



# Centrumplan Eelde 2024

Publiekssamenvatting  
Verkenning economische waarde  
en  
ontwikkelstrategie  
definitief 30-05-2024



# Inhoud

1. Inleiding	1
2. Residuele herontwikkingswaarde MP 2024	5
3. Residuele waarde BP/BKP 2012	8
4. Verschil BP/BKP 2012 en MP 2024	10
5. Complexwaarde 2024	12
6. Verkenning mogelijkheden ontwikkelstrategie	15
7. Conclusies en vooruitblik	20

# 1. Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumplan Eelde (Masterplan includi 2024) zijn de volgende waarden verkend:

- Residuele (her)ontwikkelwaarde van de grond: op basis van Masterplan includi en marktconform programma met een bandbreedte;
- Residuele warme grondwaarde: op basis van het niet-onherroepelijk geworden bestemmingsplan 2012 en BKP inclusief besluiten raad inzake beoordeling plannen en kanttekening cultuurhistorie (planafwijzing) met een bandbreedte;
- Huidige waarde: op basis van vigerende (eerder vastgestelde) bestemmingsmogelijkheden met een bandbreedte.

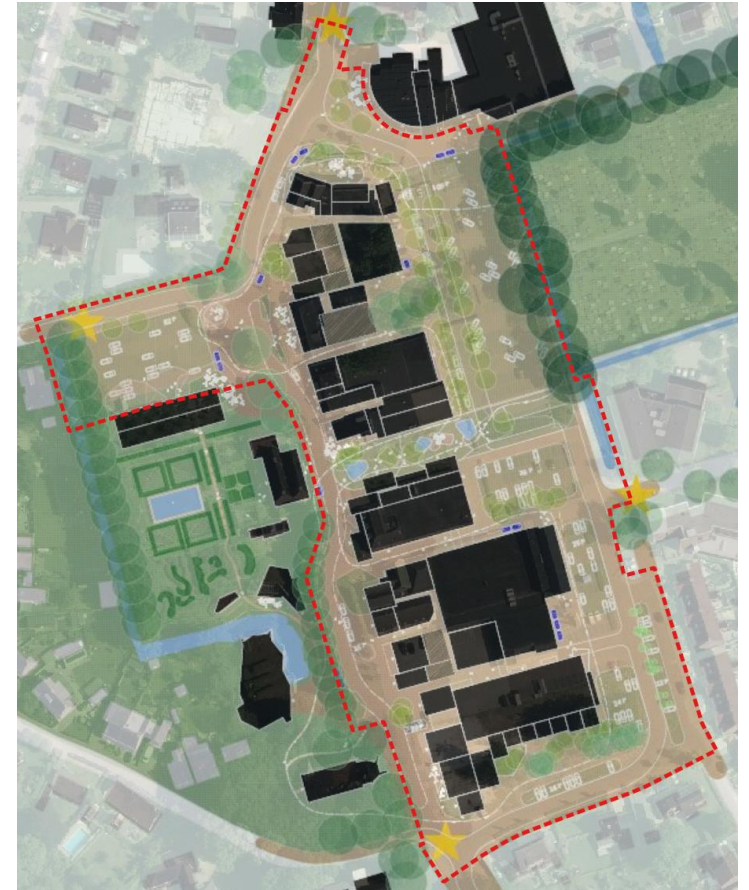
Op basis van deze waarden wordt het verschil verkent tussen de eerdere mogelijkheden (2012) en de nu geschetste mogelijkheden in het nieuwe Masterplan (2023-24).

Met deze waarden is een complexwaarde opgesteld ten behoeve van de fictie van een gemeentelijke grondexploitatie. Hieraan worden een aantal conclusies en inzichten verbonden. Met behulp van dit inzicht is een ontwikkelstrategie verkend.

