



Grondexploitatie 'Bramert-Noord fase 1'

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

Grondexploitatie Bramert-Noord fase 1

Onderdeel van Ruimte en Toerisme

auteur Jolanda van der Schaft
versie 3
mei 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Bouwgrondexploitatie.....	4
Inleiding	4
Stedenbouwkundigplan/Verkavelingsplan.....	5
Grondexploitatie	6
Algemene uitgangspunten.....	6
Verwerving.....	6
Bouw- en Woonrijp maken	7
Plankosten	7
Rentekosten.....	8
Uitgifte van gronden.....	8
Bijdragen van derden	8
Risico-inventarisatie	9
Inleiding	9
Risico-inventarisatie	9

Bouwgrondexploitatie

Inleiding

Gemeente Stein is voornemens om de gronden gelegen ten noorden van de wijk Urmond-Oost te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De gronden zijn gelegen binnen de uitbreidingslocatie Bramert-Noord.

Inmiddels bestaat het concrete voornemen om in het zuidwesten van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord een woongebied bestaande uit 50 woningen te ontwikkelen. Het woongebied krijgt een bijzonder groen en landelijk karakter. Er wordt een parkachtige woonomgeving gecreëerd met boomgaarden, met maaskeien gedecoreerde wadi's en mogelijkheden voor natuurlijk spelen. In het hele woongebied wordt de biodiversiteit bevorderd, door het gebruik van bloemrijke bermen, een diversiteit aan bomen, boomgaarden en Limburgse gemengde hagen.

Het plangebied betreft een onbebouwd terrein dat onderdeel uitmaakt van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Het is gelegen ten noorden van de wijk Urmond-Oost en ten oosten van de weg Molenweg Zuid. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, nummer 1203 (ged.).

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de weg Molenweg Zuid. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijden van het plangebied worden begrensd door akkers en grasland. De zuidwestelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door woonpercelen gelegen aan de Molenweg Zuid.

De gronden zijn onbebouwd en momenteel feitelijk agrarisch in gebruik zoals uit onderstaande luchtfoto ook blijkt.



Het plangebied is in rood aangegeven.

Stedenbouwkundig plan/Verkavelingsplan

Voor het plangebied is in 2020 een beeldkwaliteitsvisie opgesteld. Deze visie is vertaald naar een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan. (CroonenBureau5 d.d. 28 juli 2021).

In het stedenbouwkundig plan zijn de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied en de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling vastgelegd. De exacte verkaveling en inrichting zijn niet vastgelegd, zodat bij de uitvoering van de plannen nog flexibiliteit bestaat en er kan worden ingespeeld op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.



Grondexploitatie

Bovenstaand verkavelingsplan is financieel vertaald naar de voorliggende grondexploitatie.

Onderstaand wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en wordt per post een toelichting gegeven op de opgenomen bedragen.

Grondexploitatie Bramert-Noord fase 1

Kosten		
Verwerving	€ 1.659.000	
Bouw- en Woonrijp maken	€ 2.434.000	
Plankosten	€ 262.000	
Rentekosten	€ 17.000	
Totaal kosten		€ 4.372.000
Opbrengsten		
Uitgifte van gronden	€ 4.418.000	
Bijdragen en subsidies van derden	€ 84.000	
Totaal opbrengsten		€ 4.502.000
Resultaat op eindwaarde		€ 130.000

Algemene uitgangspunten

Start grondexploitatie januari 2022

Einde grondexploitatie 2024

Kostenstijging cf. Centraal Economisch Plan 2022 'Nationale consumentenprijsindex', basisraming:

- 2022; 5,2%
- 2023; 2,4%
- 2024; 2,4%

Rente cf. begroting 2022: 1,48%

Verwerving

Het plangebied is 5 ha groot en betreft een onbebouwd terrein dat onderdeel uitmaakt van de uitbreidingslocatie Bramert-Noord. Het plangebied is gelegen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Urmond, sectie C, 1203, zijnde de voormalige perceelnummers 792, 795 (ged.), 860, 894, 898 (ged.), 892 en 1004 (ged.).

Deze percelen zijn in de periode 2007 tot en met 2021 verworven. Als gevolg van gewijzigde regelgeving in deze periode zijn de gronden geactiveerd tegen verschillende waarden.

De marktwaarde van deze percelen is hoger of gelijk aan de huidige geactiveerde waarde. Betreffende percelen worden daarom ingebracht in de grondexploitatie tegen de geactiveerde waarde.

In de periode 2019 tot en met 2021 zijn kosten gemaakt ten behoeve van de verwerving. Deze kosten zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gekomen en worden eveneens ingebracht in de grondexploitatie onder de post 'Verwerving'.

Bouw- en Woonrijp maken

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:

- Grondwerken en aanleg openbare ruimte
- Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte

Grondwerken en aanleg openbare ruimte

Ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is een beeldkwaliteitsplan 'Openbare Ruimte Bramert-Noord' (Bureau Verbeek, d.d. januari 2022) opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is geen gedetailleerd en uitgewerkt plan. Het heeft een globaal karakter en bevat een voorbeelduitwerking en richtlijnen voor het openbaar gebied.

De ontsluiting van het plangebied vindt via de Molenweg Zuid plaats. Bij de entree van het woongebied (Molenweg Zuid) wordt een bloemrijke berm met enkele bomen aangelegd.

De wegen in het woongebied worden uitgevoerd als dorpse wegen in gebakken sierbestrating met een groene berm. De voetpaden zijn half verhard en aan weerszijden omgeven door bloemrijke bermen. Parkeren vindt geclusterd plaats in het groen. Limburgse gemengde hagen geven de begrenzing van de openbare ruimte aan. Verder vindt er aanplant van bomen plaats.

Binnen het plangebied worden gezamenlijke wadi's in de openbare ruimte c.q. het groen aangelegd met voldoende capaciteit voor de opvang van het hemelwater. Tevens wordt aan de noordzijde van het plangebied een extra wateropvangvoorziening ('slootje') aangelegd voor de hemelwateropvang afkomstig van het noordelijk gebied en als overloop voor eventuele extreme situaties. Naast de verhardingen in de openbare ruimte worden ook de woningen aangesloten op deze wadi's.

Onder de nieuwe ontsluitingsweg wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

De wadi's worden gedecoreerd met natuurlijke materialen en mogelijkheden tot natuurlijk spelen.

Vorenstaande uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zijn door een ingenieursbureau uitgewerkt in een kostenraming voor civiel- en cultuurtechnische werken. Evenals het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft deze kostenraming een globaal karakter. Bij een verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt deze raming specifiek.

In deze kostenraming zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Opruimwerkzaamheden
- Grondwerken/Rioolwerkzaamheden inclusief aanleg buffers
- Infrastructuur
- Groen
- Inrichtingselementen

Voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte

De raming van de kosten voor voorbereiding en toezicht aanleg openbare ruimte heeft plaats gevonden op basis van de regeling plankostenscan exploitatieplan in combinatie met ervaringscijfers van de projectleider openbare ruimte.

Plankosten

Onder deze posten zijn de kosten opgenomen voor:

- Onderzoeken
- Opstellen ruimtelijke plannen
- Gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden

Onderzoeken

Doordat binnen het plangebied gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting liggen was aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Dergelijk onderzoek is kostbaar.

Dit aanvullend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en het overgrote deel van de overige onderzoeken heeft reeds plaatsgevonden. De kosten met betrekking tot deze onderzoeken zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en worden ingebracht in de grondexploitatie.

Opstellen ruimtelijke plannen

De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke plannen zijn reeds grotendeels gerealiseerd. Ook deze kosten zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en worden ingebracht in deze grondexploitatie.

Gemeentelijke apparaatskosten en overige uitbestede werkzaamheden

De overige kosten zijn geraamd op basis van ervaringscijfers. De raming voor de gemeentelijke apparaatskosten heeft plaats gevonden op basis van de regeling plankostenscan exploitatieplan.

Rentekosten

Rente geïnvesteed vermogen o.b.v. het in de begroting 2022 vastgesteld rentepercentage voor grondexploitaties, zijnde 1,48%.

Uitgifte van gronden

Het plan voorziet in de uitgifte van 50 kavels voor grondgebonden woningen.

Aan de noordzijde van het parkje zijn 15 geschakelde woningen in blokken van 5 woningen voorzien. Aan de zuidzijde van het parkje zijn 8 twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Verder voorziet het plan in 11 vrije kavels en 16 geclusterde kavels in 3 clusters. In totaliteit wordt 2,1 ha bouwrijpe grond uit gegeven.

In 2019 is via een onderhandse selectieprocedure JPO als ontwikkelende partij geselecteerd.

Afspraken met betrekking tot de ontwikkeling zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst en in de samenwerkingsovereenkomst.

De in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen verkoopprijs ad € 210,- is marktconform bepaald aan de hand van het woningbouwprogramma met toepassing van de residuele grondwaardemethode.

Afname van de bouwgrond vindt plaats nadat het plan bouwrijp is, een onherroepelijke

Omgevingsvergunning is afgegeven en de woningen voor meer dan 70% onvoorwaardelijk zijn verkocht.

De afname van de kavels is in 2023 gepland.

Bijdragen van derden

Volgens het gemeentelijk beleid dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op eigen terrein. Er is ervoor gekozen om zowel de verharding in de openbare ruimte als ook de woningen aan te sluiten op de infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte.

De ontwikkelaar draagt hiertoe € 1.400,- per woning bij aan de aanleg van de infiltratievoorzieningen.

Risico-inventarisatie

Inleiding

Met betrekking tot de bouwgrondexploitatie heeft een financiële risico-inventarisatie plaatsgevonden. Deze risico-inventarisatie omvat, daar waar mogelijk, behalve een inschatting van het financieel risico ook de daartoe genomen of te nemen beheersmaatregel.

Risico-inventarisatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft, aansluitend op het beeldkwaliteitsplan, een globaal karakter: het legt de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling vast, maar maakt binnen deze hoofdstructuur nog verschillende invullingen van het plan mogelijk

<i>Risico</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Financiële consequenties</i>	<i>Beheersmaatregel</i>
<i>Beroepsprocedure bestemmingsplan</i>	<i>Een beroepsprocedure van het bestemmingsplan kan leiden tot vertraging in het project.</i>	<i>1 jaar vertraging circa € 90.000</i>	<i>Tijdens het voorproces heeft overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep. Omliggende bewoners zijn betrokken bij het bestemmingsplanproces.</i>
<i>Bezwaarprocedure omgevingsvergunning</i>	<i>Kavels worden pas afgenomen bij een onherroepelijke omgevingsvergunning. Een bezwaarprocedure leidt tot een vertraging in de afname van de kavels.</i>	<i>1 jaar vertraging circa € 90.000</i>	<i>Afstemming omliggende bewoners en bedrijven; klankbordgroep</i>
<i>Stagnatie in de vraag naar woningen</i>	<i>Afname van de kavels vindt pas plaats nadat door de ontwikkelaar 70% van de woningen onvoorwaardelijk is verkocht.</i>	<i>1 jaar vertraging circa € 90.000</i>	<i>Goede communicatie</i>
<i>Kosten Bouw- en Woonrijp maken.</i>	<i>Aangezien het plan nog niet civieltechnisch is uitgewerkt betreft raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied een globale raming.</i>	<i>Exacte realisatiekosten zijn markt-afhankelijk en pas na aanbesteding bekend.</i>	<i>Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt gestuurd op de kosten d.m.v. taakstellende budgetten.</i>
<i>Hoge inflatie</i>	<i>Een hoge inflatie kan ertoe leiden niet binnen het budget kan worden aanbesteed.</i>	<i>0,5% hogere inflatie circa € 20.000</i>	<i>De opgenomen percentages voor de kostenstijging zijn conform de laatste cijfer van het Centraal Planbureau.</i>

Stijgende rente	Gezien de economische situatie is een stijging van de rente te constateren. Deze stijgende rente heeft eveneens gevolgen voor de rentetoerekening die volgens de voorschriften aan de grondexploitatie moet worden toegeschreven.	1% hogere rente circa € 12.000	
-----------------	---	--------------------------------	--



**Dat maakt
Stein voor mij
stil genieten**