Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0083	B-stuk		21/557	325356-2021

Onderwerp:

Raadsvoorstel gewijzigde grondexploitatie Prinsenlaan

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Projectmanagement
H.J. Oosterhuis, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie Prinsenlaan 2016 en het bijbehorende krediet van €342.000,- in te trekken. 2. De herziene grondexploitatie 'Prinsenlaan' vast te stellen. 3. Een raamkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen van € €370.000,- excl. BTW. 4. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding voor de grondexploitatie Prinsenlaan te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Bijlage(n)
I- exploitatiegebied
II - tekening nieuwe inrichting plangebied

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 2 november 2021 en de daarbij behorende stukken.
Memo behorende bij de grondexploitatie Prinsenlaan (Geheim)

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0083	B-stuk		21/557	325356-2021

1. Inleiding

In 2016 is door de gemeenteraad een grondexploitatie (RAB16.0066, 29/9/2016) voor de locatie aan Prinsenlaan bij de Ridderstraat vastgesteld. Het oorspronkelijke plan was om op deze locatie 6 kavels voor woningbouw te realiseren. Na bekendwording van dit besluit is er weerstand in de omgeving ontstaan. Een groep bewoners heeft een alternatief plan gepresenteerd waarin geen woningbouw is opgenomen, en er geïnvesteerd wordt in extra speelvoorzieningen op de locatie, ook wel “het Ridderveld” genoemd.

In de raadsvergadering van 30 september, de commissievergadering van 11 oktober en de raadsvergadering van 28 oktober is het bewonersinitiatief besproken. Op 28 oktober is door de gemeenteraad besloten om te kiezen voor een invulling van zowel Gastenhuis als speelveld. Daarbij is een motie aangenomen om het speelveld ook een definitieve bestemming te geven, zodat er in de toekomst geen extra bebouwing kan komen. Naar aanleiding van deze besluiten ligt nu de herziening van de grondexploitatie voor. De vigerende grondexploitatie voorziet in 6 woningen. De herziene grondexploitatie (bijlage I) maakt realisatie van het Gastenhuis en een speelveld mogelijk.

2. Beoogd effect

Het effect van de realisatie van Het Gastenhuis op de locatie Prinsenlaan is viervoudig. Allereerst wordt er een bijdrage geleverd aan nieuwe vormen van huisvesting voor dementerende ouderen. Uit de woonvisie 2017-2023 blijkt dat het aandeel huishoudens van 75+ steeds groter wordt. Ten tweede draagt de realisatie bij aan de financiële uitgangspunten zoals verwoord in de vastgestelde grondexploitatie 2016. Ten derde draagt het Gastenhuis bij aan betere doorstroming op de woningmarkt. Tot slot kan hiermee de motie uitgevoerd worden en kan de helft van de locatie een groenbestemming krijgen.

3. Argumenten

1.1 De oorspronkelijke grondexploitatie voorziet in 6 woonkavels en is niet meer actueel.
Omdat de plannen dusdanig gewijzigd zijn ten opzichte van het oorspronkelijke besluit is het nodig om dit besluit in te trekken en daarvoor in de plaats een nieuw besluit te nemen. Met dit beslispunt wordt formeel geregeld dat de oorspronkelijke grondexploitatie uit 2016 ingetrokken wordt en waarbij in beslispunt twee een nieuwe exploitatie opzet wordt vastgesteld. In deze aangepaste grondexploitatie zit een nieuw verwacht resultaat en geraamde kosten.

2.1. De herziene exploitatieopzet maakt realisatie van het Gastenhuis mogelijk.
Om het Gastenhuis te kunnen realiseren is een nieuwe exploitatieopzet nodig. In beslispunt 1 is de oorspronkelijke exploitatie ingetrokken. Met beslispunt 2 wordt een nieuwe opzet voorgesteld, met bijbehorende kosten en opbrengsten.

2.2. Dit is het krediet dat benodigd is om de grondexploitatie uit te voeren.
In de nieuwe exploitatie is een krediet opgenomen van €370.000,-. Dit is het krediet dat benodigd is om de grondexploitatie uit te voeren. Een deel van deze kosten zijn al gemaakt in de voorbereiding naar dit plan, en zullen ten laste van dit krediet worden gelegd.

2.3. De herziene grondexploitatie behoudt circa 51% van het Gastenhuis
De nieuwe grondexploitatie gaat uit van minder bouwmogelijkheden en daarmee ook minder opbrengsten. Daarin wijkt deze opzet af van het vastgestelde document ut 2016. De positieve keerzijde hiervan is dat er daarmee meer groen en speelveld behouden kan worden. Het Gastenhuis kent een ruimtebeslag van circa 49% van de locatie. Daarmee kan 51% van het veld behouden blijven voor speelfuncties.

2.4. Er is steeds meer vraag naar diversiteit in woonvoorzieningen voor dementerende ouderen

Het Gastenhuis speelt in op de vergrijzende samenleving. Uit de woonvisie 2016 en het recent uitgevoerde woononderzoek gaat het aandeel huishoudens dat 75+ is sterk stijgen. Daarmee hangt ook vraag naar woon-zorg functies samen. Uit de aankomende woon-zorgvisie blijkt ook dat er door deze doelgroep diversiteit gevraagd wordt in de woonvorm. Het Gastenhuis vormt daarmee een aanvulling op het al bestaande aanbod.

