

Memo



Aan: Raadsleden gemeente Gennep
Van: Dhr. J. Welles
CC: Griffie
Datum: 29 mei 2017
Onderwerp: Aanvulling op raadsvoorstel invulling locatie Gennepmolen

Op 8 mei is het raadsvoorstel voor de invulling van de locatie Gennepmolen in de commissievergadering behandeld.

Deze memo gaat in op de gestelde vragen:

1. Wat betekent de gebiedsontwikkeling / organische ontwikkeling?
2. Hoe wordt parkeren in het gebied opgelost?
3. Horeca versnipperd of juist geconcentreerd?
4. De financiële paragraaf vraagt om een verduidelijking?

1. Gebiedsontwikkeling/ organische ontwikkeling:

Organische gebiedsontwikkeling staat voor een ontwikkeling die haar eigen weg zoekt. De ontwikkeling drijft op ideeën en initiatieven van marktpartijen, ondernemers en particulieren (waarbij uitdrukkelijk burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen) waarin vele spontane, onverwachte en avontuurlijke initiatieven moeten leiden tot het uiteindelijke doel. De rol van de gemeente verandert van 'leidend' naar 'begeleidend/faciliterend'. De verschillende belanghebbende partijen vormen de spil in het proces. Gezamenlijk komen zij tot een zo effectief mogelijke invulling van het gebied. Overigens is een gehele of gedeeltelijke invulling van het gebied niet een must. Het gebied kan ook "leeg" blijven als product van het organische proces.

Indien we nu een eindplaatje neerleggen biedt dit geen kansen meer voor de toekomst en vult de gemeente het eindplaatje in. Ook biedt dit geen garantie voor realisatie van het eindbeeld, gezien de markt ontwikkelingen en het kader waarbinnen we opereren (zoals bv de Woonvisie).

Doel van het voorstel is juist dat het de maatschappij oproept tot initiatieven. Dit sluit aan bij wat het Rijk beoogt met de omgevingswet welke in 2019 in werking treedt. Mocht dit leiden tot haalbare voorstellen dan zal dit ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

2. Parkeren

Uitgangspunt op dit moment is de ontwikkeling van maximaal 10 appartementen en een horecagelegenheid. Het huidige parkeerterrein naast het notariskantoor zal hierbij gehandhaafd worden maar anders worden ingericht, zodat er een meer vriendelijke route naar het nieuw aan te leggen plein (tussen de oude brandweerkazerne, het notariskantoor en de nieuwe bebouwing) ontstaat. Voor het te ontwikkelen gebouw wordt langsparkeren aan de Gennepershuisweg gerealiseerd.

Memo



Teneinde het plein te realiseren is in dit voorstel gekozen voor bebouwing aan de westzijde. Dit voorstel leent zich, gezien de huidige hoogteverschillen in het terrein, niet voor ondergronds parkeren. Daarnaast is maaiveld parkeren over het algemeen goedkoper wat de haalbaarheid van het plan vergroot.

3. Horeca

In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld 23-06-2014 is al voorzien in de bestemming gemengde doeleinden waarin ook horeca mogelijk is.

Vraag is of het wenselijk is de horeca te concentreren of te kiezen voor versnippering. Op dit moment liggen de horecagelegenheden al grotendeels verspreid. We streven er naar dit gebied nadrukkelijk onderdeel te laten uitmaken van het centrum, derhalve zien wij geen belemmering om hier een horecagelegenheid te vestigen. Bovendien: een horecagelegenheid op deze locatie bevordert juist de verbinding tussen het centrum en (vlonder langs de) Niers.

4. Financiële stand van zaken locatie Genneperhuisweg

Jaarrekening 2016.

De boekwaarde van het plan Genneperhuisweg is gelijk aan de potentiële opbrengst die met een projectontwikkelaar was overeengekomen, € 1.360.000.

De vraag is of de geraamde opbrengst gehaald kan worden. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het gebied. Voorzichtigheidshalve was voor de potentiële opbrengst voor deze locatie een voorziening gevormd. Onze accountant is van mening dat dit te pessimistisch is en het reëel is om rekening te houden met een bepaalde opbrengst. Uitgaande van een grondgebonden invulling van het terrein is 4.040 m² uitteefbaar. Uitgaande van onze regulier grondprijs van € 210 per m² is een potentiële opbrengst berekend van ca. € 848.000.

Door rekening te houden met een potentiële opbrengst is de voorziening in de jaarrekening 2016 verlaagd. Deze verlaging is toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie.

Specificatie:

Nog te realiseren opbrengst	-/- € 848.000
Inschatting nog te maken kosten	<u>€ 270.000</u>
Saldo	<u>-/- € 578.000</u>

De nog te maken kosten € 270.000,-- bestaan in hoofdlijnen uit o.a. projectleiding, rente, inrichting en beheer en een deel onvoorzien.

Boekwaarde locatie Genneperhuisweg	€ 1.360.000
Saldo	<u>-/- € 578.000</u>
Voorziening waardering gronden t.b.v. locatie Genneperhuisweg	<u>€ 782.000</u>

Memo



Consequenties voorstel organieke invulling.

Het raadsvoorstel voor de invulling locatie Gennepermolen betreft een gedeelte van het terrein, grofweg 40% van de totale oppervlakte. Zoals hierboven aangegeven is in de jaarrekening 2016 uitgegaan van totaal 4.040 m² uitgeefbaar a € 210 per m². Hiervan wordt nu 40% ingezet met als voorstel dat de opbrengst beschikbaar is voor de inrichting van het plein en voormalige brandweerkazerne.

Voor de verdere exploitatie van de locatie vervalt hiermee deze opbrengst, dit is 40% x € 848.000 = (afgerond) € 339.000.

De financiële consequentie van het voorstel is dat we de boekwaarde van het plan verlagen met € 339.000 naar € 443.000.