

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 350406-2024

Onderwerp:

Grondexploitatie woningbouw P-Oost

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Projectmanagement

J.A. Visser, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'woningbouw P-Oost' vast te stellen.
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €1.163.509,- exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Bijlage(n)

1. Grondexploitatie 'Woningbouw P-Oost' (ligt onder
geheimhouding ter inzage)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie 'Woningbouw P-Oost' (ligt onder
geheimhouding ter inzage)
3. Overzicht plangebied P-Oost
4. Gebiedsvisie P-Oost

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 10 december 2024 en de daarbij behorende stukken.

Bijlage 1. Grondexploitatie 'Woningbouw P-Oost'

Bijlage 2. Memo behorende bij de grondexploitatie 'Woningbouw P-Oost'

jaar	Zaaknummer
2025	350406-2024

1. Inleiding

Op 23 juni 2020 heeft het college de gebiedsvisie voor P-Oost vastgesteld. Deze visie behelst het herstructureren van het gehele parkeergebied, inclusief eventuele functieverandering van de Fletcher-locatie met bijgebouwen. Binnen deze visie is onder andere vastgelegd dat aan de rand van de Kerkhoflaan en een deel van de Emmalaan een transformatie naar wonen mag worden doorgevoerd. Vanuit stedenbouw is aangegeven dat hier ruimte is voor circa tweeëndertig kwalitatief hoogwaardige woningen. Om de ontwikkeling een stap verder te brengen is een financieel kader nodig. Daarom is voor deze locatie een grondexploitatie opgesteld. Op basis van dit kader kunnen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd en kan de grond uiteindelijk worden uitgegeven.

2. Beoogd effect

Het primaire effect van dit besluit is dat de raad een financieel kader voor de gebiedsontwikkeling van P-Oost vaststelt. Indien de gemeenteraad positief besluit over de grondexploitatie is het vervolgens mogelijk de locatie te ontwikkelen en een bijdrage te leveren aan de gebiedsontwikkeling van P-Oost, waarbij er een herstructurering, vergroening en de ontwikkeling van tweeëndertig kwalitatief hoogwaardige woningen plaatsvindt. De ontwikkelingen sluiten aan bij de gebiedsvisie van P-Oost.

3. Argumenten

1.1 Deze gebiedsontwikkeling is een uitwerking van de gebiedsvisie P-Oost.

In juni 2020 heeft het college de gebiedsvisie P-Oost vastgesteld. Deze gebiedsvisie is opgesteld om ruimtelijke kaders en uitgangspunten aan de beoogde ontwikkeling te stellen. De gebiedsvisie behelst onder ander de transformatie van het huidige parkeerterrein naar royaal woningen, groen en parkeren voor het centrum. Dit voorstel focust op het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwlocatie, en de daadwerkelijke realisatie van de woningen.

1.2 Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.

De ontwikkeling van deze grond is een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente geeft grond gelegen op de hoek Kerkhoflaan – Emmalaan, bestemd voor de realisatie van grondgebonden woningen, thans in gebruik als parkeerplaats uit. De grond wordt in de huidige hoedanigheid uitgegeven en de ontwikkelaar zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en de realisatie van de woningen. Dit is een vorm van actief grondbeleid en hiervoor is een grondexploitatie nodig. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt dit beslispunt voorgesteld aan de gemeenteraad.

Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen hebben wij geheimhouding opgelegd op bijlage 1 en 2. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden als genoemd in artikel 5.1 van de Woo. In het onderhavige geval is de uitzonderingsgrond van artikel 5 lid 2 onder b toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de positie van de gemeente in de verdere uitwerking van de plannen schaden en effect hebben op de haalbaarheid. Daarnaast moeten we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

1.3. Om de woningen mogelijk te maken moeten financiële kaders afgestemd worden met de gemeenteraad.

Een grondexploitatie is een balans tussen begrote kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie (Bijlage 1) worden deze tegen elkaar afgezet. De grondwaarde is residueel bepaald door de taxateur. Daarnaast kent deze locatie een boekwaarde en zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor de voorliggende planontwikkeling. Deze kosten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Door de

grondexploitatie te openen en vast te stellen zijn de kaders waarbinnen de gronden kunnen worden uitgegeven vooraf duidelijk.

2.1 Dit zijn de benodigde financiële middelen om tot uitvoering over te gaan.

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

2.2 Gemeente kan de kosten dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken dienen er gronden uitgegeven te worden. Door de uitgifte van gronden genereert de gemeente opbrengsten, die ingezet kunnen worden om de kosten te dekken.

4. Kanttekeningen

1.1 Het woongebied in dit voorstel is groter dan in de gebiedsvisie P-Oost is opgenomen.

Om de gebiedsontwikkeling financieel en ruimtelijk haalbaar te maken is het woongebied groter dan in de gebiedsvisie P-Oost is opgenomen.

2.1 Werkzaamheden buiten het plangebied worden niet direct bekostigd.

De gebiedsvisie P-Oost behelst meer dan alleen de woningbouwlocatie. Deze grondexploitatie is echter bedoeld voor de woningbouw, en dit betekent dat niet de gehele visie hiermee wordt uitgevoerd. De realisatie van het parkeerterrein mag niet direct worden toegerekend aan deze grondexploitatie. Daarvoor zal later nog een krediet noodzakelijk zijn op basis van het nog uit te werken ontwerp en een raming van de kosten.

5. Financiën

De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte en een vergoeding van de gemeentelijke plankosten (bijlage 2). De grond is getaxeerd en wordt voor een marktconforme prijs uitgegeven. Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van € 1.163.509,- benodigd. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond en de vergoeding van onze plankosten. Er resteert een positief resultaat op deze grondexploitatie van € 575.584,- excl. btw. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie 'Woningbouw P-Oost' (bijlage 1).

6. Uitvoering

Na de vaststelling van dit voorstel worden er diverse processen opgestart. Allereerst worden de overeenkomsten met de beoogd ontwikkelaar in orde gemaakt. Dit zijn een anterieure-, een uitgifte- en een koopovereenkomst. Nadien kan en gaat de beoogd ontwikkelaar de plannen conform de overeenkomsten verder uitwerken en start de gemeente de omgevingsplanprocedure op. De besluitvorming betreffende het opstarten van de omgevingsplanprocedure verloopt via uw college. De vaststelling van het omgevingsplan verloopt via de gemeenteraad.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 december 2024.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
------	------------

2025	350406-2024
------	-------------

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024,

besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'woningbouw P-Oost' vast te stellen.
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €1.163.509,- exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout