Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2026	303610-2026

Onderwerp:

Verlengen van de door gemeente en provincie gesloten koopoptieovereenkomsten met grondeigenaren in het Rundedalgebied

Portefeuillehouder: P. de Jonge

Team: Projectmanagement
A. Haanstra, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
In te stemmen met een onttrekking van € 415.000, - aan het krediet VGZ strategische gronden en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget strategische aankopen ten behoeve van de verlenging van de koopoptieovereenkomsten voor ontwikkellocatie Rundedal.

Bijlage(n)

1. Raadsbrief dd. 21 december 2022

jaar	Zaaknummer
2026	303610-2026

1. Inleiding

De raad heeft op 20 december 2012 de Ontwikkelvisie Rundedal vastgesteld met het doel nieuwe kansrijke perspectieven te bieden voor ontwikkellocatie Rundedal. Deze visie fungeerde ook als beleidskader voor toetsing van marktinitiatieven. In 2019 is de gemeente Emmen lange tijd in de race geweest om een vestiging van automobielconcern Tesla naar Rundedal te halen. Gemeente, provincie en Rijk merken dat er nationaal en internationaal veel belangstelling is voor bedrijventerreinen voor zeer grootschalige vestigers. Sinds 2019 is veel werk verzet om een nieuw bestemmingsplan te maken, maar mede door onduidelijkheid rondom stikstofwet- regelgeving is dat nog niet gelukt.

De gemeente heeft ruim de helft van de gronden van ontwikkellocatie Rundedal in eigendom. Voor de gronden die nog niet in eigendom zijn, hebben provincie en gemeente in 2022 koopoptieovereenkomsten met de grondeigenaren weten af te sluiten. In deze koopoptieovereenkomsten is de mogelijkheid opgenomen om de overeenkomsten met 5 jaar te verlengen, tot en met 15 januari 2032.

Met de brief van 21 december 2022 is de gemeenteraad geïnformeerd over het aangaan van de koopoptieovereenkomsten voor ontwikkellocatie Rundedal (bijlage 1).

In 2022 zijn met vier grondeigenaren koopoptieovereenkomsten gesloten voor gronden binnen de ontwikkellocatie Rundedal. Dit zijn Mencke Vastgoed B.V., twee particuliere eigenaren en Landgoed Scholtenzathe B.V. De koopoptieovereenkomsten lopen tot en met 15 januari 2027. De grondeigenaren konden kiezen voor een geldbedrag per hectare per jaar en eventueel grond pachten van de gemeente gelijk aan de oppervlakte die door de grondeigenaren in optie is gegeven. Alle grondeigenaren hebben voor de laatstgenoemde optie gekozen. De gemeente heeft per 1 januari 2023 ongeveer 70 hectare van haar landbouwgrond beschikbaar gemaakt. Deze gronden moeten bij verlenging dus tot 16 januari 2032 beschikbaar blijven ten behoeve van de koopoptieovereenkomsten.

In de overeenkomsten is expliciet de mogelijkheid opgenomen om de looptijd van de optieovereenkomsten te verlengen met 5 jaar. Sinds het afsluiten van de overeenkomsten is de ontwikkeling van Rundedal stilgelegd als gevolg van de stikstofproblematiek en de daarmee samenhangende onzekerheden rondom vergunningverlening en planuitwerking. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling niet binnen de oorspronkelijke looptijd van de optieovereenkomsten kunnen plaatsvinden. Door gebruik te maken van de overeengekomen verlengingsmogelijkheid blijven de gemaakte afspraken met de betrokken partijen in stand en behoudt de gemeente de mogelijkheid tot en regie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Hiermee wordt voorkomen dat verworven ontwikkelposities verloren gaan en blijft een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk.

2. Beoogd effect

Het behouden van de ontwikkelmogelijkheden van ontwikkellocatie Rundedal.

De in optie verkregen gronden zijn noodzakelijk om ontwikkellocatie Rundedal (aaneengesloten) te kunnen ontwikkelen.
Met een koopoptieovereenkomst bepaalt de gemeente het moment waarop zij gronden wenst te kopen. Ontwikkellocatie Rundedal biedt kansen voor economische groei en werkgelegenheid.

3. Argumenten

1.1 De kosten voor de verlenging van de koopoptieovereenkomsten passen binnen de doelstelling van het krediet.
Het krediet is bedoeld voor de financiering van strategische grondaankopen. De verlenging van de koopoptieovereenkomsten draagt bij aan de toekomstige aankoop van gronden voor de ontwikkellocatie Rundedal en sluit daarmee aan bij de doelstelling van het krediet.

Met de verlenging worden de ontwikkelmogelijkheden van een strategische locatie voor bedrijvigheid veiliggesteld. Hiermee wordt voorkomen dat toekomstige ontwikkelkansen verloren gaan en blijft de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van het gebied mogelijk. De inzet van middelen uit het krediet VGZ strategische gronden draagt daarmee bij aan het realiseren van maatschappelijke en economische ambities van de gemeente Emmen.

Als gevolg van indexering bedragen de totale optievergoedingen € 415.000,-.

1.2 De financiële consequenties van de verlenging overstijgen de collegebevoegdheid en vragen daarom om een expliciet raadsbesluit.
De investering draagt bij aan de uitvoering van de ambities uit het coalitieakkoord en stelt de gemeente in staat om regie te houden op een strategische ontwikkellocatie. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een onttrekking van € 415.000,- aan het krediet VGZ strategische gronden en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget strategische aankopen ten behoeve van de verlenging van de koopoptieovereenkomsten voor ontwikkellocatie Rundedal.

4. Kanttekeningen
1.1 Het terugverdienen van de plan- en ontwikkelkosten is niet gegarandeerd.
Met de verlenging van de koopoptieovereenkomsten worden kosten gemaakt, maar ook het opstellen van de ontwikkelvisie en een nieuw omgevingsplan kost veel tijd, energie en geld. Dit geld moet door de gemeente vooraf geïnvesteerd worden om op termijn een nieuw planologisch kader te hebben. Met dat kader kan op termijn grond verkocht worden aan grootschalige bedrijven die zich willen vestigen op Rundedal. Mocht het nieuwe omgevingsplan de eindstreep niet halen of er vestigen zich geen bedrijven dan zal de gemeente Emmen het geïnvesteerde bedrag moeten afboeken ten laste van de Algemene reserve.

5. Financiën
De bekostiging van de optievergoedingen voor de koopoptieovereenkomsten ad €415.000,- worden gedekt uit het krediet VGZ strategische gronden. De bijbehorende kapitaallasten worden gedekt uit het budget strategische aankopen fcl 61088. Indien vanuit de provincie een vergoeding wordt ontvangen, vloeit de dekking terug naar het krediet VGZ strategische gronden.
Indien geen vergoeding vanuit de provincie wordt ontvangen, zullen deze lasten gedekt worden uit de nog op te stellen grondexploitatie en vloeit de dekking terug naar het krediet VGZ strategische gronden.

De gemeentelijke vervangende landbouwgrond (circa 74 hectare) wordt overeenkomstig de koopoptieovereenkomsten ingezet door deze gronden te verpachten aan de 4 optieverleners. De pachtopbrengst wordt verrekend met de optievergoedingen. Tot op heden dekt de pachtopbrengst
(€ 700,-) 70% van de koopoptievergoeding (€ 1.000,-).
De vervangende landbouwgrond vertegenwoordigt een marktwaarde van in ieder geval € 7.400.000,-. De boekwaarde van de vervangende landbouwgrond bedraagt minder, ruim € 3.000.000,-.

6. Uitvoering

Verlengen koopoptieovereenkomsten
Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad, worden de koopoptieovereenkomsten met de betrokken partijen verlengd voor de periode 2027-2032.

Verzoek financiële bijdrage provincie
Daarnaast wordt door het college bij de provincie Drenthe een verzoek ingediend om opnieuw financieel bij te dragen aan de optievergoedingen voor ontwikkellocatie Rundedal. Op dit moment is nog niet duidelijk of de provincie bereid is om ook voor de verlengingsperiode een financiële bijdrage beschikbaar te stellen. Hierover zijn nog geen bestuurlijke afspraken gemaakt.
Een verzoek tot een nieuwe provinciale bijdrage is passend gelet op het provinciale belang van ontwikkellocatie Rundedal.

Opstellen ontwikkelvisie
Parallel hieraan start het college met het opstellen van een ontwikkelvisie voor Rundedal, waarin de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling van het gebied nader wordt uitgewerkt.

Eventueel voorstel tot beslissing tot aankoop van betreffende gronden
Een eventuele toekomstige beslissing tot aankoop van gronden op basis van de koopoptieovereenkomsten wordt separaat aan het college en aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Met het aankopen van de gronden zal een bedrag van ongeveer € 25.000.000,- zijn gemoeid.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 3 november 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
N.A. Plantinga	H.F.. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2026	303610-2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2026,

besluit:

In te stemmen met een onttrekking van € 415.000, - aan het krediet VGZ strategische gronden en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget strategische aankopen ten behoeve van de verlenging van de koopoptieovereenkomsten voor ontwikkellocatie Rundedal.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2026.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout