

Echt-Susteren
Klooster Koningsbosch
ONTWERPEXPLOITATIEPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Klooster Koningsbosch

Echt-Susteren

Ontwerpexploitatieplan

identificatie

projectnummer:

20200608

projectleider:

S. van Bogget

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

ir. L.M. ter Heijden

planstatus

datum:

19-07-2020

opdrachtgever:

Gemeente Echt-Susteren

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Situering exploitatiegebied	3
1.2. Relatie planologische maatregel	3
1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan	3
1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan	4
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	5
2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied	5
2.2. Het voorgenomen ruimtegebruik	5
2.3. Eigendomssituatie	6
2.4. Fasering	6
3. Eisen en regels	7
3.1. Eisen en regels	7
3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	9
3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	10
3.4. Toelichting op artikel 4: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	11
4. Exploitatieopzet	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangpunten voor de exploitatieopzet	12
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	12
4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering	12
4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	13
4.6. Toelichting op de raming van de kosten	13
4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	15
4.8. Toelichting op het resultaat	15
4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	16
5. De procedure	17
5.1. Algemeen	17
5.2. De exploitatiebijdrage	17
5.3. Eindafrekening	18

Bijlagen:

- Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan
- Kaart 2: Begrenzing exploitatiegebied
- Kaart 3: Verkavelingsplan
- Kaart 4: Landschapsplan
- Kaart 5: Eigendomskaart exploitatiegebied

1.1. Situering exploitatiegebied

Het Klooster Koningsbosch is gelegen in de kern Koningsbosch in het uiterste oosten van de gemeente Echt-Susteren. Het exploitatiegebied is gelegen direct ten noordwesten van de kruising van de N274 en de N572 en bestaat uit het voormalige klooster van de Liefdezusters van het Kostbaar Bloed, dat in 1995 haar functie als klooster verloor, en de daarbij behorende kloostertuin.



Satellietfoto plangebied (plangebied rood omlijnd, bron: edugis.nl)

1.2. Relatie planologische maatregel

Dit ontwerpexploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan Klooster Koningsbosch, behoort bij het bestemmingsplan Klooster Koningsbosch 2020. De plankaart van het bestemmingsplan staat weergegeven op [Kaart 1 Plankaart bestemmingsplan](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan

Nadat de percelen in 2015 door een woningcorporatie verkocht zijn, ontstonden er plannen voor de realisatie van een hotel met ondersteunende functies in het klooster en 45 vrijstaande woningen in de kloostertuin. Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren ten behoeve van die ontwikkeling het bestemmingsplan Klooster Koningsbosch vastgesteld. Destijds lag er een anterieure overeenkomst met de eigenaar, waardoor er geen exploitatieplan noodzakelijk was.

Inmiddels heeft de gemeente de anterieure overeenkomst met de grondeigenaar ontbonden en wenst de gemeente een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor deze locatie.

Doordat de anterieure overeenkomst voor de gemeente niet meer de geldende afspraak is, is het kostenverhaal niet meer verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente wil met het vaststellen van dit exploitatieplan enerzijds het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen, maar daarnaast wil de gemeente ook eisen stellen ten aanzien van het tijdvak/de fasering van de realisatie en wil de gemeente eisen en regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Dit exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd, wordt gewaarborgd.

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;
- De borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

1.4. 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 exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op het gehele bestemmingsplangebied. Het gaat hierbij om de kadastrale percelen Echt P183 en Echt P814. Tezamen hebben de percelen een grondoppervlakte van circa 54.221m². Het exploitatiegebied is weergegeven op kaart 2 begrenzing exploitatiegebied.

2.2. Het voorgenomen ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft enerzijds betrekking op de transformatie van het kloostergebouw naar een hotel met ondersteunende functies en anderzijds op de nieuwbouwontwikkeling van woningen en een buurtvoorziening in de voormalige kloostertuin.

De karakteristieken van het klooster zullen in de toekomstige situatie behouden blijven. Het voornemen is om het klooster te transformeren naar een hotel met maximaal 100 hotelkamers. Daarnaast moet het klooster ruimte bieden aan een restaurant met een terrasfunctie op de binnenplaats. Ten slotte is het voornemen in het souterrain van het klooster wellness- en entertainmentvoorzieningen te realiseren.

In de toekomst zal er vastgoedontwikkeling in de kloostertuin plaatsvinden en worden delen van het oorspronkelijke landschap hersteld. De ontwikkeling van het vastgoed heeft betrekking op 45 vrijstaande woningen (tuin wonen) en de realisatie van een buurtvoorziening van maximaal 1.000 m² BVO. Deze buurtvoorziening moet ruimte bieden aan een kleine supermarkt, een postagentschap en/of een pinautomaat. Voor de ontwikkeling van het vastgoed in de kloostertuin is een verkavelingsplan opgesteld dat onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van de 45 woningen vindt plaats in de noordelijke helft van het exploitatiegebied en de buurtvoorziening is voorzien aan de oostzijde van het exploitatiegebied parallel aan de N274. Het verkavelingsplan maakt als bijlage onderdeel uit van dit exploitatieplan en is op kaart 3 Verkavelingsplan weergegeven.

Ten slotte wordt een gedeelte van de huidige kloostertuin hersteld en ingericht als toekomstig openbaar gebied. De bestaande kloostermuur en andere historische elementen zoals de Lourdesgrot blijven behouden. Het overige gedeelte van het openbare gebied wordt ingericht met wegen, parkeren, groen en water. Voor de ontwikkeling van het openbaar gebied van de kloostertuin is een landschapsplan opgesteld dat onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan. Het landschapsplan maakt als bijlage onderdeel uit van dit exploitatieplan en is op kaart 4 Landschapsplan weergegeven.

Ten behoeve van het exploitatieplan is voor de inrichting van het gebied rekening gehouden met een grondgebruik op basis van het bestemmingsplan, het verkavelingsplan en het landschapsplan. Voor het toekomstige grondgebruik is een grondgebruiksanalyse opgesteld. Het ruimtegebruik in de toekomstige situatie is als volgt:

Tabel 1: Grondgebruik Element:	Oppervlakte:
Klooster (bebouwingsoppervlakte)	2.543m ²
Binnenplaats klooster	754m ²
Voortuin klooster	623m ²
Kloostertuin inclusief halfstamboomgaard	9.710m ²
Zusterbegraafplaats	352m ²
Infrastructuur	3.756m ²
Parkeervoorzieningen	5.990m ²
Groen rondom woningen	6.708m ²
Uitgeefbaar woningen	22.785m ²
Uitgeefbaar buurtvoorziening	1.000m ²
Totaal:	54.221m²

2.3. Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied bestaat uit twee kadastrale percelen. De gemeente heeft zelf geen eigendom in het exploitatiegebied. Het eigendom is weergegeven op kaart 5 Eigendomskaart exploitatiegebied.

Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan een particuliere partij 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 ontwerpexploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

2.4. Fasering

De gemeente wil de realisering van de voorgenomen ontwikkeling gefaseerd laten plaatsvinden. Hierbij worden 3 fasen onderscheiden, namelijk:

- de renovatie, restauratie en herontwikkeling van het klooster inclusief kapel tot een hotel inclusief parkeerplaatsen entertainment- en wellnessruimten alsmede een restaurantfunctie in de kapel (fase 1);
- de ontwikkeling van het woongebied met maximaal 45 grondgebonden woningen binnen de muren van het voormalig Kloostercomplex en de realisatie van een buurtsupermarkt (fase 2);
- De restauratie/renovatie van de Lourdesgrot en de restauratie en renovatie van muur rond het kloostercomplex (fase 3).

Deze fasering is van belang om ervoor te zorgen dat niet alleen de woningen worden gerealiseerd maar ook de transformatie van het klooster wordt uitgevoerd. In dit ontwerpexploitatieplan zijn daarvoor eisen en regels opgenomen.

3. Eisen en regels

In dit ontwerpexploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen ten aanzien van het tijdvak/de fasering van de realisatie alsmede eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1. Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in vier artikelen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

- a) werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied zoals weergegeven op kaart 3 en nader omschreven in paragraaf 3.2.;
- b) exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te (laten) verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te (laten) verrichten of de partij die fungeert als opdrachtgever in de richting van uitvoerende partijen;
- c) Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren, d.d. 4 mei 2020.
- d) kloostergebouw: Het voormalige kloostergebouw met bijgebouwen en aanhorigheden deel uitmakende van het Kloostercomplex
- e) kloostercomplex: Het rijksmonumentale ensemble van (bij)gebouwen, werken, tuinen, ommuring, ondergrond en alle overige (onder- en bovengrondse) aanhorigheden en bebouwing
- f) woningtypen: de woningtypen A tot en met C zoals nader aangegeven in het verkavelingsplan

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:

- Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren, d.d. 4 mei 2020.
- Landschapsplan d.d. 17 februari 2016 van BTL adviseurs.
- Verkavelingsplan d.d. 26 april 2016 van Van Helmond/Zuidam.

In geval van strijdigheden tussen voornoemde documenten prevaleert hetgeen is opgenomen in het document dat het hoogst genoteerd is in voornoemde lijst, waarbij nummer 1 geldt als hoogste in rang.

Deze documenten maken deel uit van de eisen en regels van dit exploitatieplan.

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. Daarbij dient de exploitant een definitief ontwerp en bestek te overleggen voor zowel het klooster, de woningen, de tuin/openbare ruimte en de onder-, en bovengrondse infrastructuur op basis waarvan de gemeente kan toetsen of de exploitant aan de eisen van dit exploitatieplan ten aanzien van artikel 2.1. heeft voldaan. Tevens dient de exploitant aan te tonen dat hij alle benodigde vergunningen en ontheffingen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden heeft dan wel er zicht op heeft dat deze afgegeven zullen worden door het bevoegd gezag.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3

- 2.3.1 Zodra de werken en werkzaamheden conform de fasering (artikel 3) afgerond zijn, dient de exploitant dit gereed te melden aan de Gemeente conform de daarvoor geldende gemeentelijke procedures en met gebruikmaking van de daarvoor geldende formulieren.

2.3.2 Naast de in artikel 2.3.1. genoemde melding dient de exploitant tevens te voldoen aan de eisen en voorwaarden die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren, d.d. 4 mei 2020.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4

- 2.4.1 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3.1, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren, d.d. 4 mei 2020.

Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en aanvragen omgevingsvergunningen

- 3.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen is alleen toegestaan indien:
- a) er per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
- 3.2 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is alleen toegestaan indien:
- a) 25% van de werkzaamheden behorend bij fase 1 zijn uitgevoerd. Dit ter beoordeling van de Gemeente. De aanvrager van de vergunning voor de woning(en) dient van de uitvoerder van de werkzaamheden in fase 1 een ondertekende brief te kunnen overleggen waaruit middels voortgangsrapportages en fotomateriaal blijkt dat 25% van de totale omvang aan werkzaamheden in fase 1 is uitgevoerd.
- 3.3 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van elke woning na de 21^e woning in fase 2 is pas toegestaan indien:
- a) er minimaal 4 sociale huur-, of koopwoningen zijn gerealiseerd en opgeleverd;
 - b) de buurtsupermarkt van maximaal 800 m2 bvo en de ondersteunende detailhandel van maximaal 200 m2 bvo is gerealiseerd en opgeleverd door of aan de exploitant;
 - c) er voor de buurtsupermarkt en de ondersteunende detailhandel een parkeerterrein van minimaal 35 openbaar bereikbare plaatsen is gerealiseerd en opgeleverd door of aan de exploitant;
 - d) 75% van de werkzaamheden behorend bij fase 1 zijn uitgevoerd. Dit ter beoordeling van de Gemeente. De aanvrager van de vergunning voor de woning(en) dient van de uitvoerder

van de werkzaamheden in fase 1 een ondertekende brief te kunnen overleggen waaruit middels voortgangsrapportages en fotomateriaal blijkt dat 75% van de totale omvang aan werkzaamheden in fase 1 is uitgevoerd.

- 3.4 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van elke woning na de 41^e woning in fase 2 is pas toegestaan indien:
- a) Alle werkzaamheden bouw- en woonrijp maken conform de beschrijving in artikel 2 van paragraaf 3.1 zijn uitgevoerd en zijn opgeleverd door of aan de exploitant;
 - b) Alle werkzaamheden in fase 3 zijn uitgevoerd en opgeleverd aan de exploitant.

Artikel 4: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

Minimum percentage sociale huur- en koopwoningen

4.1

- 4.1.1 Er dienen minimaal 4 woningen gerealiseerd te worden met een VON-prijs van maximaal € 175.000,- (prijsspeil 1-1-2020).
- 4.1.2 Er dienen minimaal 4 woningen gerealiseerd te worden met een maximale huur van € 737,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2020).
- 4.1.3 De in artikel 4.1.1 en 4.1.2 genoemde VON-prijzen en maximale huurbedragen zullen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden geïndexeerd.

Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen

4.2

- 4.2.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 4.2.2 Een sociale koopwoning wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

3.2. Toelichting op artikel 2: 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 bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden).

Voor deze werken en werkzaamheden is een verkavelingsplan en een landschapsplan opgesteld en staan in het bestemmingsplan regels en voorwaarden. Daarnaast geldt voor de werken en werkzaamheden de eisen uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren, d.d. 4 mei 2020.

In het kader van het bouwrijp maken dienen in ieder geval de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het slopen van een tweetal opstallen;
- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van begroeiing (o.a. struiken, bomen en boomstronken);
- het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het verbeteren van grond en bodem (voor zover nodig);
- het saneren van de verontreinigde bodem (voor zover nodig);
- het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- het afvoeren van en infiltreren van grondwater en verdere regulatie van hemel- en afvoerwater;
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;

- aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het uitzetten van bouwkavels
- Het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein;
- Het aanleggen en verleggen van leidingnetten ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals gas, water, elektra, telefoon, riolen, kabeltelevisie en het aansluiten daarvan op de buiten het exploitatiegebied daarmee overeenstemmende voorzieningen.

In het kader van het woonrijp maken dienen in ieder geval de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- Nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- Riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, trottoirs, voet-, en rijwielpaden en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere eventuele voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (zoals o.a. waterpartijen, watergangen, retentiebekkens, duikers en andere rechtsreeks met deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerkzaamheden), verkeersborden, markeringen, verkeersregelininstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting(sinstallaties), brandkranen, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen;
- straatmeubilair, afrasteringen en invulling van de openbare ruimte voor zover vermeld staat in het landschapsplan;
- aanleggen van groenvoorzieningen en het inrichten van de kloostertuin (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen op basis van het landschapsplan;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen
- uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie, monumenten of volksgezondheid noodzakelijk voorzieningen.

3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Om te voorkomen dat in deze integrale gebiedsontwikkeling alleen de woningen worden gerealiseerd en het klooster niet gerenoveerd wordt en ook de maatschappelijk wenselijke buurtvoorziening niet in uitvoering wordt genomen zijn koppelingen aangebracht tussen de verschillende fasen, waaruit de integrale gebiedsontwikkeling van dit exploitatieplan is opgebouwd.

Ter voorkoming van parkeerdruk in de omgeving mag geen enkele woning gebouwd worden als er niet voldoende parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden.

Op het moment dat de exploitant een aanvraag omgevingsvergunning indient bij de gemeente voor de realisatie van de 1^e t/m de 20^e woning dient aangetoond te worden dat minimaal 25% van de uit te voeren werkzaamheden in fase 1 (de renovatie, restauratie en herontwikkeling van het klooster) is uitgevoerd.

Vanaf de realisatie van de 21^e t/m 39^e woning dient aangetoond te worden dat minimaal 75% van de uit te voeren werkzaamheden in fase 1 (de renovatie, restauratie en herontwikkeling van het klooster) is uitgevoerd. Verder dienen er voor de realisatie van de 21^e woning minimaal 4 sociale huur-, of koopwoningen te zijn gerealiseerd en dient de buurtsupermarkt en de ondersteunende detailhandel te zijn gerealiseerd inclusief de daarvoor benodigde openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Vanaf de realisatie van de 41^e woning dient aangetoond te worden dat alle werkzaamheden bouw- en woonrijp maken zijn uitgevoerd en dat alle werkzaamheden in fase 3 zijn opgeleverd.

Al deze koppelingen beogen te borgen dat de gebiedsontwikkeling integraal tot stand komt.

3.4. Toelichting op artikel 4: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de twee aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.

Het eerste artikellid heeft betrekking op aantal en situering van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen .

Het tweede artikellid betreft een verbodsbepaling om speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen tegen te gaan. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is vastgelegd in het Bro en bedraagt 10 jaar (artikel 1.1.1, lid 1, sub d, Bro).

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 exploitatiegebied. 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 exploitatiegebied (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 situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. 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 onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

Oorspronkelijke startdatum van de exploitatie is 1 januari 2020;

- de rentevoet is gesteld op 3,0%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,0%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 januari);
- de fasering vindt plaats op basis van jaarperioden;
- de prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2020.

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 31 december 2030.

4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering

Om te garanderen dat de renovatie en restauratie van het kloostergebouw plaatsvindt, zijn in de regels koppelingen gemaakt tussen de bouwkundige werkzaamheden aan het kloostergebouw (fase 1) en het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen (fase 2). De fasering is beschreven in hoofdstuk 2.4.

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 exploitatiegebied door een onafhankelijk deskundige geraamd. De inbrengwaarde is bepaald per 12 juni 2020. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 1.310.000,-¹.

4.6. Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van 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). Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten:

Sloop- en opruim- en grondwerkzaamheden

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen en egaliseren van het exploitatiegebied, het slopen van twee in het exploitatiegebied aanwezige opstallen en het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

Bodemonderzoek en bodemsanering

Binnen het exploitatiegebied is een zinkverontreiniging aanwezig. De kosten voor (aanvullend) bodemonderzoek en bodemsanering zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen dan wel de aanleg/verlegging van kabels en leidingen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2).

Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de wegen, parkeervoorzieningen en fiets-, en voetgangersvoorzieningen. Tevens valt onder het woonrijp maken de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen, en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2).

Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het indicatieve ruimtegebruik (paragraaf 2.2) en de invulling hiervan conform het landschapsplan. Voor de inrichting van dit toekomstig openbaar gebied is onderscheid gemaakt tussen de volgende onderdelen en ingrepen:

- Kloostertuin inclusief halfstamboomgaard en Lourdesgrot: Het snoeien van te handhaven bomen, het rooien van overige bomen, het aanplanten nieuwe bomen, het opschonen en aanplanten van onderbeplanting, het uitvoeren van onderhoudssnoei en het gedeeltelijke vernieuwen van de halfstamboomgaard;
- Zusterbegraafplaats: Het vervangen van de meidoorn- en buxusbeplanting;
- Aanleg groen rondom uitgeefbaar gebied: Het aanplanten van hagen tussen woonkavels, planten van noot- en/of fruitbomen, planten van leifruit tegen de zuidelijke kloostermuur en het aanbrengen van bloemrijke bermen;
- Binnenplaats en voortuin klooster: Het aanleggen van een combinatie van beplanting en verharding;
- Parkeervoorzieningen en rijbaan: Het aanleggen van klinkerverharding voor rijbanen en open verharding voor parkeervakken.

¹ Taxatierapport inbrengwaarde “Klooster Koningsbosch” Van der Horst Taxateurs 12 juni 2020.

Onder het woonrijp maken vallen tevens de kosten voor het aansluiten op de bestaande infrastructuur. Het gaat hierbij om de noodzakelijke verkeersaanpassingen aan de N274 en de Kerkstraat. Het betreft hier voornamelijk het aanpassen van belijning.

Kosten van planschade-uitkeringen

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe planologische regime wijken niet af van het bestaande planologische regime, het bestemmingsplan Klooster Koningsbosch 2016 dat is vastgesteld op 22 september 2016. Ondanks dat het bestaande planologische regime nog niet 5 jaar onherroepelijk is, de maximale aanvraagperiode voor planschade, wordt de kans op planschade nihil geacht. Er zijn daarom geen kosten voor planschade-uitkeringen opgenomen.

Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankosten² is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van de te verwachten eigen werkzaamheden door de zelfrealisator.

Kosten voor tijdelijk beheer

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Tabel 2: Kosten exploitatieopzet	
Kostenpost	Kosten
1. Inbrengwaarde	€ 1.310.000,-
2. Sloopwerkzaamheden	€ 10.000,-
3. Grondwerkzaamheden	€ 187.000,-
4. Bodemonderzoek en sanering	€ 50.000,-
5. Bouwrijp maken	€ 496.000,-
6. Woonrijp maken	€ 814.000,-
7. Aansluiting op bestaande infrastructuur	€ 100.000,-
8. Plankosten	€ 325.000,-
Totaal kosten (prijspeil)	€ 3.292.000,-

² Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële “Regeling plankosten exploitatieplan 2017”

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 te ontwikkelen 45 woningen, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- de grondopbrengsten van de ontwikkeling van een buurtvoorziening waarvoor een maatschappelijke grondprijs van € 125,- per m² is aangehouden
- De opbrengstpotentie van de ontwikkeling van het hotel in een klooster waarvoor een cashflow benadering is gehanteerd.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke opbrengsten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Tabel 3: Opbrengsten exploitatieopzet	
Opbrengstenpost	Opbrengsten
1. Uitgifte grond woningen	€ 1.672.000,-
2. Uitgifte grond hotelfunctie	€ 1.630.000,-
3. Uitgifte grond buurtvoorziening	€ 125.000,-
Totaal opbrengsten (prijspeil)	€ 3.427.000,-

4.8. Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel is het resultaat van de ontwikkeling van het exploitatiegebied weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Tabel 4: Resultaat exploitatieopzet				
Post	Prijspeil (afgerond)		Netto contante waarde (afgerond)	
Kosten	€ 3.292.000,-		€ 3.331.000,-	
Opbrengsten	€ 3.427.000,-		€ 3.319.000,-	
Resultaat	€ 135.000,-		€ 12.000,-	

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 12.000,- (netto contante waarde).

Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de 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 de sociale huurwoning (woningtype A). Deze woning heeft een grondopbrengst van € 13.905,- per woning.

In onderstaande tabel wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 6: Berekening gewogen eenheden

Berekening gewogen basiseenheid	Aantal	Eenheid	Gewogen basiseenheid	Opbrengst	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
1. Woningtype A (sociaal)	4	woningen	1,0	€ 55.850,-	4,0
2. Woningtype A (vrije sector)	4	woningen	1,5	€ 84.092,-	6,0
3. Woningtype B	21	woningen	2,6	€ 772.893,-	55,4
4. Woningtype C	16	woningen	3,0	€ 679.687,-	48,7
5. Hotelvoorziening	6.166	m2 b.v.o.	0,019	€ 1.614.440,-	115,6
6. Buurtvoorziening	1.000	m2 b.v.o.	0,009	€ 123.799,-	9,0
Totaal opbrengsten				€ 3.330.760,-	
Totaal gewogen eenheden					239

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:

- Aantal woningtype A sociale huurwoningen: 2 stuks;
- Aantal Woningtype B: 10 stuks;
- Aantal m2 hotelvoorziening: 1.000 m²;

Berekening bijdrage kostenverhaal (prijspeil 1 januari 2021):

- Totaal aantal gewogen eenheden: 239;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 3.318.868,-;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 3.318.868,- / 239 = € 13.913,-;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld

- Aantal gewogen eenheden = $(2 * 1,000) + (10 * 2,6) + (1.000 * 0,019) = 47$;
- Totaal te verhalen kosten = $47 * € 13.913,- = € 653.911,-$.
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte sloopkosten, 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. Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening 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 herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2. De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het 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 exploitatiebijdrage 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 exploitatiebijdrage 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 afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

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

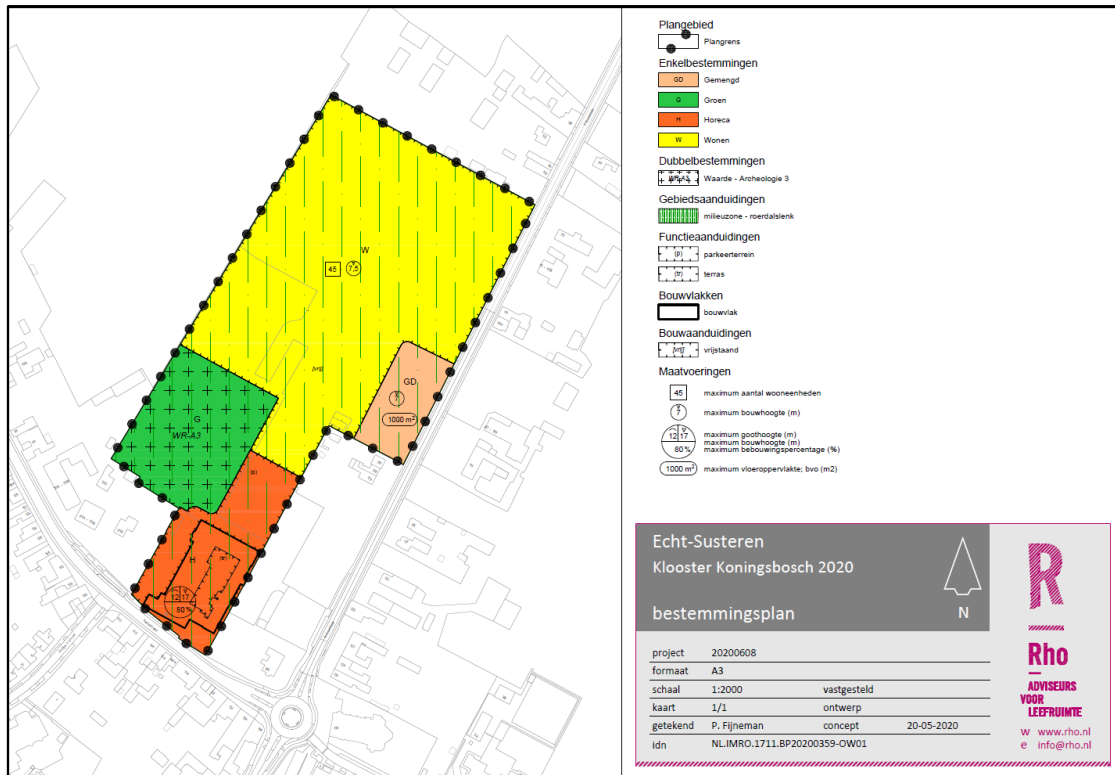
Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

Bijlagen

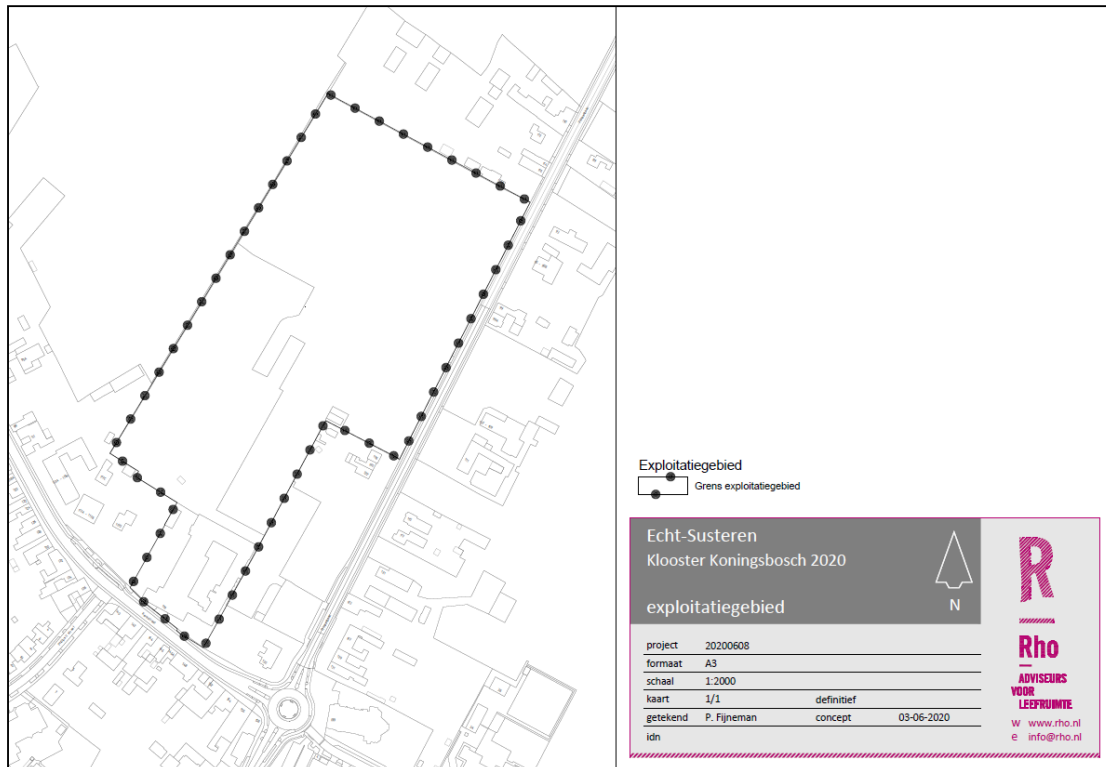
Bijlagen bij het exploitatieplan:

- Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan
- Kaart 2: Begrenzing exploitatiegebied
- Kaart 3: Verkavelingsplan
- Kaart 4: Landschapsplan
- Kaart 5: Eigendomskaart exploitatiegebied

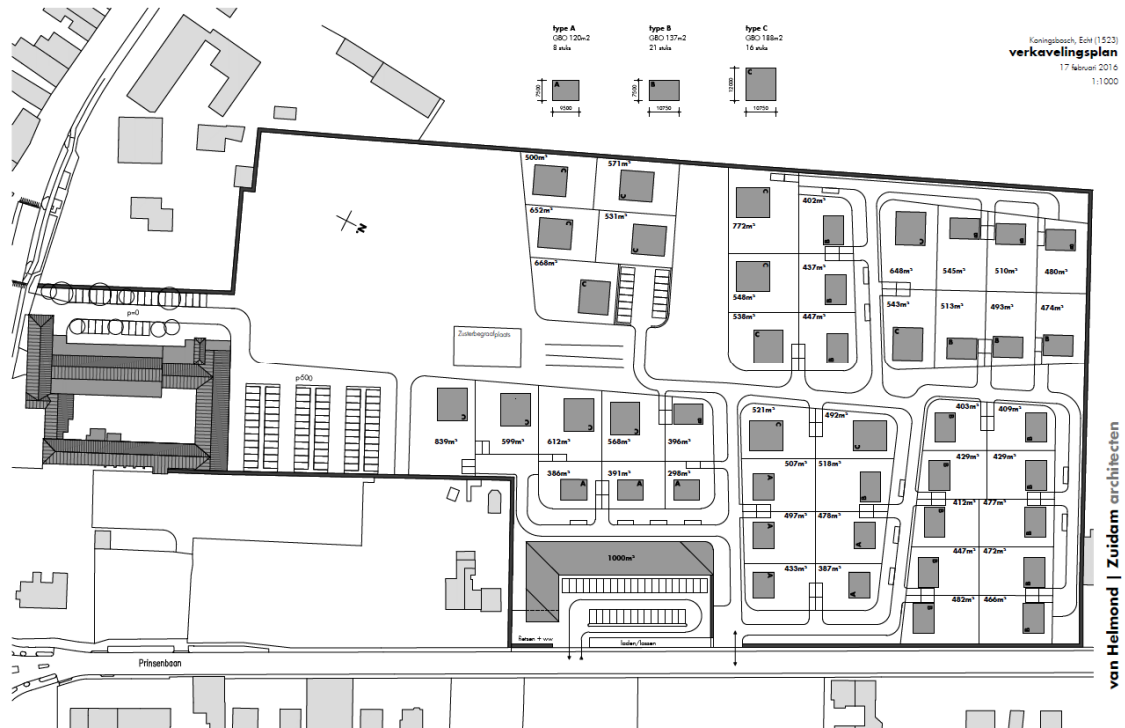
Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan



Kaart 2: Begrenzing exploitatiegebied



Kaart 3: Verkavelingsplan



Kaart 4: Landschapsplan

landschapsplan



Kaart 5: Eigendomskaart exploitatiegebied