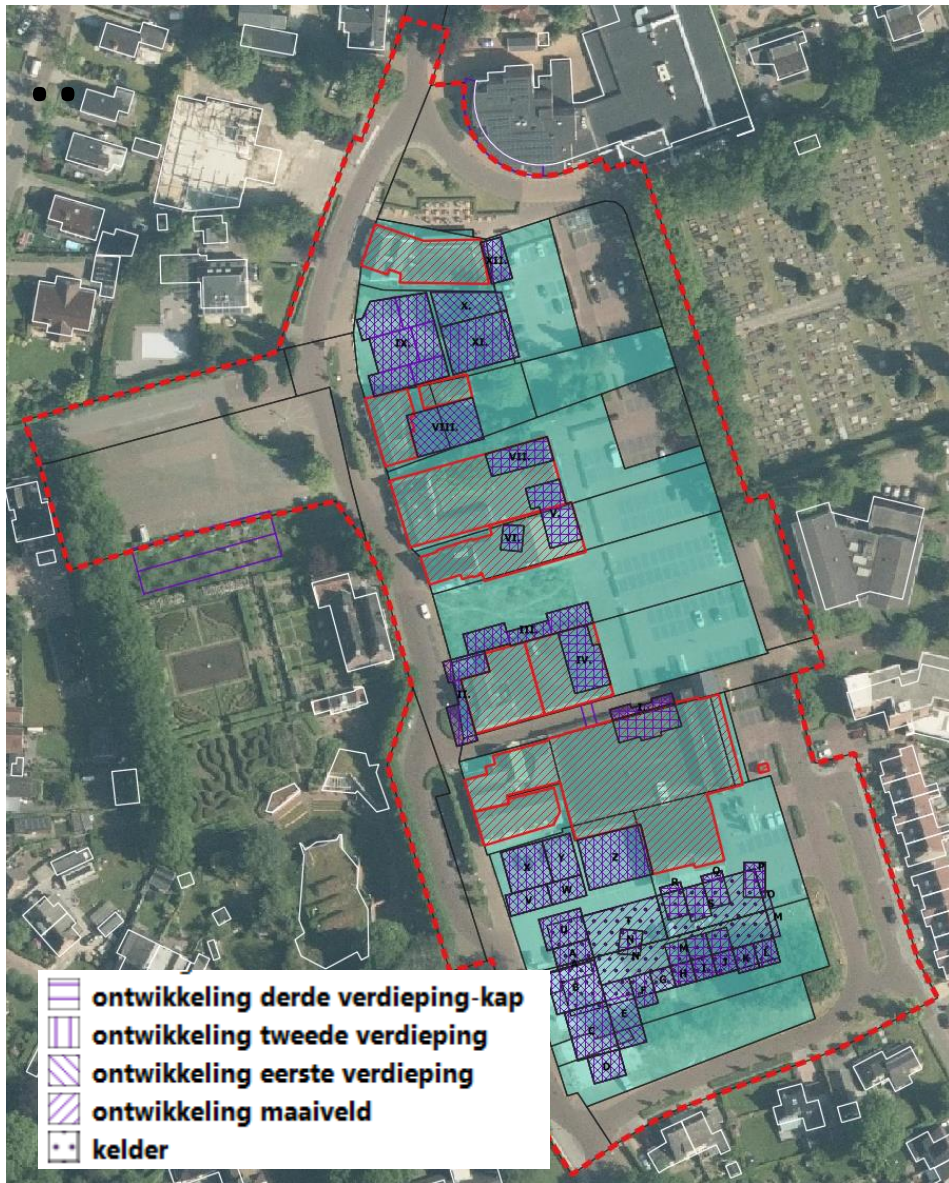
## 2. Residuele herontwikkelingswaarde MP 2024

Ten behoeve van de waardebepaling is het Masterplan (MP) vertaald naar een ontwikkelprogramma met de volgende principes:

- horeca/ Retail kan verkleuren naar wonen;
- al het openbaar gebied wordt gemeentelijk eigendom;
- bandbreedte kleine/ grotere woningen en residuele waarde;
- Plangrens als aangegeven (rood gestippeld).







De residuele herontwikkingswaarde voor de (her) ontwikkelingen op de aangegeven (magenta) percelen is berekend binnen een bandbreedte van €2,3-4,5 mln. De (warme) inbrengwaarde van de gronden voor de aangegeven percelen ten behoeve van een (minnelijk) verwervingstraject is geschat met een bandbreedte van €2,7-3,2 mln. Hiermee ontstaat de verwachting dat de herontwikkeling op basis van het geschetste masterplan als totaal niet of nauwelijks kan bijdragen aan de gebiedsontwikkeling als totaal (~5%).

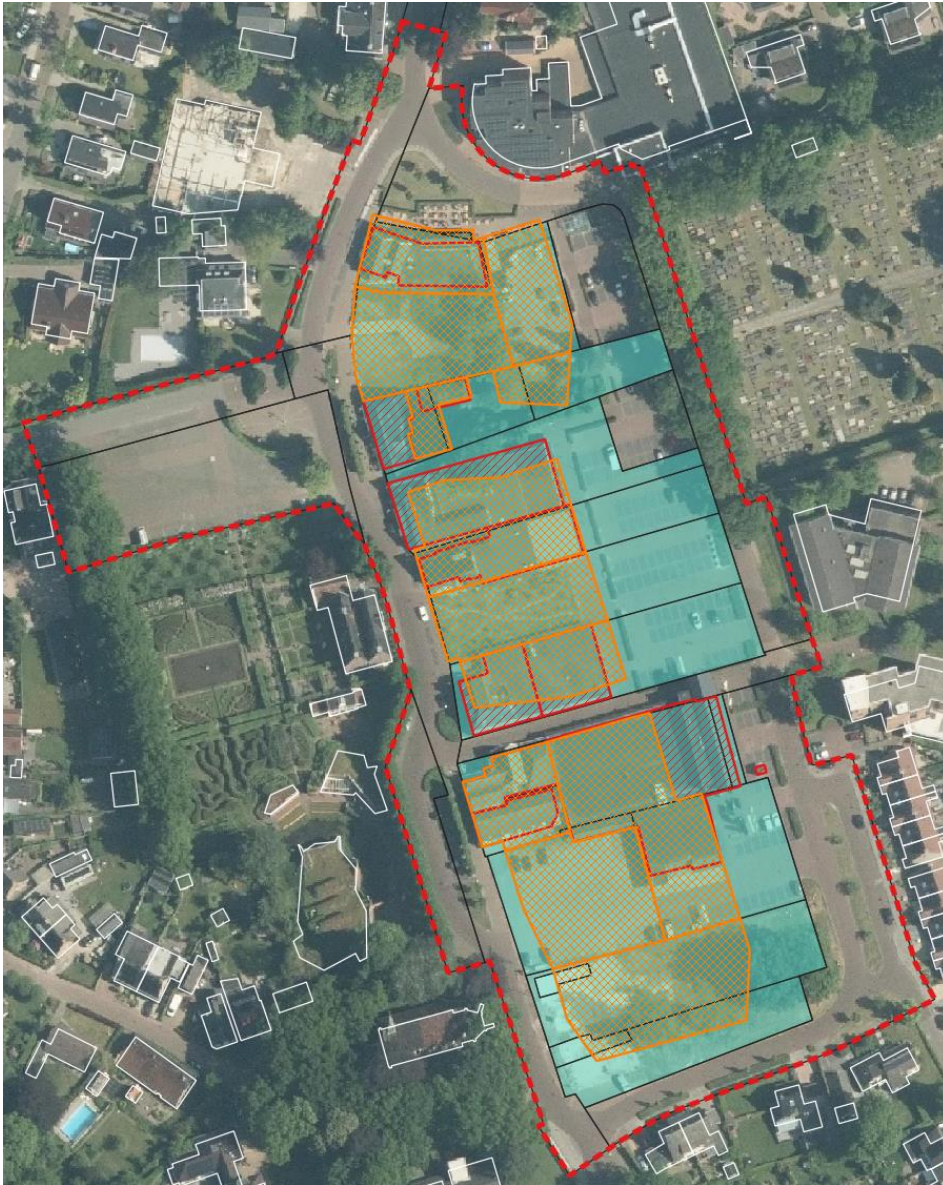
### 3. Residuele waarde BP/BKP 2012

Ten behoeve van zicht op de waardeontwikkeling is het bestemmingsplan (BP; later vernietigd) en het beeldkwaliteitsplan (BKP) 2012 vertaald naar een opbrengstenprogramma uitgaande van het volgende:

- raad en college gaven aan deze toch te willen hanteren bij vergunningsaanvragen;
- maar hadden later bedenkingen bij de cultuurhistorische vertaling;
- een deel van de opgave is reeds (anders) ingevuld.

Op basis hiervan is op de volgende bladzijde een residuele grondwaarde gegeven.





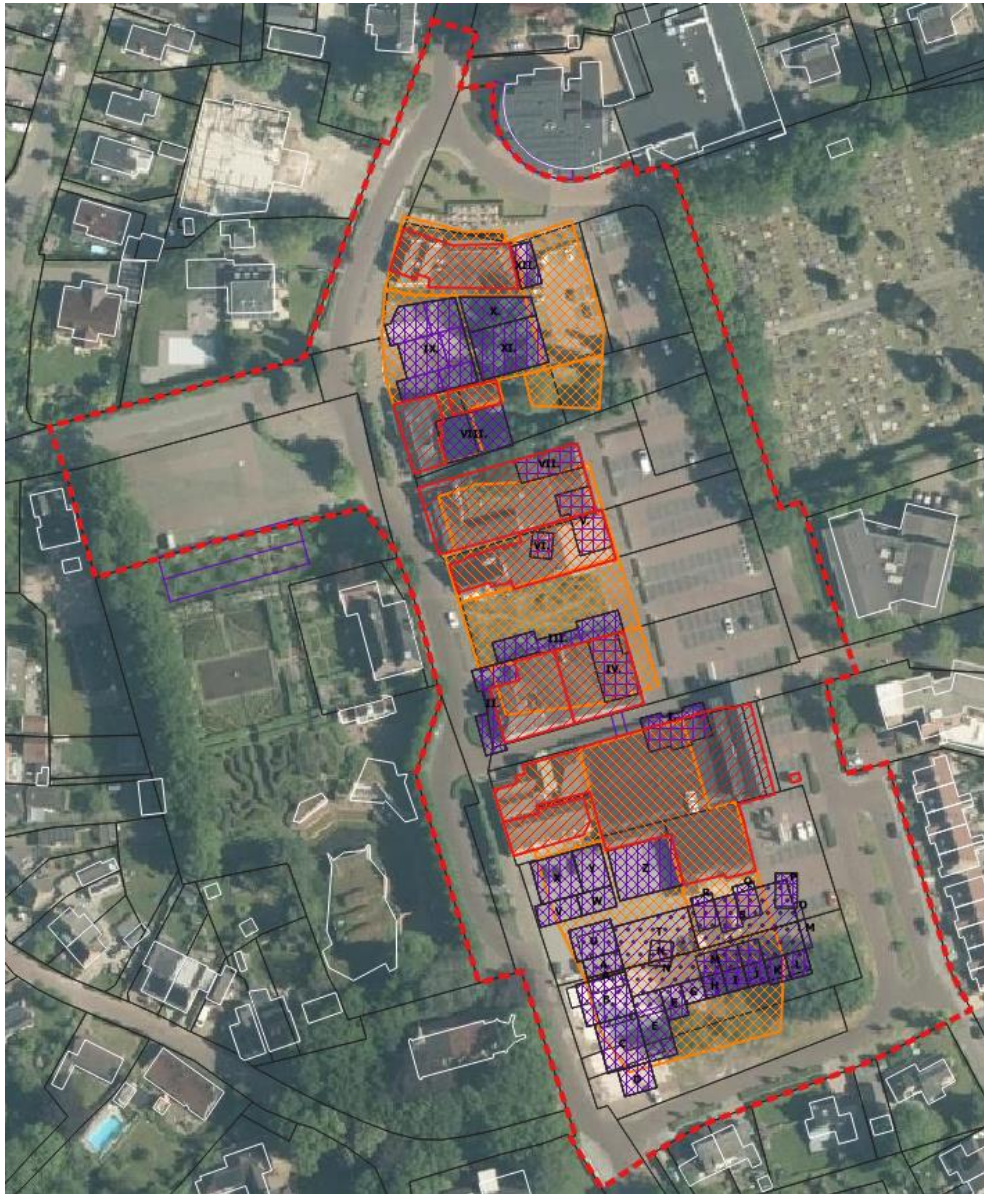
De ontwikkelmogelijkheden uit 2012 (oranje gearceerd) genereren in de huidige markt een residuele grondwaarde voor de aangegeven percelen (magenta) welke hoger is dan die van het geschetste Masterplan 2024 met een bandbreedte tussen de €3,6-6,4 mln.

