



## Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2012	RA12.0072	A 14	12/707

### Onderwerp:

Bijdrage gemeente Emmen aan herstructurering De Holdert - deel bezit Domesta

### Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur/ Programmabureau Centrumvernieuwing Emmen

Projectmanagement

Martine Briggeman, telefoon ((0591)68 94 68)

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. Voor de uitvoering van het plan een bijdrage van € 490.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen ter dekking van de volgende kosten:
  1. de gemeentelijke plankosten van € 150.000,-
  2. een bijdrage aan de realisatiekosten van Domesta van € 340.000,- en deze bijdrage als volgt te dekken:
    - A) een bedrag ad. € 125.000,- ten laste van de Reserve Stedelijke Vernieuwing.
    - B) een bedrag ad. € 300.000,- ten laste van het Budget Locatiegebonden Subsidies.
    - C) een bedrag ad. € 65.000,- ten laste van het SIOF.

### Samenvatting

Domesta heeft in 2009 aangegeven een deel van de aanleunwoningen op het terrein van De Holdert te willen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen ten aanzien van de zorgvraag van de bewoners. In eerste instantie werd een bouwplan ingediend voor hoogbouw van twee torens van circa 50 meter, niet passend in het huidige bestemmingsplan. Hiervan is richting Domesta aangegeven dat dit geenszins wenselijk is in relatie tot de nieuwe diertuin. Vervolgens werd door Domesta een tweede initiatief ingediend voor hoogbouw in het verlengde van de Hondsrugweg, passend binnen het vigerend bestemmingsplan. In verband met de ontwikkelingen rondom Atalanta/ De Verbinding is dit niet wenselijk omdat de plannen zoals Domesta deze in de tweede variant heeft ingediend niet passen binnen de gebiedsvisie die inmiddels voor dit gebied is opgesteld. Vervolgens is er een plan voor de nieuwbouw ontwikkeld die past in de toekomstvisie voor de ontwikkelingen rondom DPE Next.

Daarnaast ligt er de wens van de gemeente om in verband met de ondertunneling van de Hondsrugweg te komen tot een nieuwe aansluiting voor het terrein van De Holdert. Deze nieuwe ontsluiting heeft een aantal consequenties voor de inrichting van het terrein rondom de geplande nieuwbouw. Gemeente en Domesta hebben gezamenlijk gewerkt aan een alternatief en er is een nieuwe inrichting van het beoogde terrein tot stand gekomen waarin zowel gemeente als Domesta zich kunnen vinden. Het definitieve bouwplan alsmede de nieuwe terreininrichting vragen echter extra aanpassingen van de kant van Domesta, die leiden tot extra realisatiekosten.

Over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage is in een bestuurlijk overleg in december 2011 overeenstemming bereikt met Domesta. Nadien is dit voorstel ingetrokken in verband met aanvullend onderzoek naar alternatieven voor de nieuwbouw van Domesta. Dit had te maken met de onrust die is ontstaan over de wijze waarop de Holdert en aanleunwoningen worden ontsloten tijdens en na aanleg van de Hondsrugwegtunnel. Er is in de maanden maart tot en met juni uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die er zijn om aan de bezwaren van de bewoners tegemoet te komen. De onderzochte alternatieven leiden in alle gevallen tot een kostenverhoging aan gemeentezijde tussen de 1,2 miljoen euro en de 10,6 miljoen euro. Deze bedragen staan niet in verhouding tot de op te lossen problematiek. Er is derhalve bestuurlijk overeenstemming bereikt met Domesta en Leveste over een oplossing voor de ontsluiting die een variant behelst op het oorspronkelijke plan. In deze variant is de afstand van de weg tot de woningen circa 10 meter, in tegenstelling tot de 6 meter die eerder aan de orde is geweest.

De nieuwe inrichting van het terrein alsmede de functiewijziging en nieuwe invulling van het bouwplan leiden ertoe dat er een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden. Deze bestemmingsplanwijziging en de gemeentelijke randvoorwaarden ten aanzien van de inrichting van het gebied leiden voor Domesta tot een tekort op haar grondexploitatie. Sinds juni 2008 is binnen de grondexploitatie wet geregeld dat de gemeente verantwoordelijk is voor eventuele tekorten op particuliere grondexploitaties waarbij wijzigingen in gemeentelijk ruimtelijk beleid dit tekort veroorzaken. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw Domesta op terrein Holdert is dit het geval.

**Bijlagen:**

Berekening financieel tekort op particuliere grondexploitatie Domesta inzake nieuwbouw Holdert terrein

**Stukken ter inzage:**

Collegebesluit 17 juli 2012 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2012	RA12.0072	A	14	12/707

### **1. Aanleiding voor het voorstel**

Domesta heeft in 2009 aangegeven een deel van de aanleunwoningen op het terrein van De Holdert te willen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen ten aanzien van de zorgvraag van de bewoners. In eerste instantie werd een bouwplan ingediend voor hoogbouw van twee torens van circa 50 meter, niet passend in het huidige bestemmingsplan. Hiervan is richting Domesta aangegeven dat dit niet wenselijk is in relatie tot de nieuwe dierentuin. Vervolgens werd door Domesta een tweede initiatief ingediend voor hoogbouw in het verlengde van de Hondsrugweg, passend binnen het vigerend bestemmingsplan. In verband met de ontwikkelingen rondom Atalanta/ De Verbinding is dit niet wenselijk omdat de plannen zoals Domesta deze in de tweede variant heeft ingediend niet passen binnen de gebiedsvisie die inmiddels voor dit gebied is opgesteld. Vervolgens is een plan voor de nieuwbouw ontwikkeld dat wel past in de toekomstvisie voor de ontwikkelingen rondom DPE Next. Tegelijkertijd ligt er de wens van de gemeente om in verband met de ondertunneling van de Hondsrugweg te komen tot een nieuwe aansluiting voor het terrein van De Holdert. Deze nieuwe ontsluiting heeft een aantal consequenties voor de inrichting van het terrein rondom de geplande nieuwbouw. Door middel een procesaanpak, waarbij de gemeente en Domesta gezamenlijk hebben gewerkt aan een alternatief is uiteindelijk een nieuwe inrichting van het beoogde terrein tot stand gekomen waarin zowel gemeente als Domesta zich kunnen vinden. Het nieuwe bouwplan alsmede de nieuwe terreininrichting vragen echter extra aanpassingen van de kant van Domesta, die leiden tot extra realisatiekosten. Deze kosten worden veroorzaakt door de hiervoor verwoorde wensen van de gemeente en zullen op grond van de grondexploitatiewet door de gemeente moeten worden vergoed. Over de hoogte van de gemeentelijke bijdrage is in een bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt met Domesta. Nadien is dit voorstel ingetrokken in verband met aanvullend onderzoek naar alternatieven voor de nieuwbouw van Domesta. Dit had te maken met de onrust die is ontstaan over de wijze waarop de Holdert en aanleunwoningen worden ontsloten tijdens en na aanleg van de Hondsrugwegtunnel. Er is in de maanden maart tot en met juni uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die er zijn om aan de bezwaren van de bewoners tegemoet te komen. De onderzochte alternatieven leiden in alle gevallen tot een kostenverhoging aan gemeentezijde tussen de 1,2 miljoen euro en de 10,6 miljoen euro. Deze bedragen staan niet in verhouding tot de op te lossen problematiek. Er is derhalve bestuurlijk overeenstemming bereikt met Domesta en Leveste over een oplossing voor de ontsluiting die een variant behelst op het oorspronkelijke plan. In deze variant is de afstand van de weg tot de woningen circa 10 meter, in tegenstelling tot de 6 meter die eerder aan de orde is geweest.

### **2. Argumentatie/beoogd effect**

De nieuwe inrichting van het terrein alsmede de functiewijziging en nieuwe invulling van het bouwplan leiden ertoe dat er een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden. Deze bestemmingsplanwijziging en de gemeentelijke randvoorwaarden ten aanzien van de inrichting van het gebied leiden, zoals bij punt 1 als in aangegeven, voor Domesta tot een tekort op hun grondexploitatie. Sinds juni 2008 is binnen de grondexploitatiewet geregeld dat de gemeente verantwoordelijk is voor eventuele tekorten op particuliere grondexploitaties waarbij gemeentelijk ruimtelijk beleid dit tekort veroorzaakt. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw Domesta op terrein Holdert is dit het geval.

### **3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten**

Besluitvorming inzake Atalanta - centrumontwikkeling Emmen.

BW10.1467 - voorbereidingskrediet Holdert - besluit genomen door college B&W op 30 november 2010.

### **4. Afstemming met externe partijen/communicatie**

Domesta en Leveste hebben deelgenomen in de werkgroep om te komen tot het uiteindelijke plan. Er is in verband met de onderhandelingen nog geen communicatie geweest met andere dan betrokken partijen. Inmiddels wordt er op het gebied van communicatie nauw samengewerkt binnen het communicatieplan centrumprojecten, aangezien locatie Holdert wordt omsloten door alle centrumontwikkelingen. Bovendien hebben de werkzaamheden op deze locatie weer hun effect op de bereikbaarheid.

Er is over het onderzoek naar de alternatieven voor de nieuwbouw en de ontsluiting in diverse overleggen en bijeenkomsten gecommuniceerd met de betrokken partijen Domesta en Leveste en hun bewoners op het terrein.

## 5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Gemeenten en particuliere eigenaren hebben contractvrijheid bij het aangaan van een overeenkomst over de grondexploitatie (de anterieure overeenkomst). De anterieure overeenkomst bevat financiële afspraken. Om financiële afspraken te maken moet de gemeente inzicht hebben in de verwachte totale kosten. Hiertoe is er een concept-exploitatieplanberekening opgesteld. Deze is voor intern gebruik binnen de gemeente de basis geweest voor de onderhandelingen. Uit dit concept-exploitatieplan blijkt een fors tekort op de Domesta projectontwikkeling, dat veroorzaakt wordt door de reeds beschreven plannen van de gemeente in het onderhavige plangebied. De gemeente kan er in zo'n geval voor kiezen om via een anterieur contract en via bijpassende bijdragen het plan alsnog sluitend te maken. Na een intensief onderhandelingsproces tussen gemeenten en Domesta is het tekort inclusief gemeentelijke plankosten op de ontwikkeling gesteld op € 490.000,-.

Voorgesteld wordt om dit tekort exclusief de gemeentelijke plankosten als bijdrage aan de realisatiekosten van Domesta beschikbaar te stellen. Binnen de grondexploitatie is een bedrag van circa € 150.000,- meegenomen voor de gemeentelijke plankosten, dit is het bedrag inclusief de kosten die veroorzaakt zijn door het onderzoekstraject naar alternatieven. Dit betekent dat er per saldo € 340.000,- wordt uitbetaald aan Domesta als bijdrage aan de planrealisatie. De gemeentelijke plankosten zijn relatief hoog. Dit is veroorzaakt door een twee jaar durend onderhandelingsproces met Domesta, er is gedurende deze periode aan een vijftal stedenbouwkundige varianten gewerkt op basis van informatie vanuit project Atalanta. Dit aandeel in het totale bedrag van 150.000,- aan plankosten bedraagt circa € 40.000,-. Daarnaast is er € 65.000,- aan extra plankosten meegenomen die veroorzaakt zijn door het onderzoek naar alternatieve mogelijkheden voor de nieuwbouw van Domesta.

Als dekking van de kosten van € 490.000,- stellen wij het volgende voor:

Gezien het gegeven dat er sprake is van sociale woningbouw en sloop van oude woningvoorraad kan een deel van de bijdrage, ad. € 190.000,- worden gedekt vanuit de Reserve Stedelijke Vernieuwing. Het resterende bedrag ad. € 300.000,- kan worden gedekt vanuit het Besluit Locatiegebonden Subsidies. Hierbij is het belang van de realisatie van de Atalanta ontwikkelingen voor het centrumgebied van Emmen het doorslaggevende argument. De overschrijding plankosten ad. € 65.000,- kan worden gedekt uit het SIOF. Deze dekkingswijze is gekozen wegens de nadrukkelijke relatie met het Atalantaproject.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 17 juli 2012.

Burgemeester en wethouders van Emmen,  
de secretaris,                      de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2012	RA12.0072	A 14	12/707

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli 2012, nummer: 12/707;

### **besluit:**

1. Voor de uitvoering van het plan een bijdrage van € 490.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen ter dekking van de volgende kosten:
  1. de gemeentelijke plankosten van € 150.000,-
  2. een bijdrage aan de realisatiekosten van Domesta van € 340.000,-  
en deze bijdrage als volgt te dekken:
    - A) een bedrag ad. € 125.000,- ten laste van de Reserve Stedelijke Vernieuwing.
    - B) een bedrag ad. € 300.000,- ten laste van het Budget Locatiegebonden Subsidies.
    - C) een bedrag ad. € 65.000,- ten laste van het SIOF.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2012.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl