied en de inrichting van het omliggende openbare gebied. Daarnaast is sprake van extra plankosten en extra kosten voor onder meer tijdelijke maatregelen in de bouwfase, onder meer om de verkeersveiligheid te kunnen garanderen. Ook ontstaat extra grondwaarde c.q. opbrengst, passend binnen de bandbreedte van de afgegeven indicatieve grondwaardeberekening (bijlage 5).

Om de gewijzigde planontwikkeling van een correct financieel kader te voorzien wordt de raad voorgesteld de grondexploitatie aan te passen. Onderstaand een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.

Samenvatting grondexploitatie Willinkplein –zuid januari 2018

	X €1000		X €1000
Boekwaarde	2.194	Grondopbrengst	1.369
Planvoorbereiding projec	62	commerciele opstal	
Bouw en woonrijp	221		
	2.477		1.369
rente	93		
kostenstijging	5	opbrengstenstijging	0
	2.576		1.369
EW 1/1/2017	1.207	financieel negatief	
CW 1/1/2017	1.158	financieel negatief	

De gewijzigde grondexploitatie Willinkplein Zuid kent met bovenstaande uitgangspunten een resultaat op netto contante waarde (prijsspeil 1-1-2017) van € 1.158.000 negatief (was: € 1.266.770,- negatief). Bij vaststelling van de grondexploitatie door de raad wordt de voorziening daarom positief bijgesteld met € 108.770,-. Het uitvoeriger overzicht van de uitgangspunten en resultaten in het grondcomplex is weergegeven in de bijgevoegde grondexploitatie met toelichting (bijlagen 3 en 4).

De kosten van aanleg van parkeervoorzieningen (uitbreiding parkeergarage en realisatie parkeervoorzieningen op maaiveld) en de herinrichting van het openbare gebied zijn hierin niet meegenomen; hiervoor heeft uw raad separate kredieten beschikbaar gesteld bij de besluitvorming op 22 december 2016. Deze kredieten en de in het eerdere besluit aangegeven dekkingsbronnen blijven ongewijzigd. Het uitvoeriger overzicht van de uitgangspunten en resultaten in het grondcomplex is weergegeven in de bijgevoegde grondexploitatie met nadere toelichting (bijlagen 3 en 4). Wij adviseren uw raad de gewijzigde grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 8-12-2017 vast te stellen.

6. Uitvoering

De ontwikkelaar is voornemens de feitelijke realisatie van de ontwikkeling Willinkplein- zuid voor "fase 1" en "fase 2" tegelijkertijd ter hand te nemen in het eerste kwartaal 2018. Communicatie over het voorstel heeft plaatsgevonden met de bewoners van de Myriadeflat en de Koepel van winkeliersverenigingen. Met de ondernemers in de binnenstad en de bewoners van de Myriadeflat en de Albert-Heijn-flat zal in de voorbereiding van het inrichtingsplan voor het openbare gebied nog nader overleg gevoerd worden.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 19 december 2017.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting


H.F. van Oosterhout

Jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA17.0113	A	6	17/836

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

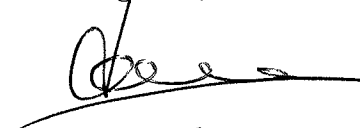
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2017, B&W nummer: 17/836;

besluit:

1. Kennis te nemen van het voorstel van Peter van Dijk Willinkplein BV voor de afronding van de gebiedsontwikkeling Willinkplein-Zuid, zoals opgenomen onder bijlage 1.
2. In te stemmen met het aangepaste ontwikkelingsmodel Willinkplein- Zuid met de toevoeging van een hotel aan de zuidzijde.
3. De op 22-12-2016 vastgestelde grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
4. Het op 22 december 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 2.351.000,- exclusief btw ten laste van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid in te trekken.
5. De gewijzigde grondexploitatie Willinkplein-Zuid d.d. 08-12-2017 vast te stellen.
6. Een nieuw krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid van € 2.576.000,- exclusief btw beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de grondexploitatie Willinkplein-Zuid.
7. De door het college op basis van artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlagen 3, 4 en 5 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
8. De begroting conform de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 6) te wijzigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2018.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