2.5. De monumentale bomen aan de Noordzijde blijven in gemeentelijk eigendom
De strook met monumentale bomen blijft in eigendom van de gemeente in de huidige opzet. Het voorgestelde gebouw komt op voldoende afstand van de bomen te staan, zodat de toekomst van de bomen gunstig is. Door de bomen in eigendom te houden heeft de gemeente invloed en zorgplicht voor deze bomen.

2.6. Realisatie van een gastenhuis zorgt voor doorstroming op de woningmarkt
Uit onderzoek van het Gastenhuis blijkt dat de realisatie van een Gastenhuis gemiddeld zorgt voor 17 vrijkomende koopwoningen in het middensegment en een vrijkomende huurwoning. Doordat deze woningen vrijkomen zorgt de realisatie van het Gastenhuis voor doorstroming op een krappe woningmarkt. Realisatie kent dus een dubbel effect: meer aanbod en diversiteit voor de doelgroep dementerende ouderen en meer doorstroming op de woningmarkt.

2.7. De raad is bevoegd om een grondexploitatie te herzien.
De herziene grondexploitatie wijkt op een aantal punten af van de oorspronkelijk vastgestelde grondexploitatie uit 2016. Het programma is gewijzigd van 6 woonkavels naar de realisatie van een Gastenhuis. Hierdoor verandert het ruimtegebruik waardoor 51% van het Ridderveld onbebouwd blijft. Daarnaast neemt het resultaat ook af. De Grondexploitatie als geheel blijft wel positief. De raad is bevoegd om een besluit te nemen over de herziene grondexploitatie

3.1. Dit is het benodigde krediet dat is nodig is om de grondexploitatie uit te voeren en over te gaan tot realisatie van 'Het Gastenhuis'.
Om te komen tot realisatie is een bedrag van €370.000,- exclusief BTW nodig. Voor dit bedrag wordt de planontwikkeling, voorbereiding en begeleiding gedaan. Omdat al een gedeelte van de kosten gemaakt zijn in de oorspronkelijke grondexploitatie zullen die verrekend worden met dit bedrag.

4.1. Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Daarnaast willen we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

4.2. De raad moet de geheimhouding bekrachtigen anders vervalt de geheimhouding
Artikel 25 van de Gemeentewet biedt de mogelijkheid om de geheimhouding te bekrachtigen. Wij stellen u daarom voor de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor de grondexploitatie Prinsenlaan te bekrachtigen op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet. De twee stukken waarop wij geheimhouding hebben opgelegd, liggen bij de Griffie ter inzage.

4. Kanttekeningen

1.1. Deze invulling komt niet volledig tegemoet aan alle wensen uit de buurt.
De wensen vanuit de buurt zijn om de exploitatielocatie volledig onbebouwd te laten en verder te investeren in de recreatieve mogelijkheden. Daartoe is door omwonenden een burgerinitiatief bij de gemeenteraad ingediend. Op 28 oktober heeft er besluitvorming plaatsgevonden. Daarbij is ook een motie aangenomen om voor de helft van de locatie de bestemming te wijzigen zodat er in de toekomst geen extra bebouwing kan komen.

2.1. De oorspronkelijke invulling kent een beter financieel rendement.

Vanuit financieel oogpunt bekeken draagt de oorspronkelijke invulling met 6 woningen bij aan een beter financieel rendement. Dat is echter niet het enige belang. Door voor Het Gastenhuis te kiezen wordt een deel van het perceel nu vrijgehouden voor functies die het in de buurt vervult en wordt tegelijk een aanvullende woonvorm geboden op de bestaande verpleeghuiszorg.

5. Financiën

In de nieuwe grondexploitatie (bijlage I) is het verwachte resultaat opgenomen.

6. Uitvoering

Na vaststelling van de herziene grondexploitatie wordt gestart met de ruimtelijke procedure voor het Gastenhuis en overdracht van de gronden. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid om middels een binnenplanse ontheffing een omgevingsvergunning te verlenen voor het Gastenhuis. De buurt en andere belanghebbenden worden in dit proces via de gebruikelijke kanalen geïnformeerd (Staatscourant, gemeentepagina). Daarnaast wordt de helft van de locatie via een omgevingsplan omgezet naar een bestemming ‘groen’ en kan het speelveld verder ingevuld worden in samenspraak met het comité Ridderveld. Daarmee wordt ook de motie uitgevoerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 2 november 2021.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

Jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA21.0083	B-stuk		21/557	325356-2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021, B&W nummer: 21/557;

gelet op het bepaalde in de raadsvergadering van 28 oktober 2021;

besluit:

1. De grondexploitatie Prinsenlaan 2016 en het bijbehorende krediet van €342.000,- in te trekken.
2. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van een Gastenhuis aan de Prinsenlaan vast te stellen.
3. Een raamkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen van € €370.000,- excl. BTW.
4. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor de grondexploitatie Prinsenlaan te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2021.

de wnd. griffier,	de voorzitter,
I.M. Rozema	H.F. van Oosterhout