## 4. Verschil BP/BKP 2012 en MP 2024

Het verschil in residuele ontwikkelwaarde tussen BP/BKP 2012 en het MP 2023-24 is ca. 1-2 mln. euro (voor dat wat nu nog in ontwikkeling gebracht moet worden).

Op de volgende bladzijde is een kaart gegeven van de ontwikkelmogelijkheden BP/BKP 2012 (oranje) en MP 2024 (paars) waaruit visueel waarneembaar is waar de verschillen te vinden zijn.

De totale (vigerende) vastgoedwaarde in het plangebied is uiteraard veel hoger dan de aangegeven residuele waarden en inbrengwaarden welke samenhangen met de geschetste extra ontwikkelmogelijkheden in 2012 en 2024.

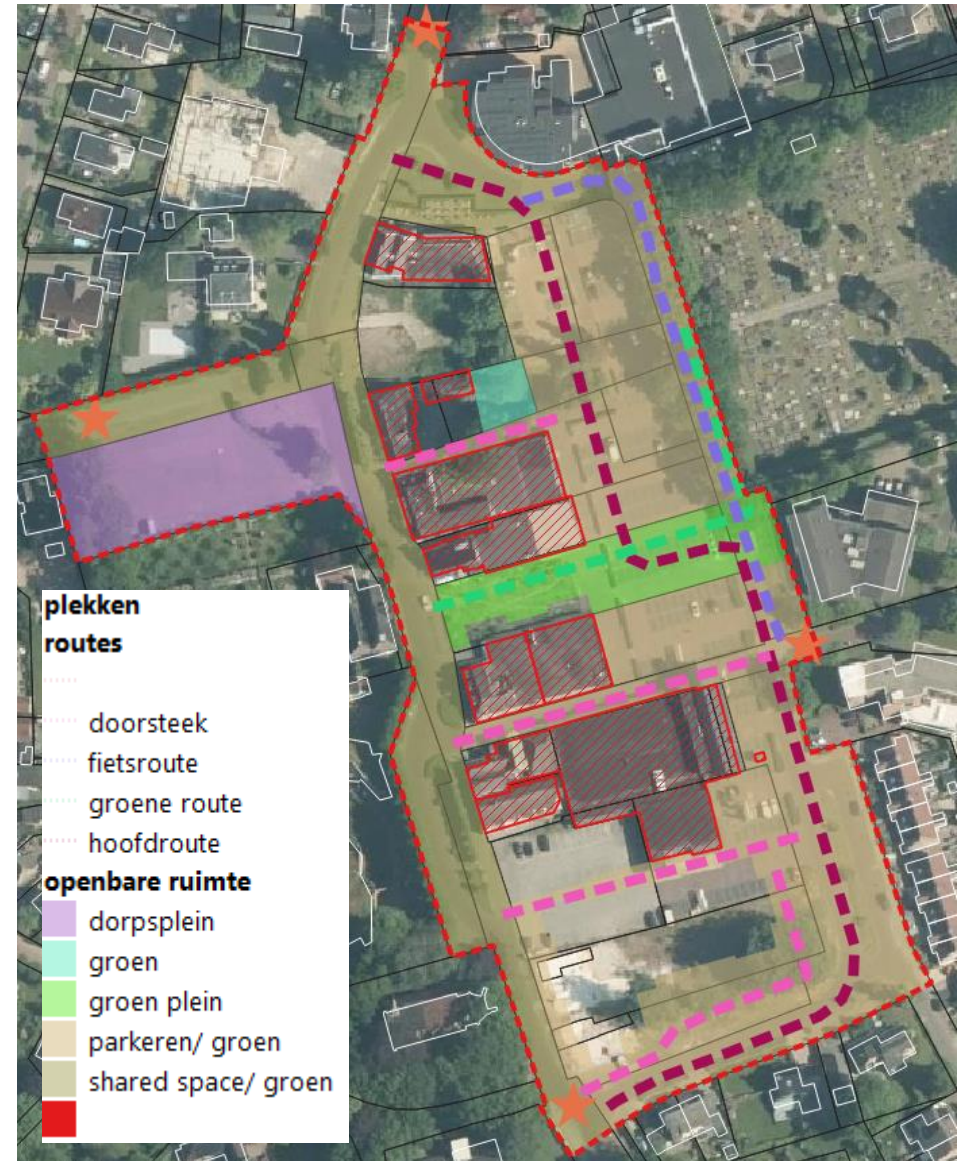


- ontwikkeling 2023-24
-  ontwikkeling derde verdieping-kap
  -  ontwikkeling tweede verdieping
  -  ontwikkeling eerste verdieping
  -  ontwikkeling maaiveld
  -  kelder
  -  maaiveld mogelijkheden
- ontwikkeling 2012
-  mogelijkheden BP-BKP 2012 [12]
- BKP 2012*  
*bestemmingsplan 2012*
- BAG pand aangepast**
-  binnen plangebied

# 5. Complexwaarde 2024

Ten behoeve van de complexwaardebepaling is het Masterplan ook vertaald naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op basis van de volgende uitgangspunten:

- fictie gemeentelijke grondexploitatie (residuele waarde en inbrengwaarde vs. investeringen openbaar gebied);
- al het openbaar gebied wordt gemeentelijk eigendom;
- ontwikkeling 5-10 jaar.



De complexwaardebepaling MP 2023-24 laat het volgende zien:

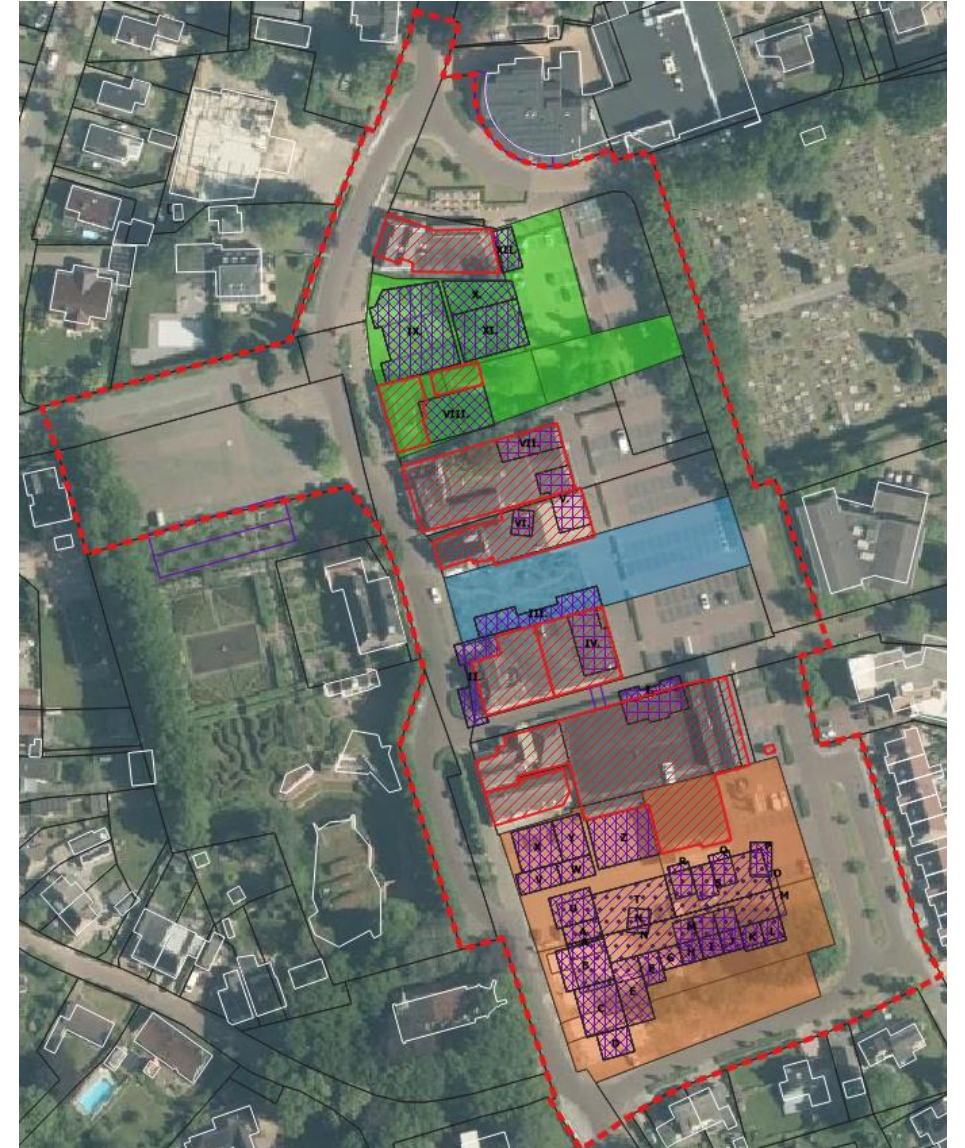
- verwerving en inbrengwaarde liggen net iets boven de residuele opbrengstwaarde;
- de investeringen in het openbaar gebied bedragen tussen de €10,9 en €13,5 mln.
- het tekort wordt dus in hoge mate bepaald door de investeringen in de openbare ruimte waaraan de locatieontwikkelingen niet of nauwelijks kunnen bijdragen.

Spontane ontwikkeling is op basis hiervan onwaarschijnlijk.

COMPLEXWAARDE GRONDEXPLOITATIE MP 2023-24		min	gem	max
<b>UITGAVEN</b>				
VERWERVING/INBRENGWAARDE CF. HUIDIG	€	4.281.295	€ 4.792.370	€ 5.125.303
SANEREN	PM €	100.000	€ 100.000	€ 100.000
PLANSCHADE	PM €	100.000	€ 100.000	€ 100.000
INRICHTING/ CIVIEL INCL. VERW., PLANONTWIKKELING, I	€	10.900.238	€ 12.535.274	€ 13.475.419
<b>TOTAAL UITGAVEN</b>	€	15.381.533	€ 17.527.644	€ 18.800.722
<b>INKOMSTEN</b>				
INKOMSTEN RESIDUEEL CF. MASTERPLAN 2023-24	€	2.780.482	€ 4.244.701	€ 4.799.944
<b>TOTAAL INKOMSTEN</b>	€	2.780.482	€ 4.244.701	€ 4.799.944
<b>TOTAAL SALDO</b>	€	-12.601.051	€ -13.282.943	€ -14.000.778

De volgende ombuigingen of planaanpassingen kunnen bijdragen aan een verbetering van het resultaat:

- hoofdroute oostzijde simpeler + voorkomen verwerving parkeren Lidl: impact ca. 1,5-2,5 mln. euro;
- uitbreiden ontwikkelruimte: impact ca. 0,5-1 mln. euro .
- ondergronds parkeren zuidzijde: impact ca. 0,5 mln.
- meer hergebruik bestaand: n.t.b.
- zuidgrens herdefiniëren: n.t.b.



# 6. Verkenning mogelijkheden ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie is langs de volgende lijnen verkend:

- Passief grondbeleid
  - Ontwikkelcombinatie en/of eigenaren ontwikkelen spontaan het geheel of delen
- Volledig actief grondbeleid
  - Gemeente koopt aan en ontwikkelt en doet publieke investeringen
  - Daar waar dat niet kan dienen kosten verhaalt te worden
  - Mogelijke inzet van al het instrumentarium (voorkeursrecht, exploitatieplan)
- Gemengd grondbeleid (hybride/ situationeel)
  - Gemeente koopt deels strategisch aan en doet publieke investeringen
  - Ontwikkelcombinatie en/of eigenaren ontwikkelen geheel of in clusters



- Passief grondbeleid:

Gezien de conclusie bij de complexwaarde is het niet waarschijnlijk dat dit plan spontaan tot ontwikkeling zal komen. Op de grondontwikkeling valt weinig rendement te behalen en het ingerekende gebruikelijke rendement op de opstalontwikkeling is onvoldoende voor eigenaren om de risico's van de locatieontwikkeling af te dekken. Aanpassingen aan het plan (zoals genoemd) kunnen dat verbeteren. Sturing vanuit de overheid is ook waarschijnlijk omdat de verschillen in (negatief) rendement per eigenaar vrij groot zijn. Gezien deze verschillen is het ook niet onwaarschijnlijk dat 'free riders' proberen op onderdelen positie te verwerven en daarmee mogelijk de ontwikkeling als geheel frustreren. Het is daarbij niet kansrijk om tot kostenverhaal te komen daar er nauwelijks nieuwe voorwaarden voor (rendabele) ontwikkeling ontstaan. Dit beleid vraagt derhalve om een ander plan dan wat nu geschetst is.







- Volledig actief grondbeleid

De complexwaarde geeft aan dat het tekort in hoofdzaak veroorzaakt wordt door publieke investeringen van 11-14 mln. euro en dat de locatieontwikkelingen zichzelf nauwelijks kunnen bedruipen. Daarnaast zijn de verschillen tussen ontwikkelingsmogelijkheden voor eigenaren aanzienlijk. Het ligt daarmee voor de hand dat de gemeentelijke overheid voor de gewenste uitvoering van haar beleid rekening houdt met dit scenario en het instrumentarium dat ze daarbij wil inzetten (voorkeursrecht, exploitatieplan, onteigening etc.). De bereidheid tot het dragen van de publieke investeringen (openbaar gebied) en het risico op locatie-ontwikkelingen geeft de overheid meer grip op daadwerkelijke realisatie. Echter: naast de genoemde publieke investeringen zal bij deze aanpak mogelijk ook voor enkele miljoenen aan gronden en opstallen (strategisch) ingekocht moeten worden met kans op verlies.

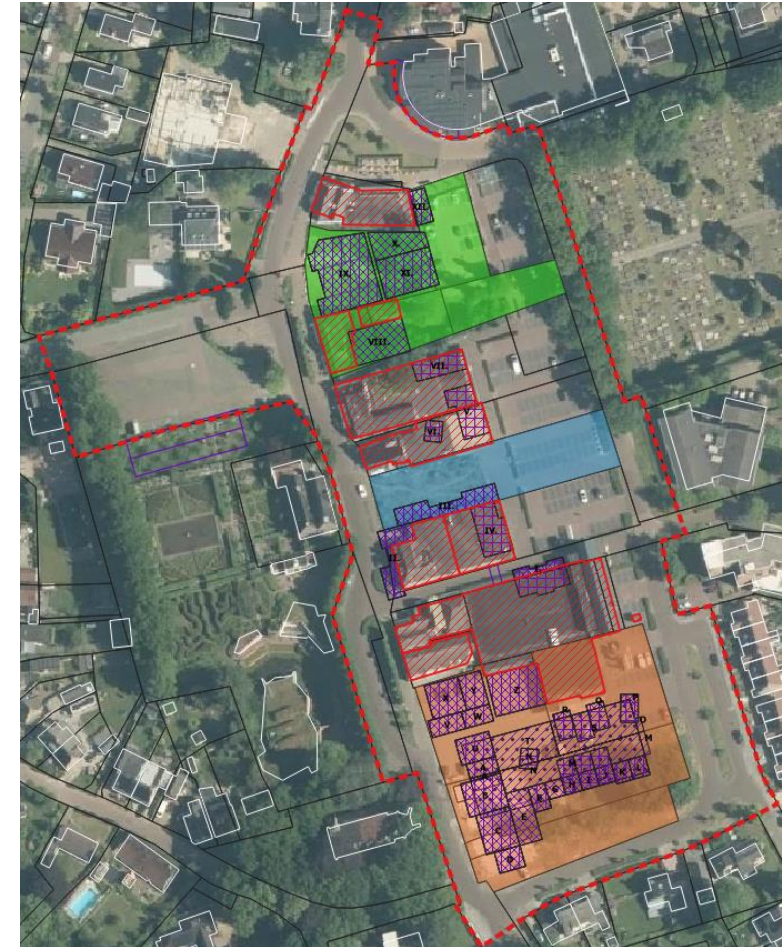


- Gemengd grondbeleid (hybride/ situationeel)

Door meer situationeel te werk te gaan kan de Gemeente bijdragen aan de ‘puzzel’ van grondposities. Door bijvoorbeeld onderscheid te maken in een drietal ontwikkelclusters zoals op tekening aangegeven:

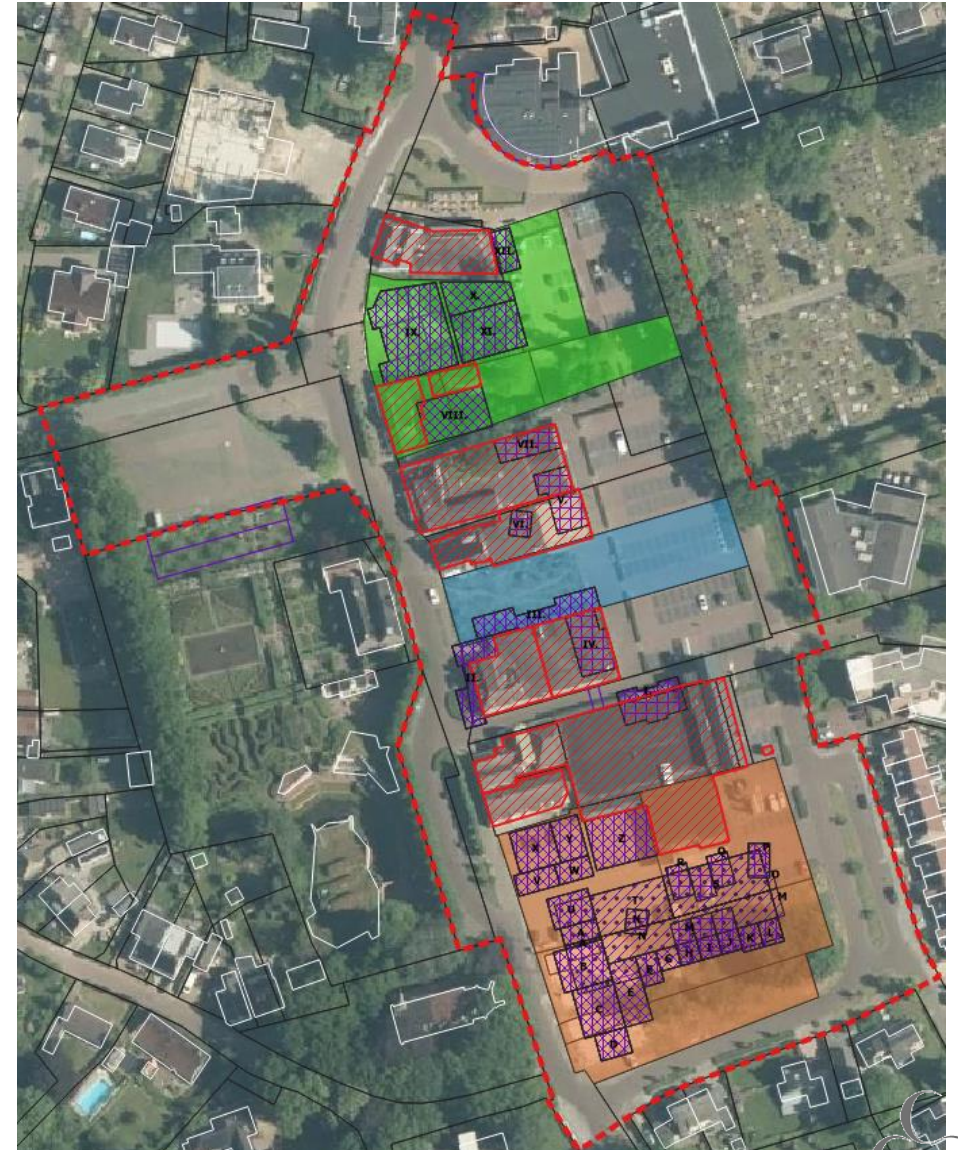
- Aalbers/Lidl/Boelens (groen);
- RVG (blauw);
- Gemeente/Vrijenban/Tynaarlo Realestate (oranje);

kan de Gemeente meer sturen op haar onderhandelingspositie en situationeel bepalen in hoeverre een passief- of meer actief grondbeleid opportuun is.



Er zijn ook nog een aantal ontwikkelingen bovenop bestaand vastgoed. Gezien de spanning op de locatieontwikkelingen (verlies) is het onwaarschijnlijk dat deze spontaan tot ontwikkeling komen bij planologische verruiming. Kostenverhaal lijkt daarbij niet mogelijk.

Op termijn kan deze ruimte bij vernieuwing of anderszins toch ontwikkeling komen. De geschetste op- en aanbouwen geven echter weinig bewegingsruimte voor andere pragmatische oplossingen. Dit zou planologisch flexibel vertaald kunnen worden.



# 7. Conclusies en vooruitblik

De volgende conclusies kwamen aan de orde:

- residuele grondwaarde ontwikkeling van het plan 2012 vergeleken met het plan 2023-24 is negatief: van ca. 6,5 naar 4,5 mln. een verschil van bijna 2 mln. euro (CW);
- verbetering is eventueel mogelijk door bijvoorbeeld heroverweging ondergronds parkeren en herdefinitie zuidelijke planrand;
- de publieke investeringen á 11-14 mln. kunnen niet gedragen worden door de locatieontwikkelingen welke zelf niet rendabel zijn en ook verschillend uitpakken voor de diverse eigenaren, de gemeente is daarbij de aangewezen partij om dergelijke investeringen te doen;

- verbetering van de complexwaarde kan eventueel plaatsvinden door vereenvoudiging van de ‘bajonet’ route in relatie tot het parkeren van de Lidl en in combi met het uitbreiden van ontwikkelmogelijkheden;
- een passief grondbeleid (louter planologische verruiming of verandering) gaat de gewenste ontwikkeling niet op gang helpen;
- een actief grondbeleid inclusief instrumentarium zou (als ‘achtervang’) georganiseerd moeten worden om voldoende handelingsperspectief en doorzettingsmacht ter verkrijgen;
- een situationeel/ hybride grondbeleid (actief waar nodig) kan in combinatie met het clusteren van ontwikkelingen de gemeente voldoende handelingsruimte geven om ontwikkeling en realisatie op gang te helpen;

- door strategische aankoop en de mogelijkheid tot ‘ruiling’ trekt de gemeente ook verlies naar zich toe maar maakt daardoor wel ontwikkeling mogelijk en heeft zelf het planologisch instrument ter beschikking om bij te sturen.

In de komende tijd zal de gemeente aan marktpartijen moeten laten zien hoe lang haar polsstok is wat betreft de publieke investeringen, in welke mate zij risico wil lopen door strategische aankopen en hoe vergaand ze bereid is haar planologisch instrument in te zetten. Dit kan door: voldoende mandaat en middelen te organiseren, de onderhandelingen aan te gaan en de robuustheid van het plan te toetsen aan de markt en beleidskaders.