
EXPLOITATIEPLAN DE TWEELING

Exploitatieplan

30 mei 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	30 mei 2024
KENMERK	NL.IMRO.0114.2021057-E701
PROJECT	Exploitatieplan De Tweeling, Emmen
PROJECTLEIDER	ir. J.L.H.C. Bakker
OPDRACHTGEVER	Gemeente Emmen
PROJECTNUMMER	20220568
AUTEUR	Jody Bakker & Lizet Genefaas
STATUS	Vastgesteld



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Planologische situatie	5
1.1.1 Het vigerende bestemmingsplan	5
1.1.2 Het vigerende exploitatieplan	6
1.2 Flexibelere planologische regeling	6
1.2.1 Het nieuwe bestemmingsplan	7
1.2.2 Het nieuwe exploitatieplan	8
1.3 Relatie tot planologische maatregel	9
1.4 Noodzaak en doel van het exploitatieplan	9
1.5 Leeswijzer bij het exploitatieplan	9
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	10
2.1 De begrenzing van het exploitatieplangebied	10
2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik	10
2.3 Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik	11
2.4 Eigendomssituatie	12
2.5 Fasering	12
3. Eisen en regels	13
3.1 Eisen en regels	13
3.2 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	14
4. Exploitatieopzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	15
4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	15
4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering	15
4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	15
4.6 Toelichting op de raming van de kosten	16
4.6.1 Sloopwerkzaamheden	16
4.6.2 Grond- en opruimwerkzaamheden	16
4.6.3 Bodemonderzoek en bodemsanering	16
4.6.4 Bouwrijp maken	16
4.6.5 Woonrijp maken	17
4.6.6 Plankosten	17
4.6.7 Kosten van planschade-uitkeringen	17
4.6.8 Kosten voor tijdelijk beheer	17
4.6.9 Kosten voor toekomstige grondexploitaties	17
4.6.10 Bovenwijkse afdrachten	17
4.6.11 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen	17
4.6.12 Reeds gemaakte kosten	17
4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	18
4.8 Toelichting op het resultaat	19

4.9	Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	19
5.	De procedure	21
5.1	Overgangsrecht exploitatieplannen	21
5.1.1	Algemeen	21
5.1.2	Periodieke herziening / wijziging regels kostenverhaal	21
5.2	De kostenverhaalsbijdrage	21
5.3	Eindafrekening	22
5.4	Intrekken vigerend exploitatieplan	22
Bijlagen		23
Bijlage 1	Verbeelding bestemmingsplan	24
Bijlage 2	Te verwerven gronden	25
Bijlage 3	Exploitatieplangebied	26
Bijlage 4	Beoogd grondgebruik	27
Bijlage 5	Eigendomssituatie	28
Bijlage 6	Plankostenscan	29
Bijlage 7	Grondprijzen	32

1. INLEIDING

1.1 Planologische situatie

Ten noorden van Veenoord/Nieuw-Amsterdam (gemeente Emmen) ligt het bedrijventerrein De Tweeling. Het bedrijventerrein wordt globaal begrensd door de A37 in het noorden, de Trekkenweg en bestaande bedrijfspercelen in het zuiden en agrarisch gebied aan de west- en oostzijde. Ter plaatse van het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam – Veenoord, Bedrijventerrein de Tweeling' dat is vastgesteld op 28 mei 2009 (onherroepelijk sinds 2011) en een exploitatieplan (herzien) dat is vastgesteld op 30 juni 2016. Figuur 1 geeft de begrenzing van het geldende bestemmingsplan weer.



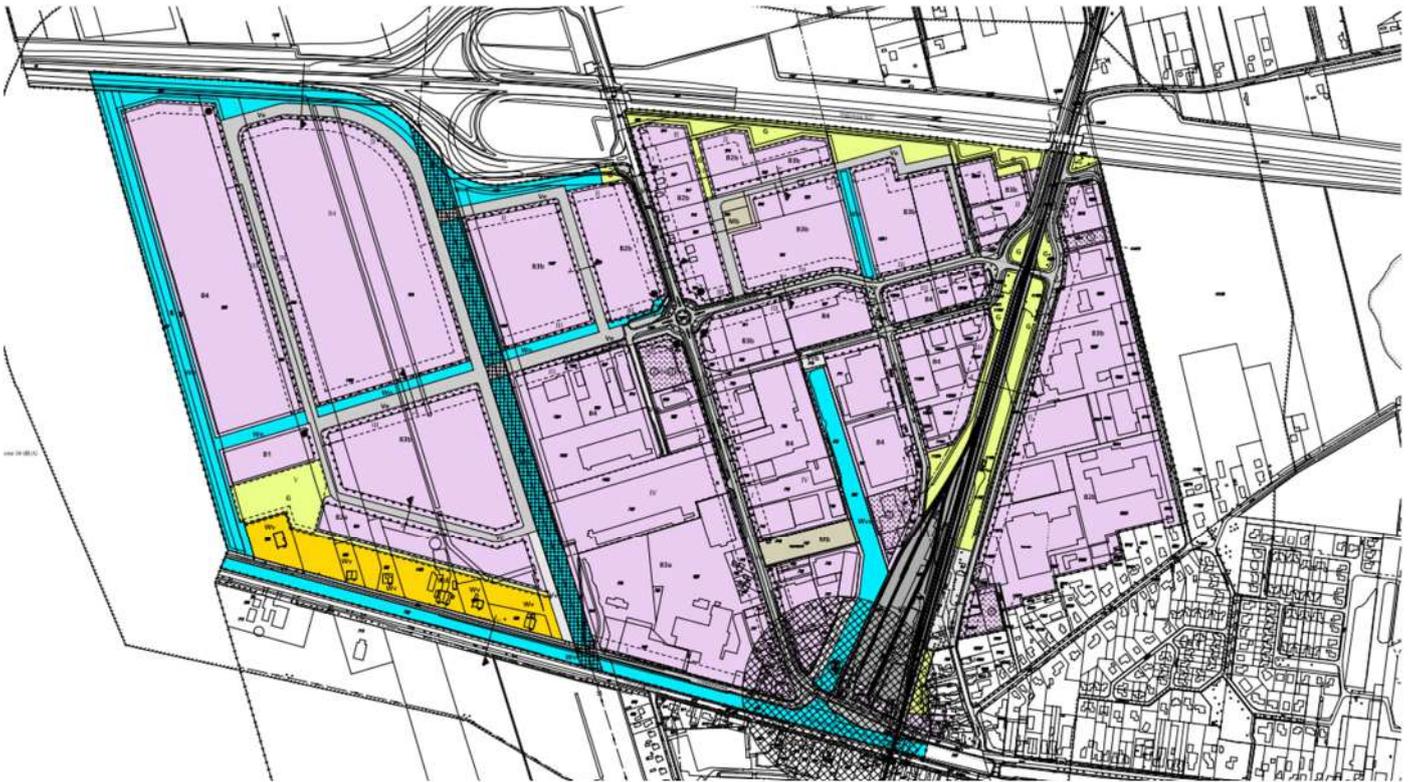
Figuur 1 Begrenzing bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam – Veenoord, Bedrijventerrein de Tweeling'

1.1.1 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam - Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling' dat is vastgesteld op 28 mei 2009. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de bedrijfspercelen binnen het plangebied onderverdeeld in vier verschillende bestemmingen, gebaseerd op de toegestane milieucategorieën:

- Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 1 (B1);
- Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2 (B2);
- Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 3 (B3);
- Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 4 (B4).

De infrastructuur is bestemd als 'Verkeersdoeleinden (Ve)', 'Verblijfsdoeleinden (Vvb)' en 'Spoorwegdoeleinden (VR)'. De (voorgenomen) watergangen en -partijen zijn als 'Water, natuur en landschap (Wn)' of 'Water verkeer (Wve)' bestemd. De woonpercelen aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Trekkenweg, zijn bestemd als 'Woondoeleinden vrijstaand (Wv)' of 'Woondoeleinden dubbel (Wd)'. Ten noorden van de westelijke woonpercelen aan de Trekkenweg en aan de noordoostzijde langs de A37 liggen een groenvoorzieningen en waterpartijen die zijn bestemd als 'Groenvoorziening (G)'. Tot slot zijn twee percelen bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden (Mb)'.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam - Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling'

1.1.2 Het vigerende exploitatieplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam - Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling' is tevens een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan 'Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling' is sinds 26 juni 2012 onherroepelijk. Inmiddels is het exploitatieplan viermaal herzien:

- De eerste herziening van het betreffende exploitatieplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 4 juli 2013. De betreffende herziening is bekend onder de naam: "Exploitatieplan: "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", eerste herziening (2013)";
- De tweede herziening van het betreffende exploitatieplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 26 juni 2014. De betreffende herziening is bekend onder de naam: "Exploitatieplan: "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", tweede herziening (2014)";
- De derde herziening van het betreffende exploitatieplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 25 juni 2015. De betreffende herziening is bekend onder de naam: "Exploitatieplan: "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", derde herziening (2015)";
- De vierde herziening van het betreffende exploitatieplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 30 juni 2016. De betreffende herziening is bekend onder de naam: "Exploitatieplan: "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", vierde herziening (2016).

1.2 Flexibeler planologische regeling

Het bedrijventerrein is deels ontwikkeld, maar een groot deel van het bedrijventerrein is nog niet ingevuld. Eén van de oorzaken hiervoor is een gedateerd planologisch-juridisch kader dat te veel beperkingen bevat en onvoldoende flexibiliteit biedt om in de gewijzigde behoefte aan bedrijfskavels te voorzien.

De gronden binnen het vigerende exploitatieplan zijn op basis van het huidige bestemmingsplan reeds voor bedrijfsdoel-einden bestemd. De in het bestemmingsplan vastgelegde verkaveling sluit echter niet aan bij de ruimtevraag van concrete bedrijven, waardoor deze zich niet kunnen vestigen op De Tweeling. Een groot deel van het bedrijventerrein is dan ook nog niet uitgegeven. Om in de gewijzigde behoefte aan bedrijfskavels te voorzien en de gronduitgifte op het bedrijventerrein te stimuleren, wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat uitgaat van een meer flexibele regeling waarmee het planologisch-juridisch kader waarbinnen bedrijven zich kunnen ontwikkelen wordt verruimd.

1.2.1 Het nieuwe bestemmingsplan

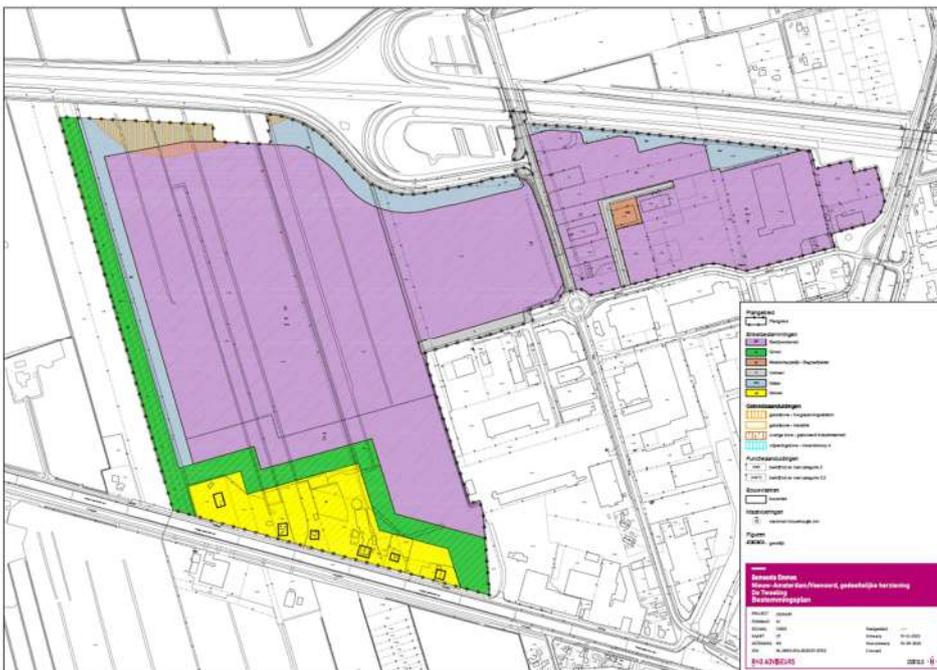
Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op een kleiner plangebied dan het bestemmingsplan uit 2009. De gronden die reeds ontwikkeld zijn, zijn namelijk buiten het nieuwe bestemmingsplan gelaten. De reeds ontwikkelde gronden bevinden zich grotendeels aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. De nieuwe begrenzing aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied wordt daarom gevormd door de straten De Velden, Bedrijvenweg en de Verlengde Wilhelmsweg. Aan de noord-, west- en zuidwestzijde van het plangebied loopt het plangebied grotendeels gelijk aan het bestemmingsplan uit 2009, middels de A37 aan de noordzijde, de gemeentegrens met Coevorden aan de westzijde en de Trekkenweg aan de zuidwestzijde. De (globale) begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 Begrenzing plangebied bestemmingsplan

Om tegemoet te komen aan de gewijzigde behoefte aan bedrijfspavels wordt voor bedrijventerrein De Tweeling een nieuw bestemmingsplan met een meer flexibele regeling vastgesteld. In tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, worden met het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling' zo min mogelijk vaste structuren vastgelegd. Enkel de belangrijkste wegen (zoals De Velden, Bedrijvenweg en Boerdijk), groenstroken en watergangen zijn binnen het plangebied geregeld (zie ook figuur 4). De bedrijfsperven en 'kleinere' ertoegangswegen zijn ondergebracht in een overkoepelende bestemming 'Bedrijventerrein'. Zo wordt een breder, meer flexibel kader geboden waarbinnen bedrijfsperven tot ontwikkeling kunnen komen en bedrijven van verschillende omvang zich kunnen vestigen.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemmingen in het plangebied gewijzigd in 'Bedrijventerrein' (in combinatie met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'Groen', 'Maatschappelijk – Begraafplaats', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Verder geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' is opgenomen.

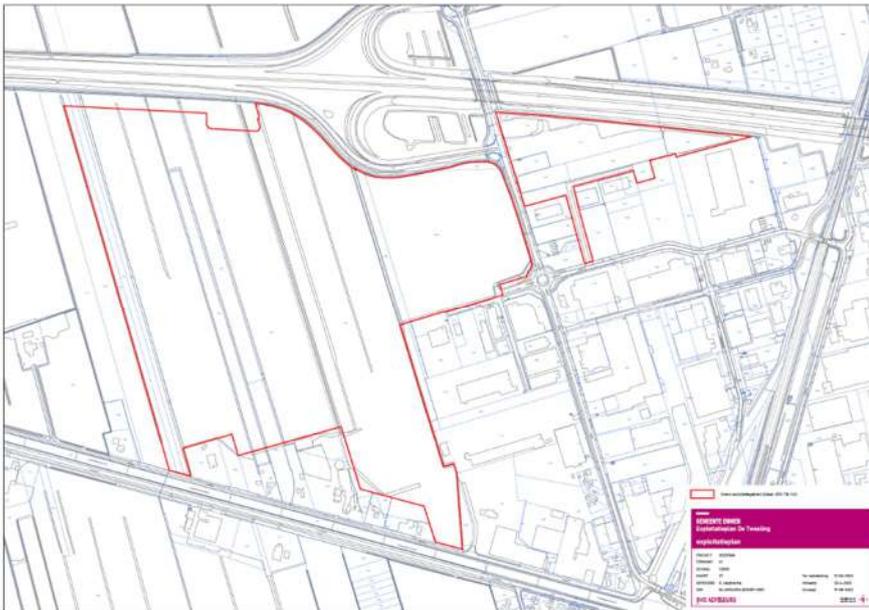


Figuur 4 Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling'

1.2.2 Het nieuwe exploitatieplan

Ter plaatse van het plangebied geldt reeds een exploitatieplan (herzien) uit 2016. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is de aanleiding om ook een nieuw exploitatieplan vast te stellen. Hiertoe wordt het vigerende exploitatieplan afgesloten en wordt een nieuw exploitatieplan voorbereid en vastgesteld.

Het exploitatieplangebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (zie figuur 5). Dat is op een aantal locaties niet het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatieplangebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.



Figuur 5 Grens exploitatieplangebied

1.3 Relatie tot planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan 'Exploitatieplan De Tweeling', behoort bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling'. Dit betreft het bestemmingsplan dat gelijktijdig met dit exploitatieplan wordt vastgesteld.

De verbeelding van het bestemmingsplan staat weergegeven op [Bijlage 1 Verbeelding bestemmingsplan](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan. Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatieplangebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan

1.4 Noodzaak en doel van het exploitatieplan

De gemeente Emmen heeft een groot aantal gronden binnen het plangebied in bezit. Daarnaast zijn twee percelen (X 893 en X 933) in privaat eigendom bij twee eigenaren (zie ook [Bijlage 2 Te verwerven gronden](#)). De twee eigenaren hebben recht tot zelfrealisatie. Hierbij geldt dat één van de eigenaren de eigenaar van een perceel met transformatorhuisje betreft. Voor deze eigenaar geldt dat er geen nieuw zelfstandig bouwplan mogelijk is op het perceel met zeer kleine oppervlakte.

De gemeente Emmen heeft geen anterieure overeenkomst gesloten met deze grondeigenaren. Hierdoor is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan conform wet- en regelgeving.

1.5 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de exploitatieopzet waarin de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

2.1 De begrenzing van het exploitatieplangebied

Het gebied behorend tot het exploitatieplan volgt de begrenzing zoals aangegeven op [Bijlage 3 Exploitatieplangebied](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels in gebruik voor agrarische doeleinden. Het gaat hierbij met name om de gronden ten westen van de Boerdijk. Voor de gronden ten oosten van de Boerdijk geldt dat er braakliggende gronden met begroeiing aanwezig zijn. Ook bevinden zich hier diverse waterpartijen ten behoeve van waterberging. Deze waterpartijen blijven met het plan behouden. Voor de overige gronden binnen het exploitatieplangebied is een nieuw gebruik, zijnde bedrijvigheid met daarbij behorende verkeer-, groen- en watervoorzieningen, beoogd.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bedrijfspercelen en erftoegangswegen binnen een overkoepelende bestemming 'Bedrijventerrein' ondergebracht. Binnen de bestemming 'Bedrijventerreinen' is onderscheid gemaakt in gronden bedoeld voor bedrijven met:

- maximaal milieucategorie 2, aan de zuidzijde van het plangebied nabij de woningen aan de Trekkenweg;
- maximaal milieucategorie 3.2, in het overig deel van het plangebied.

De gronden die op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' zijn in het exploitatieplan qua grondgebruik aangemerkt als uitgeefbaar gebied. Uitzondering hierop zijn de als 'Bedrijventerrein' bestemde gronden waar op basis van het landschappelijk inpassingsplan groen- en/of watervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden. Deze gronden zijn qua grondgebruik aangemerkt als 'Water' of 'Groen'. Verder zijn binnen de als 'Bedrijventerrein' bestemde gronden geen structuren vastgelegd. Op deze manier kunnen bedrijfspercelen van verschillende groottes worden uitgegeven. Omdat er vrijwel geen vaste structuren in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, is het uitgangspunt dat voorzieningen als (interne) ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, (kleinschalig) groen en water binnen de uitgeefbare gronden worden gerealiseerd. Eindgebruikers van de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein zijn hier verantwoordelijk voor. Met dit uitgangspunt is ook rekening gehouden in de exploitatieopzet.

Verder geldt dat tussen de woonpercelen aan de Trekkenweg en het bedrijventerrein een groene afscheiding (met grondwal) wordt ingericht en als zodanig wordt bestemd. Dit zorgt voor een goede afscherming richting het bedrijventerrein en voor de benodigde afstand om te voldoen aan de richtafstanden met betrekking tot milieuzonering. Tot slot worden de overige groenstroken rondom het plangebied en de beoogde waterpartijen bestemd als respectievelijk 'Groen' en 'Water'. Figuur 6 en tabel 1 op navolgende pagina geven het beoogd grondgebruik binnen het exploitatieplangebied weer. Een ver-grote weergave van figuur 6 is als bijlage ([Bijlage 4 Beoogd grondgebruik](#)) opgenomen bij dit exploitatieplan.

Tabel 1 Beoogd ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied

	Oppervlakte
Oppervlakte exploitatieplangebied	453.730 m²
Niet-uitgeefbaar gebied	132.450 m²
Verkeer	8.214 m ²
Groen	76.260 m ²
Water	47.976 m ²
Uitgeefbaar gebied	321.279 m²
Bedrijventerrein	321.279 m ²



Figuur 6 Beoogd grondgebruik

2.3 Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten:

1. Kosten die binnen het exploitatieplangebied gemaakt worden en volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatieplangebied;
2. Kosten die binnen het exploitatieplangebied gemaakt worden en deels op basis van de in de Wro genoemde criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt) toerekenbaar zijn aan het exploitatieplangebied.
3. Kosten die buiten het exploitatieplangebied gemaakt worden en (deels) toerekenbaar zijn aan het exploitatieplangebied.

Ad 1. In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatieplangebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatieplangebied toegerekend.



Ad 2. Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatieplangebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Binnen dit exploitatieplan is daar geen sprake van.

Ad 3. Tot slot kan er sprake zijn van kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatieplangebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten). In dit geval is hier geen sprake van en zijn dergelijke kosten niet in dit exploitatieplan meegenomen.

2.4 Eigendomssituatie

Het exploitatieplangebied bestaat uit 22 kadastrale percelen, waarvan 12 gedeeltelijk tot het exploitatieplangebied behoren. De gemeente Emmen heeft 20 kadastrale percelen (446.969 m²) binnen het exploitatieplangebied in eigendom. Twee kadastrale percelen zijn in het bezit van de twee particuliere eigenaren met een gezamenlijk oppervlak van 6.761 m². Deze twee percelen liggen beiden ten oosten van de Boerdijk. De eigendomssituatie in het exploitatieplangebied is weergegeven op Bijlage 5 Eigendomssituatie die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De gemeente is voornemens om de gronden zelf uit te geven. In dat geval vindt kostenverhaal plaats via gronduitgifte. Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan een particuliere eigenaar op basis van het principe van zelfrealisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

2.5 Fasering

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de uitgifte van de bedrijfspercelen in 2027 en 2028. Het exploitatieplan bevat geen regels met betrekking tot de fasering.

3. EISEN EN REGELS

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1 Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in twee artikelen:

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a) exploitant: degene die gronden binnen het exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- b) programma van eisen: het standaard programma van eisen ten behoeve van de inrichting en realisatie van werken in de openbare ruimte uit 2006 van de gemeente Emmen;
- c) proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- d) uitgeefbare gronden: gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' welke voor de eerste maal vervreemd worden aan particuliere partijen ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijfsgronden en bedrijfsopstallen;
- e) werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van nutsvoorzieningen, zoals nader omschreven in paragraaf 3.2.

ARTIKEL 2: EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1: Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:

- Standaard Programma van Eisen ten behoeve van de inrichting en realisatie van werken in de openbare ruimte uit 2006 van de gemeente Emmen, dan wel een recentere visie.

De definitief toe te passen materialen in het exploitatieplangebied worden in de planuitwerking bepaald.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.

2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures van de gemeente Emmen ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden.

3.2 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van nutsvoorzieningen (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

In het kader van het bouwrijp maken van de niet-uitgeefbare gronden (zoals wegen, water en groen) dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van groen, kabels, leidingen en riolering;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden om de gronden geschikt te maken voor het beoogde gebruik;
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluisen, e.d. (waar nodig conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan);
- het aanleggen van een grondwal (conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan);
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen¹;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;

In het kader van het woonrijp maken van de niet-uitgeefbare gronden (zoals wegen, water en groen) dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het herstellen van de bouwwegen ten behoeve van de definitieve verharding / wegen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. beschoeiingen en taluds (conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan);
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen (conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen bij het nieuwe bestemmingsplan).

Voor wat betreft de uitgeefbare gronden is het uitgangspunt dat bouwrijpe kavels worden uitgegeven. In het kader van het bouwrijp maken van uitgeefbare gronden dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van groen, kabels, leidingen en riolering;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zijnde het egaliseren met gebiedseigen grond en eventueel bodemsanering.

Bouwrijpe kavels zijn na het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden bereikbaar vanaf de openbare weg en geëgaliseerd met gebiedseigen grond. Eventuele bodemsanering (benodigd voor het toekomstig gebruik) heeft op de kavels plaatsgevonden. Op de bouwrijpe kavels zijn nog geen werkzaamheden verricht om de draagkracht van de grond te verbeteren. Ook zijn geen werkzaamheden verricht om wegen, verharding, groen, water of riolering (of andersoortige voorzieningen) te realiseren. In de uitgifteprijs van de kavels is er rekening mee gehouden dat de eindgebruiker zelf verantwoordelijk is voor deze werkzaamheden. Dit is vertaald in een lagere uitgifteprijs.

¹ Het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen vindt plaats op basis van afspraken met netbeheerders. Deze kosten zijn daarom geen onderdeel van de exploitatieopzet en worden hier enkel ter volledigheid vermeld.

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatieplangebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwrijpe kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2024;
- de rentevoet is gesteld op 1,1%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 4% tot 2025 en 2% vanaf 2025;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0% tot 2027 en 2% vanaf 2027;
- de uitgaven en ontvangsten zijn gemodelleerd op 1 januari van elk jaar;
- de prijspeildatum is 1 januari 2024.

4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien. Hiermee loopt de exploitatie tot en met 31 december 2033.

4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een zo realistisch mogelijke fasering van de kosten en opbrengsten op basis van bij vaststelling van dit exploitatieplan bij de gemeente bekende informatie. De gronduitgifte voor bedrijven vindt plaats in de jaren 2027 en 2028. Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten (conform de Ministeriële regeling) en alle verwervingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatieplangebied door een onafhankelijk deskundige geraamd². De inbrengwaarde is bepaald per 11 april 2024. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 10.954.000,-. Het taxatierapport is als separate bijlage opgenomen bij dit exploitatieplan.

² Taxatierapport 'Inbrengwaarde bedrijventerrein De Tweeling te Veenoord / Nieuw-Amsterdam' van Antea Nederland B.V. d.d. 11 april 2024.

4.6 Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de oppervlaktes uit het voorgenomen ruimtegebruik uit bijlage 4 en de civieltechnische raming die is opgesteld voor deze ontwikkeling. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van - voor de werken en werkzaamheden in de locatie - samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). In de volgende sub-paragrafen wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten.

4.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het exploitatieplangebied ligt braak. Er is geen sprake van te slopen bebouwing of verharding. Sloopkosten maken geen deel uit van de exploitatieopzet.

4.6.2 Grond- en opruimwerkzaamheden

Voor het gehele exploitatieplangebied geldt dat er grond- en opruimwerkzaamheden plaats moeten vinden. De opruimwerkzaamheden hebben betrekking op het opruimen van het terrein, zoals het vrijmaken van het exploitatieplangebied van groen, kabels en leidingen.

Tot de grondwerkzaamheden ter plaatse van de niet-uitgeefbare gronden behoren het aanleggen van de waterpartijen (incl. aanleg van twee stuwen), het dempen van de binnen het plangebied aanwezige watergangen en de aanleg van een grondwal. De grond die vrijkomt bij de graafwerkzaamheden voor de waterpartijen (geen veengrond zijnde) zal gedeeltelijk binnen het plangebied worden hergebruikt ten behoeve van het dempen van de watergangen en de aanleg van de grondwal. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de beoogde infrastructuur in het openbaar gebied de bovenste veenlaag van de bodem (ca. 0,5 meter diep) afgegraven dient te worden om vervolgens te worden opgehoogd met zand. De afgegraven veengrond wordt samen met het overschot aan grond dat vrij is gekomen bij het graven van de waterpartijen afgevoerd. Zand ten behoeve van een cunet voor de beoogde infrastructuur wordt aangevoerd.

4.6.3 Bodemonderzoek en bodemsanering

Om de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied inzichtelijk te maken zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoekskosten maken onderdeel uit van de plankosten, zoals beschreven in paragraaf 4.6.6. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken volgt geen aanleiding om in dit exploitatieplan kosten op te voeren voor bodemsanering.

4.6.4 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in bijlage 4 en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2). Daarnaast geldt, zoals aangegeven in paragraaf 3.2, dat voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied onderscheid wordt gemaakt in uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar terrein. Uitgangspunt is dat bouwrijpe kavels worden uitgegeven die bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en zijn geëgaliseerd met gebiedseigen grond. De kosten voor de hiervoor benodigde werkzaamheden zijn in de exploitatieopzet meegenomen. Op de bouwrijpe kavels heeft nog geen grondverbetering (zoals het aanleggen van de definitieve hoogte van het maaiveld) plaatsgevonden. De kosten voor grondverbetering komen namelijk voor rekening van de toekomstige eigenaar en zijn verstaald in een lagere uitgifteprijs voor de gronden. In de exploitatieopzet zijn de kosten voor grondverbetering dan ook niet meegenomen.

Onder het bouwrijp maken van het niet-uitgeefbaar terrein wordt verstaan de aanleg van riolering en de aanleg van bouwwegen. Uitgangspunt is dat binnen het plangebied al een fors deel van de infrastructuur aanwezig is. Omdat met het bestemmingsplan geen verkeersstructuren zijn vastgelegd (met uitzondering van de hoofdontsluiting aan De Velden/Boerdijk/Verlengde Wilhelmsweg), is de aanleg van bouwwegen ook beperkt. Voor de aanleg van bouwwegen wordt slechts uitgegaan van een nieuwe weg welke aansluit op de rotonde De Velden/Boerdijk/Verlengde Wilhelmsweg. Hiervoor wordt de weg De Velden vanaf de op-/afrit van de rotonde over een afstand van ca. 200 meter in westelijke richting verlengd.

Tevens is een post opgenomen voor de aanleg van een keerlus aan de Boerdijk (ter plaatse van de oostelijke punt van perceel X 1792).

Voor de aanleg van kabels en leidingen (anders dan riolering) is het uitgangspunt voor deze exploitatieopzet dat deze werkzaamheden 'om niet' worden uitgevoerd door de netbeheerders.

4.6.5 Woonrijp maken

Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in bijlage 4 en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2). Uitgangspunt is dat de uitgeefbare gronden bouwrijp worden opgeleverd. Er vinden hier geen werkzaamheden ten behoeve van het woonrijp maken plaats. De niet-uitgeefbare gronden worden wel woonrijp gemaakt. Onder het woonrijp maken wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van wegen, groen- en watervoorzieningen en openbare verlichting. Waar relevant wordt aangesloten op de inrichting conform het landschappelijk inpassingsplan bij het bestemmingsplan. In dit kader is ook rekening gehouden met de aanleg van een calamiteitenroute aan de zuidzijde van het plangebied. Het noordelijk deel van de calamiteitenroute wordt zo ingericht dat deze ook bruikbaar is als ontsluiting voor het aangrenzende bedrijfsperceel. Verder is de herinrichting van de bestaande bouwweg Boerdijk (ter plaatse van perceel X 1792 (ged.)) naar definitieve weg bij de werkzaamheden voor het woonrijp maken inbegrepen.

4.6.6 Plankosten

Op basis van de plankostenscan³ is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatieplangebied. In Bijlage 6 Plankostenscan is het ingevulde formulier van de plankostenscan weergegeven.

4.6.7 Kosten van planschade-uitkeringen

Voor het gebied is op basis van het (ontwerp)bestemmingsplan een planschaderisicoanalyse⁴ uitgevoerd. De schadewaardering die uit deze analyse volgt, is overgenomen in de exploitatieopzet.

4.6.8 Kosten voor tijdelijk beheer

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.9 Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.10 Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.11 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.12 Reeds gemaakte kosten

Bedrijventerrein De Tweeling is op basis van het bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam - Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling' uit 2009 reeds gedeeltelijk ontwikkeld. Voor deze ontwikkeling zijn kosten gemaakt. Deze kosten hebben betrekking op sloopwerkzaamheden, werkzaamheden voor bouwrijp maken, plankosten, kosten voor planschade-uitkeringen en onderzoekskosten. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van bedrijventerrein De Tweeling voortgezet en afgerond. Een deel van de gemaakte kosten is daarom ook toe te rekenen aan dit plan. Het betreft de kosten voor bouwrijp maken en de kosten voor planschade-uitkeringen. Deze reeds gemaakte kosten worden naar rato in de huidige

³ Rekenmodel bij de ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan 2023" (versie augustus)

⁴ Planschaderisicoanalyse (ontwerp)bestemmingsplan 'Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gedeeltelijke herziening De Tweeling', d.d. 8 maart 2024, uitgevoerd door Thorbecke B.V.

exploitatieopzet overgenomen. Voor de reeds gemaakte sloopkosten geldt dat deze zijn betrokken bij de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden. Voor de reeds gemaakte plankosten en onderzoekskosten geldt dat deze niet worden meegenomen in de exploitatieopzet, maar dat de plankosten worden bepaald op basis van de plankostenplan, zoals beschreven in paragraaf 4.6.6.

Tabel 2 Kosten exploitatieopzet

Kostenpost	Kosten (afgerond)
Inbrengwaarde	€ 10.954.000,-
Sloopwerkzaamheden	€ 0,-
Grond- en opruimwerkzaamheden	€ 2.234.000,-
Bodemonderzoek en bodemsanering	€ 0,-
Bouwrijp maken	€ 461.000,-
Woonrijp maken	€ 1.127.000,-
Plankosten	€ 3.693.000,-
Planschade	€ 159.000,-
Reeds gemaakte kosten	€ 371.000,-
Totale kosten (prijspeil)	€ 18.999.000,-

4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van) de grondopbrengsten van de bedrijfskavels (zie ook [Bijlage 7 Grondprijzen](#)). Voor de gronduitgifte ten behoeve van de bedrijfskavels is bij de bepaling van de grondopbrengsten aangesloten bij de grondprijs voor bedrijventerreinen conform de Nota grondprijzen 2023 van de gemeente Emmen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten (op prijspeil):

Tabel 3: Opbrengsten exploitatieopzet

Opbrengstenpost	Grondprijs (€/m ²)	Oppervlak (m ²)	Opbrengsten (afgerond)
Bedrijventerrein 1	55	291.062 m ²	€ 16.008.000,-
Bedrijventerrein 2	70	20.312 m ²	€ 1.422.000,-
Bedrijventerrein 3	65	1.932 m ²	€ 126.000,-
Bedrijventerrein 4	45	7.973 m ²	€ 359.000,-
Totale opbrengsten (prijspeil)		321.279 m²	€ 17.915.000,-

4.8 Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de exploitatieopzet samengevat weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Post	Prijspeil (afgerond)	Netto contante waarde (afgerond)
Kosten	€ 18.999.000,-	€ 19.088.000,-
Opbrengsten	€ 17.915.000,-	€ 17.773.000,-
Resultaat	- € 1.084.000,-	- € 1.315.000,-

Het resultaat van de exploitatieopzet is negatief en bedraagt afgerond - € 1.315.000,- (netto contante waarde).

Dit betekent dat er in dit exploitatieplan sprake is van een macro-aftopping. Dit houdt in dat er niet meer kosten kunnen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn. De maximale te verhalen kosten zijn gelijk aan de netto contante waarde van de opbrengsten, zijnde € 17.773.000,- (afgerond).

Het tekort uit deze (fictieve) exploitatieopzet kan worden gedekt van uit een in het verleden door de gemeente getroffen voorziening voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Tweeling. Deze getroffen voorziening is van voldoende omvang om het tekort uit de exploitatieopzet te dekken.

4.9 Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de maximaal te verhalen kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst van de gronduitgifte voor het bedrijventerrein per 100 m² 'Bedrijventerrein 4'. Dit is het gedeelte van het bedrijventerrein met de laagste uitgifteprijs, namelijk € 45,- per m². De grondopbrengsten bedragen daarmee € 4.482,- per 100 m². Deze grondopbrengst van € 4.482,- (prijspeil 1 januari 2024) staat daarmee gelijk aan één gewogen eenheid. In onderstaande tabel wordt de berekeningsystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 4: Berekening gewogen eenheden

	Aantal	Opbrengsten per eenheid (NCW)	Gewogen Basiseenheid	Opbrengst (NCW)	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
Bedrijventerrein 1	291.062 m ²	€ 5.454,- per 100 m ²	1,22 per 100 m ²	€ 15.874.306,-	3.542
Bedrijventerrein 2	20.312 m ²	€ 6.972,- per 100 m ²	1,56 per 100 m ²	€ 1.416.223,-	316
Bedrijventerrein 3	1.932 m ²	€ 6.474,- per 100 m ²	1,44 per 100 m ²	€ 125.084,-	28
Bedrijventerrein 4	7.973 m ²	€ 4.482,- per 100 m ²	1,00 per 100 m ²	€ 357.368,-	80
Totale opbrengsten				€ 17.772.981,-	
Totaal gewogen eenheden					3.965

Onderstaand is een rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt op basis van een fictief voorbeeld. Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- De gronduitgifte ten behoeve van 5.000 m² bedrijventerrein in zone 2;

Berekening bijdrage kostenverhaal:

- Totaal aantal gewogen eenheden: 3.965;
- Totale kosten (netto contante waarde): € 19.088.216,-;
- Totale opbrengsten: € 17.772.981,-;
- Totaal te verhalen kosten na macro-aftopping: € 17.772.981,-
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 17.772.981,- / 3.965 = € 4.482,-;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld:

- Aantal gewogen eenheden = $(5.000/100) * 1,56 = 78$;
- Totaal te verhalen kosten = $78 * € 4.482,- = € 349.596,-$.

Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, en op basis van nadere afspraken: de gemaakte kosten voor de realisering van infrastructuur en eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

5. DE PROCEDURE

5.1 Overgangsrecht exploitatieplannen

5.1.1 Algemeen

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerp 'Exploitatieplan De Tweeling' op 5 juli 2023 in procedure is gegaan, blijft het 'oude' recht (de Wro) van toepassing en kan het exploitatieplan nog worden vastgesteld. Voor wat betreft het instrument 'exploitatieplan' geldt dat dit onder de Omgevingswet niet meer bestaat. In plaats hiervan worden regels kostenverhaal opgenomen in het omgevingsplan. Bestaande exploitatieplannen die betrekking hebben op een bestemmingsplan gaan daarmee op in het omgevingsplan. Dan maakt een exploitatieplan dus onderdeel uit van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

In de praktijk betekent dit dat na vaststelling van 'Exploitatieplan De Tweeling', dit exploitatieplan deel zal uitmaken van het omgevingsplan. De regels in het exploitatieplan worden aangemerkt als kostenverhaalsregels in de zin van artikel 13.14 van de Omgevingswet (kostenverhaal met tijdvak). Het exploitatiegebied wordt het kostenverhaalsgebied. Regels over toerekening van kosten aan gronden worden aangemerkt als regels over de verdeling van kosten over activiteiten. Omdat het omgevingsplan (nog) geen regels heeft over de eindafrekening, moet de eindafrekening voldoen aan artikel 6.20 Wro. Voor de kostenverhaalsbeschikking moet voor de verdeling van de kosten artikel 13.16 van de Omgevingswet worden gebruikt. De kostenverdelingsystematiek van gewogen eenheden kan hierbij worden toegepast.

5.1.2 Periodieke herziening / wijziging regels kostenverhaal

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, was in het stelsel van de Wro opgenomen dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moest worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen waren uitgevoerd en het exploitatieplan kon worden afgesloten. Met de komst van de Omgevingswet is de verplichting voor de periodieke herziening komen te vervallen. De mogelijkheid om de regels kostenverhaal periodiek te herzien is echter niet vervallen. Dit is onder de Omgevingswet mogelijk door middel van een wijziging van de regels kostenverhaal in het omgevingsplan. Voor het wijzigen van het omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Een wijziging van de regels kostenverhaal kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten. Een wijziging van de regels kostenverhaal kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de kostenverhaalsbijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van wijziging een kostenverhaalsbijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

5.2 De kostenverhaalsbijdrage

De Ow bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een kostenverhaalsgebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning een kostenverhaalplichtige activiteit als bedoeld in 8.13 Ob, het voorschrift te verbinden dat de verkrijger van de vergunning een kostenverhaalsbijdrage is verschuldigd.

De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in dit exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de kostenverhaalsbijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen kostenverhaalsbijdrage is voldaan, kan het college van



burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

5.3 Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een eindafrekening vast. Bij de eindafrekening worden de betaalde kostenverhaalsbijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied.

Indien een herberekende kostenverhaalsbijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde kostenverhaalsbijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de omgevingsvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een kostenverhaalsbijdrage houder was van de betreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Het is daarom aan te raden bij een periodieke herziening c.q. wijziging van de regels kostenverhaal aan te geven welk percentage van de kosten al is gerealiseerd.

5.4 Intrekken vigerend exploitatieplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” vierde herziening (2016). Binnen dit plangebied zijn reeds een aantal gronden tot ontwikkeling gebracht. Voor de uitgevoerde kostenverhaalplichtige activiteiten zijn reeds kosten verhaald. Het vast te stellen exploitatieplan heeft enkel betrekking op het deel van de gronden dat nog niet ontwikkeld is (waar wel kostenverhaalplichtige activiteiten plaats zullen vinden) en waarvoor het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd.

Kort voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende nieuwe exploitatieplan wordt het vigerende exploitatieplan ingetrokken. Het kostenverhaal voor de nog te ontwikkelen gronden wordt middels het nieuw vast te stellen exploitatieplan verzekerd.

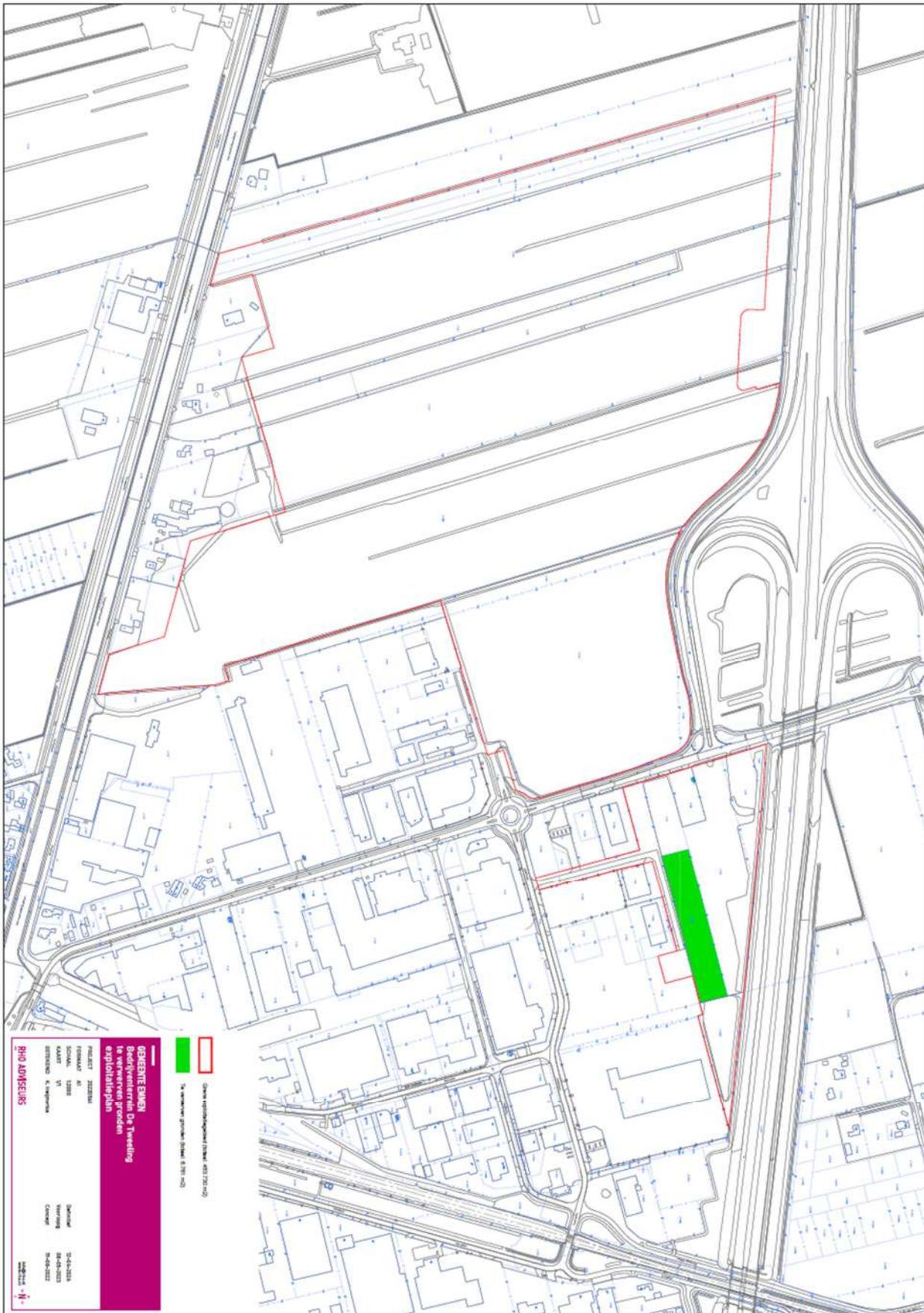


BIJLAGEN

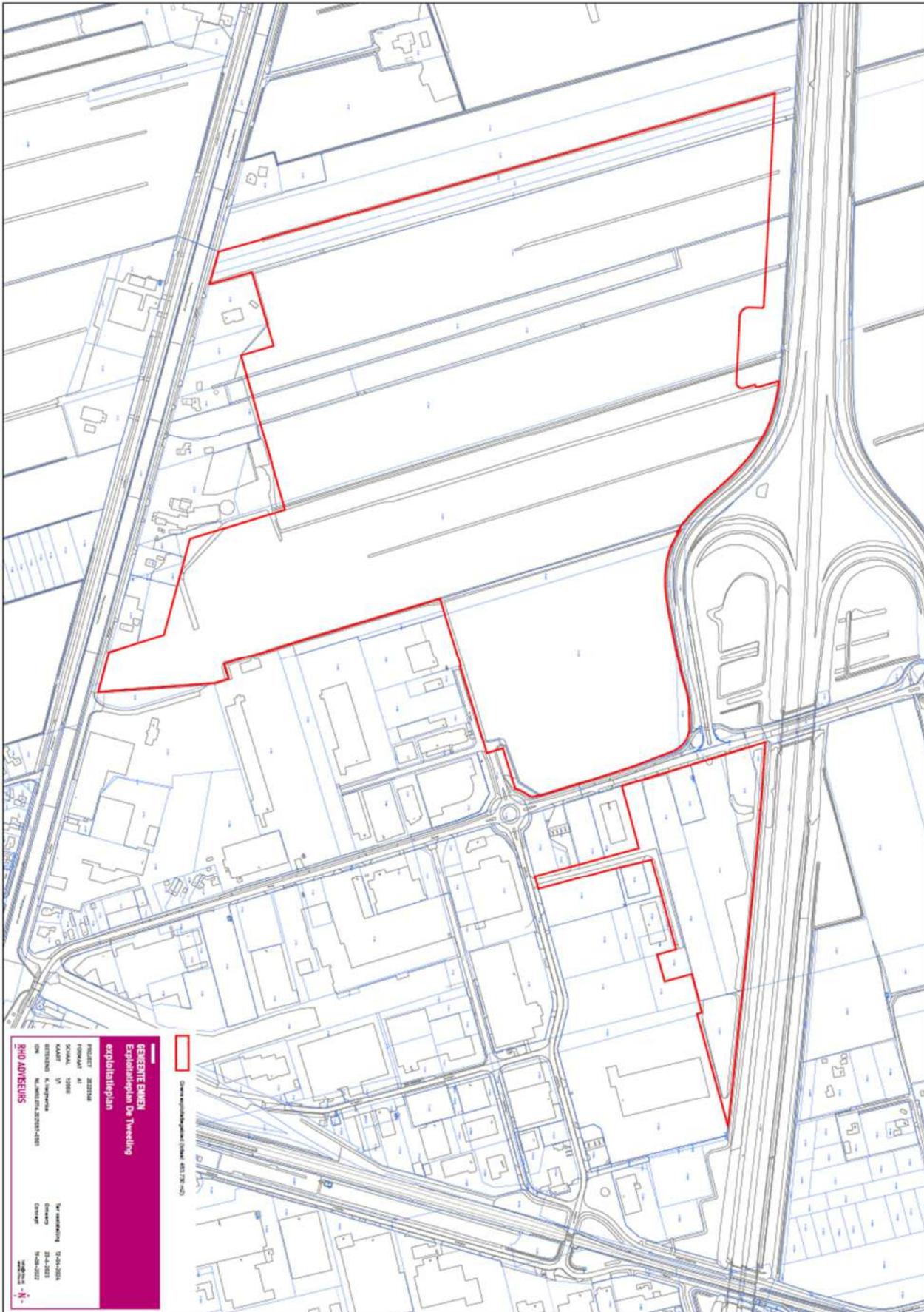
SEPARATE BIJLAGEN:

- Taxatierapport 'Inbrengwaarde bedrijventerrein De Tweeling te Veenoord / Nieuw-Amsterdam'

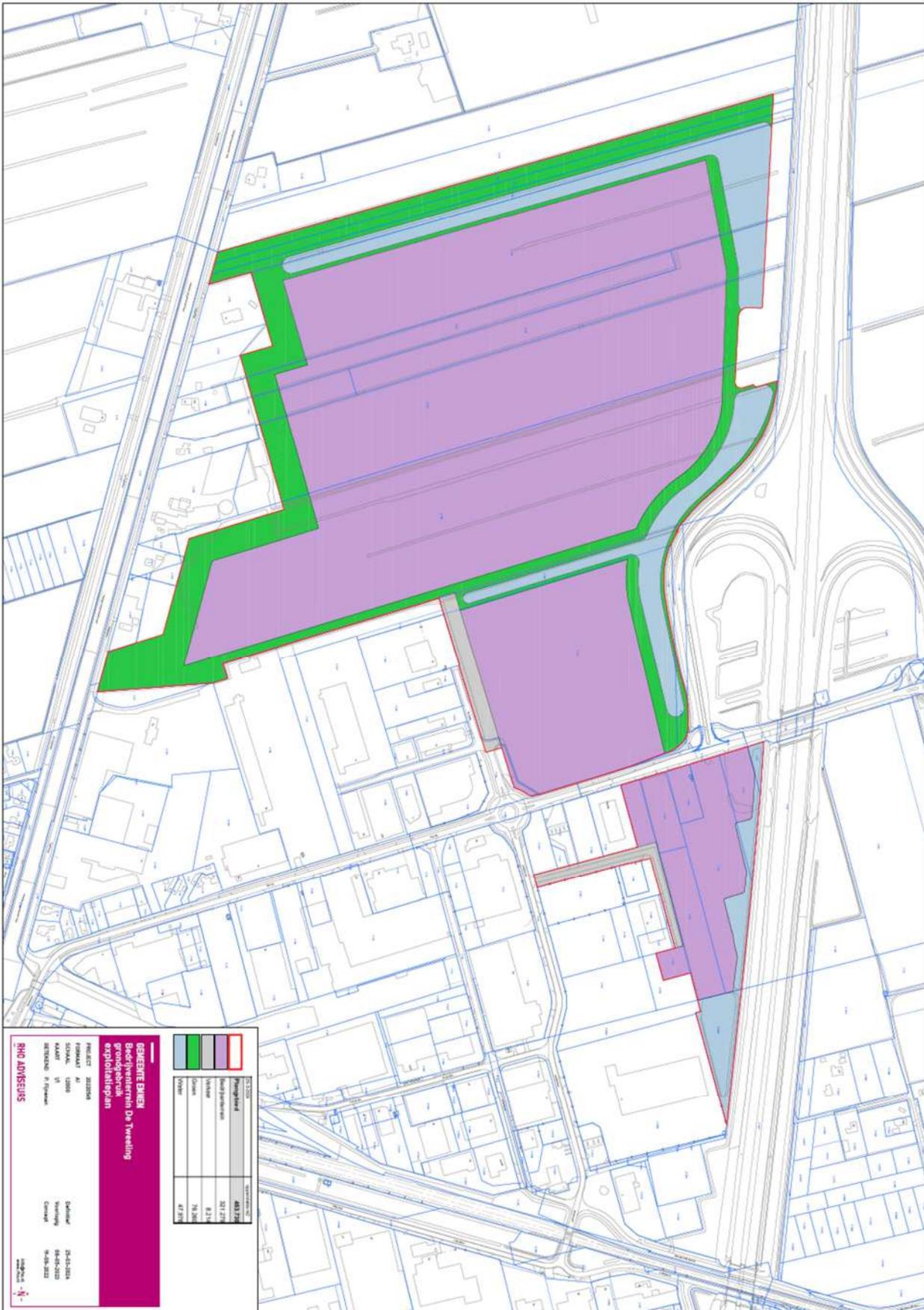
Bijlage 2 Te verwerven gronden



Bijlage 3 Exploitatieplangebied



Bijlage 4 Beoogd grondgebruik



Bijlage 6 Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2023																		
Vragenlijst																		
Datum	9-4-2024																	
Gemeente	Gemeente Emmen																	
Projectnaam	De Tweeling																	
Projectnummer	20220568																	
Datum prijspeil	1-1-2023																	
Looptijd project in jaren	7																	
Aantal werkweken per jaar	42																	
		print																
A Algemeen																		
info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	<input type="text" value="5"/> jaren															
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	<input type="text" value="453.730,00"/> m2															
info	3	Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	<input type="radio"/> historisch gebied <input type="radio"/> binnenstedelijke locatie <input type="radio"/> inbreidingslocatie <input type="radio"/> uitbreidingslocatie <input checked="" type="radio"/> uitleglocatie															
info	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
B Inbreng en vererving																		
info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	<table border="1"> <tr> <td><input type="text" value="22"/></td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a <input type="text" value="22"/></td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b <input type="text" value=""/></td> <td>stuks</td> </tr> </table>	<input type="text" value="22"/>	totaal	a <input type="text" value="22"/>	stuks	b <input type="text" value=""/>	stuks									
<input type="text" value="22"/>	totaal																	
a <input type="text" value="22"/>	stuks																	
b <input type="text" value=""/>	stuks																	
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	<input type="text" value="2"/> totaal															
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	<input type="text" value=""/> stuks															
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)																
info	9	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
C Beoogde programma																		
info	10	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	<table border="1"> <tr> <td>woningen</td> <td><input type="text" value="321.279"/></td> <td>aantal</td> </tr> <tr> <td>bedrijvigheid</td> <td></td> <td>m2 uitgeefbaar</td> </tr> <tr> <td>commercieel/retail</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>maatschappelijk</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>recreatie</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>	woningen	<input type="text" value="321.279"/>	aantal	bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar	commercieel/retail		m2 bvo	maatschappelijk		m2 bvo	recreatie		m2
woningen	<input type="text" value="321.279"/>	aantal																
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar																
commercieel/retail		m2 bvo																
maatschappelijk		m2 bvo																
recreatie		m2																
info	11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	<table border="1"> <tr> <td><input type="text" value="321.279"/></td> <td>m2 uitgeefbaar</td> <td>71%</td> </tr> <tr> <td><input type="text" value="132.451"/></td> <td>m2 openbaar</td> <td>20%</td> </tr> </table>	<input type="text" value="321.279"/>	m2 uitgeefbaar	71%	<input type="text" value="132.451"/>	m2 openbaar	20%									
<input type="text" value="321.279"/>	m2 uitgeefbaar	71%																
<input type="text" value="132.451"/>	m2 openbaar	20%																
D Stedenbouwkundige planvorming																		
info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nee															
info	13	Worden de volgende producten opgesteld ?	<input checked="" type="checkbox"/> Programma van eisen info <input type="checkbox"/> Masterplan info <input type="checkbox"/> Beeldkwaliteitsplan info <input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig plan info <input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan Openbare Ruimte info															
E Onderzoeken																		
info	14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	<input type="checkbox"/> Milieu Effect Rapportage (MER) <input type="checkbox"/> Nader onderzoek luchtkwaliteit <input type="checkbox"/> Aanvullend archeologisch															

F Ruimtelijke ordening procedures

- 15** Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ja nee
- 16** Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 17** Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ja nee
- 18** Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ja nee
- 19** Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ja nee
- 20** Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit
- 78,43

G Civiele en cultuurtechniek

- 21** Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? slecht normaal goed
- 22** **Slopen**
- 23** Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ja nee
- 24** Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? m3
- 25** Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- (agrarisch) %
- overige onroerende zaken %
- 26** Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ja nee
- 27** Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 28** Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- Openbaar % Design&construct %
- Enkelvoudig onderhands % Turn key %
- Meervoudig onderhands % Europees %

Ophogen/voorbelasten

- 29** Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee
- 30** a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal partieel
- 31** b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- 32** c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- 33** d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1

Bouw-en woonrijpmaken

- 34** Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ja nee
- 35** Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- Openbaar % Design&construct %
- Enkelvoudig onderhands % Turn key %
- Meervoudig onderhands 100 % Europees %
- 36** Is er sprake van bodemsanering ? Ja Nee
- 37** a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	9-4-2024	Complexiteit	103%
Gemeente	Gemeente Emmen	<input type="button" value="print"/>	
Projectnaam	De Tweeling		
Projectnummer	20220568		
Datum prijspeil	1-1-2023		
Looptijd project in jaren	7		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	123	€ 17.395	0%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	75	€ 10.579	0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	48	€ 6.816	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.676	€ 238.048	6%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 9.940	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.606	€ 228.108	6%
Ruimtelijke Ordening	925	€ 131.329	4%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	515	€ 73.087	2%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	410	€ 58.242	2%
Civiele en cultuur techniek	20.693	€ 2.450.726	66%
4.1 Planontwikkeling	758	€ 107.569	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	19.936	€ 2.343.157	63%
Landmeten/vastgoedinformatie	434	€ 49.097	1%
5.1 Kaartmateriaal	434	€ 49.097	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	3.476	€ 559.620	15%
7.1 Projectmanagement	3.476	€ 559.620	15%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	1.738	€ 246.789	7%
8.1 Planeconomie	1.738	€ 246.789	7%
totaal	29.065	€ 3.693.004	100%

