

ZIENSWIJZENRAPPORT

**Ontwerp-bestemmingsplan
'Klooster Koningsbosch 2020'**

en

**Ontwerp-exploitatieplan
'Klooster Koningsbosch 2020'**

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Klooster Koningsbosch 2020' en het ontwerp van het exploitatieplan 'Klooster Koningsbosch 2020' hebben op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 juli 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Daarbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 9 juli 2020 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen van Van Veen Advocaten namens [REDACTED] ARAG namens [REDACTED] en van [REDACTED]. Ten aanzien van het ontwerp-exploitatieplan is er één zienswijze waarin het vaststellen van een exploitatieplan wordt aangehaald. Het betreft de zienswijze van Van Veen Advocaten namens [REDACTED]. Deze zienswijze wordt hierdoor tevens gezien als een zienswijze tegen het ontwerp-exploitatieplan. De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend, zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Echt-Susteren, 16 december 2020

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Van Veen Advocaten namens [REDACTED] (zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) Het opnieuw vast te stellen bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan voor deze locatie zijn bedoeld om nog meer zekerheid in te bouwen om de herontwikkeling van het klooster zeker te stellen in relatie tot de ontwikkeling van de woningen in het plan, met name in het geval een privaatrechtelijke overeenkomst niet tot uitvoer komt wegens afhaken dan wel faillissement van een ontwikkelende partij. Reclamant geeft aan zich in de doelstelling van het exploitatieplan te kunnen vinden. Onduidelijk is echter waarom de fasering thans in het exploitatieplan is opgenomen en uit het bestemmingsplan is gehaald. Het bestemmingsplan dient hierdoor geen enkel zinnig doel ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.
- b) Reclamant is bereid een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met de gemeente. In dat verband verzoekt cliënt het bestemmingsplan niet vast te stellen.
- c) De inbrengwaarde van het kloostergebouw in het exploitatieplan is onbegrijpelijk laag. Reclamant verzoekt om een hertaxatie en verzoekt het exploitatieplan niet op basis van de huidige taxatie vast te stellen.

Standpunt gemeente

- a) Doordat de anterieure overeenkomst met de voormalige projectontwikkelaar, gebaseerd op het thans vigerende bestemmingsplan, 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.

Een tweede reden om over te gaan op het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling is dat er op basis van de planregels toch nog een theoretische mogelijkheid was om een deel van de woningen te ontwikkelen zonder het klooster te renoveren/restaureren. De omschrijving in artikel 6, lid 2.1 sub b. onder 1 van de regels van het huidige bestemmingsplan luidt als volgt: *‘de bouw van de eerste 20 woningen mag niet eerder ter hand worden genomen dan vijf maanden na aanvangsdatum van de uitvoering van de vergunde bouwwerkzaamheden inhoudende restauratie en renovatie van het klooster, onderdeel uitmakende van de cascolijst ontwikkeling kloostergebouw (et cetera)...*’. Deze regel kan zó worden geïnterpreteerd dat een ontwikkelaar een aanvang neemt met enkele minimale restauratiewerkzaamheden, vervolgens vijf maanden geen werkzaamheden uitvoert en daarna aanvangt met de bouw van de eerste 20 woningen.

De bepalingen die reclamant noemt uit de zienswijzennota van dat bestemmingsplan inzake de fasering van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden, waren opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar en waren derhalve alleen voor hem bindend en niet voor derden. Dit hiaat wordt bij vaststelling van het exploitatieplan hersteld.

Conform artikel 6.12, lid 4 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) wordt een exploitatieplan gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft. Er dient dus gelijktijdig een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Omdat de fasering van het te ontwikkelen plan nu in het exploitatieplan is vastgelegd hoeft deze bovendien niet meer in het bestemmingsplan te zijn opgenomen. Dit betekent dat de regeling inzake de fasering in het huidige bestemmingsplan uit de regels dient te worden verwijderd en daarom wijzigt derhalve het bestemmingsplan. Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan dient derhalve wel degelijk een doel.

- b) De bereidheid van de reclamant om een anterieure overeenkomst vast te stellen is alleen relevant als beide partijen voldoende perspectief zien in een dergelijke overeenkomst. De gemeente vindt dat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is omdat er thans geen geldende afspraak meer ligt. Middels deze procedure kiest de gemeente ervoor om een bijgesteld bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan vast te stellen. Vanaf het moment dat een exploitatieplan is vastgesteld bestaat de mogelijkheid om met een initiatiefnemer een posterieure overeenkomst te sluiten. Het bepaalde in deze posterieure overeenkomst mag niet afwijken van het bepaalde in het exploitatieplan.
- c) De taxatie is uitgevoerd door een beëdigd taxateur die van de gemeente opdracht heeft gekregen de inbrengwaarde te bepalen van de gronden en opstallen behorende tot de projectlocatie Klooster Koningsbosch. De taxateur heeft voor zijn taxatie gehandeld conform de daarvoor bestaande richtlijnen en hierdoor is er voor de gemeente geen reden te twifelen aan de objectief getaxeerde inbrengwaarde. Wij hebben de taxateur verzocht te reageren op de taxaties en deze reactie is als bijlage bij deze rapportage gevoegd.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

2. ARAG namens [REDACTED] (zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) In het nieuwe bestemmingsplan is geen koppeling meer gelegd tussen het renoveren en restaureren van het klooster en de bouw van de woningen. Hierdoor is niet meer afdwingbaar dat het klooster wordt gerenoveerd/gerestaureerd. Gelet op het gepubliceerde ontwerp-exploitatieplan blijkt het belang van realiseren van het klooster niet minder groot geworden. Daarom is het onterecht dat de koppeling in de regels is komen te vervallen.
- b) De ontwikkelaar zou op basis van het huidige bestemmingsplan een supermarkt moeten bouwen. Deze voorwaardelijke verplichting is als zodanig uit de planregels gehaald. Hierdoor vervalt een belangrijke voorwaarde op basis waarvan de 45 woningbouwcontingenten zijn toegestaan. Dit terwijl aan anderen, waaronder reclamant zelf, contingenten voor woningbouw geweigerd zijn.
- c) Er dienen twee uitritten te worden gerealiseerd vanaf de N274 ten behoeve van de ontsluiting van de supermarkt en de woningen. Omdat op deze weg veel te hard wordt gereden leidt dit, in combinatie met het beperkte uitzicht vanwege de kloostermuur, tot gevaarlijke situaties. Dit is een onacceptabele situatie. Wellicht zou een asverlegging van de N274 de verkeersveiligheid kunnen verbeteren.
- d) De kloostermuur is een Rijksmonument. Deze mag niet worden afgebroken. Een gedeelte van de muur staat niet meer overeind en zou eigenlijk weer moeten worden opgebouwd volgens monumentenzorg. Dit in ogenschouw nemende en gelet op het feit dat de N274 de enige manier is waarop de ontsluiting van het gebied kan plaatsvinden ziet reclamant niet hoe het gebied ontsloten kan worden.
- e) De Lourdesgrot in de kloostertuin is een Rijksmonument. Ten onrechte is de bescherming daarvan niet geregeld in het bestemmingsplan.
- f) Reclamant verzoekt de bescherming van de kloostermuur in het bestemmingsplan op te nemen.
- g) De nieuwe woningen die worden gebouwd in de kloostertuin zouden een aanvulling zijn op het sociale leven van de kern Koningsbosch. Echter, doordat deze woningen binnen de kloostermuren worden gebouwd, met slechts één uitgang, die niet naar het centrum van de kern leidt, wordt het minder vanzelfsprekend dat de bewoners van de toekomstige woningen deel gaan uitmaken van de gemeenschap. Er wordt hierdoor een enclave gerealiseerd. Dat de nieuwe inwoners een welkome aanvulling zijn voor het culturele leven is dan ook niet steekhoudend.
- h) De bouwkundige staat van het klooster is in de laatste vijf jaren (na verkoop door Woongoed 2-Duizend) achteruit gegaan. Hierdoor worden de kosten voor renovatie/restauratie nog hoger waardoor de kans dat het project met succes wordt afgerond kleiner is geworden. Om gevaar van brand en instorting te voorkomen zijn afspraken nodig voor tussentijds onderhoud van het gebouw ter bescherming van de burgers alsmede voor het bestrijden van distels in de kloostertuin. Deze zijn nu al een grote overlast voor de omwonenden in buurt. Resumerend wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen en indien dit toch gebeurt rekening te houden met deze zienswijze.

Standpunt gemeente

- a) Doordat de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst met de voormalige projectontwikkelaar, gebaseerd op het thans vigerende bestemmingsplan, voor de gemeente niet meer de geldende afspraak is, is het kostenverhaal niet meer verzekerd. Om die reden is de gemeen-

te 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 dus het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen, maar daarnaast kan de gemeente hiermee ook eisen stellen ten aanzien van het tijdvak/de fasering van de realisatie en eisen en regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden. De bedoelde koppeling met de ontwikkeling van de woningen is thans derhalve vastgelegd in een (publiekrechtelijk) exploitatieplan. Een exploitatieplan biedt daarvoor een stevigere wettelijk basis dan een bestemmingsplan.

Omdat de fasering van het te ontwikkelen plan nu in het exploitatieplan is vastgelegd, hoeft deze niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit betekent dat de regeling inzake de fasering in het huidige bestemmingsplan uit de planregels van het bestemmingsplan is verwijderd omdat dit nu wordt opgevangen door het exploitatieplan. Er is derhalve geen sprake van het vervallen van de koppeling maar deze is - via het exploitatieplan - anders vormgegeven. Hierdoor is de afdwingbaarheid dat het klooster wordt gerenoveerd/gerestaureerd publiekrechtelijk steviger verankerd dan alleen in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst met de uitvoerend projectontwikkelaar.

- b) Evenals de koppeling tussen renovatie/restauratie van het klooster en de bouw van de woningen is de verplichting tot het bouwen van een supermarkt verplaatst naar het exploitatieplan (opgenomen in artikel 3 onder het hoofdstuk 'Eisen en regels'). Deze verplichting is zodoende wel degelijk als voorwaarde in stand gebleven.
- c) De Prinsenbaan (N274) is een provinciale weg waar ter plekke een 50 km/uur-regime geldt. Dat er in werkelijkheid harder wordt gereden heeft primair te maken met verkeersveiligheid en de eigen verantwoordelijkheid van weggebruikers. De verantwoordelijkheid voor handhaving van de verkeersregels op deze weg alsmede de inrichting van deze weg ligt niet bij de gemeente. Bij de planontwikkeling heeft dit aspect uiteraard wel de aandacht gekregen die het verdient. De verkeersaantrekkende werking van de beoogde nieuwe functies is onderzocht; dit onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de resultaten uit dit onderzoek zijn getoetst aan de meest recente verkeerscijfers. Gelet op de maximale toekomstige verkeersomvang wordt geconcludeerd dat de verkeerstoename niet tot afwikkelingsknelpunten zal leiden op de Kerkstraat (N572) en de Prinsenbaan (N274). Op de Prinsenbaan zijn twee aparte in- en uitritten geprojecteerd voor de buurtvoorzieningen en de woningen. Voor een veilige afwikkeling van het bevoorradingsverkeer is een laad- en loshaven naast de rijbaan voorzien. Er wordt daarnaast nog een aantal aandachtspunten aangegeven dat bij de nadere uitwerking van het ontwerp aandacht behoeft, zoals het zicht vanuit de uitrit van de woningen in verband met de kloostermuur, het zicht vanaf het parkeerterrein van de supermarkt en het aanbrengen bewegwijzering op de parkeerplaats. Deze laatste punten zijn verkeers(veiligheids)technisch van aard en ruimtelijk niet relevant. Deze aspecten worden wel meegenomen bij de verdere (bouw)planuitwerking.

Op de door reclamant voorgestelde asverlegging op de provinciale weg N274 kunnen wij als gemeente niet ingaan. Los van het feit dat dat een zeer ingrijpende en kostbare maatregel zou zijn, is de gemeente geen wegbeheerder van deze weg. Zoals aangegeven zal het aspect verkeersveiligheid nader worden uitgewerkt in de ontwerpfasen van het bouwplan.

- d) De ontsluiting kan op een goede en veilige manier plaatsvinden via de N274. De verdere beantwoording van dit aspect aangaande de verkeersveiligheid is reeds in de beantwoording onder c. opgenomen. Aangaande de Rijksmonumentale waarde van het kloostermuur wordt verwezen naar de beantwoording onder f.
- e) De Lourdesgrot in de kloostertuin is een Rijksmonument en is beschermd op basis van de Erfgoedwet. Deze wettelijke bescherming houdt in dat deze niet ook nog in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Het bestemmingsplan (een gemeentelijk plan) vormt hiervoor derhalve niet het juiste juridische kader.

- f) De kloostermuur is een Rijksmonument en is beschermd op basis van de Erfgoedwet. Deze wettelijke bescherming houdt in dat deze niet ook nog in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Het bestemmingsplan (een gemeentelijk plan) vormt hiervoor derhalve niet het juiste juridische kader.

Ten aanzien van dit plan kan hierover het volgende worden aangegeven. De kloostermuur is op dit moment op verschillende plekken in slechte staat. Daar waar inritten noodzakelijk zijn is bovendien sprake van een lager deel van de muur (hoogte circa 0,5 meter) dat in slechte staat is. Hier wordt een deel van de muur afgebroken en voor het overige wordt de muur in oude luister hersteld. Zonder deze ontwikkeling zou de kloostermuur niet worden opgeknapt en zou deze verder in verval raken. Bij de planvorming is en wordt nadrukkelijk de intergemeentelijke welstands- en monumentencommissie betrokken; deze toetst het voorliggende plan. Ook de monumentencommissie SAM (Stichting Archeologie en Monumentenzorg Limburg) en de Rijksdienst voor het Cultuurhistorisch Erfgoed (RCE) toetsen mee, omdat sprake is van een Rijksmonumentale muur. De muur vormt een belangrijk onderdeel van het bouwplan omdat het thema van het woningbouwdeel van het plan 'het wonen in de kloostertuin' is. Daarnaast is van belang dat de monumentale status van de muur zoveel mogelijk intact wordt gehouden in verband met het verkrijgen van subsidies voor restauratie en onderhoud van monumentale bouwdelen. Resumerend kan worden vastgesteld dat de bescherming van de monumentale muur nadrukkelijk de aandacht heeft bij de planvorming en dat deze een belangrijke wegingsfactor heeft bij de definitieve vergunningverlening.

- g) Dat nieuwe inwoners mogelijk geen deel zouden gaan uitmaken van de dorpsgemeenschap van Koningsbosch en/of niet deelnemen aan of onderdeel worden van het culturele leven in Koningsbosch is ruimtelijk niet relevant. Dit aspect is en kan ook niet in planregels van een ruimtelijk plan worden opgenomen. Overigens is hierover ook niets in de toelichting opgenomen.

Dat de woningen binnen de monumentale kloostermuur worden gerealiseerd is juist de extra kwaliteit die wordt geboden met de ontwikkeling van dit plan. De potentiële bewoners van deze woningen komen in de kloostertuin te wonen, waardoor sprake is van een exclusief en uniek woonmilieu. Het gebied is bovendien niet afgesloten van de rest van Koningsbosch, omdat het openbaar toegankelijk is vanaf de Kerkstraat en vanaf de Prinsenbaan.

- h) De gronden in het plangebied zijn geen eigendom van de gemeente Echt-Susteren. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het onderhoud van gronden van derden. Aan de eigenaar van de gronden kan verzocht worden onderhoud te plegen en distels te verwijderen. Dit aspect is ruimtelijk niet relevant en heeft daarom geen betrekking op dit bestemmingsplan.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. [REDACTED] (zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) De geplande voorzieningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Hierdoor en door de ontsluiting van de woningen zal er een forse toename zijn van de verkeersstromen recht voor de woning van reclamanten. Reclamanten verwachten dat dit leidt tot minder woongenot en een waardevermindering van hun woning.
- b) In het verleden hadden reclamanten zicht op de mooie karakteristieke kloostermuur. Toen deze deels omviel en deels dreigde om te vallen is het bovenste deel gesloopt en zijn er coniferen aangeplant. Hierdoor hebben reclamanten nog steeds een, iets minder, mooi uitzicht. Door de geplande voorzieningen en parkeerplaats ontstaat naar verwachting recht voor de woning van reclamanten veel bedrijvigheid en een onrustig uitzicht. Ook hierdoor verwachten reclamanten minder woongenot en een waardevermindering van hun woning.
- c) Het grondgebied van het klooster krijgt grotendeels een woonbestemming. Dit deel ligt recht tegenover het perceel van reclamanten aan de Prinsenbaan (kadastraal bekend sectie T, nummer 425). Reclamanten verzoeken de bestemming van genoemd perceel te wijzigen in een woonbestemming. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken reclamanten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door de bij onder a) en b) genoemde nadelen te compenseren door een woonbestemming op het genoemde perceel van reclamanten, dan wel een tegemoetkoming voor de vermindering van het woongenot en de waardedaling van de woning.

Standpunt gemeente

- a) Het voorliggende bestemmingsplan regelt niets anders dan de ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van het thans vigerende bestemmingsplan 'Klooster Koningsbosch' reeds mogelijk zijn. De reden van het opnieuw in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft uitsluitend te maken met de borging van de restauratie en renovatie van het klooster in relatie tot de ontwikkeling van de 45 woningen in de kloostertuin.

Los daarvan willen wij ingaan op uw inhoudelijke zienswijze. De realisering van het hotel, restaurant, de woningen en de supermarkt is onderzocht op de effecten op het woon- en leefklimaat. In dat kader zijn met name de aspecten verkeersaantrekkende werking, wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant. Deze worden hierna kort toegelicht.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde nieuwe functies alsmede de parkeerbehoefte/parkeerbalans zijn onderzocht; dit onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Bij uitvoering van dit onderzoek is afstemming gezocht met de provincie Limburg als beheerder van deze weg. Gelet op de maximale toekomstige verkeersomvang wordt geconcludeerd dat de verkeerstoename niet tot afwikkelingsknelpunten zal leiden op de Kerkstraat (N572) en de Prinsenbaan (N274). Op de Prinsenbaan zijn twee aparte in- en uitritten voorzien voor de buurtvoorzieningen en de woningen. Voor een veilige afwikkeling van het bevoorradingsverkeer is een laad- en loshaven naast de rijbaan voorzien. Er wordt daarnaast nog een aantal aandachtspunten aangegeven dat bij de nadere uitwerking van het ontwerp aandacht behoeft, zoals het zicht vanuit de uitrit van de woningen, het zicht vanaf het parkeerterrein van de supermarkt en het aanbrengen bewegwijzering op de parkeerplaats. Deze laatste punten zijn verkeers(veiligheids)technisch van aard en ruimtelijk niet relevant. Deze aspecten worden wel meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Daarin is, op basis van de berekening van de

verkeersaantrekkende werking als gevolg van de nieuwe functies, uit voornoemd rapport geconcludeerd dat ter plaatse van de Kerkstraat geen overschrijving van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. Ten aanzien van de Prinsenbaan geldt dat voor drie van de 45 nieuw te realiseren woningen een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld. Dit heeft gelijktijdig met het vaststellen van het thans vigerende bestemmingsplan plaatsgevonden. Daarbij is te allen tijde de realisering van het wettelijk vastgelegde maximale binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Industrielawaai

Op basis van de berekende verkeersaantrekkende werking is tevens een onderzoek industriellawaai uitgevoerd. In dit onderzoek zijn laad- en losactiviteiten, aan- en afvoer door vrachtwagens, dak- en andere installaties, koelinstallaties van vrachtwagens, het geluid van auto's en stemgeluid van bezoekers op de parkeerplaats meegenomen. De geluiduitstraling van winkelwagentjes bij de buurtsuper is niet meegenomen, omdat dit geluid (qua bronvermogen en aantal) door het wegverkeer wordt overstemd. De conclusie van het onderzoek is dat voldaan wordt aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (gemiddeld geluidniveau) en aan het maximale geluidniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde en dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot een akoestisch ongunstige situatie. Datzelfde geldt voor het aan- en afrijdend verkeer. Resumerend kan worden aangegeven dat op basis van deze onderzoeken geconcludeerd mag worden dat bij de vestiging van een supermarkt en de andere beoogde functies, een goed woon- en leefklimaat kan worden behouden.

- b) Wederom zij aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt dan het huidige bestemmingsplan al toelaat. Ter plaatse van de entree van het woongebied en de supermarkt worden een in- en uitrit gerealiseerd alsmede een laad- en loshaven naast de rijbaan. Buiten deze zone wordt de kloostermuur in oude luister hersteld. Op deze manier ontstaat meer duidelijkheid en stedenbouwkundige eenheid aan deze zijde van de Prinsenbaan. De huidige situatie met de bomenrij onttrekt deels het zicht op het nog wel overeind staande deel van de kloostermuur en heeft niet de gewenste ruimtelijke uitstraling. Ten aanzien van de restauratie van de kloostermuur zelf wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder sub f.
- c) Het toekennen van een woningcontingent op het genoemde perceel ter compensatie van de door reclamanten verwachte schade op hun woning aan de Prinsenbaan 109 is niet de gebruikelijke weg om geclaimde (verwachte) schade te compenseren. Daarbij behoort dit perceel niet tot het plangebied en dus ook niet tot het plan waarvoor in 2016 een bestuurlijke afweging is gemaakt. Indien reclamanten op voornoemd perceel een woonbestemming willen laten vaststellen dienen zij hiertoe een principeverzoek te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens zullen het college aan afweging maken of het in ruimtelijk-stedenbouwkundig dan wel beleidsmatig opzicht gewenst dan wel noodzakelijk is om op dit perceel een woning toe te staan. Deze afweging vindt derhalve buiten de procedure van dit bestemmingsplan plaats.

Indien reclamanten van mening zijn dat hun woongenot wordt aangetast en de waarde van hun woning aan de Prinsenbaan 109 als gevolg van vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Klooster Koningsbosch 2020' daalt, kunnen zij een 'verzoek om tegemoetkoming in de schade' indienen bij de gemeente Echt-Susteren. Dit verzoek kan overigens pas worden ingediend als er geen procedures meer lopen, dus als de wijziging van het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een verzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGE

Reactie taxateur op ingediende taxaties reclamant 1.

Gemeente Echt-Susteren
De heer L. van Horen
Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT

Roermond, 12 oktober 2020

Betreft: Reactie op aanvullende zienswijze Van Veen Advocaten namens Broen BV
Referentie: Mh / T 4799

Geachte heer Van Horen,

In de aanvullende zienswijze die de heer Tj.P. Grünbauer heeft ingediend namens zijn cliënt tegen het door de gemeente Echt-Susteren ingediende Ontwerp-exploitatieplan, wordt aangedrongen op een hertaxatie omdat de door ons verrichte taxatie wordt afgewezen.

Verwezen wordt naar twee waardebepalingen/taxaties die als regenrapport dienen te worden beschouwd.

Colliers.

Het “rapport” van Colliers is een – vrij vertaald – mening van een makelaar omtrent de waarde. Een soort waardeverklaring dus en geen taxatie/taxatierapport. Daar voldoet dit document niet aan volgens de regels van de NRVt. Daar mag ook minder waarde aan toegekend worden.

De advocaat zwakt het woord ‘taxatie’ zelf ook al af. Deze benadering is van november 2019, dus ruim voor de corona-perikelen van 2020. Zoals bekend vallen thans onder andere (en ook met name) in de branches horeca/evenementen zware klappen. Banken en investeringsfondsen trekken zich massaal terug uit de hotelbranche. Alleen toplocaties zijn misschien nog financieerbaar. Wij kunnen de onderwerpelijke locatie geen toplocatie noemen.

De waardering is gedaan op basis van erg veel en erg optimistische aannames; 70-72 % bezettingsgraad is hoog voor deze locatie; in Midden Limburg ligt dat op de beste locaties op circa 80-85 %.

De ADR is gesteld op € 130. Ook een hoog gemiddelde, hoger dan in de steden wordt bereikt. De veronderstelling is dat maar 2 tot 3 jaar aanloop (met aanloopverliezen) nodig is, is ook rooskleurig. Geen tussentijdse investeringen worden geteld (voor vernieuwingen/innovaties). De subsidie wordt als opbrengst meegeteld in de residuele waarde.

De berekening gaat verder uit van een waarde bij exploitatie verminderd met de kosten van renovatie. Die kosten werden niet beoordeeld doch klakkeloos overgenomen; het betreft een Rijksmonument waar met beleid zal moeten worden verbouwd.

De methodiek (DCF van 10 jaar op basis van EBITDA) is bekend. De daarin gehanteerde eindwaarde na 10 jaar (ruim € 20.000.000) is ruim hoger dan alle investeringen; het hotel moet zich eerst nog bewijzen.

Tenslotte staat de waarde voor het hotel in exploitatie (het vastgoed en de exploitatie). Het vastgoed is daar een deel van! Met wat meer realistische ingrediënten zal de waarde aanmerkelijk lager blijken.

Netzelwerk.

Het rapport van Netzelwerk GmbH voldoet eveneens niet aan de richtlijnen van de NRVt. Afgezien hiervan hebben wij de volgende opmerkingen.

De eerste opmerking op bladzijde 2 is dat het een indicatie van de waarde betreft. Dus opnieuw geen taxatie. Ook dit document is van november 2019, dus voor de corona-tijd. Het is een rapport “nach Deutscher Art”. Daar wordt gewerkt met Sachwert, Bodenwert en Ertragswert. Het is dus geen “Verekehrswert” wat naar onze mening het beste aansluit bij de marktwaarde (marketvalue).

Uitgangspunt is de realisatie van 45 woningen voor de verhuur en een supermarkt. De genoemde huurprijzen (€ 8,50 per maand voor een woning en € 115,-- per m2 per jaar excl. BTW voor de supermarkt) zijn herkenbaar. Op basis van deze gegevens volgt een Ertragswert van € 23.430.000.

Daarnaast werd een berekening op basis van DCF met als uitgangspunt een exploitatieperiode van 5 jaar en een uitpondscenario. Daarbij zou dan de opbrengst van de woningen zijn gebaseerd op € 2.500 per m2. Dat zou resulteren in een bedrag van € 23.587.000.

Indien de waarde van de supermarkt gemakshalve wordt ‘geparkeerd’ op € 2.500.000 (wat te veel is) zou per woning een (gemiddelde) waarde resteren van € 465.000. Dat is dus voor verhuurde woningen van gemiddeld 153 m2 en met een huur van (bij 8,50 per maand) € 1.300 per maand. De vraag is of daarvoor markt bestaat in Koningsbosch.

In de verdere berekeningen wordt een totale grondwaarde (opbrengst) becijferd van € 5.675.161. Dat is gebaseerd op € 170 per m2 grondoppervlakte waarbij 4.001 m2 als oppervlakte is ingecalculleerd voor infrastructuur. De overige grond zou dus volledig uitgegeven worden / moeten worden hetgeen niet realistisch is en zeker niet tegen de – voor elke vierkante meter – gelijke prijs van € 170.

Uitgangspunt is verder een verhuur van alle woningen een kapitalisatie van de netto huur met een factor 34,03. Dat daardoor een extreem hoge waarde wordt gegenereerd is niet verwonderlijk. Voor dat rendement zal voor dit aantal woningen en met de geschetste huur geen belegger te vinden zijn.

Op bladzijde 8 wordt een – naar wij aannemen – huidige grondwaarde aangegeven. Die is voor de woningen gesteld op € 102,-- per m2. Dat houdt in dat voor € 68,-- per m2 de totale locatie bouwrijp moet worden gemaakt inclusief infrastructuur, leidingen etc.

De bouwkosten worden geraamd op – gemiddeld - € 1.082 per m2 excl BTW. Dat is vrij mager voor vrijstaande bebouwing op grotere kavels.

Residueel zou de waarde op deze wijze uitkomen op € 12.897.000.

De (te) hoge opbrengstraming en de (te) lage kosten zijn oorzaak voor de erg optimistische waardering van de firma Netzelwerk uit Duitsland. Helaas kunnen wij dit niet serieus nemen,

Overige opmerkingen op de brief van Van Veen Advocaten.

Het gebied is al onderwerp van gesprek gedurende een periode van 10 tot 15 jaar. In die jaren zijn plannen ontwikkeld die vergelijkbaar zijn met de onderwerpelijke plannen (hotel-woningbouw). Het project is een paar keer van eigenaar veranderd. Telkens is het project gestrand als ‘onhaalbaar’. En dat was tegen vergelijkbare prijzen of fractioneel hogere prijzen dan thans door ons getaxeerd. De taxaties suggereren een ‘gouden’ locatie met een geweldige ontwikkelpotentie. Dat staat haaks op de historie van het object. De ontwikkeling is meerdere keren geflopt bij gebrek aan markt (45 woningen in Koningsbosch!) en aan initiatieven. Indien dit inderdaad een lucratieve locatie was geweest, zou deze al jaren geleden zijn ingevuld.

De referentietransacties betreffen locaties in Midden Limburg en van soortgelijke gronden. Op dit moment loopt een plan voor 220 woningen in een grotere gemeente in Midden Limburg, waar een opbrengst van de gronden wordt geraamd van € 190 tot € 210. Daar is markt en daar is vraag. In Koningsbosch is een beperkte markt en weinig vraag! Wij denken dat dat aspect (zwaar) onderbelicht is gebleven.

Voor de supermarkt zijn ook (hogere) transacties bekend maar dan ook in stedelijk gebied en voor supermarkten met een grotere omvang (1.500-2.000 m²). Dit is een kleine supermarkt met minder exploitatiemogelijkheden (de kern van Koningsbosch) en dus een lagere huur en een lagere marktwaarde (in verhuurde staat).

Colliers zal ongetwijfeld als landelijk en internationaal opererend bedrijf meer / beter zicht hebben op de hotelmarkt en de ontwikkelingen op dit vlak. In de afgelopen jaren werden door ons echter meerdere hotels van dit kaliber getaxeerd in Zuid Nederland, ook van nog te ontwikkelen hotels.

Door ons zijn inderdaad geen gegevens bij de eigenaar opgevraagd. De gemeente heeft opdracht gegeven om voor de locatie op basis van het door de gemeente aangegeven plan een taxatie op te stellen.

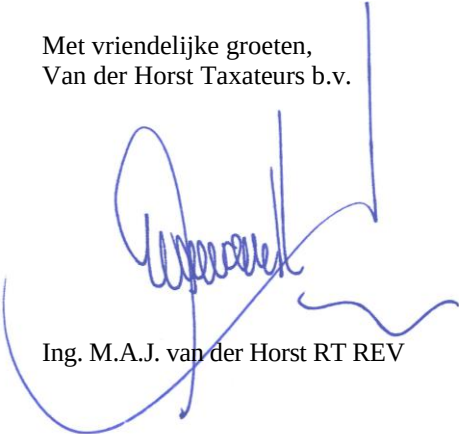
De residuele waarde is gebaseerd op de horizontale grondexploitatie. De verticale exploitatie is buiten beschouwing gelaten. Om die te kunnen bepalen is noodzakelijk dat een juiste inschatting kan worden gemaakt van de opbrengsten van de woningen en de supermarkt. En dan moeten de plannen concreet en bekend zijn. Dat kan de opbrengst van de woningen worden bepaald en dan kunnen de bouwkosten worden ingeschat en gecorrigeerd. Daaruit volgt dan een residuele grondwaarde voor dat plan.

Concrete plannen waren niet of onvoldoende bekend. Dan wordt gekozen voor een benadering op basis van de horizontale exploitatie (dus enkel de grond).

De transactieprijs van 2015 is verder niet maatgevend geweest. Evenmin is 'maar even' de koopsom d.d. ogehogd met een index. Dat blijkt ook indien het rapport was gelezen. Aan de grond/de locatie voor het hotel (het bouwvallige klooster dat geheel moet worden gerenoveerd) wordt een waarde toegekend van € 750.000 en aan de (niet bouwrijpe) gronden, onder andere bestemd voor de bouw van 45 woningen en een supermarkt (gecorrigeerd vanwege de te maken kosten voor bouwrijp maken, diverse onderzoeken, renteverliezen etc. etc.) als ook bestemd voor groenvoorziening, parkeren en wegen) een bedrag van € 560.000.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
Van der Horst Taxateurs b.v.



Ing. M.A.J. van der Horst RT REV