Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Projectmanagement

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
21.000883	302425-2021	3	H.J. Oosterhuis
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
6 oktober 2021	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Reactie op bewonersinitiatief Prinsenlaan

Geachte leden van de raad,

Op 30 augustus is door omwonenden van het 'Ridderveld' een initiatief ingediend met een alternatieve invulling van deze locatie. Op 30 september 2021 heeft uw raad gesproken over de behandeling van dit inwonersinitiatief. U heeft besloten om het inwonerinitiatief Ridderveld-Prinsenlaan aan te merken als inwonersinitiatief als bedoeld in de 'Tijdelijke verordening inwoneragendering en inwonerinitiatief gemeente Emmen 2020' en in procedure te nemen voor inhoudelijke behandeling in de raadscommissie Wonen en Ruimte op 11 oktober 2021. Voorts verzoekt u ons om voor de inhoudelijke commissiebehandeling onze mening omtrent het inwonerinitiatief aan u kenbaar te maken.

In deze brief geven wij onze reactie en gaan achtereenvolgens in op: geschiedenis van deze locatie, de beschrijving van het huidige plan en onze samenvattende reactie.

Geschiedenis en tijdlijn
In 2012 is op de locatie aan de Prinsenlaan de voormalige vrije school afgebroken. Na de sloop van de school is er op de locatie tijdelijk een speelveld ingericht. Medio 2016 is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld waarin 6 woningen op de locatie gerealiseerd kunnen worden (RAB16.0066, 29/9/2016). Bij de aankondiging van dit initiatief is weerstand ontstaan vanuit de buurt, waarbij er medio 2017 vanuit de buurt een initiatief is ontstaan om het tijdelijke speelveld om te zetten naar een permanente ontmoetingsplek met bijhorende investering.

Eind 2017 hebben wij gezocht naar een invulling waarbij twee woningen vervielen en er meer ruimte overbleef om in te richten als permanente speelplaats. Dit voorstel was voor de omwonenden onvoldoende, waarbij er door de buurtcommissie is ingezet op behoud van de volledige locatie als speelplaats. Wij zijn daarop op zoek gegaan naar invulling waarbij de helft van het tijdelijke speelveld omgezet kan worden naar een permanente functie en waarbij er tegelijk recht gedaan kan worden aan de grondexploitatie.

Eind 2018 is deze invulling gevonden in de vorm van een 'Gastenhuis'. De conceptplannen zijn voorgelegd aan de buurtcommissie en de belangenvereniging oud Emmen. De primaire reactie vanuit de buurtcommissie was dat er ingezet wordt om de tijdelijke speelplaats permanent te maken en dat men daarom afwijzend tegenover bebouwing staat.

Na een periode van onderzoek in 2019 en 2020 op verschillende aspecten (o.a. stedenbouwkundig, planologisch, verkeer, groen) en corona (2020) zijn de gesprekken met de buurtcommissie begin 2021 hervat. Het plan was op dat moment voldoende rijp om de presentatie te kunnen starten. In juni is met de buurtcommissie gesproken over de besluitvorming voor de Prinsenlaan. Daarin werd door bewoners en gemeente gedeeld dat het goed is om gezamenlijk naar een raadsbesluit toe te werken dat duidelijkheid biedt voor bewoners, gemeente en ontwikkelaar.

Op 30 augustus is daarna de informatieavond door de gemeente georganiseerd waar de plannen zijn getoond. Ook is aangegeven welke besluitvorming wanneer plaatsvindt. Daarbij was ook de buurtcommissie uitgenodigd om haar plannen te tonen. De plannen zijn tijdens deze avond ook als bewonersinitiatief aangeboden aan de gemeenteraad.

Planbeschrijving
Wij hebben in samenwerking met het Gastenhuis gezocht naar een compromis op deze locatie. Daarbij zijn verschillende belangen (ruimtelijk, volkshuisvestelijk, financieel en juridisch) gewogen. Uiteindelijk is er een ontwerp gevonden waarin de verschillende belangen zoveel mogelijk samenkomen. Het ontwerp is te vinden in bijlage 2. Een situatieschets van het ontwerp staat in afbeelding 1:



Figuur 1: ruimtelijke inpassing Gastenhuis

Op de afbeelding is te zien dat circa de helft van het speelveld behouden blijft, dat er de mogelijkheid ontstaat voor een informele verbinding tussen de Oostermarke en het speelveld en dat de monumentale bomenrij aan de noordzijde goed beschermd wordt. Het ontwerp van het gebouw is verder uitgewerkt en heeft goedkeuring van de welstandscommissie. Een impressie van het gebouw staat in afbeelding 2:



Figuur 2: impressie gebouw

Afgezien van het ruimtelijke compromis dat wordt voorgesteld, zijn er meerdere argumenten aan te voeren om de grondexploitatie gewijzigd vast te stellen en een Gastenhuis mogelijk te maken.

Allereerst voorziet de vigerende planologische situatie op deze locatie in bebouwing. De betreffende locatie heeft de bestemming Maatschappelijk-Onderwijs. Hieronder vallen verschillende onderwijsfuncties. Vrijwel het gehele terrein mag voor 80 % bebouwd worden. Dit komt neer op circa 2.700 m2 bebouwing. De maximale bouwhoogte is 10 meter. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen om de locatie in te zetten voor een maatschappelijke functie die in aard en omvang gelijk is. Planologisch past het Gastenhuis daarom in het bestemmingsplan en kan het gerealiseerd worden middels een reguliere omgevingsvergunning met ruimtelijke motivering.

Een tweede grondslag voor het Gastenhuis biedt het meest recente woningmarktonderzoek (Sprinco, 2020). Daarin wordt de gemeente Emmen opgeroepen om stevig in te zetten op woonvormen voor een vergrijzende populatie. Realisatie van het Gastenhuis sluit daar direct op aan, omdat dit een aanvulling vormt op het bestaande zorgaanbod voor dementerende ouderen. Uit onderzoek van het Gastenhuis blijkt ook dat realisatie leidt tot gemiddeld 17 vrijkomende koopwoningen. Op die manier wordt er een bijdrage geleverd aan de aanbodkant van woningen en aan de doorstroming op de woningmarkt.

Tot slot doet ons voorstel zoveel mogelijk recht aan de oorspronkelijke exploitatieopzet en ruimtelijke wensen vanuit de omgeving. Om de financiële situatie in beeld te brengen is een vergelijkende grondexploitatie (tabel 1) gemaakt. Daarin zijn drie varianten doorgerekend: speelveld, 6 kavels en het Gastenhuis. Het afsluiten van deze grondexploitatie met een speelveld betekent een financieel verlies. In dit verlies zijn de noodzakelijke investeringen uit het bewonersinitiatief nog niet opgenomen. Het voorgestelde compromis kent een minderopbrengst ten opzichte van de oorspronkelijke grondexploitatie, maar kan volgens de huidige gegevens (beperkt) winstgevend worden afgesloten.

Scenario 1 Speelveld	Scenario 2 6 kavels	Scenario 3 Gastenhuis
€ -260.455	€ 207.000	€ 82.500

Tabel 1: saldo resultaten vergelijkende grondexploitatie

Afsluitend hebben we bij de aanleg van het speelveld aangegeven dat het een tijdelijk speelveld betrof. De speeltoestellen zijn ingericht op tijdelijk gebruik van de locatie.

Samenvattend
De locatie Prinsenlaan kent inmiddels een lange geschiedenis en vraagt om een besluit. Verscheidene plannen zijn de revue gepasseerd. In ons voorstel kan het tijdelijke speelveld grotendeels behouden blijven en omgezet worden in een permanente speelplek. Wij proberen op deze manier aan te sluiten bij het ingediende initiatief. Doorontwikkeling van het speelveld en ontmoetingsfunctie kan daarna ook plaatsvinden en kan rekenen op onze medewerking. Ook wordt er deels recht gedaan aan de grondexploitatie van 2016. Tot slot wordt er een bijdrage geleverd aan diversiteit in woonvormen voor dementerende ouderen en doorstroming op de woningmarkt. Wij komen in hoge mate tegemoet aan de wensen van de omgeving. Wij zijn van mening dat er een inhoudelijk sterk voorstel ligt dat recht doet aan de verschillende belangen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders H.F. van Oosterhout