

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

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



Aan de raad van de gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage	behandeld door
20.002682			E. Kuipers
datum	telefoon	fax	e-mail
9 juni 2020	14 0591		gemeente@emmen.nl
onderwerp			
Raadsmotie Biochron			

Geachte leden van de raad,

Op 28 mei is door de fracties van Groen Links en D66 een motie ingediend, die ertoe strekt de sloop van het Biochron op te schorten tot er een alternatief is voor de huidige huurders waar de raad mee instemt, en er een duidelijk plan is voor vervanging van het Biochron. Ook wordt opgeroepen, een onderzoek te doen naar de herbestemming van het Biochron. Met deze brief reageert ons College op de motie. Hierbij maken wij u deelgenoot van het proces wat wij doorlopen, en onze afwegingen daarin. Om u verder bij te praten over dit proces en de ontwikkelingen in het Rensenpark in de vorm van de eerste veelbelovende ideeën voor de entreezone van het park, is op 18 juni aanstaande een werkbijeenkomst gepland waarvoor u inmiddels een uitnodiging heeft ontvangen.

Achtergronden voornemen sloop Biochron

Zoals ook in de aan uw raad gezonden brief d.d. 19 december 2019 inzake de bestaande bebouwing in het Rensenpark is aangegeven, zijn er meerdere redenen die hebben geleid tot het voornemen, over te gaan tot sloop van het Biochron. Enerzijds zijn de gebouwen in (zeer) slechte staat waardoor sprake is van toenemende, hoge kosten voor beheer en onderhoud, en zou het wegwerken van achterstallig onderhoud leiden tot grote investeringen, in gebouwen die – conform ons vastgestelde beleidskader – tijdelijk zijn. Anderzijds speelt de beleidsmatig vastgelegde randvoorwaarde om het park beter met het centrum te verbinden door middel van zichtlijnen en verbreding c.q. vergroening van de entreezone van het Rensenpark. Een derde, belangrijke reden vormt het streven om – conform de raadsmotie CBK- te komen tot nieuwe huisvesting voor het CBK in de entreezone van het Rensenpark.

Proces sloop Biochron en afstemming met huurders

Met de huidige huurders van het Biochron zijn wij sinds de bekendmaking van het voornemen tot sloop in december 2019 doorlopend in gesprek, vanuit een meedenkende, maar wel realistische grondhouding. Hierbij pakken we mogelijkheden en kansen als die zich voordoen, maar kunnen we tegelijkertijd geen garanties afgeven dat alle parkgebruikers een plek kunnen houden in het Rensenpark. Dat is ook nooit de insteek geweest. De gebouwen in het park zijn allemaal tijdelijk verhuurd, en vanaf het eerste moment was voor alle parkgebruikers duidelijk dat sprake was van tijdelijke verhuur, die eindig is.



Daarbij was en is vanaf het begin helder dat het niet mogelijk zal zijn alle huurders tot in lengte van jaren (alternatieve) ruimte te bieden. Hoewel de emotie van bepaalde parkgebruikers begrijpelijk is, komt de mededeling dat de verhuur van ruimte in het Biochron eindigt, voor anderen niet als een verrassing; meerdere huurders hebben aangegeven begrip te hebben voor het standpunt van de gemeente, en kijken positief terug op de samenwerking met de gemeente en op de periode dat men gebruik mocht maken van het Biochron.

Alternatieven huurders Biochron

Ondanks het voorgaande wil ons College, net als de raad, zich inspannen om de huurders van het Biochron een alternatief te bieden, waar dat redelijkerwijs mogelijk is. Hiertoe zijn de afgelopen maanden meerdere bestuurlijke en ambtelijke gesprekken gevoerd. De huurders van het Biochron hebben de nodige ideeën naar voren gebracht, waar we u onderstaand graag deelgenoot van maken.

Africahuis

Het Africahuis is (voorzover verhuurbaar) momenteel in gebruik als expositieruimte voor het CBK. Dat betekent dat het in de huidige situatie niet mogelijk is om hier de huurders van het Biochron te huisvesten. Dat kan anders zijn indien het CBK deze ruimte zou verlaten. Echter past dit niet in de wens, het CBK uiteindelijk te integreren in het Renssenpark. Bovendien zou het niet passend zijn om het CBK, met wisselende exposities en passend in het creatief concept voor het Renssenpark, het park de rug toe te laten keren.

Om deze redenen hebben wij aangegeven dat dit geen optie is voor de huisvesting van de huurders uit het Biochron. Wel wordt momenteel onderzocht of een klein deel van het Africahuis, dat nog niet geschikt gemaakt is voor verhuur, aangepast zou kunnen worden en of deze ruimte vervolgens aan 1 van de kleinere partijen uit het Biochron verhuurd kan worden. Ook is de kantoorruimte boven het Africahuis in beeld voor één van de gebruikers van het Biochron.

Overdragen Biochron voor symbolisch bedrag

Vanuit de huurders van het Biochron is de wens geuit, zelf eigenaar te worden van het Biochron voor een symbolisch bedrag, waarna men zelf het pand zou willen beheren en onderhouden. Vanuit de gemeente is aangegeven dat dit niet tot de mogelijkheden behoort, om meerdere redenen. Enerzijds is dit vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt ongewenst; op deze belangrijke plek in het centrum wil de gemeente invloed blijven houden op de ontwikkelingen op langere termijn. Om deze reden blijven de 3 villa's als strategisch vastgoed in gemeentelijk eigendom. Het uit handen geven van het Biochron staat haaks op deze strategie. Daarnaast zou handhaving van (de bovenbouw van) het Biochron niet passen in de beleidsdoelstelling om tot herinrichting van de entreezone te komen, en niet in de beleidsmatige vastgestelde kwaliteit en uitstraling.

Tenslotte zouden, in geval van overdracht, alle kosten voor beheer en onderhoud bij de huurders van het Biochron terecht komen. Dat zou in de praktijk betekenen dat de maandelijkse kosten voor de huurders 3 à 4 keer zo hoog zouden worden dan nu het geval is, om kostendekkend zijn. Wij achten dit scenario niet realistisch en zien hierin een risico op -vanwege onvoldoende middelen voor onderhoud in dit scenario- verdere verpaupering op een te belangrijke locatie in het hart van het centrum. Aan de huurders is dit standpunt teruggekoppeld.

Tijdelijke units in het Renssenpark

De huurders hebben aangegeven de plaatsing van tijdelijke units in het Renssenpark als alternatief te willen onderzoeken. Wij hebben aangegeven dit idee positief te willen benaderen, waarbij wij ervan uitgaan dat de financiering door partijen zelf opgebracht wordt; de gemeente is niet in staat hiervoor middelen vrij te maken. Tot op heden is dit idee door de betreffende partijen niet verder uitgewerkt.

De Villa Lindenhof

De Villa Lindenhof staat momenteel leeg, en wordt momenteel beheerd door middel van leegstandsbeheer. We willen toewerken naar een commerciële, toekomstbestendige invulling die niet alleen kostendekkend is maar ook reuring en levendigheid brengt in de overgang tussen het Renssenpark en de Markt. Een tussenstap in de vorm van een tijdelijk verhuurmodel voor de huurders van het Biochron achten wij niet passend en biedt geen structurele oplossing; het zou ervoor zorgen dat in een later stadium opnieuw een alternatief gezocht moet worden.

De voormalige Giraffenstal / Savannehuis

De voormalige Giraffenstal is geschikt gemaakt voor verhuur en is momenteel het onderkomen van Stichting de Nachtwacht van Emmen. Zij hebben van de gemeente de ruimte, het project in dit gebouw af te ronden. De Nachtwacht schat in, dat het project doorloopt tot eind 2020. Momenteel worden gesprekken gevoerd met de betrokken partijen, om te bezien of en in welke mate dit een alternatief is voor de huurders van het Biochron. Dit moet mede worden afgewogen in relatie tot de tijdsduur van project de Nachtwacht, en een nieuw initiatief van Stichting de Nachtwacht voor de periode daarna.

Onderzoek herbestemming Biochron

De huurders van het Biochron hebben aangegeven dat een partij bereid zou zijn een onderzoek te doen naar herbestemming en opwaardering van het Biochron. De gebruikers van het Biochron verkeren in de veronderstelling dat hiermee een scenario ontstaat waarin het pand niet alleen wordt opgewaardeerd, maar bovendien de gemeente niets hoeft te investeren. Dit is niet realistisch. De betreffende organisatie is bij ons bekend en wij hebben enkele ambtelijke gesprekken gevoerd aangaande dit voornemen.

Op provinciaal niveau bestaat een ambtelijke toezegging dat het onderzoek (al dan niet deels) gesubsidieerd zou kunnen worden. Daarmee is nog geen sprake van dekking voor een mogelijke opwaardering van het pand. Bovendien zal de betreffende organisatie slechts overgaan tot een investering in een gebouw indien zij a. zelf eigenaar zou kunnen worden, en b. een realistische businesscase kan opstellen waarin investering en exploitatie in evenwicht zijn.

Als vermeld is de strategie van de gemeente er niet op gericht, de panden in het park, en zeker niet op een beeldbepalende positie in de entreezone, te vervreemden. Daarnaast is, zo blijkt ook uit de gesprekken met deze organisatie, een reële businesscase niet haalbaar met de huidige kunstenaars uit het Biochron, gezien de laagdrempelige huurstrategie voor kunst en cultuur. Daarom zal een aanzienlijk deel van het pand in dat geval commercieel verhuurd moeten worden, en dan nog is het zeer de vraag of een dergelijke grote investering terug te verdienen is. Echter zijn de programmatische mogelijkheden voor een commerciële invulling beperkt en doet dat geen recht aan ons beleid voor het Renssenpark als creatieve broedplaats; bijvoorbeeld horeca en/of detailhandel toevoegen zou niet passend zijn. Ook medewerking verlenen aan bijvoorbeeld kantoorruimte ligt op deze plek niet voor de hand. Dit terwijl de staat van het Biochron dermate slecht is, en bovendien ongeschikt is voor dergelijke permanente functies, dat een grote investering nodig is. Deze investering neemt nog eens significant toe indien ook verduurzaming aan de orde is, hetgeen gezien het bouwkundige karakter en de hoge energielasten van de gebouwen wel noodzakelijk is. Om deze redenen, en omdat het beleid voor de entreezone is gericht op versterking van de overgang tussen het Renssenpark en de markt met ruimte voor een nieuw CBK, hebben wij aangegeven dit onderzoek niet te ondersteunen.

Relatie met nieuw CBK

Het is steeds de intentie geweest, gefaseerd te komen tot nieuwe gebouwen voor kunst, cultuur en innovatie in het Renssenpark, waarbij nieuwe huisvesting voor het CBK in de entreezone van het park een logische eerste stap zou zijn. Dit conform het door de raad vastgestelde beleid voor het Renssenpark en de raadsnotie CBK. Op welke wijze het CBK geïntegreerd zou kunnen worden in de entreezone, is onderwerp van nadere uitwerking, waarbij we -zeker in deze tijd- goed kijken naar de financiële mogelijkheden. De afgelopen maanden is het idee ontstaan om een nieuw onderkomen van het CBK te realiseren in een gedeelte van de kelders van het Biochron. Dit wordt momenteel verkend. Wij zijn voornemens u in de werkbijeenkomst van 18 juni mee te nemen in onze bevindingen tot dusver.

Precedentwerking

Als vermeld was en is de tijdelijkheid van de huidige verhuur voor betrokkenen steeds helder geweest. Het in dit stadium uitspreken van een garantie op alternatieve ruimte voor de huurders van het Biochron zou, nog los van de mogelijkheden, leiden tot een precedent voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen waarin op termijn andere tijdelijke gebruikers in het park een pand zouden moeten verlaten; het zou er immers voor kunnen zorgen dat de gemeente ook in andere gevallen de garantie op passende ruimte zou moeten geven. Dat heeft grote gevolgen. We leggen als gemeente immers de verwachting neer, dat wij partijen tot in lengte van jaren een even laagdrempelig alternatief bieden. Dat is niet ons beleid, en zou leiden tot aanzienlijke gemeentelijke investeringen in alternatieve huisvesting.

Tot slot

Wij zijn, zowel ambtelijk als bestuurlijk, doorlopend in gesprek met de huidige huurders van het Biochron, waarbij we kansen pakken die zich voordoen. Voor wat betreft enkele kleinere partijen onderzoeken we concrete oplossingen, in het Africahuis, in andere kantoorruimte boven het Africahuis, en voor wat betreft het Filmhuis in combinatie met Loods 13 en/of het CBK in het Africahuis. Echter is hiermee nog niet voor alle huurders een oplossing beschikbaar. Als vermeld in het voorgaande kan dit ook niet gegarandeerd worden. De tijdelijkheid van het huidige verhuurmodel was en is voor betrokkenen helder.

Het uitspreken van een dergelijke garantie voor huurders, en het uitstellen van de sloop van tenminste maaiveldniveau van het Biochron tot een oplossing voorhanden is waar alle partijen zich in kunnen vinden, kan een groot effect hebben op de voortgang en de ontwikkeling van het Rensenpark. Bovendien is de kans reëel dat dit leidt tot grote investeringen voor alternatieve huisvesting, die niet gedekt of terugverdiend kunnen worden. Tenslotte schept deze werkwijze mogelijk een precedent voor de toekomst.

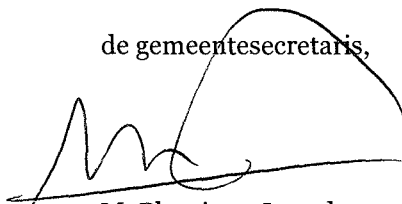
In de werkbijeenkomst van 18 juni worden de eerste ideeën voor het CBK in de entreezone van het Rensenpark aan u gepresenteerd, in de vorm van een naar onze mening veelbelovende, unieke invulling die bovendien recht doet aan het voor het Rensenpark vastgestelde beleidskader en de daarin opgenomen ambitie. We gaan daarnaast graag verder in gesprek over het proces dat wij doorlopen met de huidige partijen die ruimte huren in het Biochron. Indien deze toelichting vervolgens aanleiding geeft tot verdere bespreking gaan we graag met u in gesprek in de raads- en commissievergaderingen in september.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout