Gemeente Emmen
18-04-24

Overzicht wijzigingen Exploitatieplan

Op 5 juli 2023 is het ontwerp ‘Exploitatieplan De Tweeling’ ter inzage gelegd. Ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Begrenzing plangebied en ruimtegebruik
De voornaamste wijziging tussen het ontwerp en vast te stellen exploitatieplan is het ruimtegebruik. Ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan is in het vast te stellen exploitatieplan minder uitgeefbaar gebied opgenomen en meer ruimte voor ‘groen’ en ‘water’. Dit komt doordat een deel van de als ‘Bedrijventerrein’ bestemde gronden zal worden gebruikt voor de realisatie van de landschappelijke inpassing conform de regels van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling’. De gronden waar de maatregelen voor de landschappelijke inpassing zijn voorzien zijn in het vast te stellen exploitatieplan aangemerkt als ‘groen’ of ‘water’ in plaats van ‘bedrijventerrein’.

Verder geldt dat de begrenzing van het exploitatieplangebied zo is aangepast dat de kadastrale begrenzing beter wordt gevolgd. Hierdoor wijzigt het ruimtegebruik als volgt:

	Oppervlakte in ontwerp EP	Oppervlakte in vast te stellen EP
Oppervlakte exploitatieplangebied	454.461 m²	453.730 m²
Niet-uitgeefbaar gebied	107.985 m²	132.450 m²
Verkeer	*8.214 m²*	*8.214 m²*
Groen	*49.032 m²*	*76.260 m²*
Water	*50.739 m²*	*47.976 m²*
Uitgeefbaar gebied	346.475 m²	321.279 m²
Bedrijventerrein	*346.475 m²*	*321.279 m²*

De wijzigingen in de begrenzing van het plangebied en het ruimtegebruik zijn doorgevoerd in de exploitatieopzet (incl. plankostenscan). Ook zijn de wijzigingen in al het kaartmateriaal aangepast, namelijk:

- De kaart met begrenzing van het exploitatieplangebied
- De grondgebruikskaart
- De eigendomskaart (deze kaart wordt tevens geanonimiseerd)
- De kaart met te verwerven gronden
- De kaart met grondprijzen

Wijzigingen parameters en prijspeildatum
In de exploitatieopzet zijn de rekenparameters en prijspeildatum op basis van de meest recente inzichten als volgt geactualiseerd:

	Ontwerp EP	Vast te stellen EP
Startdatum exploitatie	1 januari 2023	1 januari 2024
Rentevoet	2%	1,1%
Jaarlijkse kostenstijging	6% tot 2025 en 2% vanaf 2025	4% tot 2025 en 2% vanaf 2025
Jaarlijkse opbrengstenstijging	0% tot 2026 en 2% vanaf 2026	0% tot 2027 en 2% vanaf 2027
Prijspeildatum	1 januari 2023	1 januari 2024

Verder is in het exploitatieplan tekstueel aangepast dat de uitgifte van de gronden gefaseerd plaatsvindt in 2027 en 2028 in plaats van 2026 en 2027. Dit uitgangspunt werd al in de exploitatieopzet gehanteerd, maar is foutief overgenomen in de toelichting op het exploitatieplan. De exploitatieopzet is op dit punt dus ongewijzigd gebleven.

Raming opbrengsten
De wijzigingen in het ruimtegebruik hebben ertoe geleid dat het oppervlak uitgeefbaar gebied is afgenomen. De in het ontwerp exploitatieplan gehanteerde grondprijzen zijn niet gewijzigd. Hierdoor neemt de opbrengstpotentie van het plan af. De raming van de opbrengsten wijzigt als volgt:

	Ontwerp EP		Vast te stellen EP	
	Oppervlak (m²)	*Opbrengsten (afgerond)*	*Oppervlak (m²)*	*Opbrengsten (afgerond)*
Bedrijventerrein 1 (€55/m²)	316.246 m²	€ 17.394.000,-	291.062 m²	€ 16.008.000,-
Bedrijventerrein 2 (€70/m²)	20.311 m²	€ 1.422.000,-	20.312 m²	€ 1.422.000,-
Bedrijventerrein 3 (€65/m²)	1.934 m²	€ 126.000,-	1.932 m²	€ 126.000,-
Bedrijventerrein 4 (€45/m²)	7.984 m²	€359.000,-	7.973 m²	€ 359.000,-
Totale opbrengsten (prijspeil)	346.475 m²	€ 19.300.000,-	321.279 m²	€ 17.915.000,-

Raming kosten
Naast de wijzigingen in het grondgebruik zijn in de kostenraming de volgende wijzigingen doorgevoerd:

<u>Taxatie inbrengwaarden gronden</u>
De wijzigingen in begrenzing van het plangebied en het ruimtegebruik hebben aanleiding gegeven de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden te actualiseren. Daarnaast diende het taxatierapport geactualiseerd te worden. De termijn tussen waardebepaling in het taxatierapport en vaststelling van het exploitatieplan mag immers niet meer dan één jaar bedragen. Het voormalige taxatierapport dateerde van oktober 2022 en was daarmee verouderd.

Met de actualisatie van het taxatierapport (prijspeil 1 januari 2024) is de raming van de inbrengwaarde

gewijzigd van €11.004.183 (ca. €24,22/m²) naar € 10.953.600 (ca. €24,12/m²). De geactualiseerde inbrengwaarde van de gronden is verwerkt in de exploitatieopzet.

Raming werkzaamheden realisatie landschappelijke inpassing

In de kostenraming zijn de kosten voor realisatie van de landschappelijke inpassing bijgesteld o.b.v. het landschappelijk inpassingsplan en de civieltechnische raming van Invraplus. Kosten voor de aanleg van groen- en watervoorzieningen zijn bijgesteld en kosten voor de aanleg van een calamiteitenroute zijn toegevoegd.

Plankostenscan

Op basis van de plankostenscan is de hoogte van de plankosten berekend. Uitgangspunten voor de plankostenscan voor het ontwerp exploitatieplan De Tweeling waren (o.a.) dat ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied een programma van eisen en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en dat er rekening wordt gehouden met het organiseren van een prijsvraag. Dit houdt het volgende in:
Programma van eisen (€9.940): in een Programma van Eisen, startnotitie of stedenbouwkundige visie worden o.a. de randvoorwaarden, belemmeringen over huidige en gewenste stedenbouwkundige programma en financiële uitgangspunten opgenomen.
Beeldkwaliteitsplan (€ 122.999): in een beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste kwaliteitsniveau van de inrichting van het openbaar gebied en de gewenste materialisatie van het vastgoed aangegeven.
Prijsvraag (€24.850): gemeenten kunnen een prijsvraag, ontwerpcompetitie of tender uitschrijven voor het opstellen van bovengenoemde producten (o.a. programma van eisen en beeldkwaliteitsplan). De kosten voor het opzetten en begeleiden ervan worden in de regeling geraamd. Een eventuele vergoeding voor het bureau dat deelneemt aan de prijsvraag wordt niet in de regeling berekend maar moet separaat opgenomen worden in het exploitatieplan.

Bij het vast te stellen exploitatieplan is rekening gehouden met de meest actuele uitgangspunten, ook bij het invullen van de plankostenscan. Inmiddels is duidelijk dat er:
voor deze ontwikkeling geen prijsvraag wordt georganiseerd;
voor deze ontwikkeling geen beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, maar wel een inrichtingsplan openbare ruimte.

Bovengenoemde wijzigingen zijn doorgevoerd in de plankostenscan. Dit is ook zo gecommuniceerd bij de beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan en exploitatieplan. Daarnaast geldt dat de plankostenscan is geactualiseerd naar de versie augustus 2023.

De plankosten zijn hierdoor gewijzigd van € 3.512.823 naar € 3.693.004.

Planschade

Het planschaderapport voor het (ontwerp)bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling' is geactualiseerd. Op basis hiervan zijn de kosten voor planschade gewijzigd van € 157.500 naar € 159.400.

Samengevat

Op basis van bovenstaande aanpassingen wijzigt de kostenraming als volgt:

Kostenpost	Ontwerp EP	Vast te stellen EP
Inbrengwaarde	€ 11.005.000	€ 10.954.000,-
Sloopwerkzaamheden	€ 0,-	€ 0,-
Grond- en opruimwerkzaamheden	€ 3.225.000,-	€ 2.234.000,-
Bodemonderzoek en bodemsanering	€ 0,-	€ 0,-
Bouwrijp maken	€ 453.000,-	€ 461.000,-
Woonrijp maken	€ 1.000.000,-	€ 1.127.000,-

Plankosten	€ 3.513.000,-	€ 3.693.000,-
Planschade	€ 158.000,-	€ 159.000,-
Reeds gemaakte kosten	€ 371.000,-	€ 371.000,-
Totale kosten (prijspeil)	€ 19.725.000,-	€ 18.999.000,-

Resultaat en exploitatiebijdrage
Bovengenoemde wijzigingen leiden tot het volgende verschil in resultaat van de exploitatie (in prijspeil en NCW):

Prijspeil	Ontwerp EP	Vast te stellen EP
Kosten	€ 19.725.000,-	€ 18.999.000,-
Opbrengsten	€ 19.300.000,-	€ 17.915.000,-
Resultaat	- € 425.000	- € 1.084.000,-

NCW	Ontwerp EP	Vast te stellen EP
Kosten	€ 19.910.000,-	€ 19.088.000,-
Opbrengsten	€ 18.554.000,-	€ 17.773.000,-
Resultaat	- € 1.356.000	- € 1.315.000,-

De wijzigingen hebben ertoe geleid dat de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid is gewijzigd van € 4.326,- per 100 m² naar € 4.482,- per 100 m². Voor de enige zelfrealisator in dit gebied betekent dit dat de exploitatiebijdrage als volgt wijzigt (uitgaande van een gronduitgifte van 6.741 m² bedrijventerrein en gewogen eenheid 1,00 per 100 m² bedrijventerrein):

	Ontwerp EP	Vast te stellen EP
Bruto exploitatiebijdrage	€ 291.611,-	€ 302.163,-
Inbrengwaarde gronden	€ 163.267,- (inbrengwaarde bedraagt €24,22/m²)	€ 162.736 (inbrengwaarde bedraagt ca. €24,14/m²)
Netto exploitatiebijdrage	€ 128.344,-	€ 139.427,-

De netto exploitatiebijdrage van de zelfrealisator in dit gebied stijgt ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan met € 11.083,-.

Commentaar [LG1]: @Simone/Agnes/Jeanette: het is de vraag of dit zo expliciet in het raadsvoorstel dient te worden benoemd. Maken jullie hier zelf een keuze in?