

# Raadsvoorstel



Jaar                      Zaaknummer

2026                      14007-2026

## Onderwerp:

Herziening grondexploitatie Klokkenslag

**Portefeuillehouder:** A.J. Jakobs

Team: Emmen Vernieuwt

H.J. Oosterhuis, telefoonnummer 140591

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. De herziene grondexploitatie Klokkenslag (ter inzage, onder 2 en 3) vast te stellen.
2. De financiële wijzigingen middels de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 1) te verwerken.

### Bijlage(n)

1. Begrotingswijziging

### Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 21 april 2026 en de daarbij behorende stukken
2. Grondexploitatie Klokkenslag – onder geheimhouding
3. Memo behorende bij herziening grondexploitatie Klokkenslag – onder geheimhouding

jaar	Zaaknummer
2026	14007-2026

## 1. Inleiding

De gemeente werkt aan de ontwikkeling van woningbouw in het centrum. Een van deze woningbouwlocaties is de locatie Klokkenslag. Deze locatie staat bekend als P-Karbeel. Hier is ten tijde van de centrumvernieuwing een tijdelijk parkeerterrein aangelegd. Tegelijk is er op deze locatie een lopende grondexploitatie. Sinds 2018 wordt er inzet gepleegd om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. Woningbouwcorporatie Lefier heeft op deze locatie een bouwclaim van 50 woningen, als tegenprestatie van de sloop van 26 woningen (de Nijenbrinksflat) in 2011. De bouwclaim schrijft voor dat Lefier een ontwikkelrecht van 50 woningen op de projectlocatie Klokkenslag heeft.

Om invulling te geven aan de locatie zijn diverse studies uitgevoerd. Ook zijn er in het voorstadium plannen gemaakt. Uiteindelijk is mede door het Didam-arrest in 2021 besloten een nieuwe opzet te maken en om de locatie via een openbare verkoopprocedure te ontwikkelen omdat alle geschikte ontwikkelende partijen een kans moet krijgen om een plan in te dienen voor deze locatie. De projectlocatie ligt op een belangrijke zichtlocatie en kent diverse ontwerpuitdagingen, zoals behoud van gezonde bomen, een vleermuizentrekroute en de hoofdentree van het naastgelegen Pallida. Al deze punten zijn verwerkt in het nieuwe stedenbouwkundig kader, dat is opgenomen bij de selectie- en gunningsleidraad.

Het ontwerp voor deze locatie voorziet in de bouw van minimaal 130 woningen verdeeld over 3 bouwvelden, waarvan 50 woningen voor Lefier. Ontwikkelende partijen kunnen een plan indienen voor deze locatie, waarbij de gemeente enkel gaat beoordelen op de kwaliteit van ingediende plannen. De grondprijs is als gegeven (taxatie) in de stukken opgenomen, waardoor de gunning op kwaliteit kan plaatsvinden.

Tot slot moet het financieel kader (grondexploitatie) aangepast worden, omdat de plannen gewijzigd zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan en programma. Dit is een bevoegdheid van de raad. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen is het saldo van de grondexploitatie positiever geworden. Daarom is dit een voorstel met beperkte doorwerking op de begrotingscyclus. De definitieve gunning kan plaatsvinden nadat de gemeenteraad de herziene grondexploitatie heeft bekrachtigd. Dit traject wordt parallel ingezet naast de eerste fase van selectie van partijen.

## 2. Beoogd effect

Het effect van dit voorstel is dat de raad het financieel kader voor deze locatie herziet. Daarna kan gestart worden met de uitgifte van gronden op de locatie ten behoeve van woningbouw, waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de woningbouwopgave van gemeente Emmen uit de woonvisie.

## 3. Argumenten

### 1.1. De raad is bevoegd voor herzieningen in de grondexploitatie

Het vigerende financieel kader voor deze locatie is nog gebaseerd op voorgaande plannen. Het nieuwe stedenbouwkundige kader kent een andere verdeling openbaar/privaat gebied en vraagt ook andere investeringen. Daarnaast is de grondwaarde ook herzien op basis van de laatste ramingen en programma. Om deze ontwikkeling ook uit te kunnen voeren is een herziening nodig van de grondexploitatie Klokkenslag. Deze is aan dit voorstel gehecht als bijlage 1. Het nettoresultaat is €1.626.308,- positiever geworden ten opzichte van de vigerende grondexploitatie en er valt daarom een groot deel van de getroffen voorziening vrij.

### 1.2. De raad beslist over de grondexploitatie voordat de locatie gegund wordt

Omdat het budgetrecht bij de raad berust, dient de grondexploitatie eerst door de raad vastgesteld te

worden, voordat de locatie gegund kan worden. De eerste fase van de selectie- en gunningsprocedure wordt opgesteld en parallel hieraan wordt de raad gevraagd om de grondexploitatie te bekrachtigen. Nadat dit plaats gevonden heeft kan de tweede fase (de gunningsfase) worden afgerond. Op deze manier lopen de twee processen parallel, zonder een voorschot te nemen op de uitkomst van de raadsbehandeling van de herziene grondexploitatie Klokkenslag.

*1.3. Hiermee wordt de bouw van 130 woningen mogelijk gemaakt.*

Op de locatie Klokkenslag is de gemeente voornemens om 130 woningen te ontwikkelen. Om hiervoor het beste plan te selecteren dat gebouwd kan worden door een partij met voldoende ervaring en financiële draagkracht is de selectie- en gunningsleiddraad opgesteld. Op deze wijze is duidelijk voor een ieder wat de beoogde ontwikkeling is, en welke ambities de gemeente hiermee nastreeft. Ook is het voor marktpartijen duidelijk waaraan een inschrijving dient te voldoen. Om de belasting voor marktpartijen niet te hoog te maken worden er drie partijen geselecteerd om een plan te maken. Uit deze inschrijvingen wordt een plan geselecteerd. Op basis van het stedenbouwkundig kader is een taxatie en raming gemaakt van de verwachte investering. Dit is verwerkt in de grondexploitatie Klokkenslag.

*1.4. De grondexploitatie sluit aan bij de woonvisie “Buitengewoon Thuis in Emmen 2022-2030”.*

Door met dit voorstel in te stemmen, geeft de raad invulling aan het gemeentelijk woonbeleid, waarin het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen centraal staat. De toevoeging van onder andere vijftig sociale huurwoningen draagt direct bij aan de gemeentelijke ambitie om een gevarieerd woningaanbod aan te bieden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor inwoners met een bescheidener inkomen te vergroten. Tevens sluit dit aan bij de doelstelling om de sociale huurwoningvoorraad kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen.

*1.5. De getroffen voorziening op deze grondexploitatie wordt verlaagd met €1.626.308,-.*

In de huidige grondexploitatie is een voorziening opgenomen omdat de verwachting was dat de opbrengsten niet opwogen tegen de kosten. In de herziene grondexploitatie verbetert de grondexploitatie met €1.626.308,-. De getroffen voorziening op de grondexploitatie bedraagt nog €348.536,-. Er valt dus een groot gedeelte van de getroffen voorziening vrij, waarmee het weerstandsvermogen van de gemeentelijke financiën wordt vergroot. Dit wordt in de begroting verwerkt.

*1.6 In de grondexploitatie staan de kosten opgenomen die gemaakt worden in de uitvoering.*

In de grondexploitatie is opgenomen welke kosten en opbrengsten verwacht worden. De raad is bevoegd om de middelen uit de grondexploitatie beschikbaar te stellen aan het college om tot uitvoering over te kunnen gaan. Van het uitvoeringskrediet kunnen we de planologisch-juridische stappen zetten, alsook de voorbereiding en directievoering van het civiele werk van de publieke voorzieningen. Het uitvoeringskrediet betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening.

*1.7. Het bouw- en woonrijp maken van de locatie vraagt coördinatie en inzet van de gemeente.*

Voor de realisatie van de woningbouw is een kwalitatief hoogwaardige en goed ingerichte openbare ruimte van groot belang. De gemeente heeft hiertoe een aanzet gemaakt waarbij de verantwoordelijkheid voor een volledig plan en uitvoering en woonrijp maken bij de ontwikkelende partij komt te liggen. Het bouwrijp maken wordt door de gemeente uitgevoerd. Daarnaast vraagt deze manier van verkopen inzet en controle op het ontwerp, de realisatie en de nazorg van de opgeleverde woonrijpe ruimte. Na het gereedkomen van het openbaar gebied komt deze namelijk bij de gemeente in het beheer. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor een eventuele procedure bij de rechtbank en eventueel ingesteld hoger beroep. Ingeval het proces van gunning aan ontwikkelaar tot uiteindelijke oplevering sneller gaat dan verwacht, zal dit een verbetering van de grondexploitatie opleveren en een verlaging van de geraamde plankosten.

*2.1. De financiële wijzigingen worden middels de bijgevoegde begrotingswijziging verwerkt.*

Bij dit voorstel is een begrotingswijziging gevoegd, waarmee de financiële wijzigingen die deze herziening geeft (vrijval van de voorziening) verwerkt kan worden in de begroting.

#### **4. Kanttekeningen**

##### *1.1 De gekozen methode van gunning levert niet de maximale grondopbrengst op*

De selectie- en gunningsleidraad is opgesteld met als doel om op deze locatie kwalitatief het beste plan te selecteren. De grondprijs is daarom gefixeerd op basis van de taxatie en weegt niet mee in de gunningscriteria. Er wordt enkel op de ruimtelijke kwaliteit, architectuur, duurzaamheid en kwaliteit van openbaar gebied van de inschrijver selectie toegepast. Dat betekent automatisch dat niet de maximale grondwaarde wordt bereikt op deze locatie omdat een hoger grondbod geen meerwaarde oplevert. Er wordt op deze wijze ingezet op een zo hoog mogelijke kwaliteit.

#### **5. Financiën**

De benodigde kredieten voor uitvoering worden gedekt uit de herziene grondexploitatie Klokkenslag. De getroffen voorziening voor de grondexploitatie wordt verlaagd naar €348.536,- op basis van de herziening. Dit wordt geregeld middels de bijgevoegde begrotingswijziging. De exacte mutaties staan opgenomen in de herziene grondexploitatie klokkenslag. Daarmee valt er een voorziening vrij van €1.626.308,-. In de grondexploitatie zijn uitvoeringskredieten opgenomen á €1.177.432,-. Hierin zit het bouwrijp maken, planbegeleiding, de selectieprocedure, eventuele nadeelcompensatie en kosten voor beroep.

#### **6. Uitvoering**

Na vaststelling van de herziene grondexploitatie door de gemeenteraad kan de definitieve gunning plaatsvinden middels een collegebesluit.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 21 april 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar      Zaaknummer

---

2026      14007-2026

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2026,

### **besluit:**

1. De herziene grondexploitatie Klokkenslag (bijlage 1) vast te stellen.
2. De financiële wijzigingen middels de bijgevoegde begrotingswijziging te verwerken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout