

EXPLOITATIEPLAN Bocage 1^e herziening

Behorende bij: Bestemmingsplan Bocage, herziening 2017

Opdrachtgever

Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk

1535.8-EP1d1/rb/mj/s

Deskundige

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

Datum

5 juli 2017

Status

Definitief



Titel : Exploitatieplan Bocage 1^e herziening

Opdrachtgever : Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk : 1535.8-EP1d1

Deskundige : ir. R.A.K.M. Bouten

Datum : 5 juli 2017

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING.....	6
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding exploitatieplan.....	6
1.2. Aanpassingen vastgestelde exploitatieplan Bocage	6
1.3. Koppeling met Bestemmingsplan.....	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Exploitatiegebied	9
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	9
2.2. Grondgebruik.....	10
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	14
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	15
1. Exploitatieopzet	15
1.1. Aanduiding van het tijdvak	15
1.2. Aanduiding van de fasering.....	15
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	21
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	25
4. Herziening en afrekening exploitatieplan	26
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	26
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	26
DEEL C: REGELS	27
1. Begrippen	27
2. Werken en werkzaamheden.....	29
3. Locatie-eisen.....	31

3.1.	Koppelingen	31
4.	Slotregel	32

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 1 'Exploitatiegebied', juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)

Bijlagen bij de Exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarden (1535.3-T1d1)
2. Exploitatieopzet (1535.8-G2)
3. Onderbouwing geraamde kosten sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken, tijdelijk beheer
4. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
5. Taxatierapport marktwaarde bouwrijpe gronden

Bijlagen bij de regels (deel C)

1. Kaart 1 'Exploitatiegebied', juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)
2. Hoeveelhedenstaat inrichting openbare ruimte Exploitatieplan Bocage 1e herziening
3. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage, de datum 3 juli 2017
4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Echt-Susteren
5. Grondnota 2014, gemeente Echt-Susteren

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 (hierna Bestemmingsplan). Het Bestemmingsplan maakt de realisatie van 215 woningen planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Bro") bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Bocage vast te stellen.

Het exploitatieplan Bocage is vastgesteld op 22 september 2016 en is op 6 oktober 2016 in de Staatscourant gepubliceerd. Het exploitatieplan is op 17 november 2016 onherroepelijk geworden, omdat er geen beroep is ingesteld tegen het exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 1^e herziening van het vastgestelde, onherroepelijke Exploitatieplan Bocage.

1.2. Aanpassingen vastgestelde exploitatieplan Bocage

Het exploitatieplan Bocage heeft in deze 1^e herziening geen structurele aanpassingen.

Deel A (toelichting) is geactualiseerd naar de situatie voor dit exploitatieplan Bocage 1e herziening.

Ten aanzien van **deel B** (exploitatieopzet) zijn de geraamde kosten en opbrengsten, indien van toepassing en aan de orde, geactualiseerd. Daarnaast zijn de raming van kosten en opbrengsten voor het jaar 2016 vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten van dit jaar. Ook is het rentepercentage, op basis van de voorschriften die vanuit de Commissie BBV voor toe te rekenen rente aan grondexploitaties gelden, aangepast. Tenslotte is het prijspeil van de geraamde opbrengsten geactualiseerd naar 1-1-2017. De bijlagen 2, 3 en 5 van deel B zijn hierdoor geactualiseerd.

In de bijlagen van **deel C** (regels) is bijlage 4 geactualiseerd en vervangen door de meest recente versie van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Voor het overige hebben in deel C geen wijzigingen plaatsgevonden.

Derhalve is sprake van een zogenaamde niet-structurele herziening van het exploitatieplan Bocage (artikel 6.15 lid 3 Wro).

1.3. Koppeling met Bestemmingsplan

Het onderhavige Exploitatieplan Bocage 1e herziening (hierna Exploitatieplan) behoort bij het Bestemmingsplan en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Het Bestemmingsplan is op een aantal ruimtelijke onderdelen gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Bocage. De wijzigingen hebben betrekking op architectonische dan wel stedenbouwkundige aspecten. De hoofdopzet van het plangebied blijft evenwel overeind.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan en het onderhavige Exploitatieplan kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.4. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan verwerkt.

In deel A Toelichting is in hoofdstuk 1 de aanleiding van het Exploitatieplan, koppeling met het bestemmingsplan en de leeswijzer van het Exploitatieplan opgenomen. In de hoofdstukken 2 en 3 worden achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan.

In deel B Exploitatieopzet is in hoofdstuk 1 de Exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Ook is in dit hoofdstuk opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening zal plaatsvinden.

Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor fasering. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Het Exploitatiegebied van het onderhavige Exploitatieplan is gelijk aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het Bestemmingsplan. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B van dit Exploitatieplan.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied 'Bocage' ligt in het zuidoostelijke deel van de kern Echt op de overgang van het dorp met het buitengebied. Het plangebied was deels in gebruik als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. Het industriële complex is in 2014 geheel gesloopt, waardoor alle gronden beschikbaar zijn om tot ontwikkeling te worden gebracht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woonpercelen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond-Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek.

Het Exploitatiegebied wijkt niet af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied als het Exploitatiegebied met een rode begrenzing weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied en Exploitatiegebied (rood)

Bron: Google Maps

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door een Plannendokter Stedenbouw en Landschap een Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan Bocage opgesteld, d.d. 3 juli 2017 (zie bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan).

Uit het verkavelingsplan kan het toekomstig grondgebruik van het Exploitatieplangebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied, groot 95.525 m² (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / openbare ruimte, groot 68.790 m² (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatie-opzet, als beschreven en opgenomen in deel B van dit Exploitatieplan.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart de 'Exploitatiekaart', die als bijlage 1 deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze kaart aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen, die in het Exploitatieplan worden opgenomen, zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van twee particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening is weergegeven op de 'Exploitatiekaart', die als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is opgenomen. Verspreid in het Exploitatiegebied zijn in totaal 8 kadastrale percelen in eigendom van twee particulieren c.q. private partijen.

De gemeente heeft beoogd deze gronden vóór vaststelling van het exploitatieplan Bocage minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen. Beide is niet gelukt. De gemeente beoogt na vaststelling van het Bestemmings- en exploitatieplan Bocage deze eigendommen minnelijk te verwerven c.q. het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure grondexploitatieovereenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming over verwerving of kostenverhaal kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de verschuldigde exploitatiebijdrage, eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, in acht worden genomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Exploitatieplan en Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is voorzien.

In hoofdstuk 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In dit Exploitatieplan wordt het voorgenomen grondgebruik niet bindend voorgeschreven.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen 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. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan. In bijlage 1, 3 en 4 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de onderbouwing van de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied – het bouwrijp maken van de gronden – zijn reeds aangevangen.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 11 jaar en loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2026. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2027 zal worden beëindigd en afgesloten. De start van de uitvoering voor de laatste werken en werkzaamheden is voorzien in het jaar 2025.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet conform de regels voor koppelingen van dit Exploitatieplan is. Deze regels zijn beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 10 jaar, te weten: 2017 tot en met 2026.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Exploitatieopzet, procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	2016	Boekwaarde per 31-12-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kosten													
Waarde van de gronden	100%												
Waarde van de opstallen													
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1%	99%										
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		99%	1%										
Kosten onderzoeken		69%	22%	1%	1%	1%	7%						
Kosten bodemsanering en grondwerken		100%											
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		23%	18%	12%	13%	4%	3%	12%	2%	3%	4%	5%	
Kosten van maatregelen													
Kosten buiten het exploitatiegebied													
Kosten voor toekomstige exploitaties													
Kosten van voorbereiding, ontwerping, beheer en toezicht	100%												
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%												
Kosten ontwerpcompetities													
Gemeentelijke apparaatskosten	100%												
Kosten tijdelijk beheer (netto)			50%	50%									
Planschadekosten			50%	33%	17%								
Niet terugvorderbare belastingen			100%										
Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerde)		100%											
Opbrengsten													
Uitgifte gronden		7%	15%	8%	6%	11%	12%	9%	9%	8%	7%	8%	
Bijdragen en subsidies van derden													
Bijdrage andere exploitaties													

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2016
Contante waarde datum exploitatie		1-1-2017
Einddatum exploitatie		1-1-2027
Prijspeildatum kosten		1-1-2016
Prijspeildatum opbrengsten		1-1-2017
Kostenstijging	1,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rentekosten (m.i.v. 1-1-2017)	1,20%	per jaar
Rente baten (m.i.v. 1-1-2017)	1,20%	per jaar
Rentekosten (m.i.v. 1-1-2018)	1,54%	per jaar
Rente baten (m.i.v. 1-1-2018)	1,54%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 16 juni 2016 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. In het kader van de actualisatie van het exploitatieplan Bocage is onderzoek door deze taxateur verricht of de getaxeerde inbrengwaarde herzien diende te worden. Een herziening van de getaxeerde inbrengwaarde is niet aan de orde. Op basis van de taxatie, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan, is de waarde van de gronden geraamd op € 7.278.925,00.

In het Exploitatieplangebied waren voorheen opstallen aanwezig. Deze opstallen zijn echter per peildatum van de taxatie gesloopt. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is derhalve op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 0,00.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 7.278.925,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien ter grootte van € 81.907,00 (inclusief kostenstijging).

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 552.264,00. Voor deze kosten is geen kostenstijging van toepassing.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.278.925	€ -	€ 7.278.925
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 80.700	€ 1.207	€ 81.907
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 552.264	€ -	€ 552.264
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 7.911.889	€ 1.207	€ 7.913.097

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2016.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de Exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 206.990	€ 1.785	€ 208.775
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 621.287	€ -	€ 621.287
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.239.971	€ 190.919	€ 5.430.890
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.221.025	€ -	€ 1.221.025
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 390.879	€ -	€ 390.879
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.042.343	€ -	€ 3.042.343
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 325.000	€ -	€ 325.000
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten, gerealiseerd	€ 1.637.686	€ -	€ 1.637.686
	Rentekosten / -opbrengsten, nog te realiseren	€ 1.097.376	€ -	€ 1.097.376
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 13.892.558	€ 193.460	€ 14.086.018

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

In bijlage 3 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan is de nadere onderbouwing opgenomen voor de geraamde kosten sloop, sanering en grondwerken, bouw- en woonrijp maken en tijdelijk beheer van de gronden.

De gehanteerde eenheidsprijzen komen voort uit gespecificeerde ramingen van eenheidsprijzen voor de projectspecifieke situatie van het plangebied. De hoeveelheden zijn gebaseerd op de inrichting van de openbare ruimte, zoals weergegeven in bijlage 2 en 3 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 4, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn geraamd op basis van de planschade-risicoanalyse, die in opdracht van de gemeente voor het Bestemmingsplan is uitgevoerd.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 21.999.115,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 17.693.075,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Exploitatiegebied Bocage 1e herziening omvat het woningbouwprogramma in totaal 215 woningen / kavels in de vrije sector. Voor twee vrijesectorkavels en circa 14 projectmatige woningen in fase 1a is reeds bouwrijpe grond verkocht.

In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het laatst vastgestelde grondbeleid van de gemeente Echt-Susteren als uitgangspunt gehanteerd, zie hiervoor bijlage 5 behorende bij deel C van het Exploitatieplan. Tevens is in opdracht van de gemeente een taxatie van de marktwaarden voor uit te geven kavels in de vrije sector en gronden ten behoeve van projectmatige woningbouw in de vrije sector opgesteld. Deze taxatie is opgenomen in bijlage 5 behorende bij deel B van het Exploitatieplan. De marktwaarden uit deze taxatie zijn verwerkt in de Exploitatieopzet.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 21.661.781	€ 975.628	€ 22.637.409
	Bouw grond projectmatig	€ 220,00	47.128,00	m2	€ 10.368.160	€ 634.911	€ 11.003.071
	Bouw grond derden projectmatig	€ 220,00	2.803,00	m2	€ 616.660	€ 18.292	€ 634.952
	Bouw grond vrije sector	€ 237,50	38.982,00	m2	€ 9.258.225	€ 322.426	€ 9.580.651
	Bouw grond projectmatig, gerealiseerd	€ 215,38	5.444,00	m2	€ 1.172.508	-	€ 1.172.508
	Bouw grond vrije sector, gerealiseerd	€ 210,81	1.168,00	m2	€ 246.228	-	€ 246.228
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 21.661.781	€ 975.628	€ 22.637.409

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 5 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 22.637.409,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 18.206.432,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.3, 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de Exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 17.693.075,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 17.693.075,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 18.206.432,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle kosten worden verhaald. Er is geen sprake van zogenaamde macro/aftopping.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bouw grond projectmatig	47.128,00	€ 220,00	1,00	47.128	44.042
Bouw grond derden projectmatig	2.803,00	€ 220,00	1,00	2.803	2.697
Bouw grond vrije sector	38.982,00	€ 237,50	1,08	42.083	40.297
Bouw grond projectmatig, gerealiseerd	5.444,00	€ 215,38	0,98	5.330	5.330
Bouw grond vrije sector, gerealiseerd	1.168,00	€ 210,81	0,96	1.119	1.119
Totaal gewogen eenheden				98.463	93.484
Maximaal contant verhaalbare kosten					17.693.075
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 189,26

Tabel 6: verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2017. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengw aarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gew ogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	17.693.075
G Totaal contante opbrengsten	€	18.206.432
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	17.693.075
I Totaal aantal gew ogen eenheden exploitatieplan		93.484
J Maximaal verhaalbare kosten per gew ogen eenheid	€	189,26
D Totaal aantal gew ogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	3.785.259
A Inbrengw aarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	€	3.185.259
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
A Inbrengw aarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
C Openbaar gebied perceel		
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	-
O Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel (= M - N) te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengw aarde	€	2.785.259

Tabel 7: fictieve voorbeeldberekening verschuldigde netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds (een gedeelte van de) onderzoeken, voorbereidingskosten, gemeentelijke apparaatskosten, sloopwerkzaamheden, saneringswerkzaamheden en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken uitgevoerd. Op dit moment zijn eveneens opbrengsten uit gronduitgifte in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd.

Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2016	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.278.925	€ 6.824.515	94%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 81.907	€ 425	1%
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 552.264	€ 547.264	99%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 208.775	€ 143.039	69%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 621.287	€ 621.287	100%
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.430.890	€ 1.211.272	22%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.221.025	€ 99.357	8%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 390.879	€ 70.860	18%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.042.343	€ 1.601.414	53%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.756	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 325.000	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (totaal)	€ 2.735.062	€ 1.637.686	60%
Totaal kosten		€ 21.999.115	€ 12.757.119	58%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 22.637.409	€ 1.418.736	7%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 22.637.409	€ 1.418.736	7%

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten; of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan 'Bocage, herziening 2017'.
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
Exploitatiebijdrage	: De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2017. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter rente contant.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Bocage 1e herziening 1 ^e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Bocage 1e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Openbare ruimte	: De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.
Nutsvoorzieningen	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal-antennesysteem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

Woonrijp maken

: In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1.** De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.2.** Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met grond met achtergrondwaarde en klasse Wonen tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3.** Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4.** De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5.** De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6.** De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7.** Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8.** Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9.** Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10.** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11.** Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12.** Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, als bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen, te worden gevolgd en de meest recente versie op www.echt-susteren.nl kan worden geraadpleegd.
- 2.13.** Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Echt-Susteren, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14.** De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15.** Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.
-

3. Locatie-eisen

3.1. Koppelingen

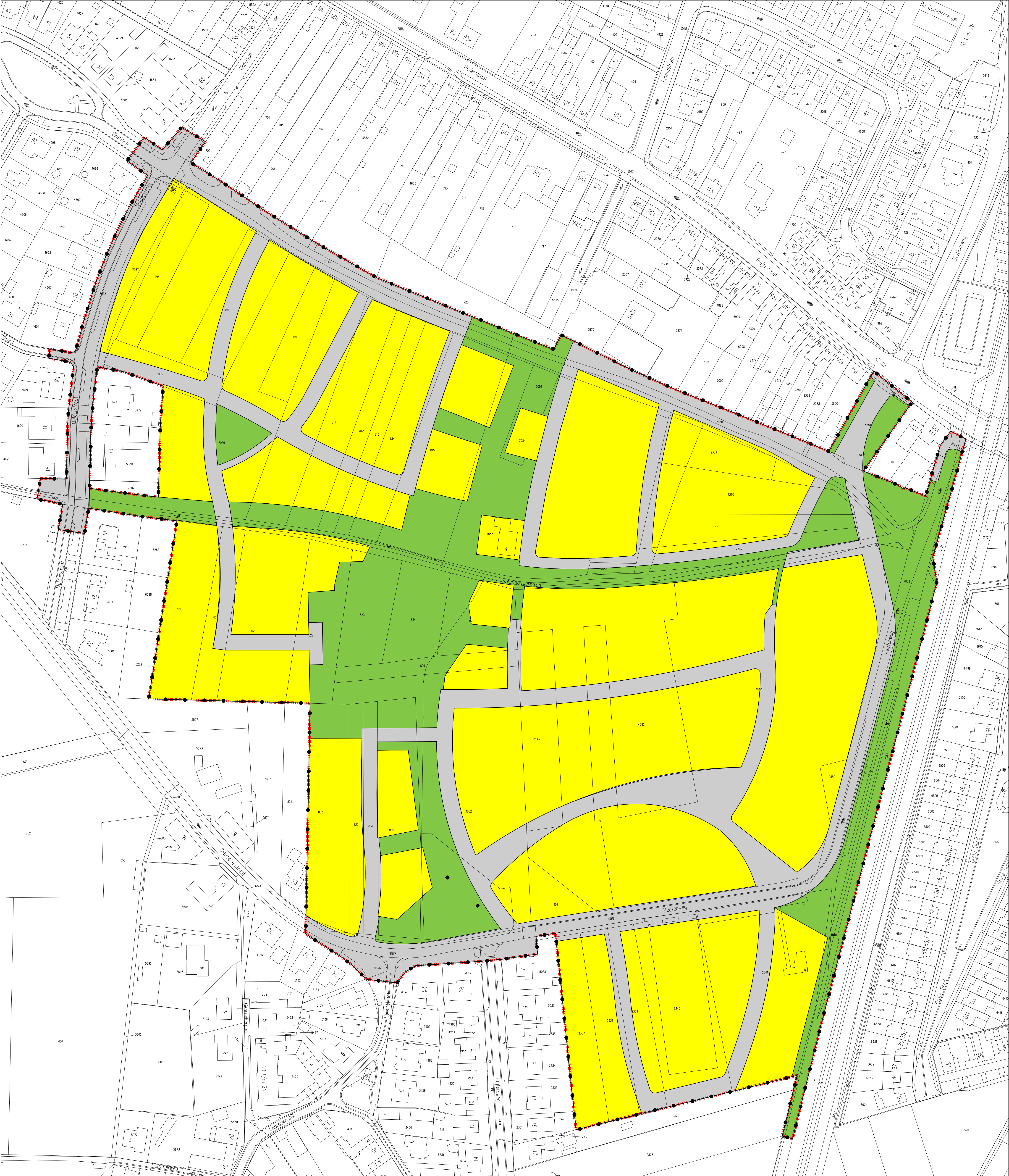
- 3.1.1.** Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.2.** Tevens mag pas de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, worden begonnen, indien dit bouwplan de financiële en economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan niet nadelig beïnvloedt.
- 3.1.3.** Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde koppeling in artikel 3.1.1 en 3.1.2, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.4.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een eerstvolgende herziening van dit Exploitatieplan.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Bocage 1e herziening".

DEEL A

BIJLAGE 1



EXPLOITATIEGEBIED

- Grens van het bestemmingsplangebied
- Grens van het exploitatiegebied

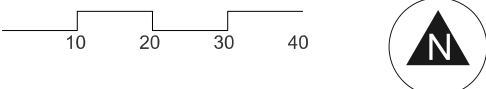
GRONDGEBRUIK

- Uitgeefbaar
- Openbare ruimte groen
- Openbare ruimte verkeer

Exploitatieplan Bocage
Kaart 1 Exploitatiegebied

Gemeente Echt-Susteren

Idn: NL.IMRO.1711.BP20140151-VG01
project: TEK02-0252900-01A
datum: juni 2016



DEEL B

BIJLAGE 1

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Bocage

Opdrachtgever

Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk

1535.3-T1d1/fs/a

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

5 juli 2016

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport Inbrengwaarde Bocage

Opdrachtgever : Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk : 1535.3-T1d1

Deskundigen : ir. F.C.L.G. Schavemaker
: ir. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT

Datum : 5 juli 2016

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie	5
1.7.	Taxatiemethode	5
1.8.	Te taxeren belang	5
1.9.	Taxatiebasis	5
1.10.	Stukken	5
1.11.	Opname	6
1.12.	Peildatum	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever	6
1.14.	Aansprakelijkheid	6
1.15.	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	7
2.1.	Algemene uitgangspunten	7
2.1.1.	Titelonderzoek	7
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	7
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	7
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	7
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	7
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	7
3.	Omschrijving van de onroerende zaak	8
3.1.	Omschrijving per eigenaar	8
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak	8
4.	Waardering	9
4.1.	Wettelijk kader	9
4.2.	Complex	9
4.3.	Gebruikte methode	10
4.4.	Referentietransacties onbebouwde gronden	10
4.5.	Residuele waarde	11
4.6.	Conclusie complexwaarde	12
4.7.	Onbebouwde percelen met een afwijkende waardering	13
4.7.1.	Openbare gronden	13
4.7.2.	Voorstroken	13
4.7.3.	Fasering	13
4.7.4.	Grafheuvel	13
5.	Conclusie	15
5.1.	Waarde per eigenaar	15
5.2.	Totaal	15
6.	Bijlagen	16

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Echt-Susteren
Contactpersoon	De heer P. Kempkens
Adres	Postbus 450
Postcode	6100 AL
Plaats	ECHT
Telefoon	0475 478 478
E-mail	p.kempkens@echt-susteren.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur LV02.111.1061, BV02.111.2616 en RMT07.121.1272 (Stichting VastgoedCert) en 6207912 (RICS Valuation Scheme) ir. F.C.L.G. Schavemaker, vastgoedadviseur / taxateur
--------------------	--

1.4. Opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft Gloudemans opdracht verstrekt tot het taxeren van de inbrengwaarde van de gronden gelegen in het plangebied Bocage.

1.5. Onafhankelijkheid

Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.

1.6. Doel van de taxatie

De gemeente Echt-Susteren heeft de taxateurs verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan "Bocage".

1.7. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede met de residuele waardebepalingsmethode.

1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. akte(n) van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties
- b. het conceptexploitatieplan Bocage
- c. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.2 van dit rapport

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 21 augustus 2014 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 16 juni 2016.

1.13. Reactie van opdrachtgever

Op 22 december 2014 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever.

1.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.15. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 g staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Voor de percelen die reeds verworven zijn en waar een onafhankelijke taxatie aan ten grondslag ligt, is het derhalve niet noodzakelijk om de inbrengwaarde te ramen.

Aangezien het een raming betreft, heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn die een wezenlijk zware belasting betekenen. Op het moment dat blijkt dat dit uitgangspunt niet correct is dient de raming hierop te worden aangepast.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In zoverre de vigerende plannen niet digitaal zijn te raadplegen, zijn deze door de gemeente toegezonden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceelsniveau. Waar naar de mening van de taxateurs een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Echt Zuid-Oost” van de toenmalige gemeente Echt, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 april 1990. Bij besluit van Gedeputeerde Staten Limburg d.d. 4 december 1990 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot bedrijven (het roze gedeelte waarop Mommers was gevestigd), afschermgroen rond de bedrijfsbestemming. De overige percelen zijn bestemd als agrarisch gebied, met uitzondering van de noordoosthoek die is bestemd voor recreatie, alsmede een gedeelte met de bestemming weg die verticaal door het midden van het plangebied loopt.



Fragment verbeelding

Nieuwe bestemmingsplan

Uit het nog vast te stellen bestemmingsplan blijkt dat het plangebied wordt ingericht voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. Een uitsnede van de verbeelding is hiernaast weergegeven.



Fragment verbeelding

4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt¹. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voortsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn, net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van de gronden wordt opgemerkt dat op basis van de constateringen tijdens de opname er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat de eigenaren nog kosten moeten maken voor het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten, eigendom of bezit.

Met betrekking tot de sloopkosten wordt opgemerkt dat tijdens de opname geen (nog te slopen) opstallen aanwezig waren. Deze kosten zijn dan ook niet geraamd. In het exploitatieplan zijn wel de daadwerkelijke sloopkosten voor het Mommers-complex opgenomen. Aangezien hiervan de daadwerkelijke kosten bekend zijn, is geen raming nodig.

4.2. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden.

¹ Indien een onroerende zaak reeds is aangekocht op basis van een onafhankelijke taxatie is een raming dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van de ruimtelijke en functionele samenhang zijn taxateurs tot het oordeel gekomen dat er sprake is van één complex.

4.3. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.4. Referentietransacties onbebouwde gronden

Uit de akte van levering d.d. 27 september 2012 blijkt dat de gemeente de onbebouwde gronden in de GEM heeft ingebracht tegen een waarde van gemiddeld € 38,92 per m². Een deel van deze percelen is al "vanouds" bij de gemeente, waardoor de oorspronkelijke verkrijging niet gebruikt kan worden als referentie. Het overige deel van de gronden is bij akte van levering d.d. 24 november 2006 bij de gemeente in eigendom gekregen (koop Mommers Vastgoed BV). In deze akte is enkel de totale prijs genoemd voor het gehele vastgoed en is geen onderscheid gemaakt tussen de waardering van bebouwde en onbebouwde gronden. Gelet op het feit dat de gemeente eveneens in de GEM zit, betreft dit geen zuivere markttransactie tussen twee partijen en kan deze niet gebruikt worden als referentie.

In afwijking van bovengenoemde gronden zijn er twee percelen in de afgelopen jaren door de gemeente verworven, te weten het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K nummer 833. Dit perceel is in 2007 gekocht voor gemiddeld € 60,00 per m². Het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K nummer 5243 (thans opgesplitst in de nummers 7033, 7034 en 7035), is door de gemeente in 2008 tezamen met 49 andere percelen buiten het plangebied gekocht van de NS. Uit de akte van levering behorende bij deze aankoop is geen koopsom voor dit specifieke deel te verkrijgen.

Met betrekking tot de overige percelen zijn de volgende referenties gevonden.

Jaartal	Kadastrale aanduiding	Koopsom per m ²
1998	Echt, K 815	€ 15,88
1998	Echt, K 813	€ 23,00
1998	Echt, K 812	€ 18,51
1996	Echt, K 808	€ 18,15

1992	Echt, K 796	€ 17,92
2006	Echt, K 819	€ 42,50

Bovengenoemde transacties, met uitzondering van de transactie uit 2012, zijn alle te gedateerd om als referentie te kunnen dienen voor de gehanteerde taxatiedatum. Wel geven deze transacties een beeld waaruit blijkt dat de transacties (rekening houdende met de onzekerheden en planologische risico's ten tijde van de aankoop) op deze locatie hoger waren als op dat moment gebruikelijk was in de regio. In de omgeving zijn de volgende transacties gevonden:

Gemeente		Periode	Koopsom per m ²
Montfort	Hyp 4 67778/188	8-6-2014 / 5-2-2016	€ 32,72***
Beesel	HYP4 62640/4	2013	€ 31,46*
Beesel	Hyp4 : 62640/5	2013	€ 32,16*
Stein	Diverse transacties	2007-2012	€ 35,00 (diverse transacties)****
Heel	Hyp 4 58844/14	2010	€ 32,09
Roermond / Herten / Oolderveste	Diverse transacties	1999/2006	€ 31,00 (gemiddeld)**

*) na correctie voor de aanwezige verontreiniging is circa € 36,00 per m² betaald voor schone grond. Dit betreft centrumgrond in de kern van Beesel.

**) dit gebied diende in het geheel te worden opgehoogd, waardoor de te maken kosten aanzienlijk hoger liggen dan in het plangebied Bocage.

***)) in 2014 is een koopovereenkomst getekend en in 2016 zijn aanvullende afspraken gemaakt. De levering heeft voor de genoemde prijs in 2016 plaatsgevonden. Onbekend is of de aanvullende afspraken tevens betrekking hadden op de prijs.

Op basis van de referentietransacties komen taxateurs dan ook tot de conclusie dat de complexprijzen voor andere woningbouwlocaties in de omgeving in de bandbreedte liggen van gemiddeld € 30,00 tot € 35,00 per m². Er zijn echter ook uitschieters naar boven bekend. Indien rekening wordt gehouden met de referentietransacties in het plangebied, rekening houdende met de planologische status op het moment van de aankoop en de markt op dat moment, komen taxateurs tot de conclusie dat de transacties in het plangebied hoger waren dan gemiddeld in de regio.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat er sindsdien een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan die van belang zijn voor de ontwikkeling. Naast de gevolgen van de crisis spelen nog de ontgroening en de vergrijzing, waardoor de plannen minder snel van de grond komen dan de kopers in het verleden waarschijnlijk hadden aangenomen. De periode die noodzakelijk is voor de realisatie van het plan is daarom ook toegenomen, waardoor de rentekosten harder op het plan drukken. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat er sprake is van een archeologisch monument hetgeen eveneens effecten heeft op de grondexploitatie. Deze algemene ontwikkelingen zijn, gelet op de peildata, maar deels in bovengenoemde transacties meegenomen.

4.5. Residuele waarde

Een residuele berekening is gevoelig voor de input. Afhankelijk van de aannamen kan de uitkomst significant verschillen. Zelfs indien marktconforme parameters en kengetallen worden gebruikt kunnen de verschillen significant zijn. Naar oordeel van taxateurs heeft deze methode dan ook niet de voorkeur.

Desondanks geeft deze methode wel een goed inzicht in de beschikbare ruimte in de exploitatie. Gelet op de beschikbare referenties in het plangebied en in de omgeving is deze methode dan ook enkel gebruikt ter toetsing.

Gelet op de invloed van de parameters zien taxateurs weinig meerwaarde in het opstellen van een zelfstandige grondexploitatie. Derhalve is voor het berekenen van de residuele waarde uitgegaan van de grondexploitatie zoals is opgenomen in het exploitatieplan. Dit omdat de taxateurs van oordeel zijn dat de gehanteerde kosten en opbrengsten als marktconform kunnen worden beschouwd. Hierbij heeft echter één aanpassing plaatsgevonden, te weten het rentepercentage. Daar waar in het exploitatieplan is uitgegaan van de gemeentelijke rentekosten, zal een marktpartij rekening houden met de rentekosten die zij heeft. Dit zijn de rentekosten over de koopsom, inclusief de risico-opslagen. Voor investeringen in uitbreidingslocaties wordt bij het bepalen van deze opslagen rekening gehouden met de afzetrisico's en de planologische risico's. Op basis van deze factoren en de huidige marktstemming (lage rente, toename aantal transacties) is uitgegaan van een rentepercentage van 6,5%.

Indien het exploitatieplan met een rentepercentage van 6,5% wordt doorgerekend, blijkt de exploitatie sluitend te zijn bij een grondwaarde van afgerond € 4.350.000,00. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van € 26,45 per m². Indien rekening wordt gehouden met de waarde van de oorspronkelijk bebouwde percelen, dan resteert er op basis van de residuele berekening voor de onbebouwde grond rekenkundig geen geld. Als gevolg van de veranderende fasering en invulling van het plan, is de residuele waarde ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijk gedaald. Op basis van de huidige inzichten is het plan dan ook financieel minder aantrekkelijk geworden. Het feit dat er rekenkundig geen geld resteert, houdt echter niet in dat deze gronden geen waarde hebben.

4.6. Conclusie complexwaarde

Bij het bepalen van de complexwaarde zal een redelijk handelend en denkend koper zowel kijken naar de transacties in het plangebied, als naar de transacties in de omgeving. Daarnaast zal hij een residuele berekening opstellen om te bekijken wat er vanuit het plan beschikbaar is voor de verwervingen. Op basis van deze parameters zal een redelijk handelend en denkend koper tot het oordeel komen dat in de regio bedragen worden betaald in de orde van grootte van € 30,00 tot € 35,00 per m². Daarnaast zal hij er rekening mee houden dat in het plangebied in het verleden relatief hoge bedragen zijn betaald, waaruit blijkt dat de markt deze locatie in het verleden als bovengemiddeld waardeerde. Indien naar de huidige invulling en ontwikkeling wordt gekeken, blijkt de ontwikkeling een stuk minder positief uit te pakken. Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de waardering van deze locatie per heden dan ook in mindere mate rekening houden met de bedragen die in het verleden zijn betaald en meer kijken naar de bedragen die in de regio worden betaald en de uitkomst van de residuele berekening. Hierbij zal hij niet de uitkomst van de residuele berekening, gecorrigeerd voor de waarde van de opstallen aanhouden, maar op basis van deze berekening zal een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering wel de onderkant van de bandbreedte van de referenties hanteren. Op basis van deze factoren wordt per heden de complexprijs bepaald op € 30,00 per m².

4.7. Onbebouwde percelen met een afwijkende waardering

4.7.1. Openbare gronden

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd.

4.7.2. Voorstroken

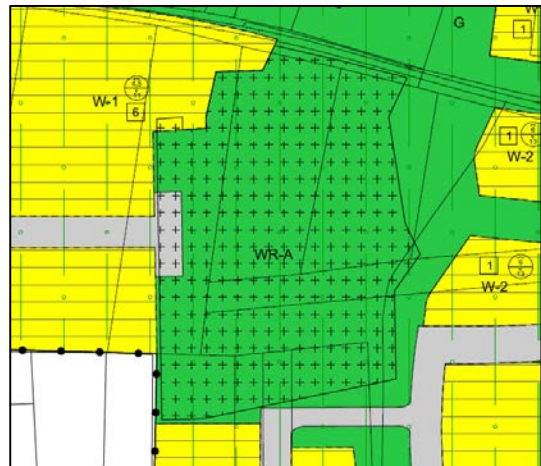
Bij het waarderen van de gronden hebben taxateurs rekening gehouden met de voorstrokontheorie. In de huidige situatie worden diverse getaxeerde percelen ontsloten aan de bestaande openbare weg, waarin alle voorzieningen liggen. Bij het waardeoordeel zal een koper dan ook rekening houden met de bijzondere geschiktheid van deze strook grond voor toekomstige woningbouw. In zijn waardeoordeel zal hij echter ook rekening houden met het feit dat de grond nog niet volledig en technisch bouwrijp is en dat de kosten op basis van de Wro over het gehele plangebied worden omgeslagen, dus ook over de voorstroken. Op basis daarvan zal een redelijk handelend en denkend koper bereid zijn om een beperkte toeslag te betalen. Deze toeslag is door taxateurs intuïtief bepaald op € 30,00 per m². Daarmee komt de waarde van de voorstroken over een diepte van 40 m¹ op € 60,00 per m².

4.7.3. Fasering

Als gevolg van de bijzondere geschiktheid voor woningbouw, kan het voorkomen dat gronden waarvan iedereen aanneemt dat deze het eerste aan snede komen een hogere marktwaarde hebben. Uit de transacties uit het verleden is een dergelijke bijzondere geschiktheid niet gebleken. Derhalve heeft ook geen differentiatie in de inbrengwaarde plaatsgevonden als gevolg van de ligging.

4.7.4. Grafheuvel

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er in een deel van het plangebied een grafveld is gelegen, dat inclusief crematiegraven van circa 6730 m² van het plangebied beslaat. Deze ligging van het grafveld met maximaal 500 graven is op de hiernaast opgenomen fragment van het bestemmingsplan weergegeven met een “+”-arcering. Door dit archeologisch monument is dit deel van het plangebied niet zondermeer geschikt voor woningbouw. Uit het rapport van Raap (RAAP-RAPPORT 3020, d.d. 21 oktober 2015) blijkt dat er op deze locatie onder voorwaarden wel woningbouw mogelijk is. Dit is bijvoorbeeld mogelijk indien het monument wordt opgegraven², of indien deze de locatie wordt opgehoogd dan wel de woningen op plaatfundering worden gerealiseerd. In alle gevallen heeft de aanwezigheid van het archeologisch monument een kostenverhoging tot gevolg. Aangezien deze locatie op basis van deze specifieke eigenschap minder geschikt is voor woningbouw, zal een redelijk handelend koper daar ook bij de waardering rekening mee houden (zie o.a. arrest van 24 juni 2016 van de Hoge Raad [ECLI:NL:HR:2016:1273](#)).



² De kosten voor het geheel opgraven bedragen volgens raming in de orde van grootte van € 1.500.000,00.

Als gevolg van de bijzondere ongeschiktheid van deze grond is deze grond afwijkend gewaardeerd. Daarbij is rekening gehouden dat deze grond wel een functie kan vervullen in het complex als bijvoorbeeld groenzone. Op basis van deze factoren zal een redelijk handelend en denkend koper met de huidige kennis deze grond op 50% van de complexprijs waarderen, te weten € 15,00 per m².

5. Conclusie

5.1. Waarde per eigenaar

Op basis van de genoemde waarderingen per m² is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

De totale inbrengwaarde is hiermee aanzienlijk hoger dan op basis van de beperkte residuele berekening beschikbaar is. Op basis van de onder § 4.6 genoemde overwegingen zien de taxateurs hierin echter geen aanleiding om de getaxeerde waarden naar beneden bij te stellen.

5.2. Totaal

De totale opinie van de inbrengwaarde bedraagt:

€ 7.278.925,00

(zegge: zevenmiljoen tweehonderdachtenzeventigzuidend negenhonderdvijfentwintig euro)

Rosmalen, 5 juli 2016

De taxateurs,

T.A. te Winkel

F.C.L.G. Schavemaker

6. Bijlagen

1. Omschrijving per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaresse: Gem Bocage Beheer B.V.
Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2359</i>	<i>0.13.70 ha</i>	<i>0.13.70 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2360</i>	<i>0.24.60 ha</i>	<i>0.24.60 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2361</i>	<i>0.16.80 ha</i>	<i>0.16.80 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2362</i>	<i>0.15.65 ha</i>	<i>0.15.65 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>814</i>	<i>0.22.20 ha</i>	<i>0.22.20 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>811</i>	<i>0.25.40 ha</i>	<i>0.25.40 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>810</i>	<i>0.31.90 ha</i>	<i>0.31.90 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>806</i>	<i>0.23.40 ha</i>	<i>0.23.40 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>823</i>	<i>0.17.80 ha</i>	<i>0.17.80 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2343</i>	<i>0.24.35 ha</i>	<i>0.24.35 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>4082</i>	<i>1.01.90 ha</i>	<i>1.01.90 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>4083</i>	<i>2.25.25 ha</i>	<i>2.25.25 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2352</i>	<i>0.02.65 ha</i>	<i>0.02.65 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2338</i>	<i>0.19.05 ha</i>	<i>0.19.05 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>2337</i>	<i>0.19.15 ha</i>	<i>0.19.15 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>7056</i>	<i>0.01.73 ha</i>	<i>0.01.73 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>7058</i>	<i>0.05.51 ha</i>	<i>0.05.51 ha</i>
<i>Echt</i> ¹	<i>K</i>	<i>2341</i>	<i>0.63.25 ha</i>	<i>0.63.25 ha</i>
<i>Echt</i> ¹	<i>K</i>	<i>2340</i>	<i>0.41.20 ha</i>	<i>0.41.20 ha</i>
<i>Echt</i> ¹	<i>K</i>	<i>4385</i>	<i>0.12.40 ha</i>	<i>0.12.40 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>7249</i>	<i>0.56.33 ha</i>	<i>0.56.33 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>7030</i>	<i>0.50.45 ha</i>	<i>0.50.45 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>5651</i>	<i>0.13.20 ha</i>	<i>0.13.20 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>7036</i>	<i>0.61.78 ha</i>	<i>0.61.78 ha</i>
<i>Echt</i>	<i>K</i>	<i>805</i>	<i>0.11.00 ha</i>	<i>0.11.00 ha</i>

¹ Wordt volgens opgave gemeente voor 31-12-2014 geleverd.

Echt	K	7043	0.52.56 ha	0.52.56 ha
Echt	K	7037	0.10.91 ha	0.10.91 ha
Echt	K	7028	0.12.53 ha	0.12.53 ha
Echt	K	820	0.14.50 ha	0.14.50 ha
Echt	K	821	0.37.60 ha	0.37.60 ha
Echt	K	822	0.24.20 ha	0.24.20 ha
Echt	K	824	0.16.30 ha	0.16.30 ha
Echt	K	825	0.17.40 ha	0.17.40 ha
Echt	K	826	0.10.00 ha	0.10.00 ha
Echt	K	830	0.33.40 ha	0.33.40 ha
Echt	K	833	0.30.90 ha	0.30.90 ha
Echt	K	3852	1.00.50 ha	1.00.50 ha
Echt	K	4081	0.13.00 ha	0.13.00 ha
Echt	K	7033	0.21.45 ha	0.21.45 ha
Echt	K	2339	0.17.50 ha	0.17.50 ha
Echt	K	7032	0.50.19 ha	0.50.19 ha
Totaal				13.63.59 ha

De cursief weergegeven percelen zijn de percelen die oorspronkelijk in eigendom waren van Mommers Vastgoed BV.

1.3. Kadastrale kaarten en luchtfoto



Aankoop Mommers Vastgoed



Alle huidige eigendommen Gem Bocage Beheer B.V.



Luchtfoto

1.4. Omschrijving

Per peildatum zijn de te taxeren percelen braakliggend, danwel voorzien van bouwwegen, dan wel in gebruik voor agrarische doeleinden. Uitzondering hierop zijn de volgende percelen:

- K 7030, 7249, 7043 en 7032 en 7056: Op deze percelen is een (bouw)weg aangelegd. Tevens staan er straatnaamborden.
- K 4385 en K 7033: Deze percelen zijn recent gezien van een geluidswal (Deels aarde, deels natuursteen).
- K 2340: Dit perceel, dat in het verleden in gebruik was als parkeerplaats, is ingericht als werf. Hier liggen o.a. bestatingsmaterialen.
- K 5651: Dit perceel is thans ingericht als ontsluitingsweg met aan beide zijden een groene zone.

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage), fase 1" dat op 15 december 2011 is vastgesteld en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De gronden hebben een uitgewerkte woonbestemming met bijbehorende voorzieningen.

1.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Bocage". Dit plan voorziet in woningbouw met bijbehorende werken. Een deel van de woonbestemming is uitgewerkt. Een deel van de woonbestemming betreft een uit te werken bestemming.

1.7. Fasering

De gronden zijn gelegen in de diverse fasen van het bestemmingsplan.

1.8. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is rekening gehouden met de complexprijs. Daarnaast is rekening gehouden met de meerwaarde van de gronden die direct zijn gelegen aan de wegen, waarin reeds voorzieningen liggen. Dit zijn de percelen aan de Peutenweg en Gildelaan (in zoverre deze geen onderdeel vormen van het voormalige Mommers-complex).

Aankoop Mommers

De gronden die bebouwd zijn verworven (Mommers Vastgoed B.V.) zijn afwijkend gewaardeerd. Aangezien aan deze aankoop geen getekend taxatierapport ten grondslag heeft gelegen, is deze aankoop door taxateurs getoetst om te bekijken of deze marktconform was. Deze toetsing is hieronder ingesprongen weergegeven.

Bij akte van levering d.d. 24 november 2011 heeft de gemeente Echt-Susteren middels een ABC-levering de locatie "Mommers" van Hurks Bouw & Vastgoed (partij B) gekocht voor € 5.000.000,00. Hurks Bouw & Vastgoed heeft de onroerende zaak voor hetzelfde bedrag van Mommers Vastgoed gekocht. De totale in de verkoop betrokken onroerende zaak had een oppervlakte van 7.31.05 ha. Hiervan was 3.54.15 ha ingericht als bedrijfscomplex (waarvan circa 2.00.00 ha bebouwd was). De overige gronden betreffen ongebouwde gronden.

Het gehele bedrijfsobject heeft een oppervlakte van circa 40.000 m². Hiervan was circa 6.600 m² ingericht als (luxe) kantoor en circa 34.000 m² als bedrijfsruimte.

Aangezien deze locatie reeds door de gemeente is verworven, is op basis van de Wro het taxeren van de inbrengwaarde niet verplicht. Immers, in artikel 6.13 lid 1, sub c onder 1 staat aangeven: "*voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden*". Nu de koopsom bekend is, kunnen deze samen met de sloopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatie worden opgevoerd. Derhalve is een taxatie niet verplicht. Daarnaast is het complex ondertussen geamoveerd, waardoor een taxatie van de inbrengwaarde wordt bemoeilijkt. De taxateurs kunnen immers de opstallen niet meer opnemen, waardoor zij enkel een "gevelopname" op basis van historische foto's kunnen verrichten.

Anderzijds wordt door de taxateurs opgemerkt dat zij geen beschikking hebben gehad over een taxatierapport dat rond de datum van aankoop is opgesteld. Derhalve hebben zij niet kunnen beoordelen of de koopsom ook een marktconforme koopsom was. Wel hebben zij de beschikking gehad over de verkoopbrochure, waarbij de vraagprijs op € 6.750.000,00 was gesteld exclusief de omliggende percelen.

Nu er geen taxatierapport beschikbaar is, hebben de taxateurs op basis van de foto's een globale waardering opgesteld om de koopsom te kunnen toetsen. Hiervoor zijn een aantal berekeningen uitgevoerd.

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

Aangezien de onroerende zaak niet is opgenomen, is voor het berekenen van de gecorrigeerde vervangingswaarde uitgegaan van bedragen aan de onderzijde van de bandbreedte. Dit omdat de berekening alleen is opgesteld om te kijken of de gemeente de onroerende zaak marktconform heeft aangekocht.

- Binnenstedelijk bedrijventerrein van 3.54.15 ha. Dit is in bebouwde staat gewaardeerd op € 40,00 per m². Dit resulteert in een waarde van € 1.416.600,00.
- Het kantoor met een oppervlakte van 6.600 m² is gewaardeerd op een restwaarde van € 150,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 990.000,00. Op basis van de foto's lijkt het dat grote delen van het kantoor echter een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde hadden. Voorzichtigheidshalve is de ondergrens aangehouden.
- De bedrijfsruimte met een oppervlakte van 34.000 m² is gewaardeerd op een restwaarde van € 75,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 2.550.000,00.
- De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op een agrarische waarde van € 4,50 per m², voor 37.690 m² uitmakende een bedrag van € 169.605,00.

Deze berekening resulteert in een waarde van € 5.126.205,00.

Huurwaarde:

Op basis van een huurwaarde (hierbij is eveneens aansluiting gezocht bij de onderzijde van de markt).

- Voor het kantoor is 1.750 m² in het souterrain gewaardeerd op € 10,00 per m², in totaal uitmakende € 17.500,00 per jaar.
- Het kantoor is gewaardeerd op € 40,00 per m² voor 4.850 m² uitmakende € 194.000,00 per jaar.
- Van het bedrijfsgedeelte is alleen de begane grond gewaardeerd, 18.000 m² tegen € 25,00 per m² maakt € 450.000,00.

Dit resulteert in een totale huur van € 661.500,00 per jaar. Bij een kapitalisatiefactor van 7,5² resulteert dit in een waarde van € 4.961.250,00. Indien de waarde van de onbebouwde gronden nog hierbij wordt opgeteld, resulteert dit een waarde van boven de € 5.000.000,00.

Gedeeltelijke sloop:

Gelet op de oppervlakte van het bedrijfscomplex zou een redelijk handelend en denkend koper ook rekening houden met gedeeltelijke sloop om op die wijze het complex beter in de markt te kunnen zetten. Aangenomen is dat na sloop circa 15.000 m² aan bedrijfshal kan worden gebruikt en 2.500 m² kantoor. In dat geval zou de bedrijfshal een huurwaarde kunnen hebben van circa € 35,00 per m² en het kantoor van € 75,00 per m², in totaal uitmakende een huurwaarde van (€ 525.000,00 + € 187.500,00 =) € 712.500,00. Indien na sloop wordt uitgegaan van een kapitalisatiefactor van 10, resulteert dit in een waarde van € 7.125.000,00. Na correctie kosten koper resulteert dit in een bedrag van € 6.658.878,00. Dit bedrag dient nog gecorrigeerd te worden voor de sloopkosten (circa € 450.000,00), de rentekosten gedurende de sloop, de kosten voor gedeeltelijke vernieuwing van de gevels (ter plaatsen van de gesloopte delen) en de kosten voor het herstellen van elektra. Deze variant zal ook resulteren in een waarde in de orde van grootte van € 5.000.000,00.

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande berekeningen zien taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat de overeengekomen prijs van € 5.000.000,00 niet marktconform is. Derhalve wordt voor deze percelen de inbrengwaarde gesteld op € 5.000.000,00. Aangeraden wordt om deze op basis van de gemaakte kosten op te voeren.

Wel dient deze prijs vervolgens gecorrigeerd te worden. Immers een deel van de van Mommers gekochte percelen zijn ondertussen verkocht (3.507 m²) aan Hurks. Deze gronden zijn op basis van de complexwaarde in mindering gebracht.

Overige gronden

Bij de waardering van de overige gronden is een onderscheid gemaakt tussen de delen die de hoogste waarde ontleen aan de ligging ten opzichte van de bestaande wegen (voorstroken 7.956 m² à € 60,00 per m²), de delen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, alsmede de delen die die thans zijn ingericht ten bate van verkeersdoeleinden (14.237 m² à € 1,00 de massa) en dit in de toekomst ook blijven. Daarnaast is een deel afwijkend gewaardeerd op basis van de bijzondere ongeschiktheid door de aanwezigheid van de grafheuvel (6.500 m² à € 15,00 per m²).

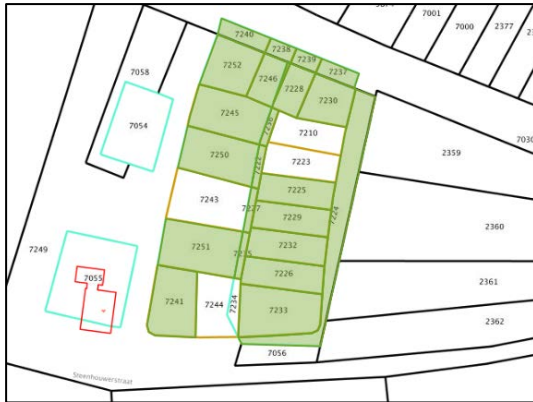
² Hierbij is er rekening mee gehouden dat een belegger rekening zou houden met een fors percentage aan leegstand.

2.1. Eigenaar: Hurks vastgoedontwikkeling Eindhoven B.V.
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB EINDHOVEN

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7250	0.03.69 ha	0.03.69 ha
Echt	K	7252	0.02.83 ha	0.02.83 ha
Echt	K	7251	0.04.19 ha	0.04.19 ha
Echt	K	7246	0.01.43 ha	0.01.43 ha
Echt	K	7241	0.03.48 ha	0.03.48 ha
Echt	K	7238	0.00.51 ha	0.00.51 ha
Echt	K	7239	0.00.50 ha	0.00.50 ha
Echt	K	7237	0.00.73 ha	0.00.73 ha
Echt	K	7240	0.00.97 ha	0.00.97 ha
Echt	K	7229	0.02.40 ha	0.02.40 ha
Echt	K	7222	0.00.36 ha	0.00.36 ha
Echt	K	7233	0.04.26 ha	0.04.26 ha
Echt	K	7235	0.00.37 ha	0.00.37 ha
Echt	K	7226	0.02.59 ha	0.02.59 ha
Echt	K	7225	0.02.35 ha	0.02.35 ha
Echt	K	7228	0.01.49 ha	0.01.49 ha
Echt	K	7230	0.02.32 ha	0.02.32 ha
Echt	K	7231	0.00.07 ha	0.00.07 ha
Echt	K	7236	0.00.34 ha	0.00.34 ha
Echt	K	7232	0.02.60 ha	0.02.60 ha
Echt	K	7224	0.05.52 ha	0.05.52 ha
Echt	K	7245	0.03.64 ha	0.03.64 ha
Totaal				0.46.64 ha

2.3. Kadastrale kaart



2.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft meerdere bouw kavels gelegen in het plangebied en een klein deel van de naastgelegen openbare weg. Van de te taxeren zaak is 4.112 m² uitteefbaar. Een gedeelte van 552 m² is thans ingericht als (bouw)weg.

2.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1", dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft deels een woonbestemming en deels een verkeersbestemming.

2.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is gelijk aan de vigerende bestemming.

2.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de eerste fase.

2.8. Toelichting waarde bepaling

De percelen zijn als onderdeel van een groter geheel (0.65.02 ha) door Hurks van GEM Bocage Beheer B.V. in 2013 gekocht voor gemiddeld € 218,00 per m². Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de uitgifteprijs heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor deze percelen geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

3.1. Eigenaar: De heer S.J.V.M. Laumen
Gehuwd met mevrouw J.S.M. Wulms
Steenhouwerstraat 4
6101 SC ECHT

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7055	0.07.10 ha	0.07.10 ha

3.3. Kadastrale kaart



3.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een nieuwbouwwoning gelegen in het plangebied.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1", dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

3.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

3.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

3.8. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak is in 2013 voor € 281,00 per m² gekocht als bouwkaavel. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de uitgifteprijs heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

4.1. Eigenaar: Mulleners Vastgoed B.V.
Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	815	0.46.70 ha	0.46.70 ha
Echt	K	813	0.11.80 ha	0.11.80 ha
Echt	K	812	0.12.50 ha	0.12.50 ha
Echt	K	808	0.11.90 ha	0.11.90 ha
Echt	K	796	0.14.20 ha	0.14.20 ha
Echt	K	819	0.26.30 ha	0.26.30 ha
Totaal				1.23.40 ha

4.3. Kadastrale kaart



4.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een zestal agrarische percelen. Met uitzondering van het laatstgenoemde perceel zijn de percelen gelegen in de noordwesthoek van het plangebied. Het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K nummer 819, is gelegen achter de woningen plaatselijk bekend als Mulderstraat 19 tot en met 23.

4.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is vastgelegd in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost" dat door de raad is vastgesteld op 26 april 1990. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 december 1990. Het bestemmingsplan is nadien onherroepelijk geworden. In 1994, 2001 en 2004 zijn wijzigingen van het bestemmingsplan vastgesteld.

4.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak betreft een woonbestemming met bijbehorende voorzieningen en werken.

4.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is uitgegaan van de complexprijs. Geen van de percelen is rechtstreeks ontsloten aan een weg waarin alle voorzieningen zijn gelegen. Derhalve is bij de waardering geen hogere waarde toegekend aan eventuele voorstroken.

5.1. Eigenaar: De heer B.E.H. Peeters
Gehuwd met mevrouw K.E. Stankiewicz
Prinses Christinastraat 19
6101 HG ECHT

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7054	0.04.58 ha	0.04.58 ha

5.3. Kadastrale kaart



5.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwkaavel gelegen in het plangebied Bocage.

5.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1", dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

5.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

5.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

5.8. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2014 gekocht voor € 135.849,00 (± € 296,00 per m²). Dit betreft de uitgifteprijs voor woningbouw. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de uitgifteprijs heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

6.1. Eigenaar: Gemeente Echt-Susteren
Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7035	0.04.13 ha	0.00.49 ha
Echt	K	701	0.14.30 ha	0.01.77 ha
Echt	K	7044	0.99.59 ha	0.05.68 ha
Echt	K	7038	0.50.35 ha	0.27.62 ha
Echt	K	5503	0.23.30 ha	0.00.87 ha
Echt	K	7029	0.02.79 ha	0.01.52 ha
Echt	K	5985	0.12.67 ha	0.02.29 ha
Echt	K	5676	0.45.04 ha	0.17.31 ha
Echt	K	3857	0.52.70 ha	0.05.17 ha
Totaal				0.62.72 ha

6.3. Kadastrale kaart



6.4. Omschrijving

De onroerende zaken zijn diverse percelen die zijn gelegen in het plangebied en die in gebruik zijn als weg. Het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K nummer 7035, is in gebruik als groenstrook.

6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is vastgelegd in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost" dat door de raad is vastgesteld op 26 april 1990. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 december 1990. Het bestemmingsplan is nadien onherroepelijk geworden. In 1994, 2001 en 2004 zijn wijzigingen van het bestemmingsplan vastgesteld.

6.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Bocage" te Echt. Dit bestemmingsplan voorziet in woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen.

6.7. Toelichting waardebeoordeling

De openbare wegen en voorzieningen die openbaar blijven, zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa.

7.1. Eigenaar: De heer F.W.J.H. Lenaerts
Gehuwd met mevrouw H.L.J.M. Smeets
Oud Roosteren 21
6116 AB ROOSTEREN

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	831	0.11.70 ha	0.11.70 ha
Echt	K	832	0.10.80 ha	0.10.80 ha
				0.22.50 ha

7.3. Kadastrale kaart



7.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft twee naast elkaar gelegen agrarische percelen in het plangebied. De percelen zijn gelegen ten noorden van de Gebroekerstraat te Echt.

7.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is vastgelegd in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost" dat door de raad is vastgesteld op 26 april 1990. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 december 1990. Het bestemmingsplan is nadien onherroepelijk geworden. In 1994, 2001 en 2004 zijn wijzigingen van het bestemmingsplan vastgesteld.

7.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Bocage" te Echt. Dit bestemmingsplan voorziet in woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen.

7.7. Toelichting waardebeoordeling

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat de onroerende zaak in 1989 is gekocht. Derhalve is de aankoop niet in het referentieonderzoek betrokken. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging in het complex. Bij de waardering is in afwijking daarvan rekening gehouden met de aanwezige voorstroken ($\pm 672 \text{ m}^2$), alsmede de aanwezigheid van een archeologisch graf op dit perceel ($\pm 230 \text{ m}^2$).

8.1. Eigenaren: De heer Laurent Leonardus Anna Smit
Gehuwd met mevrouw Catharina Johanna Smeets
Gregoriuslaan 64
6114 NK SUSTEREN

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7244	0.02.51 ha	0.02.51 ha
Echt	K	7234	0.00.54 ha	0.00.54 ha
Totaal				0.03.05 ha

8.3. Kadastrale kaart



8.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwkaavel met daarop een woning in aanbouw gelegen in het plangebied Bocage.

8.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1", dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

8.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

8.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

8.8. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2015 gekocht voor € 103.905,00 exclusief btw ($\pm$ € 340,00 per m²) als bouwgrond (zonder kostenverhaal). Dit betreft de prijs voor bouwrijpe grond zoals is opgenomen in de koop-aannemovereenkomst. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de prijs van bouwrijpe grond heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

9.1. Eigenaar:

De heer Ioannis Mavroudopoulos
en mevrouw Maria Richarda Mechtildis Gerrits
Veeweide 31
6049 LS HERTEN

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7243	0.04.29 ha	0.04.29 ha
Echt	K	7227	0.00.37 ha	0.00.37 ha
Totaal				0.04.66 ha

9.3. Kadastrale kaart



9.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwkaavel met een in aanbouw zijnde woning gelegen in het plangebied Bocage.

9.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1”, dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

9.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

9.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

9.8. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2015 gekocht voor € 133.430,00 exclusief btw ($\pm$ € 286,00 per m²). Dit betreft de prijs voor bouwrijpe grond zoals is opgenomen in de koop-aannemovereenkomst.. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de prijs van bouwrijpe grond heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

10.1. Eigenaren:

De heer De heer Tim Leonard Cornelis Hanssen
en mevrouw Rebecca Bouchez
Prinses Christinastraat 19
6101 HG ECHT

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7210	0.02.41 ha	0.02.41 ha

10.3. Kadastrale kaart



10.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwka­vel met een woning in aanbouw ge­legen in het plangebied Bocage.

10.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1", dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

10.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

10.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

10.8. Toelichting waardebeoordeling

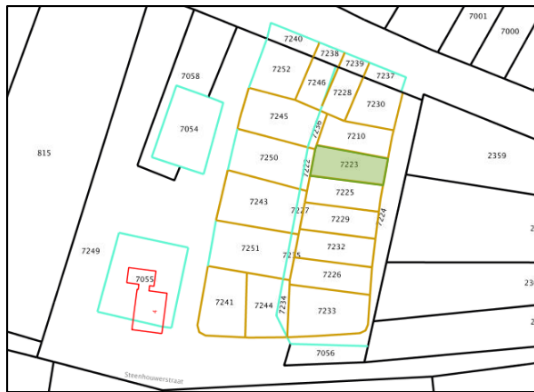
De onroerende zaak is in 2015 gekocht voor € 83.889,00 exclusief btw ($\pm$ € 348,00 per m²). Dit betreft de prijs voor bouwrijpe grond zoals is opgenomen in de koop-aanneemovereenkomst. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de prijs van bouwrijpe grond heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

11.1. Eigenaren: Mevrouw Désiree Hubertina Josephina Gerarda Meurders
De heer Roger Lambertus Josephina Hendriks
Prinses Christinastraat 19
6101 HG ECHT

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7223	0.02.50 ha	0.02.50 ha

11.3. Kadastrale kaart



11.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwkaavel met een woning in aanbouw gelegen in het plangebied Bocage.

11.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Echt-Zuidoost (Bocage) fase 1”, dat is vastgesteld op 15 december 2011 en op 9 maart 2012 onherroepelijk is geworden. De onroerende zaak heeft de enkelbestemming wonen. In het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden worden gerealiseerd.

11.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bestemming ongewijzigd.

11.7. Fasering

De onroerende zaak is gelegen in de 1^e fase van het plan.

11.8. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2016 gekocht voor € 91.740,00 exclusief btw ($\pm$ € 366,00 per m²). Dit betreft de prijs voor bouwrijpe grond zoals is opgenomen in de koop-aanneemovereenkomst. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is echter niet uitgegaan van deze transactie, die voor de prijs van bouwrijpe grond heeft plaatsgevonden, maar van de waarde van de ruwe bouwgrond. In het exploitatieplan worden de daadwerkelijke opbrengsten bij verkoop als gerealiseerde opbrengsten meegenomen, waardoor er voor dit perceel geen kostenverhaal meer zal plaatsvinden.

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
printdatum:	3 juli 2017

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren	
Project:	Bocage	
Dossier:	1535.8	
Datum:	03-jul-17	
Datum start exploitatie	1 januari 2016	
Datum contante waarde	1 januari 2017	
Datum einde exploitatie	1 januari 2027	
Prijspeil kosten	1 januari 2016	m.i.v. 1-1-2017
Prijspeil opbrengsten	1 januari 2017	m.i.v. 1-1-2017
Looptijd exploitatie	11,0	m.i.v. 1-1-2018
Kostenstijging	1,0%	m.i.v. 1-1-2018
Opbrengstenstijging	1,0%	
Renteverlies	1,20%	
Rentewinst	1,20%	
Renteverlies	1,54%	
Rentewinst	1,54%	
Rente contant	2,00%	
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening	
Status:	Definitief	

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 7.911.889	€ 1.207	€ 7.913.097
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 7.278.925	€ -	€ 7.278.925
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 80.700	€ 1.207	€ 81.907
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 552.264	€ -	€ 552.264
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 12.795.182	€ 193.460	€ 12.988.642
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 206.990	€ 1.785	€ 208.775
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 621.287	€ -	€ 621.287
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.239.971	€ 190.919	€ 5.430.890
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 1.221.025	€ -	€ 1.221.025
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 390.879	€ -	€ 390.879
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.042.343	€ -	€ 3.042.343
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 325.000	€ -	€ 325.000
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 1.637.686	€ -	€ 1.637.686
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 1.097.376
		TOTAAL KOSTEN	€ 20.707.071	€ 194.667	€ 21.999.115
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 21.661.781	€ 975.628	€ 22.637.409
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 21.661.781	€ 975.628	€ 22.637.409
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 21.661.781	€ 975.628	€ 22.637.409
			Resultaat op einddatum	€	638.294
			Resultaat op startdatum	€	513.357
			Resultaat op contante waarde	€	523.624

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	164.315	m2	
0,9%	Echt K 796	1.420	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 808	1.190	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,8%	Echt K 812	1.250	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 813	1.180	m2	Mulleners Vastgoed BV
2,8%	Echt K 815	4.670	m2	Mulleners Vastgoed BV
1,6%	Echt K 819	2.630	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 831	1.170	m2	F.W.J.H. Lenaerts
0,7%	Echt K 832	1.080	m2	F.W.J.H. Lenaerts
91,1%	Gemeente / Hurks, GEM Bocage	149.725	m2	overige percelen (bron: kadastraal onderzoek eigendommen plangebied)
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	164.315	m2	
58%	Uitgeefbaar gebied	95.525	m2	
29%	Bouwgrond projectmatig	47.128	m2	
2%	Bouwgrond derden projectmatig	2.803	m2	
24%	Bouwgrond vrije sector	38.982	m2	
3%	Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	5.444	m2	
1%	Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	1.168	m2	
42%	Openbaar gebied	68.790	m2	
42%	Verharding	68.790	m2	Totaal openbaar gebied
	volledig openbaar gebied	68.790	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Berekening								Exploitatieplan			
Wro	Bro			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie						€ 21.661.781			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 21.661.781			
		Bouwgrond projectmatig	€ 220,00	47.128	m2	€ 10.368.160		1,00	47.128,00	47.128	
		Bouwgrond derden projectmatig	€ 220,00	2.803	m2	€ 616.660		1,00	2.803,00	2.803	
		Bouwgrond vrije sector	€ 237,50	38.982	m2	€ 9.258.225		1,08	38.982,00	42.083	
		Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 215,38	5.444	m2	€ 1.172.508		0,98	5.444,00	5.330	
		Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 210,81	1.168	m2	€ 246.228		0,96	1.168,00	1.119	
	Afronding										
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -			
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ -				
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 21.661.781			98.463

Kostenraming

Opdrachtgever: Gemeente Echt-Susteren

Project: Bocage

Dossier: 1535.8

Datum: 03-jul-17

Versie: 1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening

Status: Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 7.911.889
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 7.278.925
		* Inbrengwaarde gronden		164.315	m2		
	Echt K 796	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	1.420	m2	€ 42.600	
	Echt K 808	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	1.190	m2	€ 35.700	
	Echt K 812	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	1.250	m2	€ 37.500	
	Echt K 813	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	1.180	m2	€ 35.400	
	Echt K 815	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	4.670	m2	€ 140.100	
	Echt K 819	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 30,00	2.630	m2	€ 78.900	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (complex)	€ 30,00	1.348	m2	€ 40.440	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (voorstrook)	€ 60,00	672	m2	€ 40.320	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (grafheuvel)	€ 15,00	230	m2	€ 3.450	
	diverse	Inbrengwaarde gronden, Gemeente / Hurks / GEM Bocage	€ 45,84	147.295	m2	€ 6.751.615	
	Echt K 7243 / K 7227	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, I. Mavroudpoulos	€ 30,00	466	m2	€ 13.980	
	Echt K 7244 / K 7234	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, L. Smit	€ 30,00	305	m2	€ 9.150	
	Echt K 7210	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, T.L.C. Hanssen	€ 30,00	241	m2	€ 7.230	
	Echt K 7223	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, D.J.H.G. Meurders	€ 30,00	250	m2	€ 7.500	
	Echt K 7055	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, S.J.V.M. Laumen / J.S.M. Wulms	€ 30,00	710	m2	€ 21.300	
	Echt K 7054	Inbrengwaarde gronden, reeds gerealiseerd, B.E.H. Peeters / K.E. Stankiewicz	€ 30,00	458	m2	€ 13.740	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 80.700
		* Bijkomende kosten verwerving, boekwaarde d.d. 31-12-2013	€ 425,00	1	post	€ 425	
		* Bijkomende kosten verwerving	€ 80.275,00	1	post	€ 80.275	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 552.264
		* Opstallen	€ 179.249,00	1	post	€ 179.249	
		* Kabels & leidingen verleggen	€ 299.788,39	1	post	€ 299.788	
		* Projectonvoorzien sloop	€ 73.227,00	1	post	€ 73.227	
	6.13.1.c.2	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 12.795.182
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ 206.990
		* Milieukundig bodemonderzoek	€ 25.000,00	1	post	€ 25.000	
		* Akoestisch onderzoek	€ 13.145,00	1	post	€ 13.145	
		* Explosievenonderzoek	€ 7.012,00	1	post	€ 7.012	
		* Archeologisch onderzoek	€ 144.200,00	1	post	€ 144.200	
		* Duurzaamheidsonderzoek	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		* Planchadeonderzoek	€ 5.046,00	1	post	€ 5.046	
		* Overige	€ 2.587,00	1	post	€ 2.587	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 621.287
		* Bodemsanering opstallen, bedrijfscomplex	€ 244.209,20	1	post	€ 244.209	
		* Verrichten van grondwerken: vullen bouwput bedrijfscomp	€ 377.077,38	1	post	€ 377.077	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 5.239.971
		Realisatiekosten					
		* Bouwrijp en woonrijp maken (bestek)	€ 4.726.666,00	1	post	€ 4.726.666	
		* Projectonvoorzien brm	€ 150.000,00	1	post	€ 150.000	
		* Woonrijp maken (aanvullend aan bestek)	€ 263.305,00	1	post	€ 263.305	
		* Projectonvoorzien wrm	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 1.221.025
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.137.983,32	1	post	€ 1.137.983	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 83.041,85	1	post	€ 83.042	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 390.879
		* Stedenbouw	€ 249.129,36	1	post	€ 249.129	
		* Ruimtelijke ordening	€ 141.750,00	1	post	€ 141.750	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 3.042.343
		* Verwerving	€ 206.400,00	1	post	€ 206.400	
		* Communicatie	€ 196.855,89	1	post	€ 196.856	
		* Uitgifte	€ 680.760,00	1	post	€ 680.760	
		* Projectmanagement	€ 1.513.004,27	1	post	€ 1.513.004	
		* Planeconomie	€ 445.323,33	1	post	€ 445.323	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ 30.000
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 30.000,00	1	post	€ 30.000	
	6.2.4.l	Planchadekosten					€ 325.000
		* Planchade (exclusief planchadeonderzoek en procedurekosten)	€ 325.000,00	1	post	€ 325.000	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ 80.000
		* Niet terugvorderbare btw	€ 80.000,00	1	post	€ 80.000	
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 1.637.686
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten, boekwaarde 31-12-2015	€ 1.555.661,15	1	post	€ 1.555.661	
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten, realisatie 2016	€ 82.025,21	1	post	€ 82.025	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 20.707.071

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Fasering													
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 7.278.925		€ 7.278.925		€ 7.278.925								
6.2.3.b Waarde van de opstallen													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 80.700		€ 80.700	€ 425			€ 80.275						
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 552.264		€ 552.264	€ 562.202		€ -14.938	€ 5.000						
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 206.990		€ 206.990	€ 123.466		€ 19.573	€ 43.433	€ 1.250		€ 1.250		€ 1.250	
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 621.287		€ 621.287	€ 621.287									
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.239.971		€ 5.239.971	€ 1.019.776		€ 191.496	€ 874.467	€ 50.000	€ 560.515	€ 68.030	€ 394.204	€ 301.861	€ 170.000
6.2.4.d Kosten van maatregelen													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied													
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties													
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.221.025		€ 1.221.025		€ 1.221.025								
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 390.879		€ 390.879		€ 390.879								
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 3.042.343		€ 3.042.343		€ 3.042.343								
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000		€ 30.000					€ 15.000		€ 15.000			
6.2.4.l Planschadekosten	€ 325.000		€ 325.000					€ 162.500		€ 108.333		€ 54.167	
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000		€ 80.000				€ 80.000						
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten	€ 1.637.686		€ 1.637.686	€ 1.555.661		€ 82.025							
Kosten per jaar	€ 20.707.071		€ 20.707.071	€ 3.882.817	€ 11.933.173	€ 278.156	€ 1.083.175	€ 228.750	€ 560.515	€ 192.613	€ 394.204	€ 357.278	€ 170.000
Opbrengsten													
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 21.661.781		€ 21.661.781	€ 1.418.736			€ 3.309.498		€ 1.652.175		€ 1.299.838		€ 2.287.535
- Bouwgrond projectmatig	€ 10.368.160		€ 10.368.160				€ 1.914.660		€ 265.100				€ 394.020
- Bouwgrond derden projectmatig	€ 616.660		€ 616.660						€ 261.800				€ 183.040
- Bouwgrond vrije sector	€ 9.258.225		€ 9.258.225				€ 1.394.838		€ 1.125.275		€ 1.299.838		€ 1.710.475
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 1.172.508		€ 1.172.508	€ 1.172.508									
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 246.228		€ 246.228	€ 246.228									
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties													
Opbrengsten per jaar	€ 21.661.781		€ 21.661.781	€ 1.418.736	€ -	€ -	€ 3.309.498	€ -	€ 1.652.175	€ -	€ 1.299.838	€ -	€ 2.287.535
Programma													
Programma	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied													
- Bouwgrond projectmatig	47.128		47.128	0			8.703		1.205				1.791
- Bouwgrond derden projectmatig	2.803		2.803	0					1.190				832
- Bouwgrond vrije sector	38.982		38.982	0			5.873		4.738		5.473		7.202
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	5.444		5.444	5.444									
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	1.168		1.168	1.168									
Programma per jaar	95.525		95.525	6.612	0	0	14.576	0	7.133	0	5.473	0	9.825

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Fasering	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
Kosten													
6.2.3.a Waarde van de gronden													
6.2.3.b Waarde van de opstallen													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.													
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen													
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 1.250		€ 15.518										
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken													
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 60.000	€ 183.192		€ 648.983		€ 122.128	€ 146.118	€ 180.545		€ 268.656			
6.2.4.d Kosten van maatregelen													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied													
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties													
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht													
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen													
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten													
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)													
6.2.4.l Planschadekosten													
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen													
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten													
Kosten per jaar	€ 61.250	€ 183.192	€ 15.518	€ 648.983	€ -	€ 122.128	€ -	€ 146.118	€ -	€ 180.545	€ -	€ 268.656	€ -
Opbrengsten													
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 2.540.513		€ 2.031.048	€ 1.952.280		€ 1.695.920	€ 1.507.440	€ 1.966.800					
- Bouwgrond projectmatig	€ 333.080		€ 1.129.260	€ 1.952.280		€ 905.520	€ 1.507.440	€ 1.966.800					
- Bouwgrond derden projectmatig	€ 171.820												
- Bouwgrond vrije sector	€ 2.035.613		€ 901.788			€ 790.400							
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd													
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd													
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties													
Opbrengsten per jaar	€ -	€ 2.540.513	€ -	€ 2.031.048	€ -	€ 1.952.280	€ -	€ 1.695.920	€ -	€ 1.507.440	€ -	€ 1.966.800	€ -
Programma													
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied													
- Bouwgrond projectmatig		1.514		5.133		8.874		4.116		6.852		8.940	
- Bouwgrond derden projectmatig		781											
- Bouwgrond vrije sector		8.571		3.797				3.328					
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd													
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd													
Programma per jaar	0	10.866	0	8.930	0	8.874	0	7.444	0	6.852	0	8.940	0

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Indexering / inflatie

Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2016	0,00%												
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2016	0,00%												
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.207	1-1-2016	1,00%				€ 1.207								
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2016	0,00%												
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 1.785	1-1-2016	1,00%				€ 653	€ 25		€ 38		€ 51		€ 64	
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2016	1,00%												
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 190.919	1-1-2016	1,00%				€ 13.150	€ 1.005	€ 14.118	€ 2.061	€ 13.970	€ 12.257	€ 7.785	€ 3.061	€ 10.305
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2016	1,00%												
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2016	0,00%												
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2016	1,00%												
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2010	0,00%												
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2010	0,00%												
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2010	0,00%												
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2010	0,00%												
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 756	1-1-2016	1,00%					€ 302		€ 455					
6.2.4.l Planschadekosten		1-1-2016	0,00%												
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2016	0,00%												
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2016	0,00%												
Totaal kostenstijging per jaar	€ 194.667			€ -	€ -	€ -	€ 15.010	€ 1.332	€ 14.118	€ 2.554	€ 13.970	€ 12.308	€ 7.785	€ 3.124	€ 10.305
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 975.628						€ 16.506		€ 24.844		€ 32.740		€ 81.070		€ 116.340
- Bouwgrond projectmatig	€ 634.911	1-1-2017	1,00%				€ 9.549		€ 3.986				€ 13.964		€ 15.253
- Bouwgrond derden projectmatig	€ 18.292	1-1-2017	1,00%						€ 3.937				€ 6.487		€ 7.868
- Bouwgrond vrije sector	€ 322.426	1-1-2017	1,00%				€ 6.957		€ 16.921		€ 32.740		€ 60.619		€ 93.219
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		1-1-2017	1,00%												
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		1-1-2017	1,00%												
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2017	0,00%												
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2017	0,00%												
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 975.628			€ -	€ -	€ -	€ 16.506	€ -	€ 24.844	€ -	€ 32.740	€ -	€ 81.070	€ -	€ 116.340

Inflatie

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Indexering / inflatie											
Kostenstijging	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
6.2.3.a Waarde van de gronden											
6.2.3.b Waarde van de opstallen											
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen											
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 955										
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken											
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		€ 43.362		€ 9.463		€ 12.896		€ 17.899		€ 29.587	
6.2.4.d Kosten van maatregelen											
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied											
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties											
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht											
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen											
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities											
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten											
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)											
6.2.4.l Planschadekosten											
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen											
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten											
Totaal kostenstijging per jaar	€ 955	€ 43.362	€ -	€ 9.463	€ -	€ 12.896	€ -	€ 17.899	€ -	€ 29.587	€ -
Opbrengstenstijging											
Opbrengstenstijging	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied		€ 114.251		€ 130.441		€ 131.404		€ 133.043		€ 194.989	
- Bouwgrond projectmatig		€ 63.523		€ 130.441		€ 70.162		€ 133.043		€ 194.989	
- Bouwgrond derden projectmatig											
- Bouwgrond vrije sector		€ 50.727				€ 61.242					
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd											
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd											
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden											
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties											
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ -	€ 114.251	€ -	€ 130.441	€ -	€ 131.404	€ -	€ 133.043	€ -	€ 194.989	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	11,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Rente contant	2,0%

Kasstroomoverzicht				1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021
	Totaal	Verschil	Controle											
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 20.707.071	€ -	€ 20.707.071	€ 3.882.817	€ 11.933.173	€ 278.156	€ 1.083.175	€ 228.750	€ 560.515	€ 192.613	€ 394.204	€ 357.278	€ 170.000	€ 61.250
Kostenstijging	€ 194.667	€ -	€ 194.667	€ -	€ -	€ -	€ 15.010	€ 1.332	€ 14.118	€ 2.554	€ 13.970	€ 12.308	€ 7.785	€ 3.124
Kosten incl. inflatie	€ 20.901.739	€ -	€ 20.901.739	€ 3.882.817	€ 11.933.173	€ 278.156	€ 1.098.185	€ 230.082	€ 574.633	€ 195.167	€ 408.174	€ 369.585	€ 177.785	€ 64.374
Opbrengsten	€ 21.661.781	€ -	€ 21.661.781	€ 1.418.736	€ -	€ -	€ 3.309.498	€ -	€ 1.652.175	€ -	€ 1.299.838	€ -	€ 2.287.535	€ -
Opbrengstenstijging	€ 975.628	€ -	€ 975.628	€ -	€ -	€ -	€ 16.506	€ -	€ 24.844	€ -	€ 32.740	€ -	€ 81.070	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 22.637.409	€ -	€ 22.637.409	€ 1.418.736	€ -	€ -	€ 3.326.004	€ -	€ 1.677.019	€ -	€ 1.332.578	€ -	€ 2.368.605	€ -
Saldo lopende jaar				€ 2.464.081-	€ 11.933.173-	€ 278.156-	€ 2.227.819	€ 230.082-	€ 1.102.386	€ 195.167-	€ 924.403	€ 369.585-	€ 2.190.820	€ 64.374-
Saldo vorige jaar				€ -	€ 2.464.081-	€ 14.397.254-	€ 14.763.201-	€ 12.610.370-	€ 12.938.945-	€ 11.927.352-	€ 12.215.506-	€ 11.377.712-	€ 11.837.406-	€ 9.720.581-
Saldo op datum				€ 2.464.081-	€ 14.397.254-	€ 14.675.411-	€ 12.535.382-	€ 12.840.451-	€ 11.836.559-	€ 12.122.519-	€ 11.291.103-	€ 11.747.297-	€ 9.646.587-	€ 9.784.956-
Rente per...				1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
Renteparameter (lasten)				0,00%	0,00%	1,20%	1,20%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Renteparameter (baten)				0,00%	0,00%	1,20%	1,20%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Rentesaldo	€ 1.097.376-	€ -	€ 1.097.376-	€ -	€ -	€ 87.790-	€ 74.988-	€ 98.494-	€ 90.793-	€ 92.987-	€ 86.609-	€ 90.109-	€ 73.995-	€ 75.056-
Saldo lopende jaar				€ 2.464.081-	€ 14.397.254-	€ 14.763.201-	€ 12.610.370-	€ 12.938.945-	€ 11.927.352-	€ 12.215.506-	€ 11.377.712-	€ 11.837.406-	€ 9.720.581-	€ 9.860.012-

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	11,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Rente contant	2,0%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026
Boekwaarde per ...														
Kosten nominaal	€ 20.707.071	€ -	€ 20.707.071	€ 183.192	€ 15.518	€ 648.983	€ -	€ 122.128	€ -	€ 146.118	€ -	€ 180.545	€ -	€ 268.656
Kostenstijging	€ 194.667	€ -	€ 194.667	€ 10.305	€ 955	€ 43.362	€ -	€ 9.463	€ -	€ 12.896	€ -	€ 17.899	€ -	€ 29.587
Kosten incl. inflatie	€ 20.901.739	€ -	€ 20.901.739	€ 193.497	€ 16.472	€ 692.345	€ -	€ 131.591	€ -	€ 159.014	€ -	€ 198.444	€ -	€ 298.243
Opbrengsten	€ 21.661.781	€ -	€ 21.661.781	€ 2.540.513	€ -	€ 2.031.048	€ -	€ 1.952.280	€ -	€ 1.695.920	€ -	€ 1.507.440	€ -	€ 1.966.800
Opbrengstenstijging	€ 975.628	€ -	€ 975.628	€ 116.340	€ -	€ 114.251	€ -	€ 130.441	€ -	€ 131.404	€ -	€ 133.043	€ -	€ 194.989
Opbrengsten incl. inflatie	€ 22.637.409	€ -	€ 22.637.409	€ 2.656.853	€ -	€ 2.145.298	€ -	€ 2.082.721	€ -	€ 1.827.324	€ -	€ 1.640.483	€ -	€ 2.161.789
Saldo lopende jaar				€ 2.463.356	€ 16.472-	€ 1.452.954	€ -	€ 1.951.130	€ -	€ 1.668.310	€ -	€ 1.442.039	€ -	€ 1.863.546
Saldo vorige jaar				€ 9.860.012	€ 7.453.393-	€ 7.527.163-	€ 6.120.803-	€ 6.167.753-	€ 4.248.967-	€ 4.281.559-	€ 2.633.293-	€ 2.653.492-	€ 1.220.746-	€ 1.230.110-
Saldo op datum				€ 7.396.656-	€ 7.469.865-	€ 6.074.210-	€ 6.120.803-	€ 4.216.623-	€ 4.248.967-	€ 2.613.248-	€ 2.633.293-	€ 1.211.454-	€ 1.220.746-	€ 633.435
Rente per...				1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
Renteparameter (lasten)				1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Renteparameter (baten)				1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Rentesaldo	€ 1.097.376-	€ -	€ 1.097.376-	€ 56.737-	€ 57.298-	€ 46.593-	€ 46.950-	€ 32.344-	€ 32.592-	€ 20.045-	€ 20.199-	€ 9.293-	€ 9.364-	€ 4.859
Saldo lopende jaar				€ 7.453.393-	€ 7.527.163-	€ 6.120.803-	€ 6.167.753-	€ 4.248.967-	€ 4.281.559-	€ 2.633.293-	€ 2.653.492-	€ 1.220.746-	€ 1.230.110-	€ 638.294

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

GEEN MACRO-AFTOPPING: ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	11,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteparameter (saldo negatief)	1,20%
Renteparameter (saldo positief)	1,20%
Renteparameter (saldo negatief)	1,54%
Renteparameter (saldo positief)	1,54%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN												
	Totaal	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021
Kosten nominaal	€ 20.707.071	€ 3.882.817	€ 11.933.173	€ 278.156	€ 1.083.175	€ 228.750	€ 560.515	€ 192.613	€ 394.204	€ 357.278	€ 170.000	€ 61.250
Kostenstijging	€ 194.667	€ -	€ -	€ -	€ 15.010	€ 1.332	€ 14.118	€ 2.554	€ 13.970	€ 12.308	€ 7.785	€ 3.124
Rentelasten / baten	€ 1.097.376	€ -	€ -	€ 87.790	€ 74.988	€ 98.494	€ 90.793	€ 92.987	€ 86.609	€ 90.109	€ 73.995	€ 75.056
Kosten op eindwaarde	€ 21.999.115	€ 3.882.817	€ 11.933.173	€ 365.946	€ 1.173.173	€ 328.575	€ 665.426	€ 288.154	€ 494.784	€ 459.694	€ 251.780	€ 139.431
Kosten contant	€ 17.693.075											
Opbrengsten	€ 21.661.781	€ 1.418.736	€ -	€ -	€ 3.309.498	€ -	€ 1.652.175	€ -	€ 1.299.838	€ -	€ 2.287.535	€ -
Opbrengstenstijging	€ 975.628	€ -	€ -	€ -	€ 16.506	€ -	€ 24.844	€ -	€ 32.740	€ -	€ 81.070	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 22.637.409	€ 1.418.736	€ -	€ -	€ 3.326.004	€ -	€ 1.677.019	€ -	€ 1.332.578	€ -	€ 2.368.605	€ -
Opbrengsten contant	€ 18.206.432											

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 17.693.075
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 17.693.075
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.206.432
Maximaal te verhalen kosten	€ 17.693.075

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2027
Looptijd (jaren)	11,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteparameter (saldo negatief)	1,20%
Renteparameter (saldo positief)	1,20%
Renteparameter (saldo negatief)	1,54%
Renteparameter (saldo positief)	1,54%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027
Kosten nominaal	€ 20.707.071	€ 183.192	€ 15.518	€ 648.983	€ -	€ 122.128	€ -	€ 146.118	€ -	€ 180.545	€ -	€ 268.656	€ -
Kostenstijging	€ 194.667	€ 10.305	€ 955	€ 43.362	€ -	€ 9.463	€ -	€ 12.896	€ -	€ 17.899	€ -	€ 29.587	€ -
Rentelasten / baten	€ 1.097.376	€ 56.737	€ 57.298	€ 46.593	€ 46.950	€ 32.344	€ 32.592	€ 20.045	€ 20.199	€ 9.293	€ 9.364	€ 4.859	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 21.999.115	€ 250.234	€ 73.771	€ 738.937	€ 46.950	€ 163.935	€ 32.592	€ 179.059	€ 20.199	€ 207.737	€ 9.364	€ 293.384	€ -
Kosten contant	€ 17.693.075												
Opbrengsten	€ 21.661.781	€ 2.540.513	€ -	€ 2.031.048	€ -	€ 1.952.280	€ -	€ 1.695.920	€ -	€ 1.507.440	€ -	€ 1.966.800	€ -
Opbrengstenstijging	€ 975.628	€ 116.340	€ -	€ 114.251	€ -	€ 130.441	€ -	€ 131.404	€ -	€ 133.043	€ -	€ 194.989	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 22.637.409	€ 2.656.853	€ -	€ 2.145.298	€ -	€ 2.082.721	€ -	€ 1.827.324	€ -	€ 1.640.483	€ -	€ 2.161.789	€ -
Opbrengsten contant	€ 18.206.432												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 17.693.075
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 17.693.075
 Totaal contante opbrengsten (netto)	 € 18.206.432
Maximaal te verhalen kosten	€ 17.693.075

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel			Verhaalbare kosten			Inbrengwaarde			Zelfverrichte werkzaamheden			Exploitatiebijdrage											
	contant		totaal		uitgeefbaar deel		openbaar deel				Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.								
Echt K 796	€	283.073	1,60%	€	42.600	100,00%	€	42.600	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	283.073	1,60%	€	240.473	1,78%	€	240.473	2,31%
Echt K 808	€	219.743	1,24%	€	35.700	100,00%	€	35.700	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	219.743	1,24%	€	184.043	1,36%	€	184.043	1,77%
Echt K 812	€	197.883	1,12%	€	37.500	100,00%	€	32.070	85,52%	€	5.430	14,48%	€	-	€	197.883	1,12%	€	165.813	1,23%	€	160.383	1,54%
Echt K 813	€	179.488	1,01%	€	35.400	100,00%	€	29.370	82,97%	€	6.030	17,03%	€	-	€	179.488	1,01%	€	150.118	1,11%	€	144.088	1,38%
Echt K 815	€	453.285	2,56%	€	140.100	100,00%	€	69.450	49,57%	€	70.650	50,43%	€	-	€	453.285	2,56%	€	383.835	2,84%	€	313.185	3,01%
Echt K 819	€	511.903	2,89%	€	78.900	100,00%	€	78.570	99,58%	€	330	0,42%	€	-	€	511.903	2,89%	€	433.333	3,21%	€	433.003	4,16%
Echt K 831	€	7.304	0,04%	€	42.105	100,00%	€	1.332	3,16%	€	40.773	96,84%	€	-	€	7.304	0,04%	€	5.972	0,04%	€	34.801	-0,33%
Echt K 832	€	169.955	0,96%	€	42.105	100,00%	€	33.567	79,72%	€	8.538	20,28%	€	-	€	169.955	0,96%	€	136.388	1,01%	€	127.850	1,23%
Gemeente / Hurks, GEM Bocage	€	15.670.441	88,57%	€	6.824.515	100,00%	€	3.875.923	56,79%	€	2.948.592	43,21%	€	-	€	15.670.441	88,57%	€	11.794.518	87,40%	€	8.845.926	84,94%
Totaal	€	17.693.075	100%	€	7.278.925	100%	€	4.198.582	58%	€	3.080.343	42%	€	-	€	17.693.075	100%	€	13.494.493	100%	€	10.414.150	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.8
Datum:	03-jul-17
Versie:	1535.8-G2 Exploitatieplan Bocage, 1e herziening
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal	contant	
Bruto oppervlakte		164.315 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	164.315 m2	98.463	93.484
Uitgeefbaar	58%	95.525 m2		
Bouwgrond projectmatig		47.128 m2	47.128	44.042
Bouwgrond derden projectmatig		2.803 m2	2.803	2.697
Bouwgrond vrije sector		38.982 m2	42.083	40.297
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		5.444 m2	5.330	5.330
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		1.168 m2	1.119	1.119
Openbaar	42%	68.790 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	17.693.075		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.206.432		
Maximaal te verhalen kosten	€	17.693.075	€	189,26

Echt K 796		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.420 m2	contant
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte		100% 1.420 m2	1.496
Uitgeefbaar		100,00% 1.420 m2	
Bouwgrond projectmatig		m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		m2	-
Bouwgrond vrije sector		1.420 m2	1.496
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar		0,00% m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 42.600	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 42.600	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 1.496	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 283.073	
Zelf te bebouwen deel		100,00% € 42.600 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 240.473	
Aankoopsom openbare ruimte		0,00% € - -	
Saldo gemeente		€ 240.473	

Echt K 808		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.190 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		1.190 m2	1.161
Uitgeefbaar		1.190 m2	
Bouwgrond projectmatig		- m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		1.190 m2	1.161
Bouwgrond vrije sector		- m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		- m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		- m2	-
Openbaar		0,00% m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 35.700	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 35.700	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 1.161	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 219.743	
Zelf te bebouwen deel		100,00% € 35.700 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 184.043	
Aankoopsom openbare ruimte		0,00% € - -	
Saldo gemeente		€ 184.043	

Echt K 812		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.250 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		1.250 m2	1.046
Uitgeefbaar		1.069 m2	
85,52%			
Bouwgrond projectmatig		m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		832 m2	796
Bouwgrond vrije sector		237 m2	250
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar		14,48%	181 m2
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 37.500	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 37.500	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 1.046	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 197.883	
Zelf te bebouwen deel		85,52% € 32.070 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 165.813	
Aankoopsom openbare ruimte		14,48% € 5.430 -	
Saldo gemeente		€ 160.383	

Echt K 813		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.180 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		1.180 m2	948
Uitgeefbaar		82,97%	979 m2
Bouwgrond projectmatig			m2
Bouwgrond derden projectmatig		781 m2	-
Bouwgrond vrije sector		198 m2	740
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	209
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar		17,03%	201 m2
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 35.400	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 35.400	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 948	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 179.488	
Zelf te bebouwen deel		82,97% € 29.370 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 150.118	
Aankoopsom openbare ruimte		17,03% € 6.030 -	
Saldo gemeente		€ 144.088	

Echt K 815 Volledig			
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		4.670 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		4.670 m2	2.395
Uitgeefbaar		2.315 m2	
Bouwgrond projectmatig		- m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		- m2	-
Bouwgrond vrije sector		2.315 m2	2.395
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		- m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		- m2	-
Openbaar		2.355 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 140.100	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 140.100	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 2.395	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 453.285	
Zelf te bebouwen deel		49,57% € 69.450 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 383.835	
Aankoopsom openbare ruimte		50,43% € 70.650 -	
Saldo gemeente		€ 313.185	

Echt K 819		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		2.630 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		2.630 m2	2.705
Uitgeefbaar		2.619 m2	
Bouwgrond projectmatig		m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		m2	-
Bouwgrond vrije sector		2.619 m2	2.705
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar		0,42% 11 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 78.900	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 78.900	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 2.705	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 511.903	
Zelf te bebouwen deel		99,58% € 78.570 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 433.333	
Aankoopsom openbare ruimte		0,42% € 330 -	
Saldo gemeente		€ 433.003	

Echt K 831		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.170 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	1.170 m2	39
Uitgeefbaar	3,16%	37 m2	
Bouwgrond projectmatig		m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		m2	-
Bouwgrond vrije sector		37 m2	39
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar	96,84%	1.133 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	42.105	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	42.105	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten	€	17.693.075	
Totaal gewogen eenheden	contant	93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	189,26	
Gewogen eenheden eigendom	contant	39	
Bruto exploitatiebijdrage	€	7.304	
Zelf te bebouwen deel	3,16% €	1.332 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage	€	5.972	
Aankoopsom openbare ruimte	96,84% €	40.773 -	
Saldo gemeente	€	34.801-	

Echt K 832		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		1.080 m2	contant
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte		1.080 m2	898
Uitgeefbaar		79,72% 861 m2	
Bouwgrond projectmatig		m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		m2	-
Bouwgrond vrije sector		861 m2	898
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		m2	-
Openbaar		20,28% 219 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 42.105	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 42.105	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 898	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 169.955	
Zelf te bebouwen deel		79,72% € 33.567 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 136.388	
Aankoopsom openbare ruimte		20,28% € 8.538 -	
Saldo gemeente		€ 127.850	

Gemeente / Hurks, GEM Bocage		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
Bruto oppervlakte		149.725 m2	contant
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte		149.725 m2	82.797
Uitgeefbaar		56,79%	85.035 m2
Bouwgrond projectmatig		47.128 m2	44.042
Bouwgrond derden projectmatig		- m2	-
Bouwgrond vrije sector		31.295 m2	32.307
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		5.444 m2	5.330
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		1.168 m2	1.119
Openbaar		43,21%	64.690 m2
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€ 6.824.515	
Schadeloosstelling		€ -	
Totale inbrengwaarde		€ 6.824.515	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 18.206.432	
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.693.075	
Totaal gewogen eenheden		contant 93.484	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€ 189,26	
Gewogen eenheden eigendom		contant 82.797	
Bruto exploitatiebijdrage		€ 15.670.441	
Zelf te bebouwen deel		56,79% € 3.875.923 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage		€ 11.794.518	
Aankoopsom openbare ruimte		43,21% € 2.948.592 -	
Saldo gemeente		€ 8.845.926	

BIJLAGE 3

ONTWIKKELKOSTEN					Bedrag/raming (lopend)	
Bro	Soort (K1)	Hoeveelh. (K1)	Eenheid	prijs p.e. (K3)	(K4 = K1 * K3)	
	Sloop,verwijderen en verplaatsen					
	Sloopkosten opstallen	1	EUR	179.249,00	€	179.249
	Verleggen best. kabels en leidingen	1	EUR	299.788,39	€	299.788
	Onvoorzien	1	EUR	73.226,89	€	73.227
6.2.3d	Subtotaal sloop,verwijderen en verplaatsen				€	552.264
	Bodemsanering en grondwerken					
	Saneringskosten (bodem)	1	EUR	244.209,20	€	244.209
	Grondwerken	1	EUR	377.077,38	€	377.077
6.2.4b	Subtotaal bodemsanering en grondwerken				€	621.287
		HOEVEELH				
6.2.4c	Bouw- en Woonrijpmaken gerealiseerd per 01-01-2017 (excl. indexering)		EUR		€	1.159.332
	Bouwrijp maken					
	Verwijderen bestaande verharding incl. opsluitingen	3.450,00	m2	26,31	€	90.784
	Verwijderen riool (bt 900) incl. kolken en putten	57,00	m	81,99	€	4.674
	Verwijderen bomen	31	st	94,38	€	2.879
	Maaien en frezen	1.090,29	are	24,16	€	26.337
	Verwijderen groenvoorziening/bossage	53,00	are	193,69	€	10.265
	Zagen asfaltrand t.b.v. aansluiting elementenverh.	349,50	m	8,81	€	3.078
	Verwijderen en aanbrengen verharding	80,00	m2	66,06	€	5.285
	Grondwerk (kavels,rijwegen en openbaar terrein)	38.182,00	m3	13,36	€	510.188
	Zand voor zandbed (0,25-0,40m)	6.846,00	m3	3,83	€	26.227
	Aanbengen DWA riool incl. putten	3.274,00	m	116,05	€	379.958
	Aanbengen HWA riool incl. putten	532,00	m	136,36	€	72.543
	Aanbrengen funderingen	19.033,20	m2	17,05	€	324.451
	Onvoorzien BRM		EUR		€	150.000
6.2.4c	Subtotaal Bouwrijp maken				€	1.606.668
	Woonrijp maken					
	Verhardingen:					
	Aanbrengen asfalt	387	ton	96,66	€	37.409
	Halfverharding wandelpaden	1062	m2	24,43	€	25.945
	Aanbrengen elementenverharding / straatbakstenen	17010,5	m3	51,71	€	879.662
	Aanbrengen kantopsluitingen	16188,3	m	20,65	€	334.234
	Overig:					
	Bestorting	1142	m2	28,27	€	32.282
	Tijdelijke afrastering	3061	m	10,76	€	32.931
	Groenvoorzieningen:					
	Zaaien incl. grondwerk	1275,18	are	69,39	€	88.484
	Hagen	4650,4	m	58,66	€	272.810
	Heesters	141	st	266,73	€	37.558
	Bomen	169	st	694,23	€	117.324
	Aanpassingen gerealiseerde infra t.b.v. gewijzigd stedenbouwk. Plan	1	EUR		€	35.000
	Extra kosten groenvoorzieningen t.b.v. archeologie	1	EUR		€	60.000
	Speelvoorzieningen	1	EUR	50.000,00	€	50.000
	Voorziening t.b.v. afvalverzamling	1	EUR	30.000,00	€	30.000
	Aanleg blusbronnen	1	EUR	33.455,00	€	33.455
	Geluidscherm Gebroek	1	EUR	54.850,00	€	54.850
	Openbare verlichting	1	EUR	145.863,00	€	145.863
	Overige kosten BRM/WRM	1	EUR	106.166,00	€	106.166
	Onvoorzien WRM	1	EUR		€	100.000
6.2.4c	Subtotaal Woonrijp maken				€	2.473.972
6.2.4c	Totaal Aanleg voorzieningen in gebied				€	5.239.971
	Tijdelijk beheer					
	Beheer openbare ruimte (bouwfase)	1	EURO	30.000,00	€	30.000
6.2.4k	Subtotaal Kosten tijdelijk beheer				€	30.000

BIJLAGE 4

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 1-7-2016
Gemeente [Echt-Susteren](#)
Projectnaam [Bocage](#)
Projectnummer [1535.7](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 15

Produkt/activiteit

Vererving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☒ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☒ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 1-7-2016
Gemeente [Echt-Susteren](#)
Projectnaam [Bocage](#)
Projectnummer [1535.7](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 15

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek	
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte	
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management	
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	1-7-2016	Complexiteit	142%
Gemeente	Echt-Susteren		
Projectnaam	Bocage		
Projectnummer	1535.7		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	15		
print			

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	1.120	€ 206.400	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	240	€ 28.800	1%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	880	€ 177.600	4%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	2.076	€ 249.129	5%
2.1 Programma van Eisen	140	€ 16.800	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	458	€ 54.954	1%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	215	€ 25.800	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	941	€ 112.875	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	323	€ 38.700	1%
Ruimtelijke Ordening	1.181	€ 141.750	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	866	€ 103.950	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	315	€ 37.800	1%
Civiele en cultuur techniek	2.237	€ 1.137.983	24%
4.1 Planontwikkeling	2.237	€ 225.888	5%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 912.095	20%
Landmeten/vastgoedinformatie	913	€ 83.042	2%
5.1 Kaartmateriaal	913	€ 83.042	2%
Communicatie	895	€ 196.856	4%
6.1 Omgevingsmanagement	895	€ 196.856	4%
Gronduitgifte	5.580	€ 680.760	15%
7.1 Gronduitgiftecontracten	5.580	€ 680.760	15%
Management	12.776	€ 1.513.004	33%
8.1 Projectmanagement	7.300	€ 1.014.753	22%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.475	€ 498.251	11%
Planeconomie	3.650	€ 445.323	10%
9.1 Planeconomie	3.650	€ 445.323	10%
totaal	30.427	€ 4.654.248	100%



opnemen in het
exploitatieplan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 1-7-2016
 Gemeente Echt-Susteren
 Projectnaam Bocage
 Projectnummer 1535.7
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 15
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- | | |
|--------------------------|---|
| historisch gebied | ☐ ja ☒ nee |
| binnenstedelijke locatie | ☐ ja ☒ nee |
| inbreidingslocatie | ☐ ja ☒ nee |
| uitleglocatie | ☐ ja ☒ nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- | | | |
|---|--------------------------------|--------|
| a waarvan percelen (onbebouwd) | <input type="text" value="8"/> | totaal |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="8"/> | stuks |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| d waarvan bijzondere objecten | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|----------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="215"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="0"/> | m2 uitteefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> | m2 |

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
- b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
- c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
- d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal
- b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- ? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- | | |
|---------|---|
| Slecht | ☐ ja ☒ nee |
| Normaal | ☐ ja ☒ nee |
| Goed | ☐ ja ☒ nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | |
|-----------|---|
| integraal | ☐ ja ☒ nee |
| partieel | ☐ ja ☒ nee |
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
- b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
- c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
- d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
- e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
- f hoeveel uitgiftecontracten met gemeenschappelijke uitgaven verwacht u ? stuks

BIJLAGE 5

TAXATIERAPPORT

Percelen grond plan "Bocage"
Echt





INHOUDSOPGAVE

TAXATIE	3
ALGEMENE OPMERKINGEN	5
KADASTER	9
GEBRUIK	9
OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT	10
MILIEU-ASPECTEN	11
SITUERING	12
PLANOLOGIE	13
MARKTSITUATIE EN COURANTHEID	14
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN	17
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	19
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	20

- BIJLAGEN:**
- Bestemmingsplangegevens
 - Gegevens Omgevingsvergunning
 - Samenvatting en 2 memo's inzake uitgevoerde onderzoeken
 - Gegevens Provincie Limburg (Bodeminformatie GIS Viewer)
 - Stadsplattegrond
 - Foto's

9

TAXATIE

Taxateur

Ing. M.A.J. van der Horst,
 Registrertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder
 nummer RT480325732, gecertificeerd als Recognised European Valuer (REV) (certificaat REV-
 NL/VastgoedPRO/2020/4), lid VastgoedPro, nummer 16121,
 en

Ing. W.P.A. de Beer,
 Registrertaxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder
 nummer RT869147472, lid VastgoedPro, nummer 16255,

beiden verbonden aan:

Van der Horst Taxateurs BV gevestigd te 6041 XE Roermond, Secretaris Moonenstraat 2.

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Echt-Susteren, gevestigd te Echt.

Doel van de taxatie

Het bepalen van de marktwaarde, waarbij de taxateur de internationaal geldende taxatiestandaarden van TEGoVA (EVS) in aanmerking dient te nemen.

Opdrachtgever heeft de taxateur voornoemd opdracht gegeven voor het verrichten van een professionele taxatiedienst op basis van een daartoe voorafgaand ingediende offerte van de taxateur.

De taxatie is nodig ten behoeve van interne doeleinden. De getaxeerde voor woningbouw bestemde gronden zijn gelegen in een herontwikkelingsplan genaamd "Bocage".

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum: 29 januari 2017
 Waardepeildatum: 31 december 2016
 Rapportdatum: 11 mei 2017

Vastgoedobject

Omschrijving: Diverse percelen grond, thans onder meer in gebruik voor agrarische doeleinden, weg, groenvoorzieningen, deels braakliggend (voormalig bedrijfsterrein) en enkele bouwrijpe bouwkavels, alsmede verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend: Peijerstraat/Gildelaan/Mulderstraat/Peutenweg/Gebroekerstraat/
 Steenhouwerstraat te Echt (gemeente Echt-Susteren).

Taxatie

Rekening houdende met alle waardebepalende factoren, de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen, wordt het onderhavige vastgoedobject gewaardeerd op:

een marktwaarde per vierkante meter voor bouwrijpe gronden voor uit te geven kavels in de vrije sector, vrij op naam en exclusief verschuldigde omzetbelasting van afgerond:

€ 237,50

Zegge TWEEHONDERDZEVENENDERIG EURO EN VIJFTIG CENT

een marktwaarde per vierkante meter voor bouwrijpe gronden ten behoeve van projectmatige woningbouw in de vrije sector, vrij op naam en exclusief verschuldigde omzetbelasting van afgerond:

€ 220,--

Zegge TWEEHONDERDTWINTIG EURO

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed door ons bij de aanvaarding onzer bediening als zodanig afgelegd.

Echt / Roermond,

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



erkend lid van
vastgoedpro 

Ing. W.P.A. de Beer RT

erkend lid van
vastgoedpro 

fmi

ALGEMENE OPMERKINGEN

Redactionele verklaring.

In dit rapport zal verder gesproken worden over 'de taxateur' waarmee dan bedoeld wordt Van der Horst Taxateurs BV en/of de aan de genoemde vennootschap verbonden en daarvoor optredende gecertificeerde taxateurs, die de onderwerpelijke taxatie hebben uitgevoerd.

Offerte / opdrachtvoorwaarden.

Voorafgaand aan feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 9 december 2016 een offerte ingediend bij opdrachtgever. In deze offerte staan de opdrachtvoorwaarden aangegeven. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd.

De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn: de benoeming van de taxateur en de status van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever en eventuele mede-opdrachtgevers, het doel van de taxatie, het soort taxatie (volledig, hertaxatie, update), het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik daarvan, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, eventuele beperkingen in het gebruik, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS en de reglementen van de NRVt.

Het in de offerte aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de kosten van verschotten en de omzetbelasting. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

Opdracht.

Op 22 december 2016 heeft opdrachtgever de opdracht bevestigd waarmee de overeenkomst tot dienstverlening (taxatie) tot stand is gekomen.

Onder de professionele taxatiedienst worden verstaan de werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Doel van de taxatie.

Het doel van de taxatie is gedurende het uitvoeren van de taxatiedienst niet veranderd. De inhoud van de opdracht is gedurende de taxatiedienst niet gewijzigd of aangepast. Het rapport werd conform de inhoud van de offerte aangeleverd. Het rapport werd in concept aangeleverd.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen; deze gegevens zijn voor zover mogelijk geverifieerd en getoetst op plausibiliteit. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

De taxateur heeft deze, door de opdrachtgever aangeleverde gegevens als uitgangspunt genomen voor de taxatie.

Als “bijzonder uitgangspunt” geldt dat de marktwaarde is bepaald uitgaande van de situatie dat de grond bouwrijp is en dat de kavels gereed zijn om uit te geven voor woningbouw.

De wettelijke regelingen.

Op deze taxatie en op de overeenkomst tot taxatie is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

Valuta.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in Euro's (€).

Uitvoering taxatie conform Europese standaarden.

De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de Europese standaarden die door TEGoVA zijn opgesteld ('blue-book', 7^e editie 2012) en die gebaseerd zijn op de EVS. Naleving van de standaarden en reglementen kan worden gecontroleerd door en op grond van de reglementen TEGoVA (zie hiervoor www.tegova.org) enerzijds voor het gedrag, anderzijds voor het treffen van disciplinaire maatregelen (tuchtrecht).

Uitvoering taxatie conform reglementen NRVt

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVt, dat hij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt alsmede aan het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt en - voor zover van toepassing - aan het addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVt en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVt, dat hij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVt en dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. De reglementen kunnen worden nagezien op www.nrvt.nl.

De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt en nadere vereisten waaronder de regels omtrent roulatie.

PTA

De taxateur verklaart grondig kennis te hebben genomen van het PTA rapport 'Goed gewaardeerd vastgoed – 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten' (juni 2013) en in deze taxatie naar de geest van de aanbevelingen te hebben gehandeld. De activiteiten (het makelen en het taxeren) zijn geheel gescheiden; de onderneming en de taxateur opereren als onafhankelijk taxatiebureau en hebben geen activiteiten op het vlak van makelaardij.

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object. De taxateur bevestigt dat hij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

9.

Financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van de taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst BV aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

In het geval de totaalomzet de aangegeven grens van 25 % overschrijdt of zal overschrijden dient de taxateur hier melding van te maken aan de opdrachtgever en dient de opdrachtgever goedkeuring te geven voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst BV. In dat geval dient hiervan melding te worden gemaakt in het rapport. De taxateur dient zelf te beoordelen of het hem vrijstaat, gezien het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, om de professionele taxatiedienst te verrichten.

Rapportage, aanlevering, beperkingen.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij anders vermeld.

De taxatie is een “full valuation”. De taxatie werd uitgevoerd door de in dit rapport genoemde personen; de inspectie werd door de beide personen uitgevoerd, de uitwerking werd door één van deze personen uitgevoerd waarbij de andere persoon de taxatie cijfermatig en tekstueel heeft beoordeeld. In die zin is naar de mening van de taxateur het zogenaamde “vier-ogen principe” maximaal ingevuld. Vervolgens is het volledige rapport voorgelegd aan een niet bij de taxatie betrokken persoon met het verzoek deze te bevestigen in de vorm van een plausibiliteitsverklaring.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatieopdracht noch voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Verder moet worden opgemerkt dat deze taxatie een momentopname is. Ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot nieuwe inzichten en veranderde waarden. Om zicht te houden op de actuele waarde wordt geadviseerd de taxatie periodiek te herhalen. De taxateur aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het rapport is gemaakt, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Er zijn geen gebeurtenissen geweest die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de getaxeerde waarde en die hebben plaatsgevonden na de inspectiedatum en voor de rapportdatum.

g.

Waarderingsgrondslag conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS).

De **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

KADASTER

Kadastrale gegevens

<i>Gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>	<i>Eigendom</i>	<i>Grootte in m²</i>
Echt	K	Diverse percelen	Gemeente Echt-Susteren	136.359 m ²
Echt	K	Diverse percelen	Hurks Vastgoed-ontwikkeling Eindhoven B.V.	4.664 m ²
Echt	K	832	F.W.J.H. Lenaerts	1.080 m ²
Echt	K	831	F.W.J.H. Lenaerts	1.170 m ²
Echt	K	796	Mulleners Vastgoed BV	1.420 m ²
Echt	K	808	Mulleners Vastgoed BV	1.190 m ²
Echt	K	812	Mulleners Vastgoed BV	1.250 m ²
Echt	K	813	Mulleners Vastgoed BV	1.180 m ²
Echt	K	815	Mulleners Vastgoed BV	4.670 m ²
Echt	K	819	Mulleners Vastgoed BV	2.630 m ²
Totale grootte:				161.885 m²

Zakelijke rechten

De bovengenoemde lijst met percelen is opgesteld aan de hand van de opgave in het "taxatierapport inbrengwaarden" van Gloudemans gevestigd te Rosmalen de dato 5 juli 2016 ten behoeve van exploitatieplan "Bocage".

De peildatum van de waardering van de inbrengwaarden is 16 juni 2016. Onbekend is of er na 16 juni 2016 nog verkopen / transacties hebben plaatsgevonden op grond waarvan de genoemde oppervlakte nog moet worden bijgesteld. Navraag in januari 2017 bij opdrachtgever terzake heeft geen verdere bijstelling van bovenvermelde lijst met percelen opgeleverd.

Titelrecherche

De taxateur heeft ten behoeve van deze waardering geen titelonderzoek verricht. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft geen nader titelonderzoek verricht.

De taxateur gaat ervan uit dat de uit te geven percelen / kavels vrij van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen worden geleverd, behoudens eventuele (te vestigen) erfdienstbaarheden of zakelijke rechten vanwege nutsvoorzieningen, leidingen, kabels en dergelijke.

Van enkele transacties die in de periode 2013 tot 16 juni 2016 hebben plaatsgevonden hebben wij de akte van levering opgevraagd om beeld te krijgen van de actuele marktprijzen.

GEBRUIK

Huidige gebruik

Ten tijde van de plaatselijke opname zijn de gronden onder meer in gebruik voor agrarische doeleinden, openbare weg, groenvoorzieningen en deels braakliggend (de gronden van een voormalig en inmiddels gesloopt bedrijfscomplex). Tevens zijn er enkele percelen of perceelgedeelten bouwrijp gemaakt en deels al verkaveld. In deze waardering wordt uitgegaan van een situatie/levering vrij van huur / pacht en/of gebruik en ontruimd.

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT

Globale omschrijving en indeling van het vastgoedobject

Het getaxeerde betreft diverse percelen agrarische grond, met gras begroeide braakliggende grond, voormalig bedrijfsterrein (waarop voorheen aanwezig was het inmiddels gesloopte complex van Mommers Print Service), openbare wegen, groenvoorzieningen en bouw kavels.

De percelen liggen in het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de tuinen / erven van woningen aan de Peijerstraat, aan de oostzijde door het spoortracé Roermond-Sittard, aan de westelijke zijde door de bestaande wegen en bebouwing aan de Gildelaan en de Mulderstraat en aan de zuidzijde door het buurtschap Gebroek. Aangrenzend en in de directe omgeving bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen en agrarische percelen.

Aan de noordzijde van het gebied, direct zuidelijk van de bebouwing aan de zuidelijke zijde van de Peijerstraat, is een locatie in ontwikkeling; aldaar zijn inmiddels een aantal woningen gebouwd en liggen kavels gereed voor bebouwing; de wegenstructuur aldaar is nog niet aangelegd.

Programma woningbouw

Voor de locatie is een plan ontwikkeld voor de realisatie van in totaal 215 grondgebonden woningen/kavels in de vrije sector. De exploitatieperiode loopt van 1 april 2016 tot en met 31 december 2026. De uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw is eveneens voor deze periode voorzien. Het betreft zowel kavels bouwrijpe grond in de vrije sector als bouwrijpe grond voor projectmatige woningbouw.

Een deel van de gronden binnen het exploitatieplangebied is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Echt-zuidoost (Bocage) fase 1" reeds uitgegeven. Voor een aantal kavels zowel in de vrije sector als in de projectmatige woningbouw is reeds bouwrijpe grond verkocht.

Aan de noordelijke rand van het middengebied van het plan (globaal zuidelijk van de bebouwing aan de Peyerstraat 136-142) zijn inmiddels de eerste woningen gebouwd.



MILIEU-ASPECTEN

Door ons is aan derden geen opdracht gegeven tot het doen naar onderzoek van eventuele verontreiniging van de bodem, behorende bij het vastgoedobject en de aanwezigheid van materialen in, op of aan het vastgoedobject die schadelijk zijn of zouden kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden.

Ten behoeve van deze taxatie hebben wij gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals "Bodemloket" (zie bijlagen).

Indien er van het getaxeerde geen informatie beschikbaar is, noch bij opdrachtgever noch in de vorm van openbaar toegankelijke bronnen, zijn wij uitgegaan van de veronderstelling dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning (conform de Wet Wabo) wordt belemmerd.

Bodemverontreiniging

Volgens verkregen informatie zijn er op de onderhavige locatie in het verleden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken betroffen zowel het toenmalig aanwezige bedrijfscomplex (Mommers) alsmede de binnen het plangebied liggende agrarische gronden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er sprake was van bodemverontreiniging. In het kader van de herontwikkeling worden/zijn saneringen uitgevoerd. Bij de bijlagen is een door de opdrachtgever verstrekt overzicht gevoegd van de op de locatie (voorheen bedrijfscomplex Peutenweg 2) uitgevoerde onderzoeken. Tevens zijn memo's van de gemeente verstrekt inzake een in 2014 door Econsultancy op de locatie uitgevoerd Verkennend bodem- en asbestonderzoek en een memo inzake een Verkennend bodemonderzoek (na sloop) en een evaluatie bodemsanering, beide opgesteld door Geofox-Lexmond. In beide memo's is geconcludeerd is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Bij de Provincie Limburg (Bodeminformatie GIS-viewer) zijn gegevens beschikbaar over de locatie en het aangrenzende gebied. In het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en hebben saneringen plaats gevonden. (zie bijlagen).

De taxatie is gebaseerd op de aanname dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik (woningbouw); deze veronderstelling is aangemerkt als "bijzonder uitgangspunt".

Tanks

De taxateur heeft ten tijde van de opname geen bovengrondse of ondergrondse opslagtanks of aanwijzingen daartoe kunnen waarnemen. In deze waardering wordt aangenomen dat eventueel aanwezige tanks bij het bouwrijp maken van de gronden zijn gesaneerd.

SITUERING

Stand en ligging

- | | |
|----------------------------|--|
| Omschrijving locatie | : De herontwikkelingslocatie is gelegen aan de zuidoostelijke zijde van de kern van Echt. Deze plaats met circa 20.000 inwoners is gelegen in Midden-Limburg, ten zuiden van Roermond. Noordelijk ligt de lintbebouwing van de Peyerstraat, globaal tussen het centrum van Echt (noordwestelijk) en de kern van Pey (noordoostelijk). |
| Beoordeling locatie | : Redelijk tot goed |
| Belendingen | : In de directe omgeving bevindt zich voornamelijk bebouwing van zowel recent als ouder bouwjaar en met name bestemd voor woondoeleinden; verder bevinden zich in de omgeving agrarische percelen en een spoorlijn. |
| Soort gebruik belendingen | : Met name woondoeleinden. |
| Bereikbaarheid | : De locatie is goed te bereiken, zowel met eigen als met openbaar vervoer. Aansluitingen op de belangrijkste in- en uitvalswegen naar en van Echt liggen op korte afstand. Aansluitingen op het autosnelwegennet liggen westelijk van het getaxeerde op enkele minuten autorijden (A2 en A73). Het NS-station en bushalteplaatsen zijn op loopafstand aanwezig. Na gereedkomen van de voorziene infrastructuur in het plan zullen de uit te geven gronden bereikbaar zijn via de verharde openbare weg. |
| Parkeergelegenheid | : De voor woningbouw uit te geven gronden/kavels beschikken na gereedkomen van het plan over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en langs de openbare weg. |
| Toekomstige ontwikkelingen | : Het plangebied is nog in ontwikkeling, de geplande infrastructurele voorzieningen zijn nog niet aangelegd en zullen al naar gelang de ontwikkeling vordert, worden aangelegd. |

g.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

De onderhavige percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan “Bocage”, vastgesteld bij Raadsbesluit op 22 september 2016 met als bestemmingen “Wonen-1”, “Wonen-2”, “Wonen-3”, “Verkeer”, “Groen”, deels aangeduid als “specifieke vorm van groen-geluidswal 1” en deels als “specifieke vorm van groen-geluidswal 2”, deels de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” en de gebiedsaanduiding “milieuzone-boringsvrije zone” (zie bijlagen, bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het bijbehorende exploitatieplan, werd eveneens op 22 september 2016 vastgesteld door de Gemeenteraad.

Voor een deel van de gronden in dit bestemmingsplan is op 27 mei 2015 een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van 17 woningen (Bocage-fase 1b), zie bijlagen (zie bijlagen, bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Tevens bestaat er een bestemmingplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren”, vastgesteld bij raadsbesluit op 22 september 2016 waarin voor de onderhavige percelen een dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie” van toepassing is, en deels de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde-cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst” en deels de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde-cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat” (zie bijlagen, bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Toekomstig gebruik/vergunningen

Het is de bedoeling om de bouwgrond te verkopen voor de bouw van vrijstaande woningen in de vrije sector en voor projectmatige bouw van woningen. De hiertoe benodigde vergunningen zoals de WABO-vergunning zijn (nog) niet voor het gehele ontwikkelingsgebied verleend.

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

Marktgegevens

Macro-economisch beeld

De Nederlandse economie lijkt langzamerhand de recessie achter zich te laten. Volgens het Centraal Planbureau (CPB, Kortetermijnraming december 2016, kerngegevensstabel 2014-2017) was de Nederlandse economie in 2016 met 2,1% gegroeid en in 2015 met 2,0% gegroeid. De economische groei vertoont daarmee een stijgende lijn.

De groei is een gevolg van de toename van investeringen door bedrijven en overheden en stijging van het consumentenvertrouwen waardoor de consumptie is toegenomen. Voor 2017 wordt voorzien dat met name de sectoren detailhandel, horeca, recreatie en automotive zullen profiteren van het toegenomen consumentenvertrouwen. Het herstel van het consumentenvertrouwen is ook terug te zien op de woningmarkt. Na jaren van krimp en prijsdalingen is het aantal verkopen in 2014, 2015 en 2016 fors toegenomen en stabiliseren de prijzen; in sommige gebieden in de Randstad stijgen de prijzen zelfs weer. Voor 2017 wordt een afvlakking van de groei in de bouw, industrie en de export voorzien. Een aantal bijzondere risico's kunnen de economische groei afremmen: uittreding van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie, de zwakke financiële situatie in Zuid Europa, verdere vertraging van de mondiale handel en onzekerheid over het monetaire beleid in de Verenigde Staten en het eurogebied.

Voor 2017 verwacht het Centraal Plan Bureau een groei van de economie van 2,1%, een groei die ook in 2016 is gerealiseerd. Huishoudens zien hun reëel beschikbaar inkomen toenemen bij een lage inflatie (mede als gevolg van lage prijzen voor grondstoffen) en hogere lonen, waardoor de consumptie toeneemt. Door de depreciatie van de euro vanaf 2014 is de concurrentiepositie verbeterd en door de aantrekkende consumptie neemt de invoer eveneens toe van 5,8% in 2015, in 2016 circa 3,8% en voor 2017 wordt een groei geraamd van eveneens circa 3,8%.

De voor Nederland relevante wereldhandel is in 2015 circa 4,0% gegroeid, in 2016 circa 2,7% en voor 2017 wordt een stijging van 2,9% en voor 2017 voorzien. De groei van de uitvoer ligt in 2015 op 5,0 %, in 2016 op circa 3,4% en voor 2017 is een groei van 3,2 geraamd..

Het herstel op de Nederlandse arbeidsmarkt zet voorzichtig door. Door de economische groei neemt de productiviteit ook toe, hetgeen een aantrekkende werkgelegenheid tot gevolg heeft. Naar verwachting zal dit een daling van het werkloosheidspercentage tot gevolg hebben van 6,9% van de werkzame beroepsbevolking in 2015 naar 6,0% in 2016 en 5,3% in 2017.

Landelijk beeld woningmarkt.

In de periode medio 2008 tot eind 2014 is er sprake geweest van een recessie, die de gehele wereld heeft getroffen. De effecten hiervan zijn in de afgelopen jaren zowel op de woningmarkt als ook op de markt van commercieel vastgoed merkbaar geworden. De problemen in de bancaire en financiële sector, die worden gezien als een van de voornaamste oorzaken van de recessie, hebben niet bijgedragen aan een snel herstel van de economie. Als gevolg van de problemen op de financiële markten hebben banken hun beleid ten aanzien van het verstrekken van (hypothecaire) kredieten aangescherpt c.q. moeten aanscherpen ("loan to value"). Ook zijn er van overheidswege stapsgewijs strengere regels ingevoerd met betrekking tot de verhouding inkomen / maximale maandlasten ("loan to income"). Hierbij valt te denken aan onder meer het verplicht binnen 30 jaar aflossen van de hypothecaire lening, het maximeren van een aflossingsvrij deel tot 50% en het invoeren van de bijleenregeling. Eind 2014 tekende zich een voorzichtig herstel van de woningmarkt af. Dit herstel heeft zich in 2015, landelijk gezien, verder gemanifesteerd. De vooruitzichten voor 2016 lijken gunstig.

Publicaties vanuit onder meer de NVM laten een zeer regionaal gedifferentieerd beeld zien van de ontwikkeling van de verkoopprijzen. In het Randstedelijk gebied is sprake van prijsstijgingen tot boven het niveau van de crisis in 2008 terwijl in de meer landelijk gelegen gebieden de prijzen nauwelijks of een zeer beperkte stijgende lijn laten zien.

Provinciaal beeld woningmarkt.

De provincie Limburg is onder te verdelen in drie regio's: Noord, Midden en Zuid. Noord heeft een meer agrarisch karakter, Midden (zakelijke) dienstverlening en logistiek, Zuid vanuit de historie gegroeide industrie en opkomend toerisme. Deze onderscheidende karakteristieken zijn ook terug te vinden in de betreffende regionale woningmarkten. In het noordelijk deel van de provincie is het prijsniveau in de koopwoningmarkt vrij stabiel, in Midden is een licht stijgende tendens waarneembaar en in Zuid blijven de prijzen redelijk stabiel, met uitzondering van de regio Maastricht. Het marktbeeld is in zijn algemeenheid dat het beeld van de woningmarkt vergelijkbaar met het landelijke beeld van gebieden en gemeenten buiten de grootstedelijke regio's. Groot aanbod van koopwoningen en koopappartementen in alle prijsklassen en relatief lange doorlooptijden in het verkooptraject.

Voor Zuid Limburg geldt daarnaast dat er sprake is van een krimpregio. De absolute afname van de bevolking, op korte termijn in Zuid-Limburg en na 2030 in Midden- en Noord-Limburg, zal tot een overaanbod aan woningen leiden. Kwantitatief is daarvan in delen van Zuid-Limburg nu al sprake. Bestaande bestemmingsplannen bevatten nu plannen voor een veelvoud van het aantal woningen dat Zuid-Limburg nog nodig heeft. Bovendien kan het gaan om woningen waaraan te weinig behoefte bestaat. Met de aanpak van de plancapaciteit via een verordening beoogt de provincie te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument.

De verordening reguleert die toevoeging door een verbod in te stellen op het vaststellen van bestemmingsplannen die woningen toevoegen aan de planvoorraad. Voor een beter evenwicht op de woningmarkt is het nodig om meer woningen aan de voorraad te onttrekken. Dat betekent dus ook slopen: sloop is een harde voorwaarde geworden; voor elke woning in een nieuw bestemmingsplan moet een andere woning wijken. Naast kwalitatieve criteria gaat het daarbij ook om bijvoorbeeld het schrappen van een zelfde aantal woningen uit de 'papier voorraad'.

Een tendens die waarneembaar is in de vastgoedsector is dat er een verschuiving vanuit de beleggerswereld bespeurbaar is van commercieel naar residentieel vastgoed. Dit is ook het geval in de provincie Limburg. Een opvallend element hierbij is dat residentieel vastgoed in de beleggings sfeer binnen de provincie Limburg steeds meer in de belangstelling komt bij beleggers in de Randstad. Dit fenomeen is ingegeven vanuit de landelijk vastgestelde huurprijzen van woonruimten. De toegestane maximale huurprijzen volgens het puntensysteem van woonruimten in grootstedelijke gebieden ontlopen elkaar nauwelijks. De verwervingsprijzen in de provincie Limburg liggen daarentegen (op dit moment nog) lager. Dat dit voor een investeerder zijn rendement op het geïnvesteerd vermogen positief beïnvloed is evident.

De lokale marktomstandigheden.

In Midden Limburg zijn de problemen op de woningmarkt minder groot dan in Zuid Limburg. Ofschoon ook hier de krimp "op de loer ligt", zijn drastische maatregelen zoals in Zuid Limburg hier nog niet aan de orde. Merkbaar is wel dat na een reeks van jaren stilstand op de woningmarkt, weer voorzichtig plannen worden gemaakt en projecten tot uitvoering komen.

De vraag naar huur- en koopwoningen is duidelijk toegenomen en de prijsdalingen, die in de tijds van de economische crisis voorkwamen, lijken tot stilstand gebracht; (lichte) prijsstijgingen zijn weer waarneembaar en de doorlooptijd (de termijn tussen het te koop aanbieden en de feitelijke transactie) zijn (aanmerkelijk) korte geworden.

Met betrekking tot het beeld van de woningmarkt in Echt kan gesteld worden dat deze vergelijkbaar is met het beeld van de woningmarkt in Midden-Limburg.

g,

Referentiegegevens

Koop

Adres:	Plaats:	Aantal m ²	Koopsom (€) per m ² v.o.n. (inclusief BTW)	Koopsom (€) per m ² v.o.n. (exclusief BTW)	Datum:
De Tes 12, bouwkaavel	Beegden	647	254	209,92	Februari 2016
De Tes 3, bouwkaavel	Beegden	698		265,04 k.k.	Te koop
Op de Hoort 8, bouwkaavel	Herten	586	277,49	229,33	Maart 2015
Olmstraat 69	Echt	660		284,09 k.k.	Te koop
Kavels gelegen in het ontwikkelingsgebied					
Echt, sectie K, 7054	Echt	458	296,61	245,13	Juni 2014
Echt, sectie K, 7055	Echt	710	281,93	233,00	Mei 2013
Echt, sectie K, 7234 en 7244	Echt	305	412,21	340,67	Oktober 2015
Echt, sectie K, 7227 en 7243	Echt	466	346,46	286,33	Oktober 2015
Echt, sectie K, 7210	Echt	241	421,19	348,08	Oktober 2015
Echt, sectie K, 7223	Echt	250	444,02	366,96	Juni 2016

Opgemerkt wordt dat in de leveringsakte van perceel Echt, sectie K, nummer 7055 een oppervlakte staat vermeld van 575 m² en een koopsom van € 162.110,-- inclusief BTW. Op het kadastrale uittreksel staat een oppervlakte vermeld van 710 m² (geen verrekening over- of ondermaat). Op de kavel is een vrijstaande woning gebouwd. Op perceel Echt, sectie K, nummer 7054 is eveneens een vrijstaande woning gebouwd.

Opgemerkt wordt dat in de leveringsakte van perceel Herten, sectie C, nummer 4224 een oppervlakte staat vermeld van 573 m² en een koopsom van € 159.000,-- inclusief BTW.

De percelen nummers 7234, 7244, 7227, 7243, 7210 en 7223 zijn aangekocht door middel van koop-aannemingsovereenkomsten. De gehanteerde prijs voor bouwrijpe grond in deze overeenkomsten is mogelijk beïnvloed door verdiscontering van renteverliezen, door verrekening van een deel van de aanloopkosten en/of bouwkosten en door de verkoper/ontwikkelaar moverende redenen. De prijs die per vierkante meter betaald is, correspondeert naar de mening van de taxateur niet met de marktwaarde.

Relatie verkoopcijfers – taxatie

De taxatie van de gronden is gebaseerd op een prijs van € 237,50 per m² v.o.n. voor de kavels in de vrije sector € 220,00 v.o.n. voor de kavels ten behoeve van projectmatige bouw, te vermeerderen met BTW. Inclusief de verschuldigde omzetbelasting zou dat dan uitkomen op een prijs van afgerond respectievelijk € 287,-- per m² en € 266,-- per m² v.o.n., hetgeen voor Echt als maximaal mag worden aangemerkt. Ondanks de aantrekkende woningmarkt, ziet de taxateur (nog) geen aanleiding om de prijs per vierkante meter, ten opzichte van die per eind 2015, te verhogen. Dat komt mede door de nog steeds povere afname van gronden in het gebied Bocage. Indien in 2017 een significant aantal kavels meer op de markt wordt afgezet, zal een prijsstijging terecht zijn.

Beoordeling courantheid / de geschiktheid als onderpand

Gelet op de aard van het vastgoedobject, de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden, de locatie en de verdere voor deze onroerende zaak van toepassing zijnde omstandigheden kan er gesproken worden van courante gronden.

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Onderbouwing van de taxatie, parameters, gehanteerde methodiek.

Toegepaste methodiek

Bij de waardering van de uit te geven gronden is gebruikt gemaakt van de comparatieve methode en mede gebaseerd op ervaring (kennis en kunde van de taxateurs) alsmede ons bekend zijnde informatie van referenties.

Fiscale aspecten en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting. In dit geval is de prijs aangegeven op basis van “vrij op naam en exclusief BTW”.

Back-testing

De taxateur dient een back-testing uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden door dezelfde taxateur is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen.

De eerdere taxatie van de taxateur dateert van 12 juli 2016 met als peildatum 31 december 2015. Er zijn door de taxateur – zoals al aangegeven – geen verschillen gemaakt in de getaxeerde waarde per eind 2015 en per eind 2016.

Scenario analyse (“Highest and best use”)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van het te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). De EVS hanteert in dit kader begrippen als “verwachtingswaarde” en “hope-value”. De NVM heeft evenwel de aanbeveling gedaan om op dit onderdeel niet de EVS te volgen maar te kiezen voor de IVS en het daarin aangegeven scenario “highest and best use”, aan welke aanbeveling de taxateur zich vooralsnog conformeert.

Het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU) is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Gezien de staat van onderhoud c.q. afwerkingsniveau lijkt een (voortgezet) gebruik van het object als grond voor woningbouw, het meest aannemelijk en vertegenwoordigt het vastgoed op die wijze de hoogste waarde. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet leiden tot een hogere waarde.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	
Koopovereenkomst	☐	☐	☐	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☒	
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☐	☒	☐	☐	☒	Enkel Gisviewer Limburg geraadpleegd
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	Geen vermelding ep-online.nl
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	
WOZ-beschikking	☐	☐	☒	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

Tenzij anders vermeld zijn onderstaande clausules van toepassing:

1. De waardering is gebaseerd op de door opdrachtgever ter beschikking gestelde (financiële) bedrijfsgegevens en een visuele inspectie en opname, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen (technisch) inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en/of technische staat van de getaxeerde zaken. Door de taxateur wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele niet zichtbare gebreken is geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn verdisconteerd en waarvoor de taxateur geen aansprakelijkheid aanvaardt.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit algemene regelgeving van overheidswege noch in publiekrechtelijke zin noch in privaatrechtelijke zin beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Er is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, en er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waarde.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. De taxateur is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door de taxateur opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.
12. De taxateur aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
13. De taxateur zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van de taxateur. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Behoudens gevallen van toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aan de zijde van de taxateur, is de taxateur niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
15. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdracht gegeven aan de taxateur, zal de totale aansprakelijkheid van de taxateur voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat op de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van de taxateur.
16. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
17. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. De taxateur is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde-oordeel verzwijgt.
18. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

9.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Bedrijfsnaam: Van der Horst Taxateurs BV

Naam: S.J.H. Brinkmans
Adres: Secretaris Moonenstraat 2
Woonplaats: 6041 XE Roermond

Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT957476853, lid VastgoedPro, nummer 16272, verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport met:

nummer T 3921-4
van Gronden in het herontwikkelingsgebied "Bocage" aan de Peijerstraat/Gildelaan/Mulderstraat/Peutenweg/Gebroekerstraat te Echt,

getaxeerd door Ing. M.A.J. van der Horst en Ing W.P.A. de Beer en S.J.H. Brinkmans

beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 11 mei 2017 beoordeeld.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur verklaart dat in zijn optiek het taxatierapport en de bijlagen compleet zijn.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de opbouw, de inhoud en de tot stand koming van het rapport en de vermelde waarde plausibel is.

Aldus door de taxateur, Roermond, 11 mei 2017

S.J.H. Brinkmans RT

erkend lid van
vastgoedpro 

BIJLAGEN



Ruimtelijkeplannen.nl



Legenda

Best./inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvliegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidszone
- militaire voorziening.
- straatpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwvlakken

- bouwvlak

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Funcieaanduidingen

- funcieaanduiding

Lettertekenaanuiding

- lettertekenaanuid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevelijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Vorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

struct.visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuu
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

- a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.12 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

2.13 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- e.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. calamiteitenpaden;
- d. inritten tot aangrenzende percelen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. geluidwerende voorzieningen, waaronder ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2';
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van lichtmasten niet meer bedragen dan 12 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer bedragen dan 12 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf uitsluitend ten dienste van de aangrenzende woonpercelen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- b. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.
- c. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m en mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidscherm' uitsluitend hoofdgebouwen in maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan.
- f. Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer mag bedragen dan 60°.
- g. De bouwdiepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m voor vrijstaande woningen;
 2. 12,5 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 3. 10 m voor aaneengebouwde woningen;
 4. de diepte van het bouwperceel voor patiowoningen.
- h. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor vrijstaande woningen;
 2. 8 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 3. 6 m voor aaneengebouwde woningen;
 4. de breedte van het bouwperceel voor patiowoningen.
- i. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 1. 3 m bij vrijstaande woningen;
 2. 3 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
 3. 1,5 m bij aaneengebouwde woningen alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

- j. Bij patiowoningen dient een aaneengesloten onbebouwde ruimte aanwezig te zijn van minimaal 20 m².

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- Bijbehorende bouwwerken dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat indien het een garage betreft de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 m mag bedragen.
- Bijbehorende bouwwerken bij patiowoningen mogen uitsluitend aangebouwd aan de woning worden gebouwd, met dien verstande dat te allen tijde moet worden voldaan aan het bepaalde in 5.2.2 onder j.
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
 - 70 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
 - 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;

met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- Overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m; per erf mag niet meer dan 1 vlaggenmast worden gebouwd.
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de externe veiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- Artikel 5.2.2 onder d. voor het toestaan van een goothoogte tot maximaal 6 m, onder de volgende voorwaarden:
 - voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
 - de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- Artikel 5.2.2 onder e. voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 13 m, onder de volgende voorwaarden:
 - voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
 - de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen' een geluidwal / geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de totale hoogte niet minder dan 4,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 5,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' ten opzichte van bovenkant spoor bedraagt. De geluidwal dient in stand te worden gehouden.
- b. De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidscherm' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Verkeer' een geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de hoogte niet minder dan 4 meter bedraagt. Het geluidscherm dient in stand te worden gehouden.

5.5.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande en halfvrijstaande en/of geschakelde woningen dient minimaal 1 te bedragen, met dien verstande dat bij bouwpercelen groter dan 400 m² het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal 2 dient te bedragen.

5.5.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. bijzonder kwetsbare objecten binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 5.1 onder a. voor de uitoefening van: een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 3. degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 4. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m² in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
 6. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;
 7. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
 8. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
 9. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
 10. binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn zijn geen bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.
- b. artikel 5.1 onder a. voor de uitoefening van: een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:
 1. de woning waar de Bed & Breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m³;
 2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
 3. Bed & Breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
 4. parkeren ten behoeve van Bed & Breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
 5. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
 6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
 7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;

8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- c. artikel 5.5.3 onder c. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen sprake is van woningsplitsing;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
 4. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
 5. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf uitsluitend ten dienste van de aangrenzende woonpercelen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b. Van een bouwperceel mag niet meer dan 50% met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 225 m² mag bedragen.

6.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- c. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- d. Minimaal één gevel van het hoofdgebouw dient in de bouwperceelsgrens of op maximaal 1,5 m uit de bouwperceelsgrens die grenst aan de bestemming 'Groen', te worden gesitueerd.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- g. Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer mag bedragen dan 60°.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat indien het een garage betreft, de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 m bedraagt.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
 1. 70 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
 2. 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;

met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

c. De goothoogte van:

1. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;

d. De bouwhoogte van:

1. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 11 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1 m;
 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m; per erf mag niet meer dan 1 vlaggenmast worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van voorzieningen voor toegangshekken voor de voorgevel mogen niet meer bedragen dan 1,80 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting

De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen' een geluidwal / geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de totale hoogte niet minder dan 4,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 5,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' ten opzichte van bovenkant spoor bedraagt. De geluidwal dient in stand te worden gehouden.

6.4.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande en halfvrijstaande en/of geschakelde woningen dient minimaal 1 te bedragen, met dien verstande dat bij bouwpercelen groter dan 400 m² het aantal parkeerplaatsen minimaal 2 op eigen terrein dient te bedragen.

6.4.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. bijzonder kwetsbare objecten binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 6.1 onder a. voor de uitoefening van: een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 3. degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 4. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m² in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
 6. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;
 7. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
 8. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
 9. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
 10. binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn zijn geen bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.
- b. artikel 6.1 onder a. voor de uitoefening van: een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:
 1. de woning waar de Bed & Breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m³;
 2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
 3. Bed & Breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
 4. parkeren ten behoeve van Bed & Breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
 5. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
 6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
 7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;
 8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- c. artikel 6.4.3 onder c. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen sprake is van woningsplitsing;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
 4. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
 5. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 7 Wonen - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf uitsluitend ten dienste van de aangrenzende woonpercelen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- b. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.
- c. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m en mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- f. In afwijking van het bepaalde onder d. en e. mogen, indien het hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak, de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7,5 m.
- g. Indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een hellend dak mag de dakhelling niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 60°.
- h. De bouwdiepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m voor vrijstaande woningen;
 2. 12,5 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 3. 10 m voor aaneengebouwde woningen;
 4. de diepte van het bouwperceel voor patiowoningen.
- i. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor vrijstaande woningen;
 2. 8 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 3. 6 m voor aaneengebouwde woningen;
 4. de breedte van het bouwperceel voor patiowoningen.
- j. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 1. 3 m bij vrijstaande woningen;
 2. 3 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
 3. 1,5 m bij aaneengebouwde woningen alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- k. Bij patiowoningen dient een aaneengesloten onbebouwde ruimte aanwezig te zijn van minimaal 20 m².

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat indien het een garage betreft de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 m mag bedragen.
- b. Bijbehorende bouwwerken bij patiowoningen mogen uitsluitend aangebouwd aan de woning worden gebouwd, met dien verstande dat te allen tijde moet worden voldaan aan het bepaalde in 7.2.2 onder j.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
 1. 70 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
 2. 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;

met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;

- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m indien het bijbehorende hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m; per erf mag niet meer dan 1 vlaggenmast worden gebouwd.
- d. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. Artikel 7.2.2 onder d. voor het toestaan van een goothoogte tot maximaal 6 m, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straaitsilhouet;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- a. Artikel 7.2.2 onder e. voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 13 m, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straaitsilhouet;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen' een geluidwal / geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de totale hoogte niet minder dan 4,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 5,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' ten opzichte van bovenkant spoor bedraagt. De geluidwal dient in stand te worden gehouden.
- b. De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidscherm' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Verkeer' een geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de hoogte niet minder dan 4 meter bedraagt. Het geluidscherm dient in stand te worden gehouden.

7.5.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande en halfvrijstaande en/of geschakelde woningen dient minimaal 1 te bedragen, met dien verstande dat bij bouwpercelen groter dan 400 m² het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal 2 dient te bedragen.

7.5.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. bijzonder kwetsbare objecten binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 7.1 onder a. voor de uitoefening van: een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 3. degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 4. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m² in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
 5. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
 6. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;
 7. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
 8. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
 9. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
 10. binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn zijn geen bijzonder kwetsbare objecten toegestaan.
- b. artikel 7.1 onder a. voor de uitoefening van: een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:
 1. de woning waar de Bed & Breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m³;
 2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
 3. Bed & Breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
 4. parkeren ten behoeve van Bed & Breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
 5. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
 6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
 7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;
 8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- c. artikel 7.5.3 onder c. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofd woning is verbonden en er geen sprake is van woningsplitsing;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
 4. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
 5. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in het met een dubbelbestemming archeologie gemarkeerde gebied.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen (tijdelijke) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat de bodemverstoring niet lager dan 28,80m +NAP mag zijn. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een rapport te overleggen waarin naar oordeel van het bevoegd gezag het behoud van de archeologische waarden in de bodem in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

8.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 8.2.2 of artikel 8.7.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of -bomen;
- f. het rooien van diepwortelende beplanting of -bomen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- j. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

8.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.7.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 28,80m +NAP dient de aanvrager een rapport te overleggen waaruit blijkt dat het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

8.7.4 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8.7.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden middels opgraving in voldoende mate zijn veiliggesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene regels

10.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

10.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds bebouwing is gesitueerd;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b is niet meer dan één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

~~10.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:~~

- ~~a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;~~
- ~~b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;~~
- ~~c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.~~

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- ~~a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;~~
- ~~b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden~~
- ~~c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.~~

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - boringsvrije zone

12.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone- boringsvrije zone' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 m beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 m beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

12.1.2 Uitzonderingen

De in 12.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven. Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit lid sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 m beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

12.1.3 Afwijken bij een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1.1 en 12.1.2 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de planregels:

- a. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 m bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Help | FAQ | Contact

Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Terug naar zoekresultaten | Toon alle plannen

Bestemmingsplannen

Cultuurlandschap Echt-Susteren
planstatus : vastgesteld 2016-09-22
plancode : NL.IMRO.1711.BP20130990-V001
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : gemeente Echt-Susteren
ondergrond : grondwetelijke basiswet (GBW) (2015-06-08)
IMRO-verste : IMRO2012
Zoom naar het hele plan

Deelnameformule
Inhoudsopgave
Bestand voor: Waarden

bestemming van dit plan
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bestemming gevonden worden

afgeven en verwijzen in dit plan
vervalsbevoegdheid
naam
afgeven
afgeven
afgeven

plannen die een relatie hebben met dit plan
Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

doen waar dit plan is opgenomen
Status van de dossier: in voorbereiding
overige plannen op deze locatie



Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1) en Bijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 2);
- de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, zoals opgenomen in Bijlage 30 Lijst beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

3.1.2 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'	<u>Bijlage 3 Cultuurhistorisch ensemble Echt</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'	<u>Bijlage 4 Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Dieteren'	<u>Bijlage 5 Cultuurhistorisch ensemble Dieteren</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Ophoven'	<u>Bijlage 6 Cultuurhistorisch ensemble Ophoven</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'	<u>Bijlage 7 Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind'	<u>Bijlage 8 Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Baakhoven'	<u>Bijlage 9 Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Aasterberg'	<u>Bijlage 10 Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst'	<u>Bijlage 11 Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Lilbosch'	<u>Bijlage 12 Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen'	<u>Bijlage 13 Cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg'	<u>Bijlage 14 Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken'	<u>Bijlage 15 Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren'	<u>Bijlage 16 Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Susteren'	<u>Bijlage 17 Cultuurhistorisch ensemble Susteren</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Feurth'	<u>Bijlage 18 Cultuurhistorisch ensemble Feurth</u>
	<u>Bijlage 19 Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat</u>

'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'	
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord'	<u>Bijlage 20 Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof'	<u>Bijlage 21 Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	<u>Bijlage 22 Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat'	<u>Bijlage 23 Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat</u>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'	<u>Bijlage 24 Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat</u>

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel 3.1.2.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

3.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.2.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 3.1;
- die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

- behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 kan alleen worden verleend indien:

- blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 3.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;

- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

3.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 3.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- het verwijderen van zandwegen;
- het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 3.1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

3.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 kan alleen worden verleend indien:

- blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 3.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

3.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 3.6.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in artikel 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

- het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft of gehele of substantiële sloop;
- het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20^e eeuw;
- sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.7.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 kan alleen worden verleend indien:

- blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 3.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

3.7.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 3.7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.8.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 3.8.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 4 Waarde - Aardkundige waarde

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundige waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het instandhouden en versterken van de cultuurhistorische, natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, een en ander conform:

- Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1), Bijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 2);
- en

ter plaatse van de aanduiding:	conform:
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Broek en Hei'	<u>Bijlage 25 Aardkundig ensemble Broek en Hei</u>
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble De Horst'	<u>Bijlage 26 Aardkundig ensemble De Horst</u>
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Den Doort'	<u>Bijlage 27 Aardkundig ensemble D'n Doort</u>
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Op den Berg'	<u>Bijlage 28 Aardkundig ensemble Op d'n Berg</u>



Hurks vastgoedontwikkeling
t.a.v. De heer JPCM Leijten
Het Zuiderkruis 51
5215 MV 'S-HERTOGENBOSCH

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450
6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
Fax 0475 - 478 755
www.echt-susteren.nl

Verzonden:

VERZONDEN 14 JULI 2015

Uw brief van: 26 november 2014
Uw kenmerk:
Afdeling: Omgevingsdienst
Onderwerp: omgevingsvergunning

Ons kenmerk: MZ/2014/09296
Bijlage(n): 1
Behandeld door: Moric Kunert
Telefoonnummer: 0475 - 478 478

Geachte heer Leijten,

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit ingevolge artikel 2.10 t/m 2.21 Wabo (Omgevingsvergunning Uitgebreid)
KENMERK MZ/2014/09296

AANVRAAG

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 november 2014 van Hurks Vastgoedontwikkeling, Het Zuiderkruis 51 te 's Hertogenbosch, een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 17 woningen op het perceel aan de Oude Trambaan te Echt (Bocage – fase 1B).

BESCHIKKING

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het in strijd met het bestemmingsplan "Echt Zuidoost (BOCAGE)" realiseren van 17 woningen, conform het verzoek ingekomen d.d. 26 november 2014 met bijbehorende bescheiden en de hieronder genoemde activiteiten;

- het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a, juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 van de Wabo.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken, bijlagen en voorschriften-deel uitmaken van de vergunning.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.



* Z O 1 2 A F D 9 E 9 5 *

OVERWEGINGEN voor de activiteit "gebruik in strijd met bestemmingsplan"
(art. 2.1 lid 1 sub C WABO)

Het besluit is tot stand gekomen overwegende dat:

- onderhavige aanvraag dient te worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Echt Zuidoost (Bocage fase 1)" waarin het betreffende perceel de bestemming "Wonen" heeft;
- het in casu gaat om nieuwbouw van 17 woningen, waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen en de situering van de nieuwe woningen deels strijdig is met de op de verbeelding opgenomen bouwstroken en woningtypen (bebouwingsregels);
- de nieuw te bouwen woningen deel uitmaken van het nieuwbouwproject Bocage dat op deze voormalige bedrijfslocatie is geprojecteerd en als zodanig in de structuurvisie Echt – Susteren en de Woonvisie Midden Limburg Oost 2010-2014 is opgenomen;
- voorliggend bouwplan eveneens past binnen de ontwerpstructuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg zoals deze onlangs ter inzage heeft gelegen;
- voor wat betreft de milieuaspecten lucht, bodem, geluid en externe veiligheid tal van onderzoeken zijn uitgevoerd;
- er volgens het onderzoeksrapport van Econsultancy d.d. 21 november 2014 geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan voor wat betreft de bodemkwaliteit;
- voor wat betreft het aspect geluid voor de woningen geen hogere grenswaarde vastgesteld hoeft te worden vanwege het railverkeer omdat langs het spoor een geluidwal/geluidsscherm wordt gerealiseerd zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bocage NL.IMRO.1711.BP20140150-OW01;
- ter hoogte van de het bedrijf Vaassen Tours een geluidsscherm gerealiseerd dient te worden, teneinde een goed woon- en leefklimaat bij de woningen te kunnen garanderen;
- de omgevingsvergunning voor de bouw van het geluidsscherm langs de inrichtingsgrens van Vaassen Tours onlangs verleend is (kenmerk MZ/2015/12036 d.d.16 april 2015);
- de voorgevel en rechterzijgevel van de 2e verdieping van de woning gelegen op kavel 19, en voor zover grenzend aan een geluidgevoelige ruimte, uitgevoerd wordt als "dove gevel", omdat ondanks de realisatie van een geluidsscherm bij Vaassen Tours, hier nog steeds niet voldaan kan worden aan de streefwaarde voor het maximale geluidsniveau vanwege de bedrijfsactiviteiten bij Vaassen Tours. De uitvoering van de "dove gevel" is in dit besluit als voorschrift opgenomen.
- het aantal woningen binnen het plan niet toeneemt, waardoor het groepsrisico niet verandert;
- voorliggend bouwplan geen milieutechnische belemmeringen kent voor de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- de onderwerpelijke aanvraag ingevolge artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tevens aangemerkt dient te worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c Wabo, zijnde het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 het college van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning kunnen verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede

ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

- onderhavig verzoek voldoet aan deze voorwaarden;
- de door Croonenburo 5 opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing met kenmerk ROB01-0253094-01B d.d. april 2015 onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning en als zodanig is bijgevoegd bij deze omgevingsvergunning;
- het bouwplan daarnaast past binnen het ontwerpbestemmingsplan Bocage zoals dit recentelijk ter inzage heeft gelegen;
- herstructurering van de voormalige bedrijfslocatie aan de Peutenweg geen onevenredig nadelig gevolgen heeft voor de omliggende gebieden;

OVERWEGINGEN VOOR HET DEEL BOUWEN (ART. 2.1 LID 1 ONDER A WABO)

Bij het nemen van dit besluit hebben wij voor wat betreft deze activiteit overwogen, dat:

- onder voorwaarden wordt voldaan aan artikel 2 en artikel 120 van de Woningwet (Bouwbesluit);
- onder voorwaarden wordt voldaan aan de bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren;
- wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in artikel 12a eerste lid, onder a, van de Woningwet, zoals beoordeeld op 10 juli 2014, waarbij de welstandcommissie de suggestie heeft gedaan om als alternatief een doorgebakken pan toe te passen. Bij de woningen type C dienen de rookgasafvoeren niet in het dakvlak te worden geplaatst maar in de schoorsteen te worden weggewerkt

OVERWEGINGEN BODEM

Uit het ingediende bodemrapport blijkt dat de aanwezige bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

VOORSCHRIFTEN BODEM

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Echt-Susteren; er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens toestemming is gegeven.
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse mag worden hergebruikt.
3. Indien deze grond wordt afgevoerd dient men er mee rekening te houden dat middels het overgelegde bodemonderzoek onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hergebruiksmogelijkheden van deze grond.

VOORSCHRIFTEN GELUID

De voorgevel en rechterzijgevel van de 2e verdieping van de woning gelegen op kavel 19, en voor zover grenzend aan een geluidgevoelige ruimte, dient uitgevoerd te worden als "dove gevel" zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder. Deze "dove gevel" dient in stand te worden gehouden.

VOORWAARDEN GEBRUIK

1. De woningen mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat een geluidwal/geluidsscherm is gerealiseerd langs de spoorlijn zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Bocage NL.IMRO.1711.BP20140150-OW01 ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen'. De geluidwal dient in stand te worden gehouden.
2. De woningen mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat een geluidsscherm is gerealiseerd langs de inrichtingsgrens van Vaassen Tours conform de verleende omgevingsvergunning met kenmerk MZ/2015/12036 d.d. 16 april 2015. Het geluidsscherm dient in stand te worden gehouden.

VOORSCHRIFTEN ARCHEOLOGIE

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden waargenomen dient u dit volgens artikel 53 de Monumentenwet 1988 direct aan het bevoegd gezag te melden.

PROCEDURE

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo, inhoudende het publiceren en ter inzage leggen van de ontwerpbeschikking in het kader van de zienswijzenprocedure.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 woningen aan Oude Trambaan te Echt (Bocage – fase 1B) te verlenen.

BIJGEVOEGDE GEWAARMERKTE STUKKEN EN BIJLAGEN

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 26 november 2014 ;
- Situatietekening DO 10 d.d. 18-11-2014
- tekening DO-A1-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-A1-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-A2-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-A2-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-B-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-B-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-C-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-C-30 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-D-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-D-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-E-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-E-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-G-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-G-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-H1-20 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-H1-30 d.d. 17-7-2014
- tekening DO-H2-21 d.d. 24-3-2015;
- tekening DO-H2-31 d.d. 24-3-2015;
- tekening DO-50 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-51 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-60 d.d. 17-7-2014;
- tekening DO-80 d.d. 17-7-2014;
- bouwbesluit berekeningen DO-90 d.d. 17-7-2014;
- tekening bouwbesluit DO-91 d.d. 17-7-2014;
- sonderingsrapport 02P004736-adv-01 d.d. 4 juni 2014
- uitzetstekening d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype A1 d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype A2 d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype B d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype C d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype D d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype E d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype G d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype H1 d.d. 23-7-2014
- constructietekening woningtype H2 d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB01 woningtype A1 d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB02 woningtype A2 d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB03 woningtype B d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB04 woningtype C d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB05 woningtype D d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB06 woningtype E d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB07 woningtype G d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB08 woningtype H1 d.d. 23-7-2014
- constructieberekening 1454-KB09 woningtype H2 d.d. 23-7-2014
- overzichtstekening EPC woningen A1,A2,B,C,D,E,G,H1 en H2 d.d. 13-6-2104
- Akoestisch onderzoek Van Meel Bouwmaterialen DGMR d.d. 22 december 2014
- Akoestisch onderzoek Vaassen Tours DGMR d.d. 22 december 2014
- Milieuaspecten onderzoek woningbouw, DGMR d.d. 22 december 2014
- Rapport externe veiligheid spoor AVIV d.d. 27 oktober 2014

- Verantwoording groepsrisico externe veiligheid AVIV d.d. 1 december 2014
- ruimtelijke onderbouwing van Croonenburo5, met nummer ROB01-0253094-01D d.d. 09-04-2015;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plangebied Bocage, nummer 14081819, d.d. 21-11-2014;

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

LEGES

De in deze ontwerpvergunning berekende leges zijn gebaseerd op de huidige legesverordening van de Gemeente Echt-Susteren en de bijbehorende tarieventabel. De bouwleges zijn bepaald aan de hand van de door u opgegeven bouwkosten van € 2.255.500,-

Leges voor de activiteit "Bouwen"	€ 25.000,00
Leges voor de activiteit "Strijd bestemmingsplan"	€ 4.089,40
Leges beoordeling bodemrapport	€ 154,40
Leges beoordeling akoestisch onderzoek	€ 154,40
Leges statiegeld regeling	€ 100,00
Totaal leges:	€ 29.498,20

Van deze legeskosten ontvangt u na vergunning verlening separaat een aanslag. Bezwaren tegen de legeskosten kunnen binnen zes weken na verzending van de aanslag worden ingediend bij de heffingsambtenaar, Postbus 450, 6100 AL Echt.

HUISNUMMERS

In de bijlage treft u het bijbehorende huisnummerbesluit aan tbv de 17 woningen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren,
Krachtens mandaat,

R.M.H.M. Vranken
Teamleider vergunningen

BEROEP:

Bent u het niet eens met dit besluit of heeft u vragen?

Neem dan contact op met de contactpersoon die boven de begeleidende brief staat.

We nemen dan samen met u het besluit door. Komen we er niet uit en bent u het oneens met dit besluit, dan kunt u schriftelijk een beroepschrift indienen. Doe dit binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Dit is de wettelijke termijn. Daarna mag uw beroep niet meer in behandeling worden genomen.

Stuur uw beroepschrift naar: Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep indient;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Laat deze persoon dan uw machtiging meesturen.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Awb naar voren heeft gebracht. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffier van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

Dit besluit met de daarop betrekking hebbende stukken ligt, met ingang van de dag na de dag van publicatie tot het einde van de beroepstermijn, tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, voor eenieder ter inzage bij de receptie (Nieuwe Markt 55 te Echt).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw beroepschrift.

Vindt u dat u vanwege spoed niet op de uitspraak op uw beroepschrift kunt wachten, bijvoorbeeld omdat de uitvoering van het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u? Dan kunt u de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg verzoeken om dit besluit te schorsen en / of een voorlopige voorziening te treffen.

Stuur uw verzoek naar: Voorzieningenrechter Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie hieromtrent kunt u o.a. vinden op de landelijke website www.rijksoverheid.nl.

U kunt overigens alleen een verzoek indienen tegelijkertijd met het indienen van uw beroepschrift of nadat u uw bezwaarschrift heeft ingediend.

Uitvoeringsvoorschriften

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan het team Wabo worden gemeld:

WERKZAAMHEID	HOE	WANNEER
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang*
Storten van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dakconstructie	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk, echter vóór in gebruikname

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 3 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van het team Wabo aan het oog mogen worden onttrokken.

Algemene voorschriften

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving).

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan de gemeente de vergunning intrekken.

Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd.

Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken.

Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren.

Voor het deponeren van bouwmaterialen op gemeentegrond (b.v. openbaar plantsoen) is toestemming van de Afdeling Beheer vereist. U kunt hiertoe contact opnemen met de heer P. Janssen (teamleider Buitendienst) telefonisch bereikbaar via het centrale nummer 0475 - 478478.

Bovendien kan worden geëist, dat een waarborgsom wordt gestort voor eventuele herstelkosten in verband met toegebrachte beschadigingen aan gemeente-eigendommen.

Samenvatting uitgevoerde onderzoeken voormalige bedrijfslocatie Peutenweg 2 te Echt.

1. Aanvullend grondwateronderzoek:	sept 2013
---	-----------

Op basis van het uitgevoerde aanvullende grondwateronderzoek en de daarbij aangetroffen concentraties is er GEEN sprake van (humaan en/of ecologisch) risico. Aanvullende voorschriften bij bouwvergunningen worden daarom niet meer noodzakelijk geacht of kunnen komen te vervallen.

2. Nader bodemonderzoek asbest (tijdens sloop):	nov 2013/apr 2014
--	-------------------

Op basis van de onderzoeksresultaten mag geconcludeerd worden dat er geen asbest op de onderzochte locaties aanwezig is. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek ter plaatse van de onderzochte locaties is daarmee niet noodzakelijk. Tijdens de geplande grondwerkzaamheden zijn geen extra veiligheidsmaatregelen nodig ten aanzien van asbest in de bodem.

3. Verkennend bodemonderzoek (na sloop):	aug 2014
---	----------

Na de sloop is onder het gesloopte bedrijfscomplex een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft voldoende indicatie van de gebruiksmogelijkheden van de bodem. Thans voldoet de bodem aan de bodemkwaliteitseisen, "Wonen".

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolg dan wel nader onderzoek.

4. Evaluatie bodemsanering:	aug 2014
------------------------------------	----------

De sanering is conform het Plan van Aanpak uitgevoerd. Er zijn geen restverontreinigingen achtergebleven. De sanering is met inachtneming van de daarvoor geldende richtlijnen en kwaliteitseisen uitgevoerd. De saneringsdoelstelling is gehaald. De bodem is thans geschikt voor woningbouw.

Op basis van de saneringsresultaten bestaat er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolg dan wel nader onderzoek.

5. Evaluatie terreinafwerking (aanvullen bouwput):	okt 2014
---	----------

Het grondwerk op de locatie betreft o.a. het aanvullen en verdichten van diverse putten die zijn ontstaan na sloop van de bebouwing en kelders op het voormalige ViaSystems Mommersterrein en de uitgevoerde bodemsanering. Ten behoeve van de aanvulling en het op eindhoogte brengen van het terrein is gebiedseigen en aangevoerde grond verwerkt. Uit de bodemonderzoeken van de grond blijkt dat deze grond conform Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde en klasse Wonen.

6. Verkennend bodemonderzoek na terreinafwerking:	okt 2014
--	----------

De grond in de toplaag is bij eerder onderzoek niet waargenomen en betreft de op locatie aangebrachte grond. Er zijn hierin geen gehalten aangetoond die hoger zijn dan de achtergrondwaarden. De betreffende grond valt hiermee in de categorie 'achtergrondwaarde' en zeer plaatselijk 'wonen'. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. Het terrein is vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geschikt voor beoogde gebruik 'wonen'.

MEMO

Van : MER-OD team specialisten / Jos Joosten
Aan : Gemeente Echt-Susteren /team Gebiedsontwikkeling / Gaston Thijssen
Datum : 6 oktober 2014
Onderwerp : Verkennend bodemonderzoek & Evaluatie bodemsanering aan de Peutenweg 2 te Echt, gemeente Echt-Susteren

Beoordeeld onderzoek(en)

1.

Titel: Verkennend bodemonderzoek (na sloop) Peutenweg 2 te Echt.
nummer: 20112226-s1/MKLI
Datum: 18-08-2014
Uitvoerend bureau: Geofox-Lexmond

2.

Titel: Evaluatie bodemsanering (spot PAK en VOCL) te Echt.
nummer: 20112226-t1/MKLI
Datum: 25-08-2014
Uitvoerend bureau: Geofox-Lexmond

Doel

Doel van het onderhavige onderzoek is om tot inzicht te komen of de bodem waarop de bouwactiviteiten plaatsvinden geschikt is voor het beoogde gebruik.

N.b. voornoemd artikel verbiedt het bouwen van bouwwerken op zodanig verontreinigde grond, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het doorlopen van een WRO-procedure is noodzakelijk om de bouwplannen mogelijk te maken.

Opgemerkt moet worden dat alvorens de plannen kunnen worden gerealiseerd bodemsanering moet plaatsvinden. Van deze sanering is een evaluatieverslag opgesteld.

De onderzoeksoepzet

Het toetsingskader binnen de Wet ruimtelijke ordening ligt vast. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Op 04 juli 2012 (inwerking per 13 juli 2012) is de Nota Bodembeheer door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Dit met gevolg dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek conform NEN5725 als bewijsmiddel mag dienen binnen de te doorlopen procedure(s).

Bepaalt is dat voor een bestemmingswijziging of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Uitzondering is dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek **geén** geldig bewijsmiddel is in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Het gebruik van de bodemkwaliteitskaart is echter nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer, hij mag er ook voor kiezen om een bodemonderzoek conform NEN5740 uit te laten voeren.

De beoordeling

De informatie kwaliteit van een verkennend bodemonderzoek is beperkt.

Overschrijden de gehalten in grond- of grondwater de toetsingswaarde voor nader onderzoek (in formule $1/2(SW+IW)$), dan bestaat grote mate van onzekerheid over de blootstellingsrisico's.

De analyseresultaten worden getoetst aan de AW2000 en de NEN5740;2008.

De resultaten worden tevens getoetst aan het lokaal, specifieke bodembeleid (Nota Bodembeheer Maas & Roer, gemeente Echt-Susteren).

In dit vigerend beleid zijn drie bodemfunctieklassen / toetswaarden te onderscheiden. Te weten:

- Landbouw of natuur;
- Wonen en
- Industrie.

Actualiteitswaarde onderzoek

Een verkennend onderzoek zal op het moment van het indienen van de aanvraag om bouwvergunning in de regel niet ouder mogen zijn dan twee jaar. Het gebruik van het bouwterrein in de periode tussen onderzoek en indienen kan leiden tot de conclusie, dat de actualiteitswaarde van het onderzoek eerder verloopt. Het nader onderzoek zal in de regel nodig zijn, indien uit het verkennend onderzoek met onvoldoende zekerheid geconcludeerd kan worden of het een ernstig of niet ernstig geval van bodemverontreiniging betreft.

Hergebruik

Om de bodem en het oppervlaktewater te beschermen tegen mogelijke verontreinigingen, stelt het Besluit Bodemkwaliteit (BBK) randvoorwaarden aan de toepassingsmogelijkheden van steenachtige bouwstoffen zoals beton, asfalt en bakstenen. Het onderdeel grond en baggerspecie van het Besluit bodemkwaliteit regelt hoe en waar grond en baggerspecie met een bepaalde kwaliteit mag worden toegepast. Lokale (water)bodembeheerders (gemeenten en waterschappen) krijgen meer verantwoordelijkheden en kunnen zelf normen vaststellen met het gebiedsspecifieke beleid. Als dat niet gebeurt, is het generieke beleid van toepassing. Binnen de gemeente Echt-Susteren geldt ten aanzien van het hergebruik BBK het specifiek beleid. Dit lokale beleid is verwoord in de Nota Bodembeheer Maas & Roer, gemeente Echt-Susteren.

Hypothese/Onderzoeksstrategieën

Het verkennend onderzoek (1.) is uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond" en de NEN 5707:2003 "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond"

Onderzoeksstrategie:

Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

Resultaten

Voor de onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de onderliggende rapporten.

Opmerkingen

Rapport 1.

Ten aanzien van dit rapport zijn geen opmerkingen.

Rapport 2.

Uit de evaluatie (blz 12/13) blijkt dat er ca 92.56 ton sterk verontreinigde grond is ontgraven.

Dit is een zeer grote hoeveelheid uitgaande van de aanname dat ter plaatse maximaal 25 m^3 (= ca 40 ton) sterk zou zijn verontreinigd.

In een mail d.d. 07-10-2014 gaf Geofox-Lexmond de navolgende uitleg.

(...) Om te voorkomen dat deze af te voeren grond niet voldoet aan de Bodemkwaliteitsklasse Industrie is de spot met PAK en VOCL wat ruimer uitgegraven dan oorspronkelijk gepland. De sterk verontreinigde grond en

extra ontgraven (twijfel)grond is onder het afvalstroomnummer van de sterk verontreinigde grond afgevoerd. Hierdoor lijkt het dat er meer sterk verontreinigde grond is afgevoerd, maar dat is niet het geval.(...)

Door het uitvoeren van deze actie heeft vermenging van verschillende kwaliteiten grond plaatsgevonden. Iets wat men in de regel moet trachten te voorkomen. Nadeel is dat door deze vermenging kwalitatief betere grond als sterk verontreinigd is afgevoerd en hierdoor ook de afvoer een hogere kostprijs heeft gekregen.

Conclusie

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten en de saneringsresultaten bestaat er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolg dan wel nader onderzoek.

Advies

A.

Ten behoeve van de WABO-procedure.

Het voorliggende onderzoek geeft voldoende indicatie van de gebruiksmogelijkheden van de bodem. Thans voldoet de bodem aan de bodemkwaliteitseisen, "Wonen".

Op te leggen voorschriften

De navolgende voorschriften dienen in de bouwvergunning te worden opgenomen.

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Echt-Susteren; er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens toestemming is gegeven door dit bureau.
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse mag worden hergebruikt.
3. Indien deze grond wordt afgevoerd dient men er mee rekening te houden dat middels het overgelegde bodemonderzoek onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hergebruiksmogelijkheden van deze grond.

B.

Ten aanzien van de bodemsanering.

De sanering is conform het Plan van Aanpak uitgevoerd. Er zijn geen restverontreinigingen achtergebleven. De sanering is met inachtneming van de daarvoor geldende richtlijnen en kwaliteitseisen uitgevoerd. De saneringsdoelstelling is gehaald. De bodem is thans geschikt voor woningbouw.

MEMO

Van : MER-OD team specialisten / Jos Joosten
Aan : Gemeente Echt-Susteren/ G. Thijssen
Datum : 27 november 2014
Onderwerp : Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plangebied Bocage, gemeente Echt-Susteren.

Beoordeeld onderzoek

Titel: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plangebied Bocage te Echt.
nummer: 14081819
Datum: 21-11-2014
Uitvoerend bureau: Econsultancy

Doel

Doel van het onderhavige onderzoek is om tot inzicht te komen of ter plaatse van de bestemmingswijziging de bodem (ernstig) verontreinigd is, en dien ten gevolge al dan niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

De onderzoeksopzet

De Nota Bodembeheer is in 2013 door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Dit met gevolg dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek conform NEN5725 als bewijsmiddel **mag** dienen binnen de te doorlopen procedure(s).

Bepaalt is dat voor een bestemmingswijziging of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Uitzondering is dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek **géén** geldig bewijsmiddel is in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden. Het gebruik van de bodemkwaliteitskaart is echter nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer, deze mag er ook voor kiezen om een bodemonderzoek conform NEN5740 uit te laten voeren.

Het verkennend asbestonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en NEN 5707, richtlijnen uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut.

De beoordeling

De informatie kwaliteit van een verkennend bodemonderzoek is beperkt. Overschrijden de gehalten in grond- of grondwater de toetsingswaarde voor nader onderzoek (in formule $1/2(SW+IW)$), dan bestaat grote mate van onzekerheid over de blootstellingsrisico's. De analyseresultaten worden getoetst aan de AW2000 en de NEN5740;2008. De resultaten worden tevens getoetst aan het lokaal, specifieke bodembeleid (Nota Bodembeheer Maas & Roer, gemeente Echt-Susteren).

Actualiteitswaarde onderzoek

Een verkennend onderzoek zal op het moment van het indienen van de aanvraag om bouwvergunning in de regel **niet ouder mogen zijn dan twee jaar**. Het gebruik van het bouwterrein in de periode tussen onderzoek en indienen kan leiden tot de conclusie, dat de actualiteitswaarde van het onderzoek eerder verloopt. Het nader onderzoek zal in de regel nodig zijn, indien uit het verkennend onderzoek met onvoldoende zekerheid geconcludeerd kan worden of het een ernstig of niet ernstig geval van bodemverontreiniging betreft.

Onderhavig onderzoek is actueel te noemen.

Hypothese/Onderzoeksstrategie

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond". De gehanteerde strategieën zijn te onderschrijven. Het verkennend onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd conform de NEN 5707:2003 "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond". Het onderzoek asbest in puin is uitgevoerd conform de NEN 5897:2005 "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouwen sloopafval en recyclinggranulaat.

Resultaten

Voor de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderliggende rapport.

Conclusie

In de bodem zijn analytisch slechts lichte verontreinigingen aangetoond. Zeer plaatselijk worden tevens de voor het gebied geldende achtergrondgehalten overschreden. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

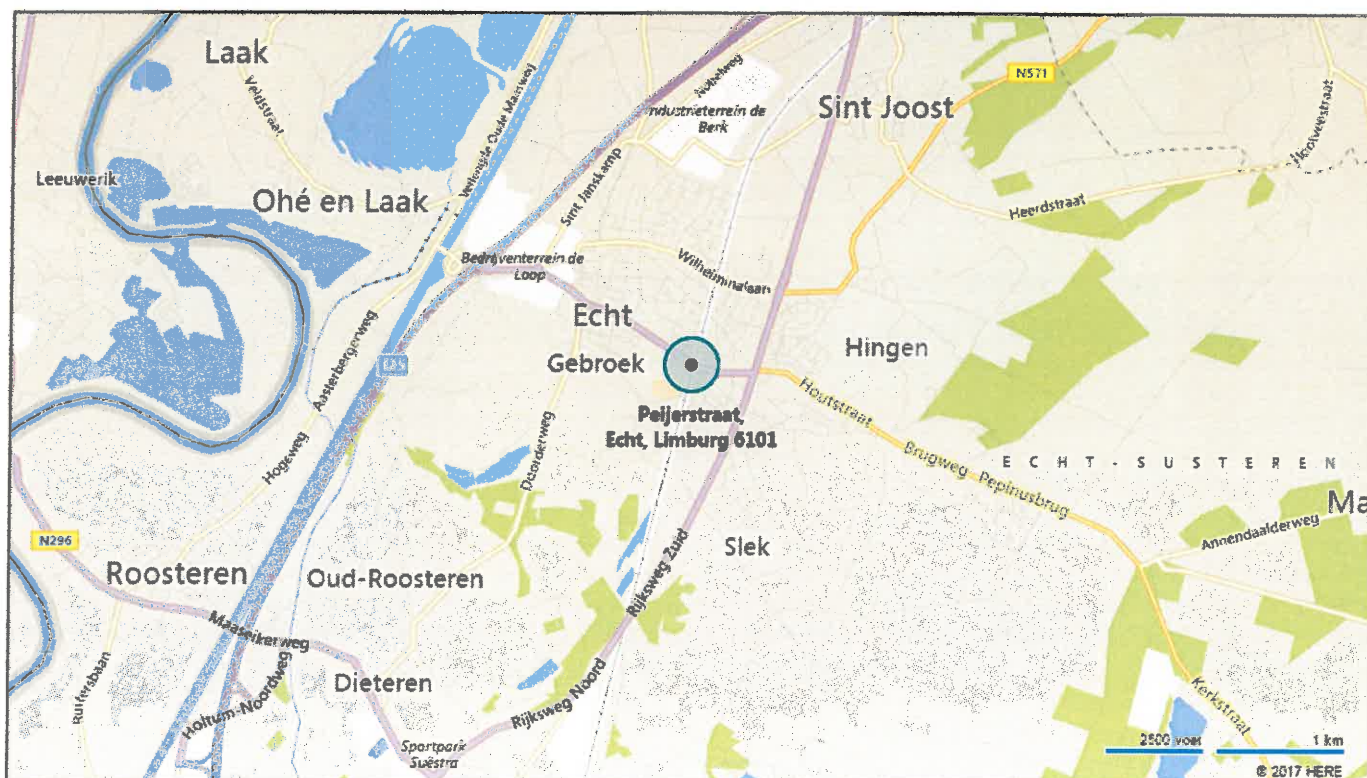
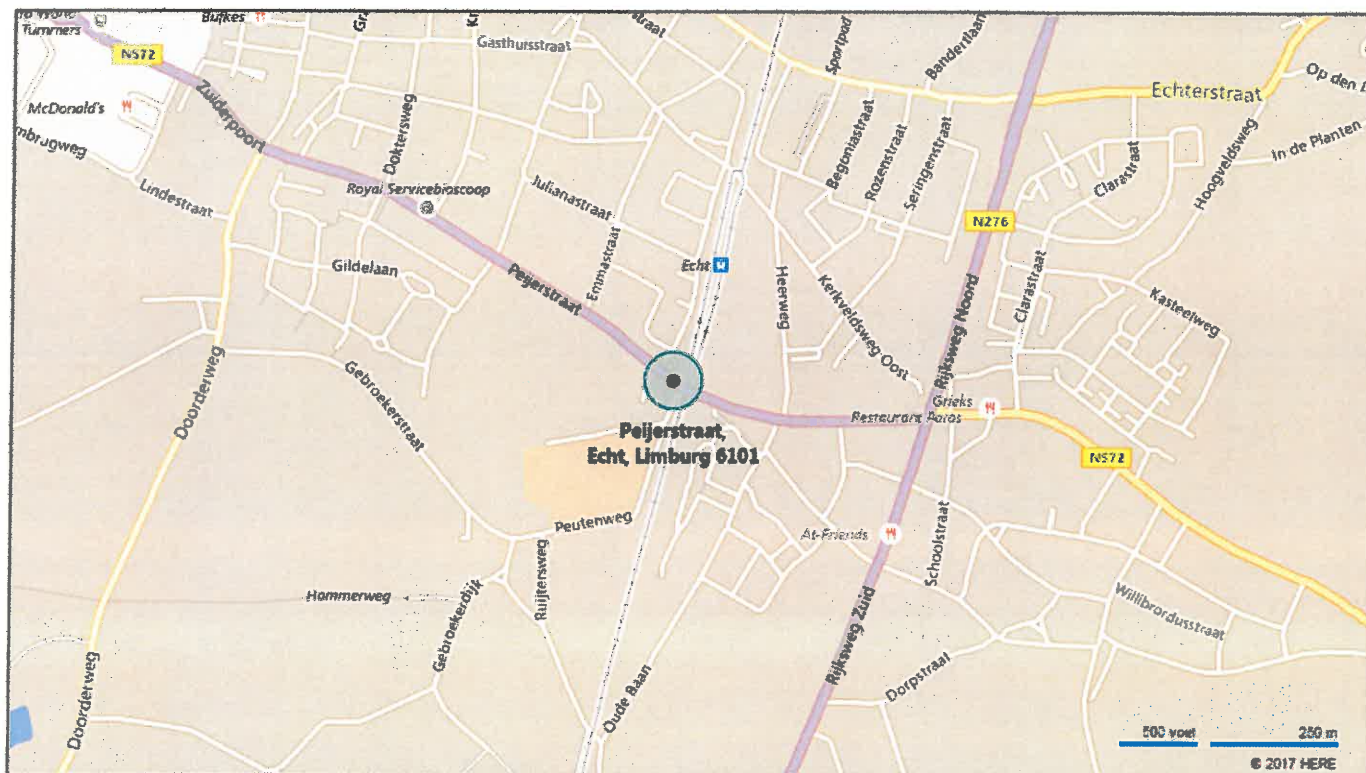


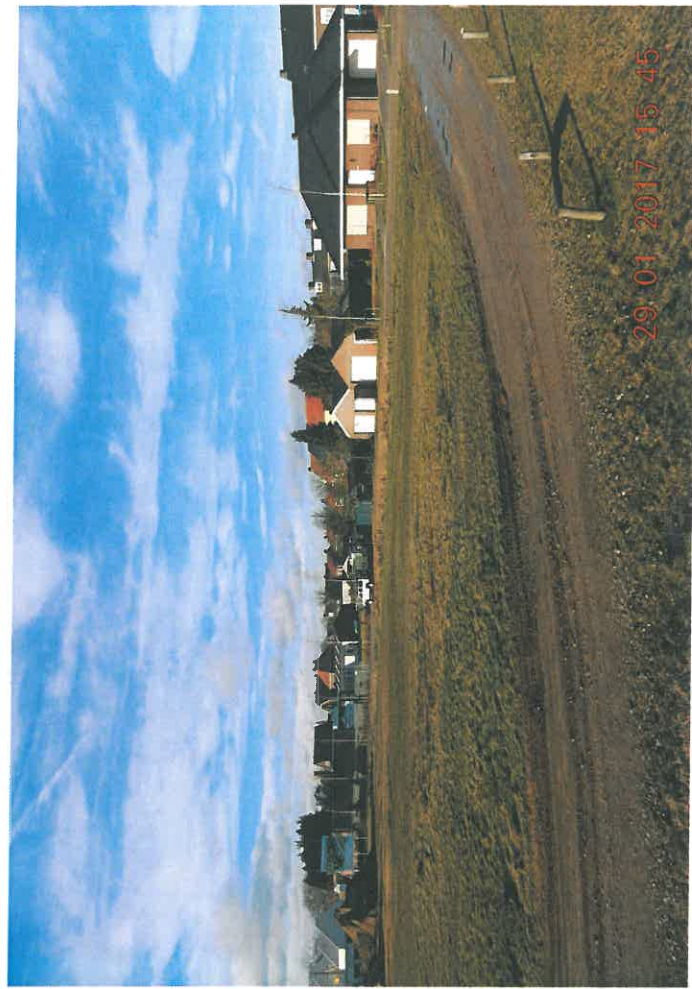
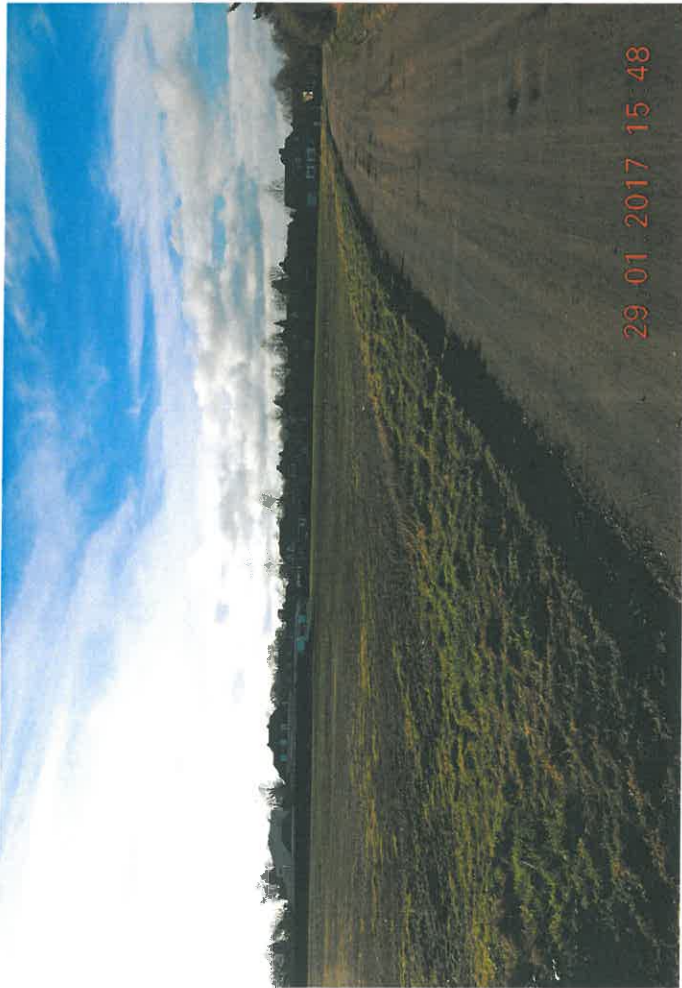






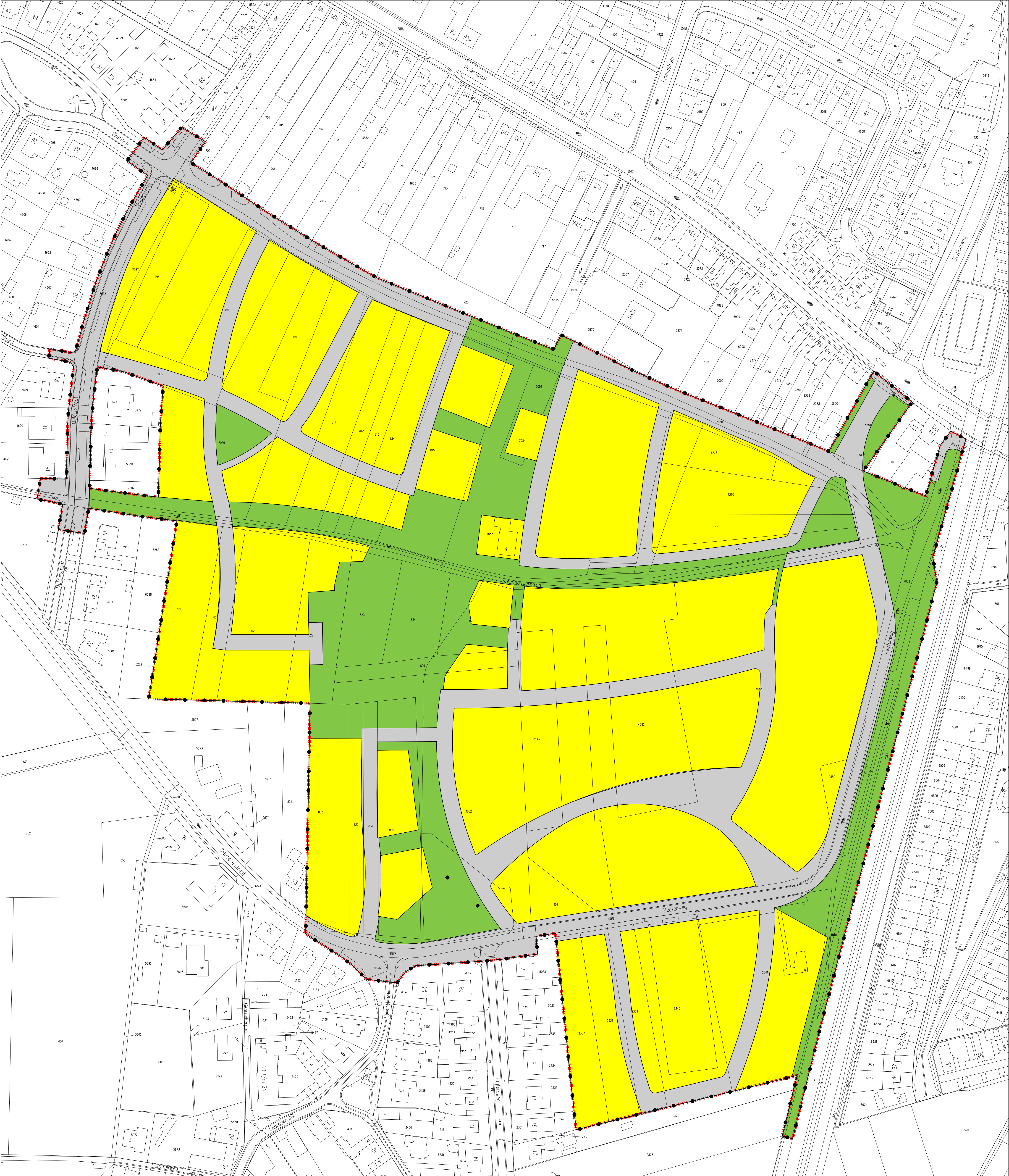
Stadsplattegrond:
Herontwikkelingslocatie “Bocage”
Peijerstraat e.o. te Echt





DEEL C

BIJLAGE 1



EXPLOITATIEGEBIED

- Grens van het bestemmingsplangebied
- Grens van het exploitatiegebied

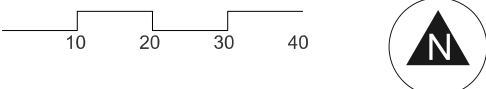
GRONDGEBRUIK

- Uitgeefbaar
- Openbare ruimte groen
- Openbare ruimte verkeer

Exploitatieplan Bocage
Kaart 1 Exploitatiegebied

Gemeente Echt-Susteren

Idn: NL.IMRO.1711.BP20140151-VG01
project: TEK02-0252900-01A
datum: juni 2016



BIJLAGE 2

Project: Bestemmingsplan Bocage			Opdrachtgever: GEM Bocage	
Projectnr.: BIM-036-01			Datum: 20-06-2016	
Omschrijving				
Deelgebied			Totaal	
Lengte/Aantal/Oppervlakte				
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen molgoot	m		49,00	
Verwijderen betonbanden 10-20	m		127,00	
Verwijderen betonbanden 13/15	m		411,00	
Verwijderen BSS df	m2		156,00	
Verwijderen BSS kf	m2		3.188,00	
Verwijderen betontegels	m2		106,00	
Verwijderen funderingmateriaal	m2		1.048,00	
Verwijderen riool; beton 900	m		57,00	
Verwijderen kolk	st		3,00	
Verwijderen put	st		1,00	
Verwijderen bomen	st		30,50	
Maaien en frezen terrein	are		1.091,84	
Verwijderen groenvoorziening/bossage	are		53,00	
Zagen asfaltrand t.b.v. aansluiting elementenverh.	m		349,50	
Verwijderen en aanbrengen verharding	m2		80,00	
Grondwerk				
Grondwerk rijwegen	m3		3.890,00	
Grondwerk kavels en openbaar terrein	m3		35.596,00	
Zand voor zandbed bouwrijp; dik 0,40 m	m3		3.890,00	
Zand voor zandbed woonrijp; dik 0,25 m	m3		3.000,00	
Riool				
DWA 250	m		1.906,00	
Gemengd Beton 900	m		58,00	
HWA 200	m		365,00	
HWA 315	m		167,00	
Huisaansluiting DWA 125	m		1.338,00	
Aantal huisaansluitingen	st		167,00	
Put 800x800	st		51,00	
Put 1250x1250	st		5,00	
Put 1500x1500	st		1,00	
Straatkolk	st		3,00	
Overstortkolken HWA bovenstrooms	st		44,00	
Overstortkolken HWA benedenstrooms	st		42,00	
Verhardingen				
Fundering rijweg 300mm	m2		11.299,00	
Fundering inritten en p-plaatsen en karrespoor 300mm	m2		5.812,00	
Fundering fiets-/wandelpaden 250mm	m2		1.330,00	
Fundering wandelpaden 150mm	m2		747,00	
Asfalt onderlaag; breed 2,10; dik 60mm	ton		111,00	
Asfalt deklaag; breed 2,00; dik 30mm; incl. kleeflaag	ton		53,00	
Asfalt deklaag; breed 5,00; dik 30mm; incl. kleeflaag	ton		223,00	
Halfverharding wandelpaden	m2		1.062,00	
Straatbakstenen kf karrespoor; incl. straatlaag	m2		115,00	
Straatbakstenen kf rijweg; incl. straatlaag	m2		11.214,00	

Project: Bestemmingsplan Bocage			Opdrachtgever: GEM Bocage	
Projectnr.: BIM-036-01			Datum: 20-06-2016	
Omschrijving				
Deelgebied			Totaal	
Lengte/Aantal/Oppervlakte				
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Straatbakstenen kf parkeerplaatsen; incl. straatlaag	m2		212,00	
Straatbakstenen df inritten; incl. straatlaag	m2		3.509,00	
Straatbakstenen df wandelpaden; incl. straatlaag	m2		657,00	
Grasplaten; incl. straatlaag	m2		1.627,00	
Uitstapstrook p-plaatsen straatbakstenen df	m2		278,50	
Kantopsluitingen				
Molgoot	m		1.467,00	
Molgoot vlak	m		988,00	
Betonbanden 12-25	m		5.109,00	
Betonbanden 10-20	m		2.287,00	
Betonbanden 8-20	m		2.273,00	
Enkele strek BSS kf	m		1.300,00	
Enkele strek grasplaten	m		3.162,00	
Overig				
Bestorting	m2		1.190,00	
Tijdelijke afrastering	m		3.087,00	
Groenvoorziening				
Zaaien				
Zaaien, maaien terrein in bouwrijpfase	are		1.112,92	
Grondwerk en zaaien sloot	are		25,00	
Zaaien berm	are		182,90	
Hagen				
Planten Acer campestre. (AC)	m		756,00	
Planten Carpinus betulus. (CB)	m		497,00	
Planten Crataegus monogyna. (CM)	m		624,00	
Planten Fagus sylvatica. (FS)	m		633,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FA)	m		600,00	
Planten Ilex meserveae 'Blue Prince'. (IM)	m		943,00	
Planten gemengde haagsoort. (FF)	m		0,00	
Planten gemengde haagsoort. (LC)	m		697,00	
Heesters				
Planten Amelanchier lamarckii (AL)	st		55,00	
Planten Cornus mas (CM)	st		29,00	
Planten Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (CL)	st		15,00	
Planten Mespilus germanica (MG)	st		18,00	
Planten Syringa vulgaris 'Madame Lenorne' (SV)	st		29,00	
Bomen				
<u>Laanbomen en solitaire bomen</u>				
Planten Acer platanoides. (AP)	st		48,00	
Planten Fraxinus excelsior 'Atlas'. (FE)	st		50,00	
Planten Betula pendula. (BP)	st		19,00	
Planten Tilia cordata. (TC)	st		8,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FS)	st		3,00	
Planten Alnus glutinosa. (AG)	st		9,00	
Planten Salix alba 'Chermesina'. (SA)	st		11,00	
Planten Castanea sativia. (CS)	st		1,00	
Planten Juglans regia. (JR)	st		0,00	

Project: Bestemmingsplan Bocage			Opdrachtgever: GEM Bocage	
Projectnr.: BIM-036-01			Datum: 20-06-2016	
Omschrijving				
Deelgebied			Totaal	
Lengte/Aantal/Oppervlakte				
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
<u>Fruitbomen</u>				
Planten Malus domestica 'Gloster'.	st		0,00	
Planten Prunus avium 'Hedelfinger'.	st		0,00	
Planten Pyrus communis 'Conference'. (PYC)	st		14,00	
Planten Malus 'Evereste'.	st		0,00	
Planten Prunus 'Umineko'. (PU)	st		6,00	
Planten Pyrus communis 'Beech Hill'.	st		0,00	
Sub totaal				
Diversen				
Openbare verlichting	euro		764	
Staartkosten				
Uitvoeringskosten	%	3,00		
Algemene kosten	%	4,00		
Winst en risico	%	3,00		

BIJLAGE 3

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage



V o o r w o o r d

Voorwoord bij herziene versie 3 juli 2017

Aanleiding herziening

Het oorspronkelijk stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is in 2009 vastgesteld. In januari 2014 is het onderdeel beeldkwaliteitplan herzien, waarbij op een aantal plekken woningen met platte daken in een moderne bouwstijl zijn geïntroduceerd. Het herziene stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is in 2016 vastgesteld. De afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt ingrijpend veranderd. De oorspronkelijke planversie was afgestemd op de situatie op de woningmarkt van vóór de crisis op de huizenmarkt. De huidige woningmarktsituatie en de woonwensen van de potentiële kopers vragen opnieuw een actualisering (meer flexibiliteit) van de plannen.

Doel herziening

Doel van de herziening is om over een actueel stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan te beschikken waarmee de verdere ontwikkeling van Bocage, slagvaardig ter hand kan worden genomen. Het doel is niet om een nieuw plan te maken, maar om de oorspronkelijke ambities te vertalen naar de realiteit van huidige situatie, waarbij de opgave is om de ‘geest’ van het oorspronkelijke plan te respecteren. De ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd. In deze wijzingen zijn de bouw mogelijkheden voor plat-bedakte woningen verder uitgebreid.

Binnen het uitgangspunt van een gevarieerd straatsilhouet zijn hiervoor de ontwikkel mogelijkheden verruimd in grote delen van het plan. De eis van de ‘verlaagde goot’ blijkt in de praktijk een blokkade voor potentiële kopers. Ook hier zijn binnen het uitgangspunt van ‘realiseren van een gevarieerd straatsilhouet’, mogelijkheden opgenomen, om hiervan af te wijken. Ook het bestemmingsplan wordt op deze zaken aangepast.



Procedure bouwen in Bocage

Indien U overweegt om een kavel te kopen en een huis te (laten) bouwen, is het belangrijk om de inhoud van het beeldkwaliteitplan (bkp) Bocage goed door te nemen. Het bkp Bocage schetst een beeld van de nieuwe buurt. Een gevarieerd beeld met bakstenen woningen met een kap, die zijn gesitueerd op kavels met groene randen. Aan de randen is een aantal zones met mogelijkheden voor woningen in een ‘strakke vormgeving’. Een groen en dorps woonmilieu is het streefbeeld van het bkp Bocage op hoofdlijnen. Binnen deze hoofdlijn is voldoende ruimte om eigen wensen en ideeën vorm te geven. Het bkp Bocage is vastgesteld door de gemeenteraad. De welstandscommissie toetst uw bouwplan aan het bkp Bocage. Plannen die passen binnen de sfeer van Bocage worden goedgekeurd. De welstandscommissie baseert haar oordeel ook op het advies van de supervisor Bocage. De rol van de supervisor is om het beeld van Bocage als geheel te bewaken, zoals de relatie met de belendende percelen en die met de openbare ruimte, het omgaan met de spelregels voor het bouwen en de toepassing van kleuren en materialen. Motto daarbij is: het geheel is meer dan de som der delen. Dit is ook in uw belang omdat de waardeontwikkeling van uw vastgoed samenhangt met de waardering van Bocage als geheel. In het proces van wens tot bouwen zijn drie stappen te onderscheiden.

Stap 1: accoord met inhoud bkp

Als U zich kunt vinden en prettig voelt bij de sferen van Bocage, dan kunt u samen met uw architect aan de gang om een plan te maken dat bij u past.

Stap 2: overleg concept-schetsplan met supervisor

Als u een concept-plan heeft, dan wordt dit besproken met de supervisor. De supervisor geeft u een advies. Vervolgens kan het plan, al dan niet gewijzigd, naar de welstandscommissie.

Stap 3: aanvraag omgevingsvergunning

Goedkeuring door de welstandscommissie is een formeel besluit, waaraan ook de verkoop van de grond gekoppeld is en dat onderdeel is van de omgevingsvergunning, die vereist is om te kunnen bouwen.

Beeldkwaliteitsplan Bocage

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Bocage

3 juli 2017

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	De opgave	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	De inspiratie	2
2	Stedenbouwkundig plan	4
2.1	Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur	4
2.2	Verkeer en parkeren	5
2.3	Water en groen	6
2.4	Erfafscheiding	7
3	Beeldkwaliteitsplan	8
3.1	Algemene typering woonmilieu	8
3.2	De ensembles	9
3.3	Erven wonen	10
3.4	Dorps wonen	14
3.4.1	De voorname straat	16
3.4.2	De groene knopen	16
3.5	Strakke bouwstijl	17
4	Openbaar gebied	18
4.1	Algemene typering openbaar gebied	18
4.2	Voorname straat	19
4.3	Groene straten	19
4.4	Karrespoor	20
4.5	Paden	20
4.6	Zone langs spoor	20
4.7	Groene ruimtes	21
4.8	Spelen	21
4.9	Honden	21
4.10	Meubilair	21
4.11	Nutsvoorzieningen	21
4.12	Geluidwerende voorziening langs het spoor	21

1 Inleiding

1.1 De opgave

De opgave is om een aantrekkelijk nieuw woongebied te ontwikkelen dat zich zorgvuldig voegt in de context van de bestaande omgeving. Een groen en eigentijds woonmilieu. Een woonomgeving die recht doet aan de bestaande kwaliteiten en respectvol omgaat met historische gegevens. Een woongebied dat iets toevoegt ten opzichte van de bestaande woonmilieus in Echt en een woongebied dat specifiek verbonden is met de plek. In ieder geval geen doorsnee wijkje, dat 'overal' zou kunnen worden gerealiseerd.

De ambities zijn hoog, zowel ten aanzien van het stedenbouwkundig plan als ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het openbaar gebied. Dit alles passend in de beleidsuitgangspunten van de gemeente Echt-Susteren.

Naast de kwalitatieve opgave is er ook een kwantitatieve opgave. In het plangebied dienen maximaal 215 grondgebonden woningen te worden gerealiseerd in verschillende categorieën en binnen de planeconomische randvoorwaarden voor wat betreft de uitgeefbaarheid.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuid-oost zijde van de kern Echt op de overgang van het dorp met het landschap. Het plangebied was deels in gebruik als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. Het industriële complex is in 2014 geheel gesloopt, waardoor alle gronden beschikbaar zijn om tot ontwikkeling te worden gebracht. De ontwikkeling zal in deelgebieden plaatsvinden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond – Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek.

De locatie heeft zowel ruimtelijk als landschappelijke kwaliteiten. Door de ligging aan de rand van het dorp bestaat er een zichtrelatie met het open landschap en het buurtschap Gebroek. Het maaiveld wordt gekenmerkt door lichte glooiingen in verschillende richtingen. De spoorlijn snijdt in zuidelijke richting langzaam in het maaiveld. In de zuidoostzijde van het plangebied ligt de spoorzone enigszins verdiept ten opzichte van het aangrenzende maaiveld.



1 Inleiding

1.3 De inspiratie

De bestaande context biedt de belangrijkste inspiratie voor het karakter van de nieuwe woonomgeving. Talloze aspecten liggen, als ze worden herkend, als het ware voor het oprapen om in de nieuwe woonomgeving te worden verwerkt.

De historie

De vroegere situatie zoals die op oude kaarten zichtbaar is, biedt aanknopingspunten. Een eeuwenoude route over de velden die de verbinding vormde tussen het veldkruis aan de westzijde van het plangebied en de kerk van Peij kan in haar verloop binnen het plangebied worden hersteld en geïntegreerd in de nieuwe situatie. Dit levert een kenmerkende oost-west structuurlijn voor het woongebied op. De bijzonderheid van deze historische lijn eist een passende vertaling.

Gebroek

Gebroek is een buurtschap aan de zuidzijde van het plangebied, dit ligt op de rand van de hoger gelegen zandige vlakten en de ingesneden laagten van de Kanjelbeek en de Middelgraaf. Hier ligt het natte natuurgebied De Doort. Gebroek bezit een losse, gevarieerde verkavelingsstructuur. Het buurtschap bestaat uit een stelsel van min of meer rechte en duidelijk gebogen straten. Wegen uit verschillende richtingen komen bijeen op pleinachtige ruimtes. De openbare ruimte profielen zijn gevarieerd en informeel, erfgronden zijn vaak groen. Ze bieden een charmante verschijning: dorps en ongedwongen.

De karakteristiek van Gebroek met zijn bijzondere ruimtelijke structuur bieden thema's voor het nieuwe woongebied ten aanzien van verkaveling en openbare ruimtes.

Het nieuwe woongebied komt tussen Gebroek en Echt in te liggen en mag geen obstakel tussen beide worden. Deze constatering is omgedraaid in de vraag: hoe kan de nieuwe woonomgeving als aantrekkelijke verbinding functioneren tussen Gebroek en Echt. Dit levert een tweede structuurlijn in het plan in noord-zuid richting op. Het is niet ondenkbaar dat deze lijn in de toekomst kan worden doorgezet tot het centrum van Echt rond het gemeentehuis. Deze verbinding is meer dan een lijn. Het is een centrale zone die vooral aansluit bij de karakteristiek van Gebroek.

De veldkruis en kapel

Rondom en in het plangebied liggen verschillende veldkruizen. Deze zijn gelegen aan de Gildelaan en de Mulderstraat en nabij een aantal monumentale bomen aan de Peutenweg. In Gebroek is tevens een kapel aanwezig, welke in de huidige situatie op een enigszins verloren plek ligt. Voor de nieuwe situatie bieden de aanwezigheid van de kapel en de bomen de kans om tot een meer betekenisvolle plek te worden omgevormd, waar routes bijeenkomen. De in de plannen herstelde oost-west structuurlijn kent ook een grotere betekenis toe aan het veldkruis gelegen aan het einde van de historische route en die aan de Gildelaan.



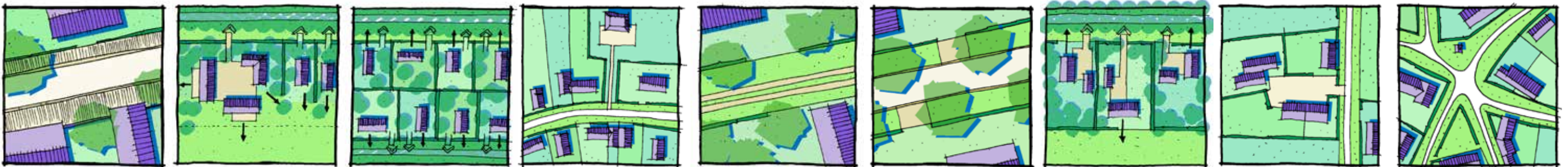
1 Inleiding

De spoorlijn

Langs de spoorlijn, aan de oostgrens van het plangebied, is een duurzaam groene geluidwerende voorziening gerealiseerd die het spoorgeluid buiten Bocage zal houden. In 4.12 wordt nader op de geluidwerende voorziening ingegaan.

De zinvolle afwijking

Dorpsheid en prettige ruimtelijke situaties worden voor een deel gekenmerkt door onverwachte oplossingen. Verrassend en soms ook onbegrijpelijk waarom op een bepaalde plek een bepaalde situatie is ontstaan. Stedenbouwkundige plannen in deze tijd worden vaak gekenmerkt door een hoge mate aan doordachtheid en logica. De zinvolle afwijking die gegroeide bestaande situaties vaak kenmerkt, ontbreekt. Juist hier ligt de sleutel voor elegante, charmante en identiteitsvolle oplossingen. In de planontwikkeling voor Bocage heeft de zinvolle afwijking een plek gekregen. Standaardoplossingen ten aanzien van de verkaveling, het verloop van wegen en de profielen van de openbare ruimte zijn op een aantal plekken bewust ontweken.



2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

Bocage is opgespannen tussen Echt en Gebroek. Een assenkruis van langzaam verkeersroutes vormen de dragers waaromheen Bocage zich voegt. In oost west richting manifesteert de historische route zich als zelfstandige lijn, die autonoom het plangebied doorsnijdt en daarmee in zijn waarde blijft als route met een eigen en langdurige geschiedenis. In noord-zuid richting is een ruime centrale zone gesitueerd als verbindende schakel tussen Gebroek en Echt. Qua sfeer en verkaveling onderscheidt deze zone zich ten opzichte van de omringende woongebieden. Een aantal bebouwingsclusters in een setting van veldjes en boomgaarden typeren de centrale groene zone. De veldjes en boomgaarden hebben betekenis voor bewoners van het nieuwe woongebied als groen- en recreatieruimte. Ook voor de overige bewoners van Echt biedt het nieuwe stelsel van paden aantrekkelijke routemogelijkheden.

De woongebieden die de centrale zone omringen, bestaan uit een stelsel van straten en groene pleintjes waar rustige linten van woningen zich op oriënteren. De verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, heeft een belangrijke positie. Binnen Bocage krijgt deze verbinding een eigen signatuur, die tot uitdrukking komt in het profiel van de weg en de begeleidende bebouwing en beplanting. De groenpleintjes krijgen ook een 'eigenheid' die wordt uitgedrukt in de keuze van beplanting en in kleur- en materialisering van de aangrenzende woonbebouwing.

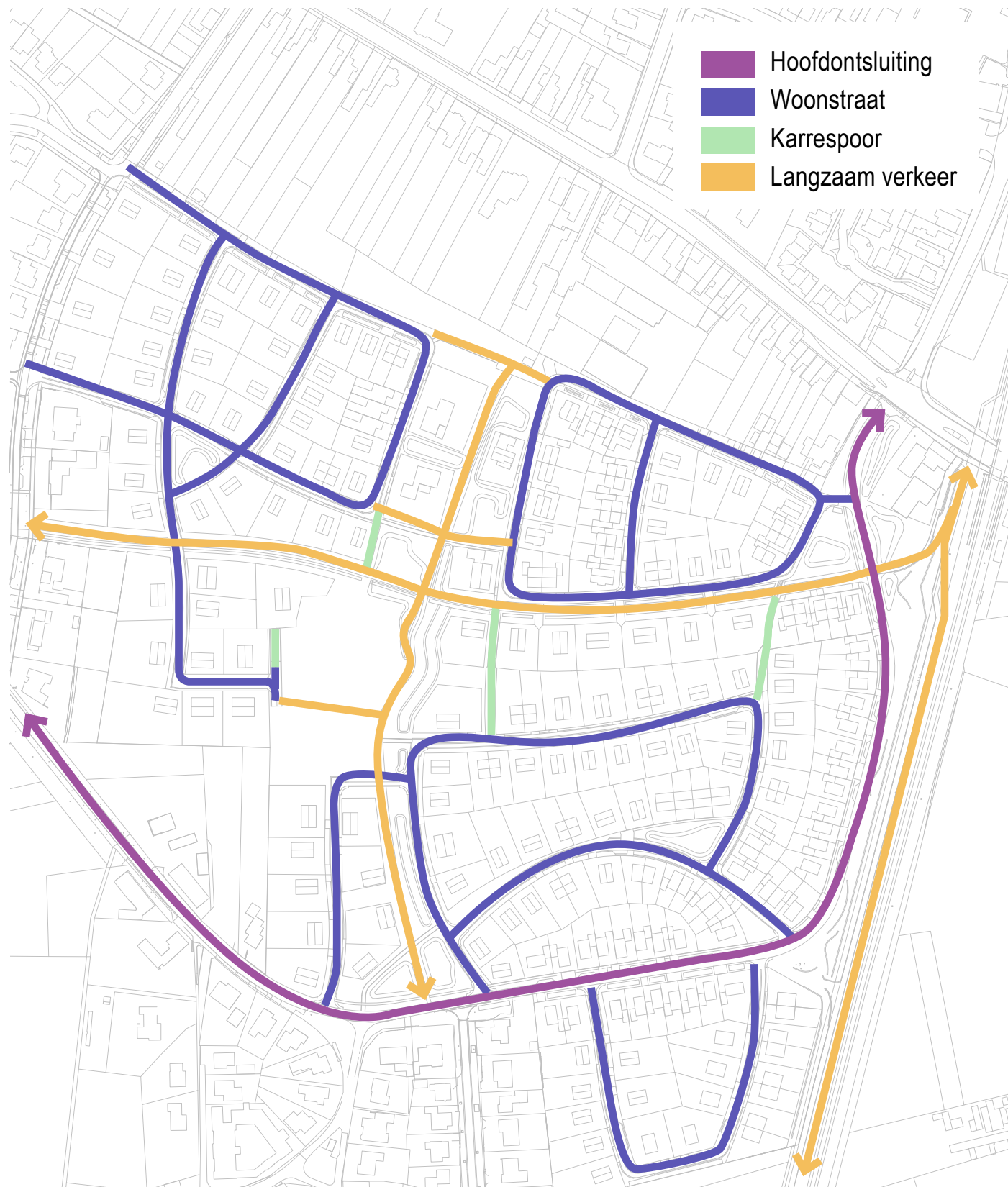
Proeve van verkaveling

Het plan biedt een proeve van verkaveling, waarbij aangetoond wordt dat de opgaven ten aanzien van uitgeefbaarheid en woningaantallen, verkeer en parkeren en groen, water en geluid op een integrale wijze zijn opgelost. De hoofdstructuur is bepaald. Voor wat betreft de uitwerking van de deelgebieden bestaat flexibiliteit. Het beeldkwaliteitplan biedt hiervoor een kader. Gelet op de (lange) doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling en de veranderingen in de markt die tussentijds kunnen optreden is een flexibiliteit gewenst.



Verkavelingssuggestie juli 2017

2 Stedenbouwkundig plan



2.2 Verkeer en parkeren

Bocage is een residentieel gebied. Het wonen staat centraal. Bocage is een verkeersveilig gebied. Gestreefd is naar een rustige en gedifferentieerde verkeersstructuur. De differentiatie in wegen is vooral ontstaan vanuit een streven om differentiatie in woonmilieus te scheppen. Het hele nieuwe woongebied is een 30 km zone. Dit betekent dat overal sprake is van menging van verkeersgebruikers. Auto's, fietsers en voetgangers mengen zich in het openbaar gebied.

De langzaam-verkeer routes zijn als directe routes vormgegeven. De straten waar ook auto's mogen rijden, bestaan uit lusachtige structuren. Met uitzondering van de verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, ontbreken doorgaande structuren voor gemotoriseerd verkeer.

De wegen zijn informeel van karakter. Stoepbanden, gemarkeerde parkeerhavens en trottoirs met grijze stoeptegels ontbreken. In Bocage zijn geen standaardoplossingen aanwezig die je bij wijze van spreken overal in het land kunt aantreffen. Aansluiting is gezocht bij dorpse straatprofielen, zoals die bijvoorbeeld in Gebroek op een aantal plekken kunnen worden aangetroffen. Een overtuigend groen en dorps woonmilieu kan alleen worden gedragen door dorpse wegprofielen.

Met subtiel gelede, verharde zones waar gelopen, gefietst, met auto's gereden en geparkeerd wordt. Met ruimte voor groen in de openbare ruimte. Met niet meer verharding dan strikt noodzakelijk. Parkeren vindt voor een deel plaats in het openbaar gebied. Te weinig parkeerruimte levert ergernis en chaos op. Belangrijke opgave in het openbaar gebied is om het gewenste informele, dorpse en ontspannen karakter te combineren met voldoende parkeren.

De gemeente Echt-Susteren eist dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het plangebied heeft elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Woningen met een kavel van minimaal 400 m² beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden naast of achter de hoofdmassa van de woning gesitueerd, zodat het beeld van groene voortuinen beleefbaar is. Bij de korte rijtjes bijvoorbeeld met patio-woningen zijn andere parkeeroplossingen vereist.

Openbaar parkeren wordt op een informele wijze geregeld: parkeren vindt plaats langs de kant van de weg of in de bermen. Langs de hoofdontsluiting is een separate parkeerzone in het profiel opgenomen. De eenzijdig bebouwde straten bieden overloop capaciteit aan de tweezijdig bebouwde straten binnen Bocage.

De parkeerbalans zal per deelgebied worden opgesteld op het moment dat de definitieve verkaveling bekend is. Het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, op een dorpse en informele wijze, is de opgave.

2 Stedenbouwkundig plan

2.3 Water en groen

Water

Het grondwater ligt op enkele meters beneden het licht golvend maaiveld en de bodem is zandig en goed doorlatend. Oppervlaktewater is daarom van nature niet aanwezig. Zelfs na een zware bui zijn plassen binnen korte tijd verdwenen.

Uitgangspunt voor het woongebied is een duurzaam (gescheiden) watersysteem. Al het schone hemelwater wordt zo lang mogelijk in het plangebied vastgehouden, waar het kan inzakken in de bodem en zo ten goede komen aan de grondwatervoorraad. Het vuil(afval)water wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Peyerstraat en Gildelaan.

Het grotendeels onbebouwde plangebied zal worden bebouwd. Dit geeft vanuit wateroogpunt een geheel nieuwe situatie. De verharde oppervlakte neemt sterk toe door het realiseren van huizen met terrassen, opritten, paden en straten. Neerslag kan daardoor niet meer overal de grond in zakken. Het water moet in de toekomst worden verzameld en getransporteerd naar plekken met voorzieningen waar het kan inzakken in de bodem.

Uitgangspunt is dat het water dat op de kavel zelf valt, ook op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd moet worden. Het Waterschap gaat er van uit dat 60% van de kavels verhard is. De oppervlaktes van de dakvlakken van huizen, garages, bijgebouwen en tuinhuisjes, stoepen, terrassen en opritten gezamenlijk bepalen dit verhardingspercentage. Elke kavel moet op eigen terrein een stevige bui kunnen bergen. De bewoners zijn verplicht deze bergingscapaciteit/infiltratievoorziening duurzaam in stand te houden. Nadere technische eisen worden gesteld aan de infiltratie en bergingsvoorzieningen op eigen terrein om het adequaat functioneren te kunnen garanderen en zo nodig te kunnen controleren.

Al het water dat in het openbaar gebied valt wordt in het openbaar gebied geborgen. Ook in het openbaar gebied moet rekening gehouden worden met de berging van een bui van minimaal 35 mm. Hiertoe is een systeem van greppels en laagten ontworpen waar het water kan worden verzameld en waar het de bodem kan inzakken. Met behulp van een systeem van greppels en 'hol' geprofileerde woonstraten wordt het water geleid naar de plekken waar het in de bodem kan wegzakken. Een uitgekiend peilenplan vormt de basis voor een goed functionerend duurzaam watersysteem.

Groen

Groen is een van de dragende karakteristieken van Bocage. Het groen is ingezet om de variatie aan milieus binnen het plangebied te versterken. Groen ondersteunt de diversiteit die wordt nagestreefd. Binnen de groenstructuur zijn lijnen, vlakken en punten te onderscheiden die samenhangen met de stedenbouwkundige structuur.



2 Stedenbouwkundig plan

Lijnen

- 1 Gebroekerstraat en Peutenweg: de voorname straat
- 2 Noordzijde: de oude trambaan
- 3 Oostzijde: langs het spoor
- 4 De historische route
- 5 De woonstraten: de groene straten

Vlakken

- 6 De noord-zuid zone: de centrale groenzone
- 7 De uitgeefbare gebieden: de woonkavels
- 8 Op de knopen, het buurtpark en plaatselijk in de centrale groenzone

Elk van de onderscheiden lijnen, vlakken en punten kent een 'eigen' beplantingssortiment. Ter indicatie worden verschillende soorten hieronder aangegeven. De vaststelling van soorten zal in nader overleg bij de uitwerking van het plan plaats vinden.

- 1 Esdoorn (*Acer platanoides*), in aansluiting op bestaande beplanting
- 2 Ruwe berk (*Betula pendula*) ter vervanging van de oorspronkelijk aanwezige italiaanse populier
- 3 Bloemrijk grasmengsel met bomen op talud
- 4 Essen (*Fraxinus excelsior* 'Atlas') als begeleiding van de historische route
- 5 Sortiment met sering (*Syringa vulgaris*), meidoorn (*Crataegus laevigata*), mispel (*Maespilus germanica*), krent (*Amelanchier lamarckii*) en kornoelje (*Cornus mas*) in de woonstraten
- 6 Fruitbomen (appel, peer, kers) in strak gelid op aantal plekken in de centrale groenzone
- 7 Hagen op alle perceelsranden, die grenzen aan het openbaar gebied. De hagen in de centrale groenzone bestaan uit menging van liguster en meidoorn. De verschillende 'bouwblokken' hebben een eigen haagtype: veldesdoorn, haagbeuk, groene beuk, rode beuk en hulst.
- 8 'Accentbomen' als tamme kastanje (*Castanea sativa*) en linde (*Tilia cordata*), wilg (*Salix alba*), zwarte els (*Alnus glutinosa*), noot (*Juglans regia*) en rode beuk (*Fagus sylvatica* *Atropunicea*)

2.4 Erfafscheiding

De erfafscheidigen bevinden zich op privé terrein. Omdat de erfafscheidingen in belangrijke mate bepalend zijn voor de beeldvorming van het totale plangebied zijn kwalitatieve eisen gesteld aan de erfafscheiding. Verschillende typen en kleuren hagen worden toegepast afhankelijk van het deelgebied (zie hoofdstuk 4). De centrale zone, de woonvlekken, en de hoofdontsluiting kennen elk hun specifieke haag. Voor de hagen zijn, in de groene bermen het openbaar gebied, struiken aanwezig.

In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.1 Algemene typering woonmilieu

De sfeer en identiteit van het nieuwe woonmilieu in Bocage kan worden getypeerd als:

- a dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd
- b wonen in een groene omgeving
- c wonen in een gebied waar elementen van de cultuurhistorie aanwezig zijn
- d wonen in een gebied met vertrouwde eigentijdse architectuur
- e wonen in een duurzame omgeving



Het dorps wonen krijgt vorm door de combinatie van informele straatprofielen en gevarieerde bebouwing. Het groene wonen krijgt uitdrukking in de groene erfafscheidingen, het openbare groen langs de wegen en paden, de groene pleintjes en ruimtes binnen het plan. Het privé groen van de tuinen zal ook bijdragen aan het tot stand komen van een groen woonmilieu.

Het dorps wonen vertaalt zich onder andere in de keuze voor een vertrouwde hoofdvorm van de woningen. Strakke bouwstijlen en platte daken. Een basaal rechthoekig volume met een zadeldak. Deze vorm benadert de oervorm van een woning in onze cultuur. Met deze sterke, archetypische hoofdvormen wordt in het plan op een gevarieerde wijze omgegaan. Straten en linten, hoven en erven bieden een terloopse compositie, die ook dorpen vaak kenmerkt.

De historie krijgt onder andere vorm door de oude veldroute en het veldkruis prominente plekken in het plan geven. Zicht op de kerktoeren en beleving van het landschap zijn ook aspecten die bijdragen aan de identiteit van een nieuwe woonomgeving op een plek die wordt gekenmerkt door een lange historie. Gebroek behoudt zijn eigenheid als zelfstandig buurtschap.

Door te kiezen voor een vertrouwde architectuur wordt ook in beeld aangesloten op de historische ontwikkeling qua sfeer en materiaalgebruik. Dorpse bebouwingstypen zoals de linten en erven krijgen in het plan een belangrijke plek.

Duurzaamheid vertaalt zich onder andere in de keuze voor een duurzaam watersysteem waarin greppels een belangrijke rol spelen in het opvangen van schoon water. De greppels met hun groene bermen zullen het beoogde dorpse beeld ondersteunen. Duurzaam geldt ook voor het verkeer. Langzaam verkeerroutes bezitten letterlijk een centrale en veilige plek. De auto en het parkeren zijn op een rustige en ontspannen wijze geïntegreerd. Voor het bouwen gelden natuurlijk ook de regels in relatie tot 'duurzaam bouwen' overeenkomstig het beleid van de gemeente Echt-Susteren.

Bovengenoemde aspecten zijn op verschillende wijzen in het plan nader uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een buurt met gevarieerde woonmilieus, met herkenbare plekken en verschillende sferen. Binnen het plan is een aantal 'ensembles' te onderscheiden. De ensembles bezitten in zichzelf samenhang. De ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door verschillen in de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.2 De ensembles

Gekozen is voor een 'ton-sur-ton' benadering ten aanzien van de ensembles. Niet voor harde confrontaties en eenvoudige contrasten. Er is gekozen voor subtiele verschillen, voor gradiënten en geleidelijke overgangen. De basisgedachte is die van het streven naar een eenheid voor het totale plangebied, waarbinnen zinvolle nuances zijn te herkennen.

Als hoofdensembles worden onderscheiden het 'dorps wonen', dat een belangrijk deel van het plangebied omvat met gevarieerde linten van woningen die in de regel georiënteerd zijn op de straat en het 'erven wonen', met aan erven georganiseerde bebouwingsclusters die langs de centrale groenzone zijn gesitueerd en die in de regel meerzijdig georiënteerd zijn.

Binnen het 'dorps wonen' ensemble is een tweetal sub-ensembles aanwezig:

- Langs de voorname straat: de Peutenweg in het verlengde van de Gebroekerstraat die zich door zijn functie en dwarsprofiel manifesteert als hoofdontsluiting. De voorname straat krijgt een eigen signatuur.
- Ter plekke van de groene knopen, de driehoekige ruimtes die op een aantal plekken aanwezig zijn, de plekken onderscheiden zich binnen de structuur als groene knopen. De bebouwing aan de groene knopen krijgt een ten opzichte van de omringende omgeving onderscheidende uitdrukking.

Daarnaast is binnen het 'dorps wonen' op een enkele plek nog een onderscheidende woonsituatie aanwezig: wonen aan het karrespoor.



Bron: Hilberink en Bosch architecten

Boerenerf Oud Empel - vier woningen



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.3 Erven wonen

Algemeen:

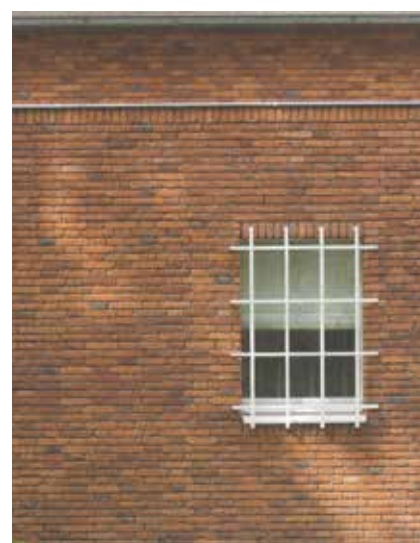
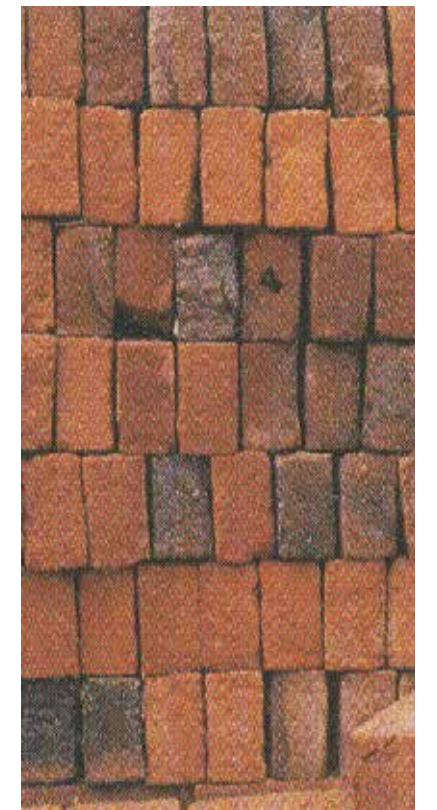
De 'erven' zijn bijzondere bebouwingsclusters in de centrale groenzone die in noord-zuidrichting de verbinding vormt tussen Gebroek en Echt. Deze bebouwingsclusters zijn opgevat als 'parels in het groen'. Elk van de clusters wordt als een geheel ontworpen.

Stedenbouwkundige compositie, architectuur, erfafscheidingen, kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zijn onderling afgestemd. De architectuur van de erven is ingetogen van karakter. Het oertype van het huis vormt het vertrekpunt.

De compositie op het erf kent een duidelijke samenhang in hoofd- en bijgebouwen maar ook erfafscheidingen en inrichting van het erf. Het materiaal- en kleurgebruik ondersteunt het beeld van een familie van verschillende gebouwen die onderlinge verwantschap bezitten. De erven bieden ruimte aan verschillende bebouwingstypen en -categorieën. De kleine erven omvatten slechts één woning.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.3 Erven wonen (vervolg)

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg. De gebouwen die op de erfgrans staan, hebben een dubbele oriëntatie: op de weg en op het aangrenzend openbaar gebied.
- Per cluster is minimaal een gevel op, of maximaal 1,5 meter van, de erfgrans die naar de groenzone gesitueerd.
- Eigentijdse beeld, een interpretatie van architectuur die geïnspireerd is op de verschijning van hoeves en boerderijen, met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen. Met differentiatie in hoogtes.
- Archetype woonhuis en schuur als basisvorm van de bebouwing.

Bouwhoogtes:

- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's.
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen (voorhuizen) en bescheidener bouwvolumes voor nevengebouwen (achterhuizen) en bijgebouwen.
- Goothoogte hoofdmassa maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw (garages, schuren) manifesteren. De goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter.

Basismateriaal:

- Basis: baksteen met accentenvlakken uitgevoerd in stuc- /keim o.g., natuursteen en hout. Ten aanzien van toepassing van glas gelden geen beperkingen.
- Aanvullende en overige materialen kunnen worden toegepast voor zover dit uit de samenhang kan worden gemotiveerd.

Kleurpalet:

- Naturel-materiaal-kleuren domineren. Rustige tinten zijn toegestaan. Schreeuwende kleuren blijven achterwege.
- Baksteen: verzadigde en donkere uitstraling, spectrum van bruinrood tot donkermangaan.
- Keim- /stucvlakken o.g. zijn toegestaan, mits uitgevoerd in lichte tinten.
- Pannen: gebouws-gewijze mix van oranje- en blauwgrijze tinten mogelijk.

Dakvormen:

- Gebouwen hebben in de regel een zadeldak, zowel langs- als dwarskappen zijn mogelijk.
- Dakkapellen zijn toegestaan. (ook aan straatzijde)
- Dak overstek ontbreekt of is bescheiden (maximaal 0,30 m). Dit vereist een goede en kwalitatieve detaillering op de overgang van gevel naar dak.
- Kappen zijn voorzien van keramische pannen (niet geglaazuurd), niet uitloogbaar zink of rietbedekt.
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen worden in samenhang met bebouwing ontworpen.
- Elk cluster is omsloten door erfafscheidingen. Deze bestaat uit de bebouwing die op, of maximaal 1,5 meter vanaf de erfgrans is gesitueerd, tuinmuren (maximaal 50% van de omtrek, hoogte minimaal 1.8 m) en hagen (rest van de omtrek). De hagen bestaan uit een menging van liguster (*Ligustrum vulgare*) en meidoorn (*Crateagus monogyna*). Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht. Tuinmuren ter hoogte van (voor) de gevels die georiënteerd zijn op de straat of het openbaargebied mogen maximaal 100 cm hoog zijn. De tuinmuren zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning.
- Het bewoners parkeren geschiedt op eigen terrein. Kavels vanaf 400 m² hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kavels kleiner dan 400 m² hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Garages worden in zeer geringe mate (0.1) meegeteld als parkeerplaats.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4 Dorps wonen

Het gevarieerde aanbod aan (half)vrijstaande -, geschakelde - en patio-woningen langs de verschillende typen straten, de linten, vormen de basis van het dorps wonen-ensemble. Samenhang binnen de diversiteit aan woningtypen is het vertrekpunt. Eenheid en rust zijn de motto's. Het archetype van de woning is de basis. Een helder met zadeldak bekapt bouwvolume. Platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat zij bijdragen aan het ontstaan van een gevarieerd straatsilhouet. Een drie-laagse gevel aan de straatzijde is niet toegestaan, gevels met een 3e laag als set-back van minimaal 1,5 m zijn wel mogelijk. Korte patorijtjes en tweekappers manifesteren zich als één bouwvolume. Het ensemble 'dorps wonen' omvat het grootste deel van het woningbouwprogramma, binnen een groene omgeving. Binnen dit ensemble is een aantal verbijzonderingen aangebracht, zoals de groene pleintjes en de verlengde Gebroekerstraat, die als hoofdroute een voornamere statuur krijgt. Voor deze plekken gelden gedeeltelijk onderscheidende beeldkwaliteitseisen. De architectuur is in de regel ingetogen van karakter met een simpele basisvorm van een met zadeldak bekapt, dan wel plat-bedakt volume. Bij samengestelde bouwvolumes is een leesbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen aanwezig. Erfafscheidingen zijn uniform en wezenlijk onderdeel van de samenhang en de groene setting.

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Eigentijdse architectuur, bij voorkeur met referenties naar regionale karakteristieken zoals de geaccentueerde omkadering van gevelopeningen en toepassen van plinten, luiken en 'voornamen' entrees;
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon of kap;
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens;
- Archetypische woning is vertrekpunt: eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak, dan wel platbedakt;
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- De basis goothoogte voor dit ensemble van de hoofdmassa is maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter. Hogere goot- en nokhoogtes (6/13 meter) zijn mogelijk, voor zover dit bijdraagt aan een gevarieerd straatsilhouet. Woningen met platte daken zijn maximaal 3 bouwlagen hoog (maximaal 10 m). Een derde bouwlaag bezit bij de woningen met platte daken aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter over de volledige hoogte van de derde laag;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4 Dorps wonen (vervolg)

Basismateriaal:

- Baksteen is hoofdmateriaal met accentvlakken uitgevoerd in glas en hout;
- Keim-/stucwerk o.g. in ondergeschikte mate aanwezig en uitgevoerd in lichte tinten. Ondergeschikt kan zowel betrekking hebben op het bouwvolume of het door straten omsloten bouwblok als geheel. Volledig lichte bouwvolumes zijn dus ook mogelijk;
- Afwijkende materialen zoals beton en zink zijn toegestaan (mits niet uitloogbaar).

Kleurpalet:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend is binnen de landelijke sfeer;
- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Keramische, niet geglaazuurde pannen in blauwgrijze/antraciet of oranje- en roodtinten;
- Lichte gestucte/gekeimde o.g. gevels.

Dakvormen:

- Woningen hebben in de regel een zadeldak. Platte daken zijn toegestaan onder voorwaarde dat een gevarieerd straatprofiel wordt gerealiseerd. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan evenals varianten hierop, zoals een mansardekap; samengestelde kapvormen toegestaan;
- In geval waar de goothoogte van de hoofdmassa op 4.5 meter ligt, vraagt de overgang van dak naar gevel speciale ontwerpaandacht vragen. Dakkapellen en andere interventies van de kap zijn toegestaan, ook aan de straatzijde;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter);
- Daken zijn uitgevoerd in keramische pannen (niet geglaazuurd), in blauwgrijze/antraciet tinten;
- Vanaf maaiveld is het daklandschap goed beleefbaar: dakhellingen tussen 45 - 60°, bij platte daken: set-back van minimaal 1,5 meter aan straatzijde.

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een 'eigen' haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.



3 Beeldkwaliteitsplan

3.4.1 De voorname straat

De Peutenweg is de vloeiende verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Echt en Gebroek. Deze straat heeft een ruimer profiel dan de overige straten en wordt begeleid door grotere bomen (Esdoorn) in vergelijking tot de overige straten. De Peutenweg is daarmee een voorname straat die zich op een aantal aspecten onderscheidt van de overige straten in het dorpse wonen. De onderscheidende aspecten die de voornaamheid vertalen in grotere bouwvolumes met meer individualiteit, zijn:

- overal aan de straat hogere goot- en nokhoogte toegestaan, (maximaal goot 6 meter / nok 13 meter);
- antraciet tinten pannen voor woningen met kap;
- platte daken toegestaan, onder voorwaarde dat gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- baksteen hoeft niet hoofdmateriaal te zijn, keim-/stucwerk o.g. kunnen dus ook het gehele bouwvolume omvatten;
- 'hardere' materialen (beton, zink, staal, mits niet uitloogbaar) zijn toegestaan, 'zachtere' materialen als houten gevels en riet ontbreken;
- op de erfscheiding is een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') als haag aanwezig.

Voor het overige gelden de regels voor het dorps wonen.

3.4.2 De groene knopen

De woningen die grenzen aan de groene pleintjes worden gekenmerkt door een samenhang in kleur. Minimaal is de voorgevel die georiënteerd is op de groene knoop, wit/licht gekleurd.

- in geval van woningen met kap zijn de dakpannen antraciet van kleur;
- platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat een gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- een eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de hoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- de straatgerichte gevels zijn vrijwel geheel licht gekeimd/ gestuct, in lichte baksteen o.g.;
- de woningen zijn georiënteerd op het pleintje.

Voor het overige gelden de regels van het dorps wonen.



Groene knoop bij noordwestelijke entree van Bocage.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.5 'Strakke bouwstijl'

In de noordwestelijke en zuidoostelijke randzones zijn 'strakke bouwstijlen' mogelijk, zoals die op dit moment kunnen worden aangetroffen aan de westzijde van het plangebied (Mulderstraat/Gildelaan).

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Samengestelde hoofdmassa.
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon.
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- Bouwhoogte: de basis bouwhoogte is maximaal 7,5 meter;
- Bouwhoogte tot 10 meter mogelijk onder voorwaarde dat dit bijdraagt aan gedifferentieerd straitsilhouet. Eventuele derde bouwlaag heeft setback van 1,5 meter over de gehele straatzijde-breedte;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter.

Basismateriaal:

- Baksteen, keim- en stucwerk zijn hoofdmateriaal;
- Afwijkende materialen toegestaan.

Kleurpalet:

- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Licht gestucte/gekeimde o.g. gevels;
- Schreeuwende kleuren ontbreken.

Dakvormen:

- Woningen hebben een plat dak en/of lessenaarsdak. Samengestelde dakvormen zijn mogelijk;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter).

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een 'eigen' haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op kavels < 400 m². De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.



4 Openbaar gebied



4.1 Algemene typering openbaar gebied

Het openbaar gebied krijgt een informeel en groen karakter. De straten worden anders dan in een reguliere wijk.

In het plangebied zal de openbare ruimte worden getypeerd door zones van verharding waarover gelopen, gefietst en door auto's gereden kan worden. De verharde zones worden begeleid door groenzones. In de groenzones is ruimte voor greppels ten behoeve van de wateropvang en afvoer, voor het planten van bomen en struiken en voor het parkeren op grasplaten.

In het openbaar gebied komt veel samen. Water, verkeer, groen, kabels en leidingen claimen elk ruimte, die beperkt is. Tegelijkertijd bepaalt het openbaar gebied in belangrijke mate de sfeer en identiteit. Een dorps-, groene en ontspannen karakteristiek kan alleen worden bereikt als ruimteclaims niet worden gestapeld, maar worden geïntegreerd.

Bij het bepalen van de verschillende profielen van wegen en paden is rekening gehouden met de integratie van functies en gebruik binnen het plangebied. De openbare ruimteprofielen vormen de dragers van de ruimtelijke, verkeers-, water- en groenstructuur.

Materiaalgebruik

De wegprofielen zijn rustig en met een beperkt aantal aan materialen vormgegeven. Hoofdmateriaal wordt gevormd door gebakken klinkers in een rood/paarse tint. Door met legverbanden te variëren wordt de verharding verdeeld in zones, die de rijweg optisch doen versmallen. Alle wegen zijn 30 km zone in het plangebied. Overal is de auto te gast, en staat het langzaam verkeer centraal. De openbare ruimteprofielen worden begrensd door hagen.

Het noord-zuid fiets/wandelpad en het oost-west wandelpad wordt uitgevoerd in asfalt of half verharding.

4 Openbaar gebied

4.2 Voorname straat

De voorname straat, de Peutenweg, krijgt de grootste verkeersintensiteit te verwerken. De straat is daarom breder, krijgt over de gehele lengte een vrij liggend voetpad en parkeerstroken. De bestaande Esdoornbeplanting vanuit de Gebroekstraat wordt voortgezet langs de Peutenweg. De parkeerstrook en het voetpad wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de rijweg in asfalt. Het hele profiel ligt op een oor, zodat water vrij naar de greppel, aan de oostzijde van de weg, kan afstromen richting wadi's.

De erftoegangen worden uitgevoerd in gebakken klinkers tot aan de erfgrens.

4.3 Woonstraten

Woonstraten kennen een verharde zone voor rijweg, parkeren en wandelen en een groenzone waar beplanting is opgenomen. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. In straten met een hoge parkeerdruk wordt plaatselijk de groenzone met behulp van grasplaten benut als parkeerplaats.

De erftoegangen vanaf de rijweg tot aan de erfgrens zijn uitgevoerd in gebakken klinkers.

De heesters in de groenzones voor de hagen, lijken losjes gestrooid.

De straten liggen 'hol' en vervullen een rol in het oppervlakkig transport van hemelwater naar de greppelstructuren.

Langs de uiterste noordgrens van het plangebied ligt een variant op het groene straatprofiel, in dit geval aangevuld met een greppel aan de zuidzijde en een eenzijdige laanbeplanting van ruwe berk aan de noordzijde van de weg.



4 Openbaar gebied



4.4 Karrespoor

Op een aantal plekken met een zeer lage verkeersintensiteit zijn 'karrensporen' aanwezig. Twee verharde sporen temidden van grazige delen duiden de rijweg aan. Auto's kunnen hiervan gebruik maken, omdat de groene zones voldoende draagkracht bezitten door de toepassing van grastegels.

4.5 Paden

De langzaam verkeerspaden doorkruisen het plangebied in oost-west en noord-zuid richting. Het oost-west voetpad wordt begeleid door smalle greppels en laanbeplanting (Es).

4.6 Zone langs het spoor

De zone langs het spoor wordt uitgevoerd als een graspad. Dit pad vervult tevens een functie als calamiteiten/onderhoudspad.

4 Openbaar gebied

4.7 Groene ruimtes

De boomgaarden

De centrale groenzone in noord-zuid richting is de belangrijkste groenzone. Tussen de clusters van de erven-bebouwing bevinden zich meerdere grotere en kleinere groene ruimtes die voor bewoners voor het gehele nieuwe woongebied van betekenis zijn, om te spelen, te luieren, te mijmeren en te wandelen. In de beeldvorming van Bocage spelen deze zones een belangrijke rol. Fruitbomen vormen de identiteitsdragers in deze zone. Strak in het gelid op een grazige vloer. De boomgaarden refereren aan een ander gebruik van het gebied dan als woongebied, en daarmee ook impliciet naar een andere tijd. De centrale groene ruimte vervult een belangrijke rol in het duurzame watersysteem.

Het buurtpark

Het buurtpark is onderdeel van de centrale groenzone. Het ligt centraal in Bocage en grenst aan de plek waar de oost-west en de noord-zuid route elkaar kruisen. Het buurtpark biedt veilige bescherming aan de archeologische vondsten die zich onder het park bevinden. Bij de verdere uitwerking van het park zal deze unieke omstandigheid een uitdrukking krijgen in het ontwerp.

De groene knopen

De knopen liggen verspreid over Bocage. De groene knopen zijn vooral bedoeld als kleine herkenbare plekjes binnen de woonbuurtjes. Eén groene knoop is reeds bestaand. Vlakbij het spoor met het veldkruis en de drie Lindebomen. De herkenbaarheid van de groene knopen wordt versterkt door toepassing van bijzonder bomen. Elke groene knoop wordt beplant met Lindes en/of Essen, die kunnen uitgroeien tot monumentale exemplaren.

4.8 Spelen

Het plan biedt de mogelijkheid om gespreid en voor verschillende doelgroepen speelgelegenheid aan te bieden. De groene knopen bieden ruimte voor kleine speelplekken voor de allerkleinsten in de directe nabijheid van de woning. De centrale groene zone biedt meerdere ruimere plekken. Bij de uiteindelijke situering en inrichting van de speelplekken kunnen de toekomstige bewoners een rol vervullen.

Het planconcept verdient passende speelvoorzieningen. Geen felgekleurde catalogusobjecten maar natuurlijke en avontuurlijke spelaanleidingen. Boomstructuren, grondvormen, ruigtes en struinplekken sluiten beter aan bij het groen, dorps, duurzaam en ontspannen wonen in Bocage.

4.9 Honden

In het plan zijn geen speciale voorzieningen opgenomen voor honden. Gelet op de structuur van het plan zijn er langs de noord- en oostgrens mogelijkheden honden uitlaatbermen te realiseren. Hondenbezitters worden geacht zelf de uitwerpselen van hun honden op te ruimen. Hiervoor zullen in het plan passende voorzieningen (straatmeubilair) worden opgenomen.

4.10 Meubilair

De kern van het plan is een kwaliteitsvol en duurzaam beeld te ontwikkelen, in de beeldkwaliteit van de gebouwen en in de inrichting van het openbaar gebied. Alle inrichtingselementen dienen dit te ondersteunen. Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders en toont de context. In het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) is verder uitgewerkt hoe het openbaar gebied wordt ingericht. Het gebruik van opdringerige kleuren en vormen worden gemeden. Gestreefd wordt naar een rustig beeld, dat in de loop der jaren aan kwaliteit zal winnen: mooi, schoon en veilig.



Verlichtingsarmatuur Bocage.

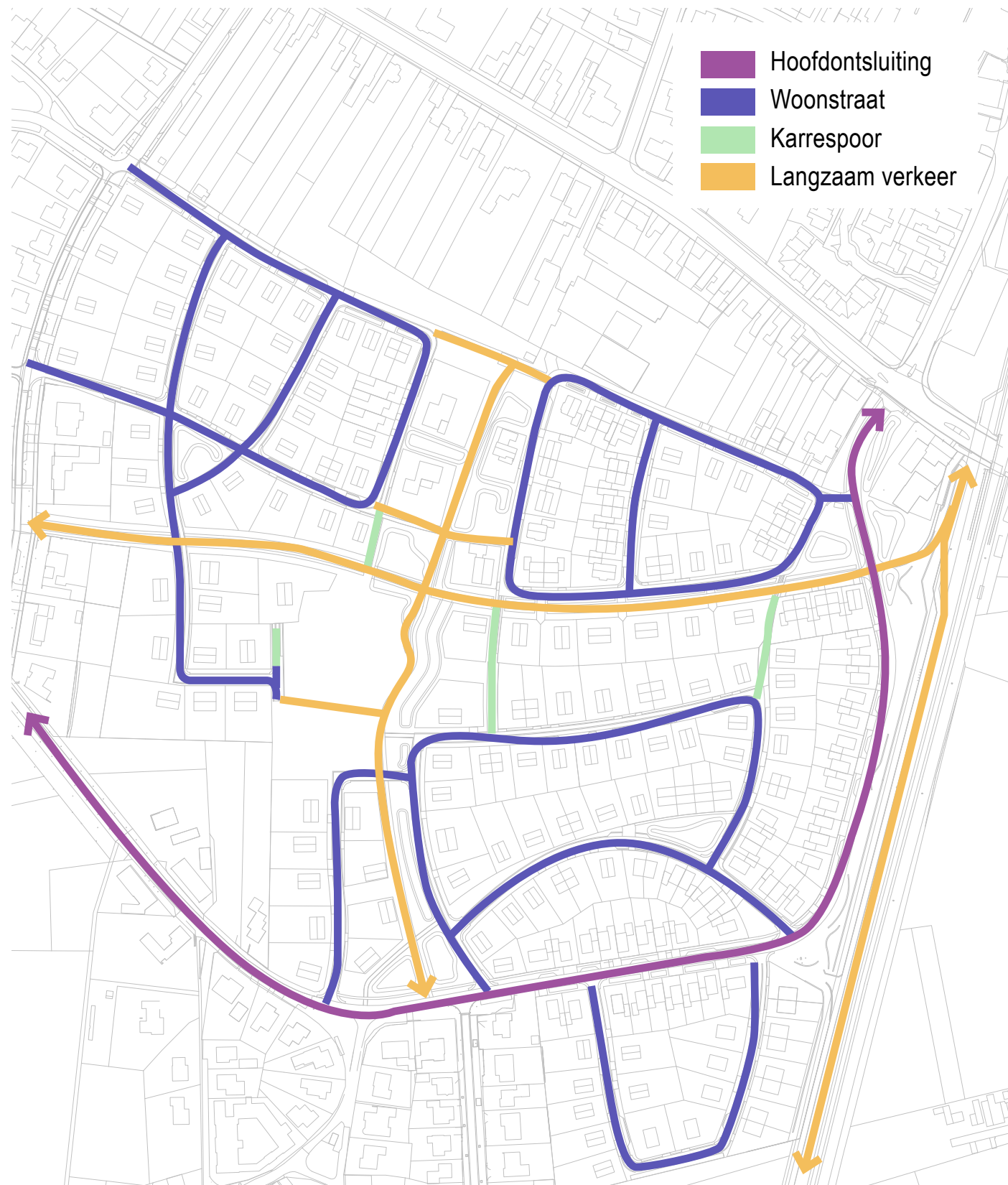
4.11 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals transformatorkasten worden gepositioneerd op plekken waar ze zich bescheiden manifesteren, in ieder geval op een plek achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing. Deze objecten worden zoveel als mogelijk begrensd door hagen, van het type dat in de betreffende omgeving wordt toegepast.

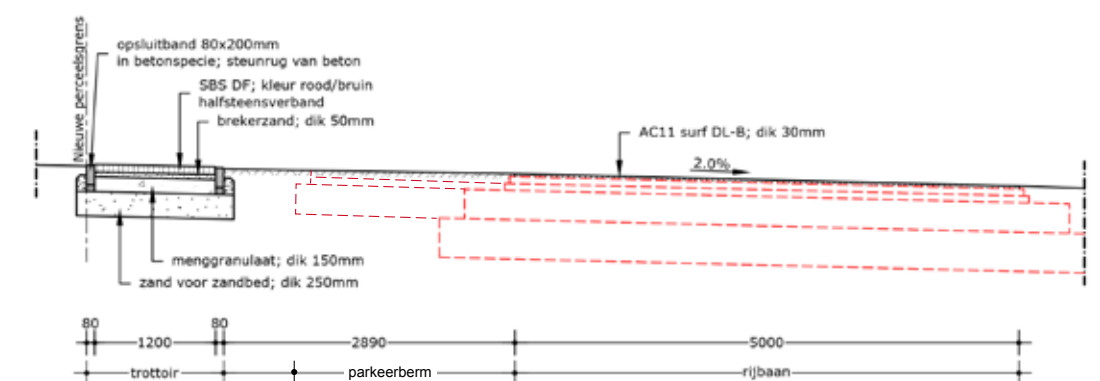
4.12 Geluidwerende voorziening langs het spoor

Langs het spoor is een groene geluidwering gerealiseerd die bestaat uit een combinatie van een wal met schanskorven. De schanskorven zijn 'korven' gevuld met stenig materiaal die het geluid goed absorberen en waarmee je steil kunt bouwen. Hierdoor is de wal, dicht bij het spoor, snel op de vereiste hoogte. De schanskorven raken in de loop der jaren door spontane vestiging van planten begroeid. De binnen(Bocage)kant van de wal is minder steil. Op deze flauwe zijde wordt beplanting aangebracht, waarmee de 'voornamen route' en daarmee de entree van Bocage een groene begeleiding krijgt. In het zuidelijke deel van Bocage is de geluidwering tegelijkertijd de grens van de achtertuinen.

4 Openbaar gebied



Profiel hoofdontsluiting



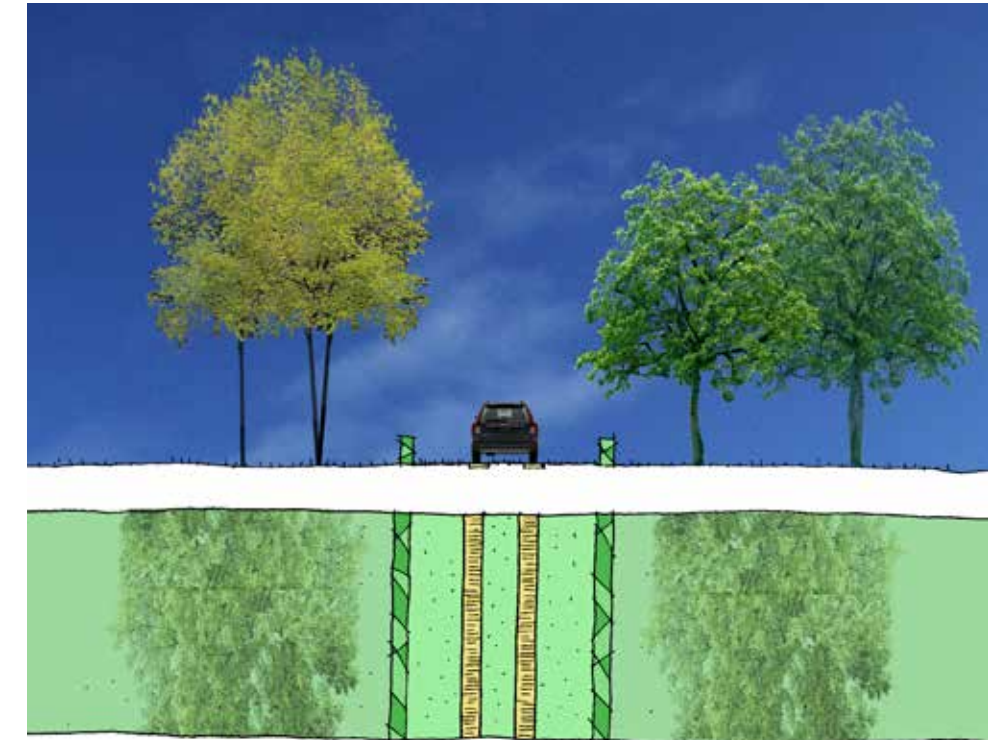
4 Openbaar gebied



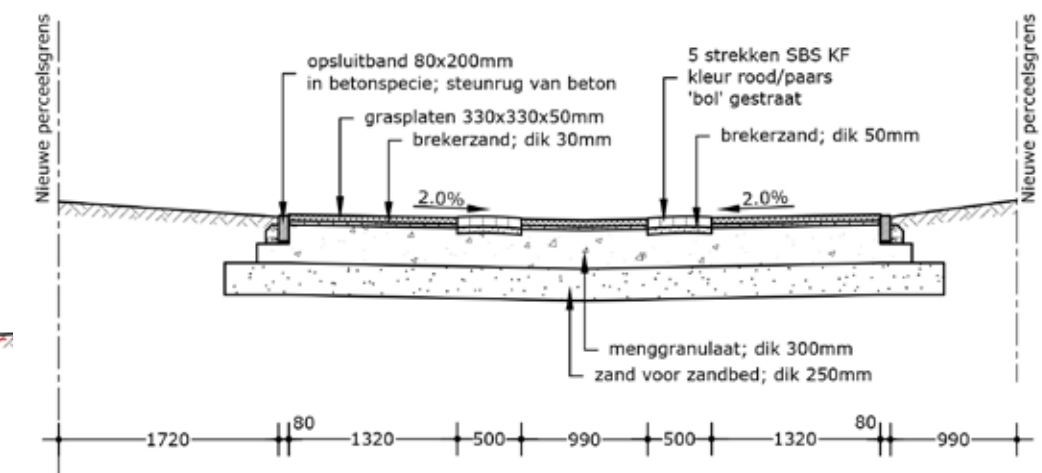
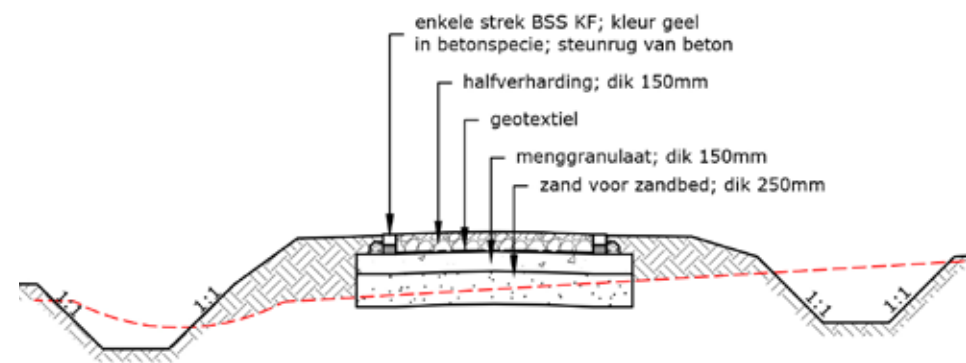
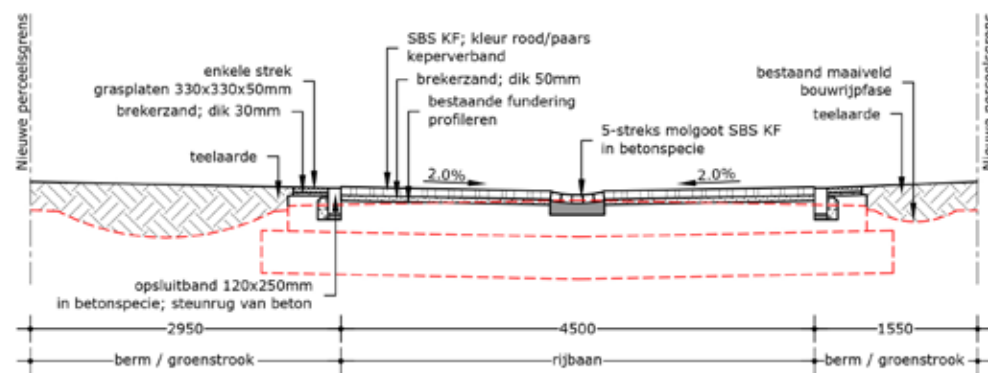
Profiel woonstraat



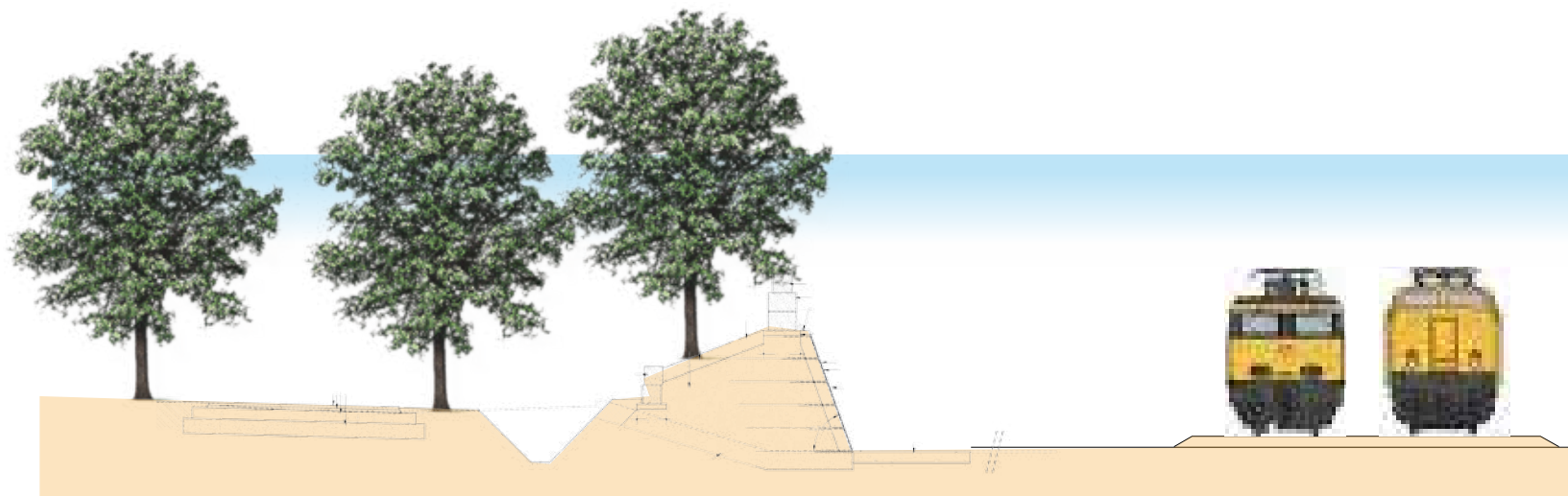
Profiel historische route



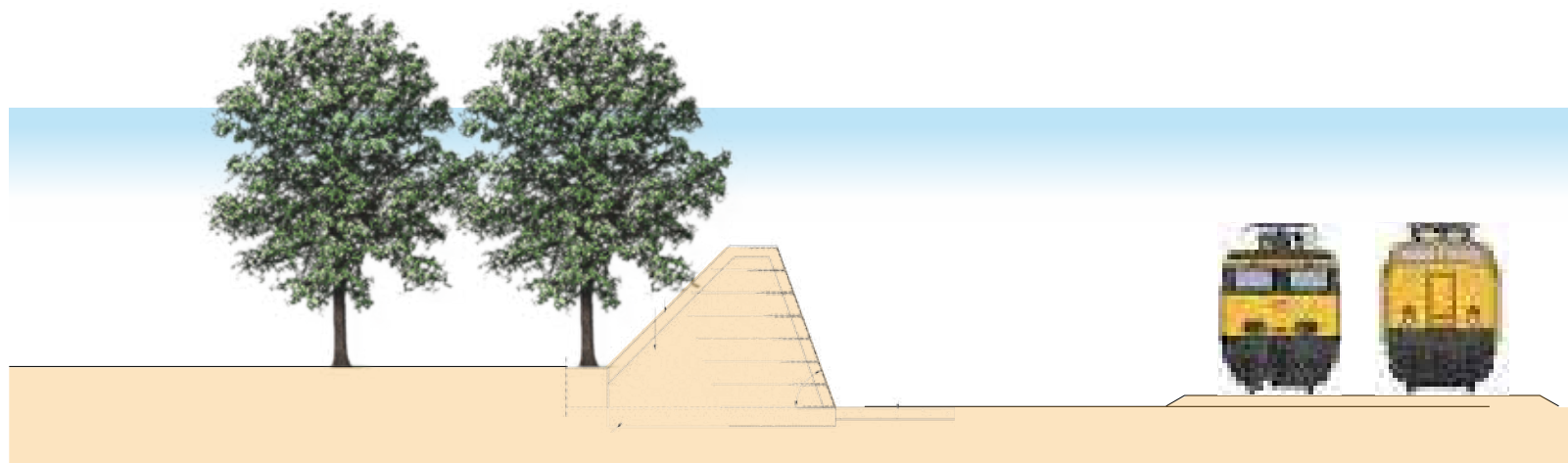
Profiel karrespoor



4 Openbaar gebied



Profiel geluidwerende voorziening (noord)



Profiel geluidwerende voorziening (zuid)



BIJLAGE 4

Drempelbedragen voor Inkopen en Aanbestedingen gemeente Echt-Susteren per 7 maart 2016					
Trajecten Leveringen en Diensten	Minder dan				Meer dan
Bedragen	€ 10.000	€ 25.000	€ 100.000	€ 209.000	€ 209.000
Aanbestedingsvorm	Eol	Mo3,Eom	Mo5,Eom	NO, NOV5	EUo, EUn5
Minimaal aantal offertes	1	3,1	5, 1	n.v.t., 5	n.v.t., 5
Keuze leverancier/dienstverlener	Budgethouder	Budgethouder	B & W	n.v.t., B & W	n.v.t., B & W
Inkoopadviseur	t.k.n.	t.k.n.	Advies	Advies	Advies
Besluitvorming en gunning	Budgethouder	Budgethouder	B & W	B & W	B & W
Trajecten Werken	Minder dan				Meer dan
Bedragen	€ 25.000	€ 50.000	€ 2.000.000	€ 5.225.000,00	€ 5.225.000
Aanbestedingsvorm	Eol	Mo3, Eom	Mo5,Eom	NO, NOV5	EUo, EUn5
Minimaal aantal offertes	1	3,1	5, 1	n.v.t., 5	n.v.t., 5
Keuze aannemer	Budgethouder	Budgethouder	B & W	n.v.t., B & W	n.v.t. B & W
Inkoopadviseur	t.k.n.	t.k.n.	Advies	Advies	Advies
Besluitvorming en Gunning	Budgethouder	Budgethouder	B & W	B & W	B & W
PPS-constructies voor werken	Minder dan				Meer dan
Bedragen			€ 2.000.000	€ 5.225.000	€ 5.225.000
Aanbestedingsvorm			één op één	NO, NOV5	EUo, EUn5
Minimaal aantal offertes			1	n.v.t., 5	n.v.t., 5
Keuze partner			n.v.t.	n.v.t., B & W	n.v.t. B & W
Inkoopadviseur			Advies	Advies	Advies
Besluitvorming en gunning			B & W	B & W	B & W
Concessies voor werken en diensten	Minder dan				Meer dan
Bedragen			€ 2.000.000	€ 5.225.000	€ 5.225.000
Aanbestedingsvorm			één op één	NO, NOV5	EUo, EUn5
Minimaal aantal offertes			1	n.v.t., 5	n.v.t., 5
Keuze partner			n.v.t.	n.v.t., B & W	n.v.t. B & W
Inkoopadviseur			Advies	Advies	Advies
Besluitvorming en gunning			B & W	B & W	B & W
Sociale en overige specifieke diensten	Minder dan				Meer dan
Bedragen	€ 10.000	€ 25.000	€ 100.000	€ 750.000	€ 750.000
Aanbestedingsvorm	Eol	Mo3,Eom	Mo5,Eom	Mo5, Eom,NO, NOV5	Eom, Mo5, NO, NOV5, EUo, EUn5
Minimaal aantal offertes	1	3,1	5, 1	5, 1, n.v.t., 5	n.v.t., 5
Keuze partner	Budgethouder	Budgethouder	B & W	B & W m.u.v. NO	B & W m.u.v. NO & Euo
Inkoopadviseur	t.k.n.	t.k.n.	Advies	Advies	Advies
Besluitvorming en gunning	Budgethouder	Budgethouder	B & W	B & W	B & W

VERSIE 7 MAART 2017

Eol=	Eol	= Enkelvoudig onderhands indien mogelijk lokaal gunnen
Eom	Eom	= Enkelvoudig onderhands motiveren
Mo3	Mo3	= Meervoudig onderhands minimaal 3 offertes waarvan indien mogelijk minimaal 2 lokale
M05	Mo5	= Meervoudig onderhands minimaal 5 offertes waarvan indien mogelijk minimaal 2 lokale
NO	NO	= Nationaal Openbaar
NOv5	NOv5	= Nationaal Openbaar met voorselectie
Euo	EUo	= Europees, openbare procedure
EUn5	EUn5	= Europees, "niet"- openbare procedure, minimaal 5 offertes



KADERNOTA INKOOP- EN AANBESTEDINGSBELEID

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. Definities

2. Gemeentelijke doelstellingen

3. Juridische uitgangspunten

- 3.1 Algemeen juridisch kader
- 3.2 Uniforme documenten
- 3.3 Algemene beginselen bij Inkoop
- 3.4 Grensoverschrijdend belang
- 3.5 Mandaat en volmacht
- 3.6 Afwijkingsbevoegdheid

4. Ethische en ideële uitgangspunten

- 4.1 Integriteit
- 4.2 Duurzaam inkopen
- 4.3 Innovatie

5. Economische uitgangspunten

- 5.1 Product- en marktanalyse
- 5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
- 5.3 Lokale economie en MKB
- 5.4 Samenwerkingsverbanden
- 5.5 Bepalen van de inkoopprocedure
- 5.6 Raming en financiële budget
- 5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

6. Organisatorische uitgangspunten

- 6.1 Inkoopproces
- 6.2 Inkoop in de organisatie
- 6.3 Verantwoordelijken

Inleiding

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt.

De Gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente. Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6)

1. Definities

In dit Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De Gemeente Echt-Susteren, zetelend aan de Nieuwe Markt 55 te Echt.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EG en 2014/24/EG.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop - en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. Een integrale, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs - kwaliteit verhouding.

Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.

Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De Gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers voorop.

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

f. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

Aanbestedingswet:

Dit gewijzigde wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2014/23/EG (overheidsopdrachten) en 2014/24/EG (concessies voor diensten en werken). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.

Europese wet- en regelgeving:

Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. Actuele richtlijnen vormen de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

Burgerlijk wetboek:

Het wettelijke kader voor overeenkomsten.

Gemeentewet:

Het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

De Gemeente streeft ernaar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2016 (ARW 2016)
- Uniforme klachtenregeling bij aanbestedingen van de gemeente Echt-Susteren
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten
- Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT)
- Gids Proportionaliteit

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De

Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd. Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel.

Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes voor gemeenteraad, bestuur en ambtenaren. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.

De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'.

4.2 Duurzaam Inkopen

a. Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.

De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er mede vanuit de Cittaslow-gedachte steeds naar duurzaam in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.

In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.

De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).

De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze. Zij volgt daarbij door derden, zoals hierna genoemd, opgestelde duurzaamheidscriteria, namelijk:

PIANOO

Met betrekking tot een aantal 'productgroepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op de website van PIANOO.nl.

CROW

Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – social return. In dit kader wordt verwezen naar de door de gemeenteraad op 1 november 2012 vastgestelde re-integratieverordening Wet Werk en Bijstand 2013 en naar de in 2016 vastgestelde convenant social return Midden-Limburg.

De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare

arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

a. De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, zal rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. '*Local sourcing*' kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

b. De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit zal de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en van onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

c. Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.4 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure hanteert de Gemeente de volgende methode:

De Gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen (excl. btw) de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de Gemeente ook kiezen voor een andere procedure, aangezien het voor bepaalde Inkopen niet te kwantificeren is in een vast bedrag.

	Werken	Leveringen en Diensten	PPS-constructies Voor werken	Sociale en overige specifieke diensten	Concessie overeenkomsten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 25.000	Tot € 10.000	Tot € 2.000.000	Tot € 750.000,00 Meest geëigende procedure	Tot Europese drempel werken (ook voor diensten) Meest geëigende procedure
Meervoudig onderhands 1	Tot € 50.000	Tot € 25.000			
Meervoudig onderhands 2	Tot € 2.000.000	Tot € 100.000			
Nationaal	Tot Europese drempel	Tot Europese drempel	Tot Europese drempel		
Europees	Vanaf Europese drempel	Vanaf Europese drempel	Vanaf Europese drempel	vanaf € 750.000,00	Vanaf Europese drempel werken (ook voor diensten)

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt aan een plaatselijke ondernemer een offerte, voor zover de prijsstelling concurrerend is.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 1

De Gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers, waarvan tenminste één plaatselijke ondernemer, voor zover deze de opdracht kan uitvoeren, offertes op.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 2

De Gemeente vraagt ten minste aan vijf ondernemers, waarvan tenminste twee plaatselijke ondernemers, voor zover deze de opdracht kunnen uitvoeren, offertes op.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente bij werken, levering/diensten vanaf

respectievelijk € 2.000.000 en € € 100.000 nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

Boven de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving

5.4 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.5 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen,

1 Voortraject (Startformulier)

- Bepalen van inkoopbehoefte
- Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse)
- Raming en bepalen van het financiële budget
- Keuze Offerteaanvraag

2 Specificeren (Besteksfase)

- Opstellen van eisen en wensen
- Omschrijven van de opdracht
- Opstellen Offerteaanvraag

3 Selecteren (Gunningsfase)

- Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers
- Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of Tendered
- Offertes evalueren
- Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving)
- Gunning aan winnende Ondernemer

4 Contracteren

- Teken en (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant(en)
- Registreren getekende overeenkomst
- Informeren afgewezen Ondernemers

5 Bestellen

- Uitvoeren van de opdracht
- Eventueel met het doen van bestellingen

6 Bewaken

- Bewaken termijnen
- Controleren nakoming afgesproken prestaties
- Tijdige betaling facturen

7 Nazorg

- Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd
- Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Inkoop is binnen de Gemeenten, conform het algemeen beleid, laag in de organisatie weggezet. Om erop toe te zien dat de inkoop conform regelgeving, effectief en efficiënt wordt ingevuld is een coördinerende, borgende en adviserende rol weggelegd bij de inkoopcoördinator c.q. inkoopadviseur. Daarmee is de inkoop van de gemeente decentraal gecoördineerd georganiseerd.

6.3 Verantwoordelijken

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aldus vastgesteld op 7 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

drs. J. W.M.M.J. Hessels
burgemeester

BIJLAGE 5

Grondnota 2014

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014

VOORWOORD

Deze actualisatie van de Grondnota 2011 tot de Grondnota 2014 is tot stand gekomen als coproductie van de afdeling Leefomgeving (grondzaken) en de afdeling Bedrijfsvoering (financiën), welke afdelingen samen zorg dragen voor de ontwikkeling en uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid en het daaruit voortvloeiende grondbedrijf.

Er is in hoofdzaak sprake van een wisselwerking met de volgende vigerende wetgeving en beleidsdocumenten:

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (Rijk)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (Rijk)
- Het Provinciale Omgevingsplan Limburg en de bijbehorende POL-aanvullingen (provincie)
- Financiële verordening gemeente Echt-Susteren 2014 (gemeenteraad)
- De gemeentelijke Structuurvisie (gemeenteraad)
- De Gebiedsvisies (gemeenteraad)
- De regionale structuurvisie wonen zorg en leefomgeving (gemeenteraad)
- Nota's betrekking hebbende op gemeentelijk accommodaties (gemeenteraad en B & W)
- De Nota reserves en voorzieningen (gemeenteraad)
- De Nota risicomanagement (gemeenteraad)
- De Jaarrekening (gemeenteraad)
- De Begroting (gemeenteraad)
- De Nota Kostenverhaal (gemeenteraad)
- De algemene aan- en verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren (B & W)
- Pachtprizenbesluit (Rijk)
- Prijsbepaling gemeentelijke gronden (B & W)
- Wet markt en overheid (Rijk)

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	Pag. 3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	Pag. 5
HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID	Pag. 6
HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID	Pag. 8
HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID	Pag. 9
§ 4.1 Grondverwerving	Pag. 9
§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten	Pag. 11
§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies	Pag. 11
§ 4.4 Uitgifte	Pag. 12
§ 4.4.1 Uitgifte van bouw kavels	Pag. 13
§ 4.4.2 Uitgifte van bedrijfs kavels	Pag. 13
§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen	Pag. 14
§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken, paardenweitjes en overige gronden	Pag. 17
§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen	Pag. 20
§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang	Pag. 21
§ 4.4.7 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten	Pag. 22
HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID	Pag. 23
§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid	Pag. 23
§ 5.2 Grondbeleid en Structuurvisie	Pag. 23
§ 5.3 Grondbeleid en Bestemmingsplan	Pag. 24
§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie	Pag. 24
§ 5.4.1 Privaatrechtelijke spoor	Pag. 24
§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor	Pag. 25
§ 5.4.3 Het Exploitatieplan	Pag. 25
§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid	Pag. 26
HOOFDSTUK 6 FINANCIËN	Pag. 27
§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording – grondbedrijfsfunctie	Pag. 27
§ 6.2 Grondexploitaties	Pag. 27
§ 6.3 Winst- en verliesneming	Pag. 29
§ 6.4 Reserves en voorzieningen	Pag. 29
§ 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	Pag. 30
§ 6.6 Overige opbrengsten	Pag. 31
§ 6.7 Stille reserves	Pag. 31
§ 6.8 Informatievoorziening	Pag. 31
BIJLAGEN	
1. Begrippenlijst en lijst van afkortingen	Pag. 33
2. Overzicht publiekrechtelijke instrumenten	Pag. 38
3. Kostenverhaal en grondexploitatie wet	Pag. 39
4. Vormen van Grondbeleid	Pag. 44
5. Relevante hoofdstukken uit de structuurvisie ter zake het Grondbeleid	

SAMENVATTING

Met het vaststellen van de grondnota 2014 stelt de raad het kader vast voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten. De Grondnota is van belang voor het eigen gemeentelijk handelen in de communicatie met externe partijen en schept duidelijkheid, eenduidigheid, vermindert discussie en voorkomt willekeur.

In de Grondnota wordt de rolverdeling (taken) tussen de gemeenteraad en het college van B&W op het gebied van Grondbeleid inzichtelijk gemaakt. Binnen de door de Raad vastgestelde kaders heeft het college van B&W de bevoegdheid om het grondbeleid uit te voeren. De bestuurlijke doelen waaraan het grondbeleid ten dienste staat, zijn vastgelegd in de Grondnota.

In deze samenvatting zijn de belangrijkste beleidsregels per onderwerp uit de Grondnota in de hiernavolgende tabel neergelegd die de kern van het gemeentelijk grondbeleid vormen.

Keuze in te voeren grondbeleid	
Het college bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond)positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt.	Zie hoofdstuk 3 vormen van grondbeleid
Grondverwerving	
Het college formuleert per ontwikkeling waar nodig een verwervingsstrategie; het college doet zo nodig (het lukt niet om minnelijk te verwerven) voorstellen aan de Raad om te komen tot onteigening. Het college kan strategische grondaankopen doen in gebieden waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld. In de begroting kan worden voorzien in een post strategische grondaankopen zodat het college gelegenheidsaankopen kan doen in gebieden waarvoor geen exploitatiebegroting is vastgesteld. Het college zal haar aanbiedingen ter verwerving van gronden baseren op taxaties om ervoor te waken dat er een marktconforme prijs wordt betaald. Op basis van wetgeving (bv verbod van staatsteun) is het verplicht aanbiedingen te doen op basis van taxaties.	Zie hoofdstuk 4 instrumenten voor actief grondbeleid
Uitgifte gemeentelijke eigendommen	
Het college is bevoegd tot uitgifte van gemeentelijke eigendommen zoals bouw kavels en bedrijfskavels. In de Grondnota is inzichtelijk gemaakt op welke wijze het college van deze bevoegdheid gebruik wenst te maken. Het uitgiftebeleid van de gemeente dient marktgericht te zijn met uitzondering van 1 de uitgiftes waarvoor de Raad aanwijzingen heeft gegeven ingevolge de Mededingingswet (Wet markt en overheid), 2 voor de verkoop van overhoeken stelt het college aantrekkelijke verkoopprijzen vast. Het gemeentelijk prijsbeleid (vaststellen van uitgifteprijsen) is een bevoegdheid van het college; bij verkoop van gemeentelijke eigendommen zal het college haar vraagprijs doorgaans baseren op een onafhankelijke taxatie.	Zie § 4.4 uitgifte
Uitgifte gemeentelijke landbouwgronden	
Het college zet de gemeentelijke landbouwgronden in ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied zoals o.a. vastgelegd in de structuurvisie en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur. Het college bevordert ruilingen van (landbouw) percelen ter realisatie van ruimtelijke doelen. Het college wenst het gemeentelijk landbouwareaal in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.	Zie § 4.4.3 beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen

Faciliterend grondbeleid	
De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. Via deze structuurvisie is o.a. het zogenaamde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Echt-Susteren vastgesteld als basis om van initiafnemers van ruimtelijke ontwikkelingen, kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen te vragen.	Zie hoofdstuk 6 structuurvisie; bijlage 5 van de Grondnota
Bij particuliere grondexploitatie bij een locatieontwikkeling wordt door het college een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om te ontwikkeling te komen.	Zie § 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid
Grondbeleid en financiën	
De baten en lasten van de grondexploitatie zijn in de programmabegroting verantwoord onder het Programma Economische zaken en Grondexploitaties.	Zie § 6.1 besluit begroting en verantwoording - grondbedrijfsfunctie
De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie.	Zie § 6.2 Grondexploitaties
De kosten en opbrengsten van de grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet een zogenaamd dynamisch model.	Idem
Grondexploitaties worden minimaal in december van elk jaar herzien.	Idem
Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij de actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.	Zie § 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing
De gemeente Echt-Susteren hanteert het voorzichtigheids -en realisatieprincipe waar het gaat om winsten en verliezen. Dit principe is in regels vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoordingen de gemeente is verplicht deze te hanteren.	Zie § 6.3 winst en verliesneming
De Algemene Reserve grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarmee alle positieve en negatieve resultaten van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie worden verrekend. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve. Deze wordt gevoed door: • het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen en uit tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties; • opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de Grondbedrijfsfunctie.	Zie § 6.4 Reserves en voorzieningen
De reguliere planning & control cyclus dient als informatievoorziening; er is een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties.	Zie § 6.8 Informatie voorziening

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad, de Grondnota 2011 vastgesteld. Gezien de naderhand vastgestelde structuurvisie en het per 2 mei 2014 bereikte akkoord over het collegeprogramma 2014-2018 is het gewenst de Grondnota te actualiseren.

Grondbeleid is het instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Deze Grondnota dient o.a. als kader op welke wijze deze doelstellingen per locatie/onderdeel met welke middelen en binnen welke randvoorwaarden bereikt kunnen worden.

Grondbeleid is sinds de invoering van het dualisme eveneens, een in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) voorgeschreven verplichte paragraaf in de begroting en verantwoording. Het grondbeleid dient zodanig te worden neergelegd dat er concreet inzicht wordt geboden in de exploitaties in relatie tot het ruimtelijke beleid, de nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), de risico's in relatie tot het weerstandsvermogen en de afweging per locatie tussen actief grondbeleid, publiek-private samenwerking of kostenverhaal. In artikel 20 van de financiële verordening Echt-Susteren 2014 is in artikel 20 lid 2 neergelegd dat de gemeente haar grondbeleid vastlegt in de Grondnota.

In deze nota worden enkel de beleidskeuzes gepresenteerd die neergelegd zijn in beleidsregels en treft u geen theoretische beschouwingen aan van alle instrumenten die samenhangen met het voeren van een grondbeleid. Een voorbeeld: Als beleidsregel wordt gesteld: "De gemeente Echt-Susteren zal zo nodig gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten". In deze nota wordt niet verder ingegaan op wat de Wet voorkeursrecht gemeenten inhoudt, aangezien hiervoor veel beter (juridische) literatuur op nageslagen kan worden. Ook is de ervaring dat wet- en regelgeving snel wijzigt, waardoor een nota waarin veel theoretische beschouwingen worden gegeven snel verouderd. De lezer die behoefte heeft aan meer achtergrondinformatie kan het dossier Grondbeleid op het internet raadplegen op het adres: www.rijksverheid.nl of contact opnemen met de vakafdeling: team beleidsontwikkeling.

Overigens dient opgemerkt te worden dat de gepresenteerde beleidsregels, geen wet van meden en perzen zijn. Indien er zich bijzondere omstandigheden voordoen heeft het college de bevoegdheid om van het vastgesteld beleid af te wijken. Het is niet de bedoeling dat hiermee een vrijbrief wordt afgegeven om naar willekeur te handelen. In situaties waarin het gemeentebestuur afwijkt van het vastgesteld beleid, hetgeen slechts bij wijze van uitzondering kan en mag plaatsvinden, zal het gemeentebestuur daarvan melding maken en verantwoording ter zake afleggen.

Via de begrotingscyclus leggen burgemeester en wethouders jaarlijks verantwoording af inzake het gevoerde grondbeleid. Ook wordt de gemeenteraad via de geactualiseerde exploitatiebegrotingen geïnformeerd over de laatste (financiële) stand van zaken.

Leeswijzer

Met het opstellen van deze nota wordt getracht een compleet beeld te schetsen van het actuele juridische kader voor het grondbeleid en de beleidskeuzes die onze gemeente daarin maakt.

Volgend op de inleiding in hoofdstuk 1 komt in hoofdstuk 2 het doel en inhoud van de nota grondbeleid aan de orde. In hoofdstuk 3 worden de vormen van grondbeleid besproken. De grondbeleidsinstrumenten die aan de orde zijn bij een actief grondbeleid komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de instrumenten voor faciliterend grondbeleid voor het voetlicht en worden de mogelijke samenwerkingsvormen aangestipt. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op het financieel aspect van grondbeleid, hoe wordt omgegaan met winst- en verliesnemingen, reserves en voorzieningen en welke relatie er ligt met de Algemene dienst.

HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID

Het doel van de Grondnota is vierledig:

- Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grondbeleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren;
- Vastleggen van de rolverdeling tussen het college van burgemeester en wethouders en de raad op het gebied van grondbeleid;
- Het verschaffen van een beleidskader voor afwikkeling van grondzaken van het vaststellen van (algemene) voorwaarden, prijsbeleid betrekking hebbende op vastgoed;
- Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

Deze doelen sluiten aan bij artikel 20 lid 2 van de financiële verordening Echt-Susteren 2014 waarin is vastgelegd waar de Grondnota aandacht aan dient te besteden.

Onder het gemeentelijk grondbeleid wordt in deze nota verstaan: "het op een zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder andere in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en daarbij behorend financieel beleid". Onder andere ten behoeve van de verwezenlijking van haar ruimtelijk beleid dient de gemeente Echt-Susteren dus een grondbeleid te voeren.

Grondnota en dualisme

Door de invoering van het duale stelsel is er een verschuiving ontstaan in bevoegdheden tussen het college en de raad. Het voeren van grondpolitiek is vrijwel volledig een bevoegdheid van het college geworden. Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten tot uitvoeren van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Voor zover samenhangend met deze privaatrechtelijke rechtshandelingen gelden beschikbaar dienen te komen, is de raad hiervoor het bevoegd orgaan om de benodigde gelden te voteren. Naast zijn controlerende taak heeft de raad een koers- en kaderstellende taak in het grondbeleid. Deze koers- en kaderstellende taak krijgt vorm in het vaststellen van de Grondnota. Het is vervolgens aan het college om te bepalen op welke wijze het de raadsaders zal volgen. Uiteraard moet het college daarbij wel voldoen aan de verplichting die artikel 160 Gemeentewet stelt en waarin is vastgelegd dat het college verantwoording moet afleggen aan de raad. De onderstaande tabel geeft globaal aan hoe de rolverdeling is tussen raad en college op het gebied van grondbeleid.

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Grondnota Paragraaf Grondbeleid bij begroting
Uitvoeren	College van B&W	Vaststellen uitgifteprijsen Vaststellen algemene voorwaarden Gronduitgifte Aankopen Sluiten overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	Meerjarenperspectief Grondexploitaties Jaarrekening

Bestuurlijke doelen

Zoals voornoemd is grondbeleid een instrument om (ruimtelijke) doelstellingen te realiseren. Zowel het Rijk als de provincie en als de gemeente hebben (ruimtelijke) doelstellingen geformuleerd. Het grondbeleid is erop gericht om naar behoefte (ruimtelijk beleid/volkshuisvesting) te produceren van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke functies. Voor de bepaling van deze behoefte is de bevolkingsprognose van Limburg van belang en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In opdracht van de Provincie Limburg is door Etil een bevolkingsprognose van Limburg gemaakt voor de periode 2008-2040. Belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn dat in Midden Limburg de vergrijzing en ontgroening sterk toeneemt. Deze tendens heeft zijn consequenties voor de hoeveelheid te produceren bouwrijpe grond en het grondbeleid.

Wat betreft het Rijksbeleid dat voor het grondbeleid van belang is wordt verwezen naar de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Als algemene beleidsnoemer is verwoord dat het benodigde ruimtegebruik zoveel als mogelijk binnenstedelijk moet worden opgevangen. Dit betekent een accentverschuiving van ontwikkelingsactiviteiten van uitlegebieden naar het bestaand stedelijk gebied. Het gaat daarbij om de ontwikkeling van inbreidingslocaties, herstructurering en revitalisering van bestaande locaties.

Ook het provinciaal beleid geeft mede richting aan het gemeentelijk grondbeleid. Het provinciaal beleid is o.a. verwoord in het Provinciale omgevingsplan Limburg en diverse POL-aanvullingen. Het POL fungeert als provinciaal toetsingskader waarbij de gemeentelijke ruimtelijke plannen aansluiting moeten vinden. In het POL dat eind 2014 wordt vastgesteld wordt daarbij ingestoken op dynamisch voorraadbeheer, waarbij binnen de regio afspraken gemaakt moeten worden over werkvelden zoals wonen, werklocaties en landbouw.

In de structuurvisie heeft de gemeenteraad de richting aangegeven waar de gemeente naar toe wil. Als speerpuntprojecten heeft u voor de collegeperiode 2014-2018 zoals vastgelegd in het akkoord over het collegeprogramma 2014-2018 benoemd:

- Een verantwoorde invoering van de 3 decentralisaties; de invoering van de participatiewet, jeugdzorg en awbz/wmo
- De realisatie van het centrumplan Susteren
- Uitsluitel over de toekomst van het zwembad in de Bandert te Echt
- Aanpak permanente bewoning recreatiepark Hommelheide en Marisheem

De behoefte aan woningbouw wordt vastgelegd in de regionale structuurvisie wonen, zorg en leefomgeving die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Ter realisatie van (boven)gemeentelijke doelstellingen werkt de gemeente samen met andere gemeenten in Midden-Limburg. Doel is o.a. om te komen tot collectieve investeringen en projectuitvoering (collectief en lokaal) van projecten met een bovengemeentelijk belang ten behoeve van de ontwikkeling en de uitvoering van regiovisies. In dit kader zal o.a. uitvoering worden gegeven aan de A2-visie en het project De Bandert.

Daarnaast neemt de gemeente Echt-Susteren deel in en werkt samen met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML), onder andere ter zake het Businesspark Midden-Limburg (bedrijventerrein St. Joost).

HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID

Actief en passief (faciliterend) Grondbeleid

Er wordt onderscheid gemaakt tussen actief grondbeleid en passief grondbeleid. Er is sprake van actief grondbeleid als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming, ontwikkeling en vervolgens overgaat tot verkoop. Bij deze vorm van grondbeleid heeft de gemeente een initiërende en actieve rol en heeft zij de regie in eigen handen.

Bij een passief grondbeleid laat de overheid de aankoop en exploitatie van grond over aan de markt (private partijen). Bij het voeren van een passief grondbeleid, ook wel genoemd faciliterend grondbeleid, verandert de gemeentelijke rol van initiator in een voorwaardenschepende en toezichthoudende rol. Hiervoor beschikt zij over ruimtelijke instrumentarium, milieu- en bouwregelgeving en instrumenten voor het verhalen van kosten.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage 4 (vormen van grondbeleid).

Uit zowel financieel oogpunt als uit een oogpunt van een effectieve ruimtelijke planning kan het voeren van een actief grondbeleid interessant zijn. Daarentegen geldt dat uit oogpunt van financiële haalbaarheid en risicospreiding soms een terughoudende rol van de gemeente is gewenst. In de praktijk kan het ook voorkomen dat een actief grondbeleid niet gevoerd kan worden omdat bijvoorbeeld projectontwikkelaars al een grondpositie hebben. In die gevallen dient de gemeente derhalve ongewild passief grondbeleid te voeren. Het te voeren grondbeleid dient daarom te voorzien in een aanpak waarin zowel een sturende invloed aanwezig is voor gemeentelijke exploitatie, als waarin een instrumentarium wordt geboden waarbij randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan particuliere grondexploitatie.

Publiek private samenwerking (PPS)

PPS kan als een mengvorm van actief en passief grondbeleid worden beschouwd.

De gemeente Echt-Susteren zal samenwerken met private partijen op het terrein van de grondexploitatie als dit voor de gemeente voordelen oplevert. In de bijlage behorend bij deze nota zijn de hoofdvormen weergegeven binnen de PPS.

De volgende beleidsregels zijn vastgesteld:

Samenwerking met private partijen op het terrein van de grondexploitatie verdient serieuze overweging, indien deze vorm van samenwerking voor de gemeente een duidelijke meerwaarde biedt ten opzichte van actief grondbeleid of passief grondbeleid.

Uitgangspunten voor samenwerking kunnen betrekking hebben op onder meer de spreiding van financiële risico's, marktgerichte marketing en acquisitie, inbreng van deskundigheid, efficiencyvoordeel bij uitvoering van werken en versnelde mogelijkheden van planrealisatie.

Randvoorwaarde voor de totstandkoming van publiek-private samenwerking is dat de uitoefening van maatschappelijke en publiekrechtelijke vastgestelde taken en bevoegdheden niet wordt doorkruist. Voorts is voorwaarde dat in een vroegtijdig stadium inzicht bestaat omtrent de meerwaarde en risicospreiding en –beheersing met betrekking tot samenwerking met private partijen.

In het algemeen geldt:

Het college bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond)positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt, binnen de kaders zoals gesteld door de gemeenteraad.

HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID

Onder actief grondbeleid verstaan wij dat de gemeente zelf de nodige gronden verwerft, ze tijdelijk beheert, ze bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. De gemeente kan dan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft dus de regie in handen.

De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het hanteren van grondbeleid zijn:

- aankoop op basis van minnelijke verwerving;
- het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- het toepassen van de Onteigeningswet.

Op grond van Europese regelgeving is het niet toegestaan dat via gronduitgifte of via verwervingen concurrentievervalsing ontstaat. Hieruit volgt dat transacties van vastgoed aantoonbaar marktconform dienen te zijn. Daarnaast dient de gemeente de Wet markt en overheid in acht te nemen. Deze wet heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren.

Hieruit volgt de beleidsregel dat grondaankopen en grondverkoop volgens een vaste, door het college te bepalen procedure dienen te verlopen, die naar buiten toe helder en transparant werkt.

§ 4.1 Grondverwerving

Grondverwerving algemeen

Er is sprake van grondverwerving indien de gemeente door grondaankoop, -ruil of onteigening grond in eigendom verkrijgt, dan wel grond gebruiksvrij wordt gemaakt met het oog op het realiseren van de ruimtelijke visie. In deze paragraaf komen de verschillende grondverwervingsinstrumenten en daarbij behorende beleidskeuzen aan de orde.

Met betrekking tot grondverwerving worden de volgende beleidsregels vastgesteld:

1. De opzet van een bestemmingsplan kent onder meer een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid, waarbij met betrekking tot het aspect van verwerving informatie nodig is omtrent de te verwachten kosten van verwerving. Hieruit volgt dat de planeconoom reeds bij de opzet van het bestemmingsplan en eventueel exploitatieplan ingeschakeld dient te worden. De kosten van verwerving vormen onderdeel van een in breder verband opgestelde analyse naar de risico's en kansen van verwerving. Het doel van een dergelijke risicoanalyse is het verkrijgen van een verbeterd inzicht in de uiteindelijke juridische en economische mogelijkheden en gevolgen van verwerving;
2. Gestreefd wordt, naar de daarvoor in aanmerking komende locaties, naar een zodanig actief verwervingsbeleid, dat tijdig en op basis van marktconforme condities kan worden beschikt over de ter uitvoering van ruimtelijke plannen benodigde gronden. Een actief verwervingsbeleid betekent dat voortdurend moet kunnen worden ingespeeld op gewijzigde marktontwikkelingen, zodanig dat de planuitvoering niet onnodig wordt vertraagd en speculaties van derden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het verdient aanbeveling de verwervingsstrategie te vertalen in een door het college vast te stellen **verwervingsplan** waarin alle in de toekomst ten behoeve van bepaalde bestemmingsplannen te verwerven objecten worden opgenomen. Tot dit plan behoren de volgende elementen: Tijdstip en tempo van verwerving, Keuze voor actief grondbeleid of faciliterend grondbeleid, aankoop prijsbeleid, kostenverhaalsbeleid, specifieke aankoopvoorwaarden;
3. Vroegtijdig inzicht in eigendomsverhoudingen en andere relevante factoren (denk hierbij aan eventueel aanwezige verontreinigingen) met betrekking tot de te verwerven gronden is een voorwaarde voor de totstandkoming van een effectief en planmatig verwervingsbeleid;
4. Voornoemde risicoanalyse en verwervingsplan kunnen uit strategische overwegingen geen openbare stukken zijn. Immers met deze informatie zouden andere spelers op de grondmarkt het beleid van de gemeente kunnen doorkruisen. De bewaking en bijstelling van de risicoanalyse en het verwervingsplan zullen primair op ambtelijk niveau plaatsvinden, onder directe verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders. De uiteindelijke bestuurlijke verantwoording zal achteraf geschieden o.a. via de jaarrekening;

Grondaankoop

Van grondaankoop is sprake als de gemeente financiële middelen inzet om grond in eigendom te verwerven. De veelal grote financiële inspanningen die verbonden zijn aan grondaankoop beperken de mogelijkheden van de gemeente om dit instrument naar believen in te zetten. In voorkomende gevallen zal het gemeentebestuur een belangenafweging moeten maken tussen nut en noodzaak van de grondaankoop in relatie tot haar brede maatschappelijke taakstelling. Criteria die de gemeente hanteert bij de afweging om al dan niet tot grondaankoop over te gaan, kunnen in het kader van deze nota, gelet op de grote diversiteit van voorkomende omstandigheden, slechts in algemene termen worden benoemd. Immers elke situatie is weer anders. In dit verband spelen uiteraard de aard, de grootte en de situering van het perceel een rol, maar zal ook rekening moeten worden gehouden met de mate waarin het algemeen maatschappelijk belang gediend is met de grondaankoop en het actuele klimaat op de grondmarkt in relatie tot de prijsstelling.

Uiteraard is de gemeente, bij een aanstaande aankoop als marktpartij, gebaat bij het in eigendom verwerven van grond(en) tegen zo laag mogelijke kosten.

Als beleidsregel geldt dat normaliter niet meer wordt betaald dan de marktconforme waarde op basis van een op te stellen taxatierapport en onderhandelingsresultaat. Indien er een hogere prijs wordt betaald dan de marktconforme waarde kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Ook geldt dat er normaliter enkel gronden aangekocht worden indien de samenhangende aankoopkosten verantwoord kunnen worden in een sluitende exploitatiebegroting. Voor zover gronden nog niet in een gebied liggen waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld, maar waar de gemeente wel een ruimtelijke ontwikkeling tot stand wenst te brengen, kan het wenselijk zijn met het oog op deze ruimtelijke ontwikkeling over te gaan tot grondaankoop als deze kans zich voordoet. In de begroting kan derhalve worden voorzien in een bedrag, dat het college de mogelijkheid geeft om gelegenheidsaankopen te doen ter hoogte van het bedrag zoals vastgelegd in de begroting. De gemeenteraad zal in dat geval per raadsinformatiebrief achteraf geïnformeerd worden indien het college heeft besloten tot een gelegenheidsaankoop.

Grondruil

Van grondruil is sprake als van gemeentewege grond als ruilmiddel wordt ingezet om grond, in bezit van derden, te verwerven met de doelstelling maatschappelijk gewenst ruimtegebruik te realiseren.

Onteigening

Doel van de Onteigeningswet is het scheppen van een juridisch kader, dat het de overheid mogelijk maakt om, wanneer dit voor de uitvoering van door de wet omschreven beleid (zoals ruimtelijk beleid en de aanleg van infrastructuur) noodzakelijk is, gronden te verwerven. Indien de gemeente, inzake haar bemoeienissen teneinde een specifiek perceel in eigendom te verwerven, niet langs minnelijke weg tot overeenstemming kan komen met de eigenaar en overigens sprake is van een algemeen maatschappelijk belang dat van een hogere orde is dan het belang van de eigenaar, zal de gemeente een onteigeningsprocedure starten. Let wel, de onteigeningsprocedure is een uiterst middel dat pas ingezet kan en zal worden indien de gemeente, binnen de kaders van het redelijke, heeft blij gegeven van een oplossingsgerichte attitude jegens de eigenaar van de grond. Intensieve communicatie tussen betrokkenen, eigenaar en gemeente, zou bij een redelijk handelend grondeigenaar een dergelijke procedure moeten voorkomen. Een onteigeningsprocedure heeft een lange doorlooptijd van doorgaans 2 jaren.

Als beleidsregel geldt dat indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, de gemeente gebruik zal maken van het onteigeningsinstrument. Zo nodig (planning project) wordt het onteigeningsinstrument gelijktijdig met de eerste minnelijke onderhandelingen in gang gezet.

Inzet van pachtvrije gronden

Beleidsregel is dat bij de realisatie van economische hoogwaardige bestemmingen, zoals woningbouw en industrie er zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond zullen worden aangewend. Vanwege fiscale redenen hebben agrariërs echter veelal groot financieel belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoeg nemen met louter een financiële schadeloosstelling. In de paragraaf § 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen is neergelegd op welke wijze het college probeert te bewerkstelligen dat er een strategische pachtvrije grondvoorraad voorhanden blijft, om eventueel ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van gronden benodigd voor projecten.

§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft gemeenten het wettelijke recht (en geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerende zaken. Deze wet kent drie doelen, het versterken van de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid, meer inzichtelijkheid in de grondmarkt en prijsbeheersing. Voorkeursrecht houdt in dat eigenaren voordat zij tot vervreemding overgaan eerst de gemeente in de gelegenheid dienen te stellen om de betreffende onroerende zaak te verwerven.

Beleidsregel is dat de gemeente Echt-Susteren, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, niet zal aarzelen gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies

Inzake grondverwerving ten behoeve van een wegreconstructie (vernieuwing weg, trottoir, riolering) doen zich de volgende situaties voor:

1. Weliswaar is de gemeente Echt-Susteren geen kadastraal eigenaar van gronden, maar betreffende gronden horen sinds jaar en dag tot de publieke ruimte en worden door de gemeente onderhouden (ondergrond trottoir; kadastraal in eigendom van particulier);
2. De benodigde grond is daadwerkelijk eigendom en in gebruik bij betreffende particulier;
3. De gemeente is kadastraal eigenaar, maar de gronden zijn in gebruik bij een particulier.

Dit levert de volgende beleidsregels op:

- Ad.1 De gemeente is bereid de kadastrale eigendom van die gronden die reeds sinds jaar en dag tot de openbare ruimte behoren om niet (zonder vergoeding) of tegen een symbolisch bedrag (€ 1,-) in kadastrale eigendom over te nemen. De kadastrale eigenaar is hiermee formeel verlost van zijn plicht tot onderhoud.
- Ad.2 Veelal zal de aan te bieden grondverwervingsprijs met bijbehorende schadeloosstellingen door een onafhankelijk taxateur worden vastgesteld. De aankoopkosten dienen doorgaans te worden verantwoord in een sluitende exploitatiebegroting.
- Ad.3 De gemeente zal in overleg treden met de particulier om te bewerkstelligen dat het benodigd perceelsgedeelte door de gemeente ingezet kan worden ten behoeve van de reconstructie en desnoods zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

Aankopen van tuinen ten behoeve van trottoir

In de Grondnota is thans verwoord dat voor zover de beoogde ondergrond voor trottoir is ingericht als tuin, de aankoopprijs van deze ondergrond wordt vastgesteld door taxatie. Voorgesteld wordt hier een maximum aan te verbinden. Omwonenden hebben immers belang bij de realisering van een trottoir die de verkeersveiligheid ten goede komt. Aanvullende schadeloosstelling in verband met eventuele verplaatsing van erfafscheidingen en/of herinrichting van tuin neemt de gemeente incidenteel wel voor haar rekening. Deze beleidslijn brengt met zich mee dat incidenteel trottoir niet gerealiseerd kan worden omdat geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar.

Als beleidsregel geldt dat ten behoeve van realisatie van trottoir, de gemeente voor de ondergrond, de taxatiewaarde biedt echter niet hoger dan een prijs van € 35,- per m², per 1 januari 2015 te vermeerderen met de CPI index consumenten.

§ 4.4 Uitgifte

Door gronduitgifte stelt de gemeente gronden ter beschikking aan derden. Dit kan via grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleengeving, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.

De keuze voor het voeren van een actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf bepaalt op welke wijze zij de gronden uitgeeft, aan wie en tegen welke prijzen dit gebeurt. Het uitgangspunt voor het uitgiftebeleid van de gemeente is dat bouwgrond in beginsel in volledige eigendom wordt uitgegeven. Het college kan in een specifiek project om strategische en/of maatschappelijke redenen voor een andere uitgiftevorm kiezen (bv opstalrecht).

Als beleidsregel geldt dat het uitgiftebeleid marktgericht dient te zijn. Indien de gemeente overgaat tot uitgiftes waarbij geen marktconforme prijzen in rekening worden gebracht, kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. De vaststelling van uitgifteprijzen, geschiedt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders primair met inachtneming van de mogelijkheden binnen de markt, daarbij rekening houdende met de berekening van de kostprijs van de gronden. Uitgangspunt is derhalve een marktconforme benadering waarbij o.a. wordt gekeken naar de grondprijzen in de regio. Daarnaast wordt de grondprijs zodanig vastgesteld dat (lopende) exploitaties van uitbreidingsgebieden in ieder geval budgetneutraal worden gerealiseerd. De jaarlijkse actualisatie doet tevens dienst als verantwoordingsinstrument voor het gevoerde en te voeren grondbeleid zoals bedoeld in artikel 16 BBV.

De invloed van het gemeentelijk beleid bij gronduitgifte komt tot uitdrukking in de voorwaarden en bedingen (bijv. anti-speculatiebeding, verplichting tot bebouwing) waaronder de uitgifte plaatsvindt, alsmede bij het formuleren van selectiecriteria bij de keuze van de contractpartij. Bij verkoop van gemeente-eigendom zal de waarde van de grond worden bepaald aan de hand van een combinatie van een aantal grondkenmerken: marktwaarde, locatie, functie c.q. bestemming en fysieke eigenschappen.

De gemeente Echt-Susteren heeft de volgende eigendommen die een rol spelen in het kader van deze grondnota: landbouwgronden groenstroken, infrastructurele werken, terreinen en/of gebouwen ter beschikking te stellen aan maatschappelijke instellingen/verenigingen, gemeentelijke(gebouwen), uit te geven bouwkvavels, uit te geven bedrijfskvavels, bossen, natuurterreinen, openbaar groen, waterwegen, volkstuinten, aanlegplaatsen, woonwagenvstandplaatsen en wateren.

De gemeente Echt-Susteren streeft er naar het beheer van de publieke gronden zo optimaal mogelijk te organiseren om zodoende een maximale functievervulling te bereiken tegen acceptabele kosten.

In voorkomende gevallen kan dat betekenen dat gronden verkocht worden aan daarvoor bestemde instellingen, organisaties en particulieren. Gronden waarvan is vastgesteld dat deze beter beheerd kunnen worden, komen voor verkoop in aanmerking aan deze beherende instellingen, organisaties en particulieren. De gemeente Echt-Susteren draagt bijvoorbeeld in het kader van herinrichtingsprojecten van beken stroken landbouwgrond langs beken in eigendom over aan het waterschap Roer en Overmaas, die deze stroken natuurvriendelijk inricht en beheert.

De bossen van de gemeente Echt- zijn in beheer gegeven aan de combinatie Westrom/Bos werkt. Gebruik makend van de subsidieregeling natuurbeheer en beperkte houtopbrengsten wordt het beheer aan de hand van een door het college vastgestelde visie georganiseerd door voornoemde

combinatie. Gemeentelijk houden we echter volledige zeggenschap over de wijze van gebruik en wijze van beheren van onze bossen en natuurterreinen.

§ 4.4.1 Uitgifte van bouw kavels

Gezien de in de Huisvestigingswet neergelegde recht op vrije vestiging worden er bij uitgifte van bouw kavels geen eisen gesteld ten aanzien van sociale of economische gebondenheid.

Wel zal in het geval uitgifte van bouw kavels aan de orde is, eerst gericht worden geadverteerd zodat “eigen inwoners” eerder op de hoogte van de kaveluitgifte zijn.

De uitgifteprijs van bouw kavels zijn gebaseerd op marktconforme prijzen. Voor zover er uitgeefbare bouw kavels zijn, zullen uitgifteprijs door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Inzake uitgiftes van bouw kavels worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren met o.a. bevattende een bouwplicht van toepassing verklaard.

§ 4.4.2 Uitgifte van bedrijfs kavels

Het uitgifteproces is als volgt: Indien een kandidaat-koper zich meldt, vraagt de gemeentelijke bedrijvencontactfunctionaris om bedrijfsvestigingsinformatie om te beoordelen of de kandidaat in aanmerking komt als koper. De kandidaat koper dient uiteen te zetten welk (soort) bedrijf zich wil gaan vestigen op betreffende bedrijfskavel en welke werkgelegenheid het initiatief met zich meebrengt. Werkgelegenheid dient te worden uitgedrukt in full-time arbeidsplaatsen met vermelding of het gaat om vast werk of een meer los dienstverband en er dient inzicht te worden verschaft in het opleidingsniveau van het personeelsbestand. Verder dient de bedrijfsvestigingsinformatie te bevatten: gewenste kavelgrootte, locatie, tijdstip van vestiging, mobiliteitsprofiel, ontsluitingswensen, eventuele aspecten m.b.t. duurzaam bouwen etc. Veel van deze gegevens zijn ook relevant voor de benodigde omgevingsvergunning. Indien de kandidaat koper gezien de gemeentelijke voorwaarden als koper in aanmerking komt, kan en zal in principe aan hem verkocht worden.

In die zin geldt normaliter: wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Enkel indien kandidaat-kopers zich nagenoeg gelijktijdig melden en beiden voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden, dient er tussen de kandidaten geselecteerd worden. Een bedrijf dat zich later meldt, zal achter het net vissen indien de gemeente reeds in vergaande onderhandeling is (reeds afgesloten optieovereenkomst) met een andere kandidaat-koper.

Voorwaarden waar elke koper aan dient te voldoen

Uiteraard wordt verkocht met het oog op creëren van bedrijvigheid, reden dat de gemeente aan haar kopers een bouwplicht en een anti-speculatiebeding oplegt. Van daadwerkelijke verkoop van de bedrijfskavel kan pas sprake zijn indien het bedrijf dat zich wil vestigen haar omgevingsvergunning nagenoeg rond heeft. De beoogde ontwikkeling van de kandidaat koper, dient te voldoen aan:

- 1 het bestemmingsplan of inpasbaar via een binnenplanse ontheffing;
- 2 het beeldkwaliteitsplan (voor zover voorhanden); in een beeldkwaliteitsplan staat aangegeven welk kwaliteitsniveau minimaal wordt verwacht o.a. ter beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie;
- 3 De kandidaat koper moet bereid zijn, de gemeentelijke uitgifteprijs te willen betalen; de gehanteerde verkoopprijzen worden jaarlijks door burgemeester en wethouders vastgesteld. De vast te stellen prijzen dienen marktconform te zijn en mogen in ieder geval niet lager zijn, dan de grondprijzen zoals vastgesteld door de Raad in de grondexploitatiebegroting;
- 4 Indien voor een bedrijventerrein een vorm van parkmanagement wordt ingevoerd, zal de gemeente, de koper verplichten dat hij meedoet aan het regime van parkmanagement; per bedrijventerrein kan de wenselijkheid om afspraken te maken over beheer van de openbare ruimte en andere diensten (parkmanagement) verschillen.

Het is gewenst om voor elk bedrijventerrein, specifieke selectiecriteria te hanteren. Per type bedrijventerrein kan het immers verschillen, welk soort bedrijven de gemeente wenst aan te trekken. De gemeente wenst met name bedrijvigheid aan te trekken met het oog op het scheppen van werkgelegenheid. Werkgelegenheid is derhalve een belangrijk aspect ter beoordeling van een vestigingsplan. De ruimte moet intensief worden gebruikt met zoveel mogelijk arbeidsplaatsen per hectare. Indien een bedrijf minder werkgelegenheid meebrengt dan gemiddeld te doen gebruikelijk in de betreffende branche, zal alvorens ter zake een besluit tot vestiging wordt genomen, een goede afweging worden gemaakt. Er zal daarbij ook worden gezien of er ter zake nog efficiency winst te behalen is (bijvoorbeeld intensievere bebouwing). Indien uiteindelijk naar oordeel burgemeester en wethouders onvoldoende werkgelegenheid wordt geschapen in vergelijking met gemiddelde branchegegevens, *behoudt de gemeente zich het recht voor niet over te gaan tot verkoop van de bedrijfskavel aan deze kandidaat koper*. Uiteraard wordt de kwaliteit van de werkgelegenheid (al dan niet hoogwaardig) meegenomen in de belangenafweging of de kandidaat-koper voor een bedrijfskavel in aanmerking komt.

Voor zover er meerdere kandidaten zijn en er een keuze gemaakt dient te worden aan welke kandidaat verkocht gaat worden, kunnen naast het werkgelegenheidsaspect, andere door het college vast te stellen selectiecriteria een rol spelen.

Burgemeester en wethouders zullen per bedrijventerrein vaststellen of het gewenst is voornoemde criteria te hanteren bovenop voornoemde voorwaarden die altijd van toepassing zijn.

Beoordeling

Op basis van de door de kandidaat-koper verstrekte informatie beoordelen burgemeester en wethouders de vestigingsmogelijkheden van het betreffende bedrijf.

§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen

Deze gemeente heeft nog zo'n circa 881 ha landbouwgrond in eigendom. Het overgrote deel van deze gronden zijn regulier verpacht en hierover kan de gemeente derhalve niet vrij beschikken. De boerenbedrijven hebben gezien de voortgaande schaalvergroting belang bij uitbreiding van hun bedrijfsoppervlakte. Voor zover gronden pachtvrij komen, hopen derhalve meerdere bedrijven om voor deze gronden in aanmerking te komen. Helaas kunnen gronden maar één keer toegedeeld worden en dit leidt tot teleurstellingen onder onze agrariërs. Gezien de hoeveelheid landbouwgronden die de gemeente heeft en het belang bij transparantie ter zake de uitgifte van landbouwgronden worden ten aanzien van dit item relatief veel beleidsregels gesteld. Naast voornoemde landbouwgronden heeft deze gemeente ca. 285 ha natuurgebied in bezit waarvan 268 ha bos.

Beleidsregels:

1. Het beleid is erop gericht, dat de gemeente Echt-Susteren haar landbouwgronden inzet ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied (o.a. plattelandsontwikkeling in het kader van Vitaal Platteland) en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur.
2. Het college wenst het gemeentelijk landbouwareaal zo veel mogelijk in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.
3. De gemeente Echt-Susteren wenst een strategische pachtvrije grondvoorraad aan te houden om ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van benodigde gronden voor projecten.
4. Er wordt gestreefd bij verwervingen ook van agrariërs, schadeloosstellingen zoveel mogelijk enkel in geld uit te betalen om zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond te hoeven in te zetten. Vanwege fiscale redenen hebben agrariërs echter veelal groot financieel belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoegen nemen met louter een financiële schadeloosstelling.
5. Bij grote vraag naar ruilgronden in het kader van benodigde verwervingen ten behoeve van projecten zal eventueel gemeentelijke pachtgronden ontpacht worden. Bij onderhandelingen om te komen tot vervroegde pachtbeëindiging wordt bij de berekening van de

pachtsafstandvergoeding rekening gehouden met de leeftijd van de pachter en zijn teeltplan; de berekening van de pachtsafstandsvergoeding zal gebaseerd worden op KWIN-normen en de overhandigde landbouwtellingen. De kosten van de ontpachtingen worden ten laste gebracht van de exploitatie ten behoeve waarvan ontpacht wordt.

6. Voor zover een pachter verzoekt tot aankoop van gemeentelijke pachtgronden geldt: de gemeente is enkel in bijzondere situaties bereid tot onderhandeling tot verkoop waarbij de pachter in ieder geval bereid moet zijn, de getaxeerde vrije waarde (in onverpachte staat) te betalen voor de pachtgronden en verkoop niet tot onaanvaardbare versnippering leidt;
7. Voor zover door een pachter wordt verzocht een gedeelte van de door hem gepachte gemeentegronden aan te kopen in verband met een gewenste uitbreiding van een bouwka­vel zal de gemeente Echt-Susteren daar medewerking aan verlenen, waarbij de prijs door middel van taxatie wordt vastgesteld uitgaande van de waarde in onverpachte staat en rekening houdende met de (toekomstige) (bouw)bestemming.
8. Indien gronden niet per direct kunnen worden ingezet ter realisering van gewenste bestemmingen maar waarbij de gemeente wel belang heeft bij betreffende gronden als strategische grondvoorraad (gronden die beschikbaar blijven om gewenste ruilingen tot stand te brengen) zullen deze gronden op basis van pacht voor een korte periode (maximaal 6 pach­tijaren) worden uitgegeven tegen een marktconforme vergoeding. Voor zover de gemeente vrijkomende gronden niet nodig heeft als strategische grondvoorraad kunnen deze gronden ingezet worden ter verbetering van de agrarische structuur (toedeling aan nabij gelegen agrariërs die hun hoofdberoep in de landbouw hebben).
9. Op basis van de oude Pachtwet kon de verpachter met succes de pacht doen opzeggen in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de pachter. Gezien de Grondnota maakte de gemeente van deze mogelijkheid gebruik. Deze mogelijkheid is geschrapt bij de vernieuwing van het pachtrecht. Het is ongewenst met het oog op een dynamische landbouwsector dat oudere boeren voor de “hobby” of ten behoeve van onderpacht, pachtgronden in pacht houden. Dit is slecht voor de landbouwstructuur in de gemeente. Reden dat in voorkomende gevallen, de gemeente de pacht opzegt, indien zij beoordeelt dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige pacht. Gezien recente jurisprudentie is dit een geldige reden (geen bedrijfsmatige pacht) om de pacht op te zeggen of te ontbinden.
10. Voor zover gronden opnieuw verpacht dienen te worden, zal dit doorgaans niet geschieden via een reguliere pachtovereenkomst maar doorgaans via geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor de periode van 6 jaren tegen een marktconforme pacht­prijs. Na afloop van die periode kan dan opnieuw bezien worden of het gewenst is de pachtovereenkomst wederom aan te gaan voor een periode van 6 jaren. Vanwege teelttechnische redenen heeft de pachter namelijk een gerechtvaardigd belang om voor een langere periode te kunnen beschikken over een pachtperceel, reden dat in principe uitgegaan wordt van perioden van 6 jaren. Dit geldt niet voor de percelen die de gemeente wenst aan te houden als strategische grondvoorraad; deze percelen worden voor een kortere periode dan 6 jaren in pacht aangeboden.
11. Voor zover een perceel kleiner dan 3 ha in aanmerking komt voor verstrekking in pacht op basis van een pachtovereenkomst voor een beperkte duur zal deze aan de aangrenzende grondgebruikers voor maximaal één jaar in pacht worden aangeboden, uitgaande van een jaarlijks maximale vast te stellen pacht­prijs. Bovendien moeten deze aangrenzende grondgebruikers aan de volgende criteria voldoen:
 - de pachter dient zijn hoofdberoep in de landbouw te hebben en dient zijn hoofdinkomen uit zijn landbouwbedrijf te halen;
 - de pachter dient over voldoende ondernemerschap en vakbekwaamheid te beschikken;
 - de kandidaat pachter mag niet ouder zijn dan 67 jaar dan wel beschikken over een aannemelijke opvolger, ouder dan 16 jaar.Door middel van loting zal tussen de diverse inschrijvers (aangrenzende grondgebruiker) worden bepaald, wie het in pacht aangeboden perceel op basis van een overeenkomst voor beperkte duur krijgt; Deze inschrijver zal voor zover het perceel in het pachtjaar daarop volgend ook nog voor beperkte duur worden verpacht uitgesloten worden van loting zodat de overige aangrenzenden een verhoogde kans op toedeling krijgen. Voor zover geen aangrenzende grondgebruiker het aangeboden perceel in pacht wil hebben tegen de

vastgestelde pachtprijs, zal het te verpachten perceel gepubliceerd in het Waekblaad in pacht worden aangeboden, waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt. Voor zover betreffend perceel in het opvolgend pachtjaar nog niet ingezet kan worden ten behoeve van gewenste ruilingen en de aangrenzenden hebben het perceel allen één jaar in pacht gehad, dan zal het perceel per inschrijving worden verpacht, dan wel het perceel wordt ingezet ten behoeve van bedrijfsversterking.

Percelen groter dan drie hectare worden via een inschrijvingsprocedure in het Waekblaad in pacht aangeboden, waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt.

12. Wat betreft de vaststelling van de hoogte van de pacht prijzen streeft de gemeente naar een marktconforme pacht prijs waarbij de landelijke regels ter zake pacht prijzen (pachtprijsbesluiten) leidend zijn. Aangezien op basis van de huidige regelgeving de pacht prijs van een perceel niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde, zullen burgemeester en wethouders op basis van deze norm, de maximale in rekening te brengen pacht prijs bepalen.
13. Indien wordt verzocht om iemand te laten gelden als medepachter wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pacht recht dwingend aanspraak gemaakt kan worden op het medepachterschap. Als hoofdcriterium geldt dat de medepachter voldoende waarborgen biedt voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
14. Indien wordt verzocht om in de plaatsstelling wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pacht recht dwingend hier aanspraak op gemaakt kan worden. Als hoofdcriterium geldt dat de voorgestelde pachter voldoende waarborgen dient te bieden voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
15. Bij de bestaande pacht overeenkomsten zal bij wijzigingen expliciet worden verwoord dat voor gronden die worden ingezet als tuinland een hogere pacht prijs geldt en dat de pachter verplicht is door te geven indien hij gronden van de gemeente in gaat zetten als tuinland; De gemeente beoordeelt enkel langjarige gewassen zoals asperges als tuinland. Voor éénjarige teelten zoals prei wordt niet de prijs voor tuinbouw in rekening gebracht.
16. Op verzoek wordt medewerking verleend aan verzoeken van gemeentelijke pachters die toestemming vragen om gemeentelijke pachtgronden aan een derde ter beschikking te stellen gedurende één teeltseizoen voor bijvoorbeeld de teelt van tuinbouwgewassen ook om redenen van vruchtwisseling toegestaan.

Jacht

Beleidsregels:

1. Bij het aangaan van pacht overeenkomsten behoudt de gemeente Echt-Susteren het genot van jacht op het pachtobject voor;
2. Gemeentelijke eigendommen kunnen verhuurd worden voor de jacht waarbij wordt gestreefd naar een zo'n goed mogelijk beheer van de fauna in nauwe samenhang met de overige natuurwaarden en/of landbouwkundige belangen op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren met maximalisatie van de jachthuuropbrengsten en met inachtneming van de Flora- en Faunawet.

Productiequota

Beleidsregels:

1. Waar zich mogelijkheden voordoen, maakt de gemeente productiequota (melkquotum en suikerreferentie etc) die met haar eigendommen samenhangen, zoveel mogelijk te gelde;
2. De gemeente wijst haar pachters erop dat zij verplicht zijn quota samenhangend met gemeentegrond in stand te houden en bij het einde van de pacht aan de gemeente op te leveren. Zo nodig worden er juridische procedures gevoerd om gemeentelijke quota in bezit te houden en/of een vergoeding te bedingen voor de niet opgeleverde quota.
3. Bij vervroegde pachtbeëindiging kunnen er afspraken worden gemaakt, waarbij de pachter, de waarde van de productiequota al dan niet gedeeltelijk kan krijgen toegedeeld, waarop de gemeente op grond van jurisprudentie volledig recht heeft. Immers deze waarde komt eerder voor de gemeente beschikbaar dan in het geval geen vervroegde pachtbeëindiging was overeengekomen.

De gemeentelijke opbrengsten door het afrekenen van quotum nemen af. Van belang hierbij is dat net ingang van 1 april 2015 de Europese unie geen melkquotum meer kent. Ergens tussen 2015 en 2020 zal de suikerquotering vermoedelijk door de EU worden afgeschaft.

Beheer gemeentelijke Bossen

De gemeente Echt-Susteren heeft het beheer van het gemeentelijk bos uitbesteed aan de combinatie Westrom/Bos werkt. In dit kader zijn de nota's: Beheervisie bossen gemeente Echt 1997-2017 en het daarvan afgeleide Beheerplan 2008-2013 vastgesteld. Voornoemd beheerplan is opgenomen in de met voornoemde combinatie afgesloten Beheerovereenkomst.

De belangrijkste beleidsregel is: Instandhouding van de bos- en natuurgebieden, met als hoofdfunctie natuurwaarde en de natuurlijkheid. De belevingswaarde van de gebieden is belangrijk en kan versterkt worden door rekening te houden met historie en landschap. Houtproductie moet zorgen voor een kostendekkend beheer en verdient daarom aandacht.

Beheer, infrastructurele werken (gemeentewegen)

Op grond van de wegenwet zijn bijna alle wegen (inclusief bermen, parkeerplaatsen, pleinen) openbaar en derhalve voor een ieder toegankelijk. Een weg blijft openbaar al wordt deze in eigendom overgedragen. Normaliter komen gemeentewegen dan ook niet voor verkoop in aanmerking.

Als beleidsregel geldt dat alleen in die situatie waarin een weg waarvan omliggend terrein in eigendom is van één (rechts)persoon en derden geen belang hebben bij de openbare toegankelijkheid van de weg in kwestie, verkoop eventueel aan de orde is voor zover dit leidt tot een efficiënter beheer. Overigens moet in dat geval wel een onttrekkingsprocedure in het kader van de wegenwet worden gevoerd. Aan het beheer van openbare gemeentewegen wordt uitvoering gegeven met inachtneming van terzake van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de vastgestelde investeringsplannen.

§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken, paardenweitjes en overige gronden

Beleidsregels:

De gemeente Echt-Susteren wenst enkel grond te beheren vanuit een achterliggende doelstelling. Hieruit volgt dat de gemeente bereid is gronden uit te geven, waar zij geen belang bij heeft. Een ieder kan bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek indienen om gronden aan hem uit te geven (bijv. bruikleenverzoek, of aankoopverzoek).

Waar de gemeente Echt-Susteren heeft vastgesteld geen belang te hebben bij het beheer van betreffende gronden, prevaleert verkoop boven verhuur. Verkoop levert immers een definitieve situatie op in tegenstelling tot verhuur wat meer administratieve lasten met zich meebrengt. Gronden die echter een bijdrage kunnen leveren aan de realisering van gemeentelijke doelstellingen komen niet voor verkoop in aanmerking. In die situaties waar de gewenste bestemming niet per direct kan worden gerealiseerd, kunnen betreffende gronden wel tijdelijk in gebruik worden gegeven op grond van een overeenkomst. Per situatie kan dit een huurovereenkomst dan wel bruikleenovereenkomst zijn.

Overhoekenregeling

Overhoeken zijn gronden die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen en derhalve mogelijk in bruikleen of in eigendom uitgegeven kunnen worden.

Beleidsregels:

Overhoeken kunnen enkel verkocht worden aan eigenaren van de dichtst aangrenzende kavels en kunnen in bruikleen gegeven worden aan voornoemde aangrenzende eigenaren of huurders van een aangrenzende kavel. Of een overhoek al dan niet een openbare functie vervult, wordt vastgesteld door:

- raadpleging van het bestemmingsplan en eventuele planologische beleids- voornemens;
- onderzoek naar eventuele aanwezige kabels en leidingen;

- schouwing van betreffend perceel om te onderzoeken of het betreffend perceel een openbare functie vervult, die wellicht ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan (groenfunctie, gewenste hondenuitlaatplaats, uitzichtshoek speelvoorziening, afschermingsgroen, verkeersgeleiding).

Vervolgens doen zich de volgende situaties voor:

1. Volgens het bestemmingsplan vervult de betreffende grond geen openbare functie en zijn er geen beleidsvoornemens bekend, dat betreffende grond wel een openbare functie dient te vervullen en er zijn geen kabels en leidingen aanwezig en uit de uitgevoerde schouwing zijn geen bezwaren gerezen om betreffende grond uit te geven. In deze situatie is vastgesteld dat het een overhoek betreft, die in principe voor uitgifte in aanmerking komt;
2. Betreffende grond vervult enkel een openbare functie in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. De gemeente Echt-Susteren is namelijk verplicht medewerking te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie (CAI, telefoon). Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Met inachtneming van de afspraken zoals die zijn neergelegd in de (OGN 2011) zal vastgesteld worden of grond in deze situatie toch verkocht kan worden. In deze situatie kan de betreffende grond altijd in gebruik worden gegeven, waaraan op wens van de aanvrager normaliter gehoor zal worden gegeven. Voor zover de eigenaren van de kabels en leidingen er mee kunnen instemmen, al dan niet met de vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van de aanwezige kabels en leidingen kan betreffende grond verkocht worden aan de aanvrager;
3. Grond waarvan is vastgesteld (op grond van het bestemmingsplan en/of planologische beleidsvoornemens en/of schouwing ter plaatse), dat deze een openbare functie vervult of gaat vervullen, komt niet voor verkoop in aanmerking.
Voor zover deze openbare functie niet uit het bestemmingsplan blijkt, wordt deze openbare functie bij de eerste wijziging van het bestemmingsplan in het bestemmingsplan vastgelegd.

Uitgifteprijzen overhoeken

Burgemeester en wethouders stellen de uitgifteprijzen voor overhoeken vast.

Bruikleen van overhoeken

De gemeente streeft er naar het onderhoud van overhoeken zoveel mogelijk af te stoten, reden dat de gemeente bereid is overhoeken in gebruik te geven op grond van een bruikleenovereenkomst.

Overige gronden

Percelen gelegen binnen en/of nabij de bebouwde kom, enkel geschikt voor het hobbymatig houden van vee en die tijdelijk niet door de gemeente zijn benodigd, worden op aanvraag verhuurd. Voor zover de gronden permanent niet zijn benodigd kunnen deze percelen verkocht worden op grond van een onafhankelijke taxatie bij voorkeur aan een aangrenzende eigenaar.

Er wordt naar gestreefd om gronden gelegen buiten de bebouwde kom, die niet geschikt zijn ten behoeve van de landbouw en niet door de gemeente zijn benodigd in eerste instantie in te zetten als ruilmiddel om gronden te verwerven die de gemeente zelf nodig heeft. In tweede instantie zal gestreefd worden deze gronden te verkopen aan een eigenaar van de dichtst aangrenzende kavel. De prijs wordt in beide gevallen vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie. Voor zover de aangrenzende eigenaar deze gronden niet wenst aan te kopen tegen de getaxeerde waarde dan kan het college besluiten deze gronden via een inschrijvingsprocedure te verkopen.

Om versnippering van eigendom en onderhoudsproblemen te voorkomen komen volkstuinen niet voor verkoop in aanmerking. Volkstuinen worden in bruikleen gegeven voor een periode van doorgaans vijf jaren waarbij ervan uitgegaan wordt, dat de administratiekosten voor rekening van de bruiklenner komen. Overigens heeft deze gemeente slechts 3 officiële volkstuinen gelegen te Susteren langs de Rijksweg.

Geformuleerd beleid ten opzichte van oude situaties:

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar alle gronden die in gebruik zijn gegeven aan particulieren te inventariseren en opnieuw vast te stellen of deze gronden een openbare functie vervullen of dienen te vervullen. Ook streeft de gemeente Echt-Susteren er naar overbodige verhardingen, parkeerplaatsen braakliggende terreinen te inventariseren die wellicht in het bestemmingsplan als openbaar zijn aangemerkt, maar geen openbare functie meer vervullen. Deze gronden kunnen na eventueel een te voeren planologische procedure worden uitgegeven;
2. Voor die gronden waarvan is vastgesteld dat die een openbare functie vervullen of dienen te vervullen, maar die desondanks toch bij particulieren in gebruik zijn gegeven, geldt, dat de uitgifteovereenkomst wordt opgezegd. De gemeente neemt deze gronden dus weer in beheer, nu deze gronden een openbare functie vervullen.
3. De gemeente respecteert bestaande overeenkomsten wat betreft voorwaarden en prijsstelling tenzij zwaarwegende redenen zich hier tegen verzetten.

Onderhoud van gemeentegronden

Regelmatig worden klachten geuit over het onderhoud van gemeentegronden. Naar aanleiding van zo'n klacht zal een onderzoek worden gedaan of betreffende gemeente-eigendom is opgenomen in het reguliere onderhoudsprogramma en de aangetroffen onderhoudssituatie tot (onderhouds)actie dient te leiden. Ook wordt naar aanleiding van een onderhoudssituatie vaak een verzoek tot ingebruikneming ingediend. Op grond van het hierboven geformuleerd beleid, komen sommige gemeente-eigendommen echter niet voor uitgifte in aanmerking.

Beleidsregel:

Wel kunnen Burgemeester en wethouders na advisering van een groen-deskundige, de aanvrager schriftelijk toestemming verlenen om behulpzaam te zijn bij het onderhoud van openbaar groen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld op welke wijze dit onderhoud dient plaats te vinden en in voorkomende gevallen welke beplantingen al dan niet aangebracht mogen worden. Voor zover er toestemming tot onderhoud wordt verleend zal dit geregistreerd worden in de contractadministratie.

Zienswijze procedure

In die gevallen waar burgemeester en wethouders voornemens zijn, openbare perceelsgedeelten te verkopen, waardoor de feitelijke gebruikssituatie na verkoop zal gaan wijzigen, kunnen belangen van derden worden geschaad. Bij vermoeden dat er belangen van derden kunnen spelen, zal de beoogde verkoop ter visie worden gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming van burgemeester en wethouders om al dan niet het aankoopverzoek te honoreren, zullen dan de ingediende zienswijzen worden betrokken. Tegen het uiteindelijke verkoopbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk, nu het een privaatrechtelijke kwestie betreft.

Handhavingsaspecten

Handhaven wordt doorgaans omschreven als het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom in verband met het niet naleven van publiekrechtelijke regelgeving. Aangezien deze Grondnota voornamelijk betrekking heeft op het privaatrechtelijk handelen van de gemeente zijn er in die zin nauwelijks of geen handhavingsaspecten. Voor zover dit in een enkel geval wel het geval is wordt hierbij verwezen naar de algemene handhavingsnota. De gemeente dient er echter ook op toe te zien dat geen onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op haar eigendommen of dat haar eigendommen op de afgesproken wijze gebruikt worden.

Eigendomsbewaking

Er wordt gestreefd naar een geautomatiseerde eigendomsregistratie waarbij per kadastraal perceel in eigendom van de gemeente wordt bijgehouden, hoe dit perceel in gebruik is en welke afspraken met betrekking tot dit perceel allemaal zijn gemaakt. Dit eigendomsregistratiesysteem wordt ook gekoppeld met de afdeling Financiën die zorgt voor de facturering in voorkomende gevallen.

Steekproefsgewijs zal aan de hand van luchtfoto's worden onderzocht of illegaal openbaar gemeenteground in gebruik is genomen.

Beleidsregel:

Voor zover de gemeente op de hoogte is dat haar gronden illegaal in gebruik zijn, treedt de gemeente hier tegen op door in het uiterste geval een (privaatrechtelijke) ontruimingsprocedure te starten. Daarnaast zal wanneer er sprake is van een ernstige inbreuk op gemeente-eigendom (bijvoorbeeld verontreinigen van gemeente-eigendom) aangifte bij de politie worden gedaan (strafrechtelijke handhaving). Indien de grond voor uitgifte in aanmerking komt, zal met de illegale grondgebruiker in overleg worden getreden om te komen tot verkoop of bruikleen, afhankelijk van de specifieke situatie. Voor zover wordt vastgesteld, dat het gronden betreft die niet voor uitgifte in aanmerking komen, zal er een ontruimingsprocedure worden gestart. De gemeente Echt-Susteren zal proberen te voorkomen dat zij haar eigendom verliest als gevolg van verkrijgende verjaring.

§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen

De uitgifte van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport) verenigingen is maatwerk. In de meeste gevallen hebben verenigingen en maatschappelijke instellingen historisch eigendommen van de gemeente in gebruik, uitgaande van lage vergoedingen. Ook zijn er subsidieregels van toepassing als gevolg waarvan verenigingen de door hen betaalde bedragen voor het in gebruik krijgen van benodigde gronden/gebouwen vergoed krijgen door de gemeente via subsidies.

Ingevolge de op 1 juli 2012 ingevoerde Wet markt en overheid is de gemeente in principe verplicht aan zijn afnemer van gemeentelijke eigendommen de integrale kostprijs in rekening te brengen. Dit voorkomt namelijk concurrentievervalsing. De wet maakt het echter mogelijk dat de Raad mag besluiten genoegen te nemen met een lagere vergoeding indien de Raad vaststelt dat deze niet marktconforme uitgiftes geschieden ten dienste van het algemeen belang. Indien de Raad besluit tot deze aanwijzing geldt de verplichting tot het doorberekenen van de integrale kostprijs niet. In verband met deze problematiek is het wenselijk dat u in dezelfde raadsvergadering dat u deze Grondnota vaststelt, ook economische activiteiten aanwijst als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde van de Mededingingswet.

Beleidsregels:

1. Overdracht in eigendom kan alleen ter sprake komen als de maatschappelijke instelling/vereniging voldoende middelen heeft om de gemeentelijke eigendommen te kopen en de gemeente bereid is haar bevoegdheden als eigenaar op te geven. Dit laatste kan per situatie en per locatie verschillen. Afwegingsfactoren hierbij zijn onder andere, de aanwezigheid van kabels en leidingen, planologische overwegingen, fiscale redenen, doelstelling van de vereniging/instelling etc.
2. In die gevallen waarin aan de vereniging/maatschappelijke instelling alleen de opstallen (bv clubgebouw) in eigendom worden uitgeven, geschiedt dit middels het vestigen van een zakelijk recht van opstal voor de duur van minimaal 20 jaren en maximaal 75 jaren met tussentijdse opzeggingsmogelijkheden en automatische verlenging indien na voornoemde periode van 20 jaren, de opstalovereenkomst niet wordt beëindigd. De gemeente streeft er naar geen verenigingsgebouwen in eigendom te hebben en te zorgen dat de gebruikende vereniging betreffende gebouw in eigendom heeft op basis van een opstalrecht.
3. Voor zover opgerichte opstallen van een vereniging/maatschappelijke instelling dienstbaar zijn aan een terrein dat door de gemeente aan die vereniging/maatschappelijke instelling wordt verhuurd, wordt er een afhankelijk opstalrecht gevestigd (duur opstalovereenkomst is afhankelijk van de huurovereenkomst van het in gebruik gegeven terrein).
4. Voor zover opstallen door de vereniging/maatschappelijke instelling zelf zijn gesticht heeft de vereniging/maatschappelijke instelling recht op een vergoeding bij tussentijdse beëindiging van het opstalrecht door de gemeente. Deze vergoeding wordt middels taxatie vastgesteld. Van deze vergoeding worden de subsidies afgetrokken die de vereniging/maatschappelijke

instelling heeft verkregen bij de stichting van het gebouw. Voor zover de vereniging/maatschappelijke instelling het recht van opstal zelf tussentijds beëindigd is er geen recht op vergoeding. Na het einde van de looptijd van het opstalrecht, waarbij geen verlenging plaatsvindt, heeft de gemeente de keuze om van de vereniging te verlangen dat het betreffend perceel schoon wordt opgeleverd (zonder opstallen), dan wel, de gemeente kiest ervoor de bestaande opstallen over te nemen, waarbij de gemeente de waarde van de opstallen vergoedt. Deze vergoeding wordt middels taxatie vastgesteld. Van deze vergoeding worden de subsidies afgetrokken die de vereniging/maatschappelijke instelling heeft verkregen;

5. De vergoeding voor het recht van opstal (terbeschikbaargestelling van de ondergrond waarop de opstal gerealiseerd wordt) dat de gemeente in rekening brengt, bedraagt een eenmalige vergoeding van één euro. In de vorige Grondnota is nog neergelegd dat de gemeente een marktconforme vergoeding bedingt voor de uitgifte van ondergrond in opstal. De verenigingen kregen de door hen betaalde vergoedingen doorgaans weer terug via de door de gemeente te verlenen subsidie. Fiscaal is echter deze wijze van afwikkeling ongunstig omdat er dan overdrachtsbelasting is verschuldigd over de gekapitaliseerde in rekening gebrachte retributie (vergoeding); daarom is besloten in deze situaties slechts een eenmalige vergoeding van één euro in rekening te brengen.
6. Bij uitgifte in eigendom wordt de verkoopprijs doorgaans door ambtelijke inschatting en eventueel taxatie vastgesteld waarbij ook rekening wordt gehouden met recente uitgiftes;
7. Bij uitgifte in huur zal de huursom mede afgeleid worden aan de hand van de verkoopwaarde van de grond. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestemming van de uit te geven eigendommen;
8. Voor zover de vereniging/maatschappelijke instelling voor gemeentelijke subsidies in aanmerking komt, wordt bij de uitgifte de cluster welzijn betrokken. In onderling overleg zal dan worden overlegd of in verband met besparing van belasting, de vergoeding van uitgifte in mindering wordt gebracht op de subsidie of dat de kosten voor de maatschappelijke instelling/vereniging ingebracht wordt bij de verstrekking van subsidie; De beleidsregels voortvloeiende uit het accommodatiebeleid zijn ook van toepassing;
9. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar standaardisering van de voorwaarden, waaronder uitgiftes dienen plaats te vinden. Op grond van planologische overwegingen (bv strijd met het bestemmingsplan) of op grond van milieuoverwegingen kan van uitgifte worden afgezien;
10. Ter optimalisering van onderhoud en beheer kan een overkoepelende beheersorganisatie worden ingesteld; per kern wordt dan de gewenste vorm van eigendom, onderhoud, gebruik en beheer van gemeenschapsgebouwen vastgelegd.
11. Wat betreft eventuele verkoop van overhoeken wordt bij de prijsbepaling geen rekening gehouden met een eventuele bouwbestemming op de overhoek.

Het beschikbaar stellen van openbare gronden ten behoeve van monumenten, kapellen etc

De gemeente Echt-Susteren geeft gronden om niet in gebruik, door middel van een bruikleenovereenkomst ten behoeve van monumenten en kapellen, voor zover dit past binnen het planologisch kader en indien met de realisering van het ((bouw)werk) een maatschappelijk doel is gemoeid, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang

Op grond van de telecommunicatiewet is de gemeente Echt-Susteren verplicht medewerking (gedoogplicht) te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie (CAI, telefoon). Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Voornoemde gedoogplicht is te vergelijken met een zakelijk recht. Indien naderhand wordt besloten gronden te verkopen waarin leidingen van nutsbedrijven of KPN zijn gelegen, dienen danwel kabels en leidingen te worden omgelegd, dan wel wordt er een zakelijk recht gevestigd.

§ 4.4.7 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten

Ter zake dit onderwerp gelden de volgende beleidsregels:

De gemeente Echt-Susteren verleent onder voorwaarden medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de opstelling van reclameobjecten uitgaande van een marktconforme vergoeding en voor zover medewerking past binnen het planologisch beleid en niet in strijd is met de vastgestelde reclamenota.

In gevallen waarin grond niet verkocht kan worden, maar wel in gebruik gegeven kan worden ten behoeve van commerciële activiteiten (bijvoorbeeld standplaats friteskraam) wordt hieraan medewerking verleend, uitgaande van een marktconforme vergoeding dan wel de vergoeding die hiervoor gevraagd mag worden ingevolge de precarioverordening en dat medewerking past binnen het planologisch beleid en milieuhygiënisch beleid.

De marktconforme retributie zal doorgaans worden vastgesteld door een onafhankelijk taxateur waarbij rekening wordt gehouden met de activiteiten die worden ontplooid op gemeentegrond;

In betreffende clausules zal de marktconforme vergoeding worden geïndexeerd, zodat de bedongen vergoeding inflatiebestendig is.

Medewerking aan de plaatsing van GSM masten

In principe verleent de gemeente haar medewerking aan de plaatsing van GSM masten.

Van belang is, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen MB1-locaties en MB2-locaties. Bij MB2-locaties betreft het GSM masten die aan bouwwerken worden gekoppeld terwijl er bij een MB1 locatie sprake is van een zelfstandige mast met bijbehorende apparatuur op een perceel van ca. 100 m2.

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar GSM masten zo veel mogelijk op haar eigendommen te plaatsen met inachtneming van het vastgestelde GSM beleid en uitgaande van een marktconforme vergoeding. Achtergrond van dit streven is, dat de lasten van plaatsing van GSM masten (inbreuk op landschap, uitzichtverlies) door een ieder gedragen worden, waardoor het ook redelijk wordt bevonden dat de opbrengsten ten goede van een ieder (lees de gemeente) kunnen komen in plaats van een particulier die gronden verhuurd ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast. Hiertoe zal de gemeente pogen een overeenkomst met de GSM aanbieders te sluiten, waarbij de gemeente Echt-Susteren geschikte locaties ten behoeve van plaatsing van GSM masten aandraagt om te komen tot plaatsing van GSM masten op gemeentegrond, waarbij de GSM aanbieders volledige dekking van hun telefoonnet kunnen bereiken op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren.
2. Inzake MB1 locaties wordt van de betreffende operator een jaarlijks te indexerende marktconforme huurvergoeding bedongen.
3. In verband met het bevorderen van site-sharing (meerdere telefoonaanbieders maken gebruik van MB1 locatie) is met toestemming van de gemeente, het toegestaan, dat de hoofdoperator gronden onderverhuurt aan een sub-operator die gebruikt maakt van dezelfde geplaatste GSM mast onder de verplichting, dat de gemeente een jaarlijkse vergoeding krijgt van de hoofdoperator voor ieder sub-operator die gebruik maakt van de geplaatste GSM mast op gemeente eigendom. Op verzoek van de GSM aanbieder wordt medewerking verleend om een recht van opstal te vestigen ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast met inachtneming van het voornoemde onder 2 en 3;
4. Ten aanzien van het plaatsen van gsm-apparatuur, op of aan gebouwen/bouwwerken die in eigendom van de gemeente zijn, zal een jaarlijkse te indexerende marktconforme huurvergoeding/opstalvergoeding worden bedongen.

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID

§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid

De Wro kent van oudsher een sterke relatie tussen planologische maatregelen en grondexploitatie. Een bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en geeft hiermee aan waarop de grondexploitatie is gericht. De Wro voorziet in koppelingen tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De wet biedt de mogelijkheid om via een exploitatieplan de wijze van invulling te regelen voor die situaties waarbij de gemeente de invulling niet zelf doet, maar een andere partij.

Bij 3 ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn een exploitatieplan vast te stellen:

- een bestemmingsplan;
- een wijzigingsplan;
- een omgevingsvergunning voor zover er van de vigerende bestemming afgeweken dient te worden.

§ 5.2 Grondbeleid en structuurvisie

De structuurvisie is een visie op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid en heeft een hoger abstractieniveau dan een bestemmingsplan. Dit instrument levert een belangrijke onderlegger voor de bestemmingsplannen, maar ook voor de exploitatieplannen. De gemeenteraad heeft op 18 december 2012, de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor onze hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden.

- De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. De structuurvisie geeft een beeld over potentiële ontwikkellocaties en de grootschalige infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn. De structuurvisie kan inzicht geven in de bovenwijkse voorzieningen en kan daarmee als basis dienen voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen en de verwerking in een exploitatieplan;
- Structuurvisie kan het beleidskader bieden om eisen te stellen bij de woningbouw categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad een percentage van deze categorieën op nemen en deze vervolgens detailleren in een exploitatieplan;
- De structuurvisie kan als basis dienen om van een exploitant in een overeen te komen anterieure overeenkomst, een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van een in de structuurvisie, vastgelegde ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking naar burgers, maar is meer een beleidsvisie, die als uitgangspunt dient voor op te stellen bestemmingsplannen. Het is derhalve niet mogelijk om tegen de structuurvisie beroep in te stellen.

De structuurvisie bevat een uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie; bijgevoegd als bijlage 5 van deze Grondnota) waarin de gemeente aangeeft hoe ze haar ruimtelijke visie tot uitvoering gaat brengen. Dit uitvoeringsplan bevat grondbeleid en in dit plan wordt verwezen naar de Grondnota.

Via de structuurvisie is het Gemeentelijk kwaliteitsmenu Echt-Susteren (verder te noemen GKM) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven voor welke ontwikkelingen, het GKM van toepassing is en is voor deze ontwikkelingen aangegeven, wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zijn. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

§ 5.3. Grondbeleid en bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden worden toegekend, bijvoorbeeld wonen, groen, verkeer ed. Het bestemmingsplan is het belangrijkste ruimtelijke instrument omdat het bindende regels bevat en de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften de basis zijn voor het toetsen van vergunningen, ontheffingen etc. Een bestemmingsplan moet soms vergezeld gaan van een of meer exploitatieplannen. De bevoegdheid tot het vaststellen van het exploitatieplan ligt net als bij het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

De samenhang tussen bestemmingsplan en exploitatieplan:

- Bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn beiden een zelfstandige toetsingsnorm voor aanvragen om omgevingsgunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan.
- Het bestemmingsplan is de basis voor het exploitatieplan, en ook de basis voor de exploitatieopzet. Het exploitatieplan zorgt voor een verdieping en uitwerking van de financiële gevolgen van de uitvoering van het bestemmingsplan. Op deze wijze vormen bestemmingsplan en het exploitatieplan samen de basis voor de berekeningen van de exploitatiebijdrage.
- Het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen regels bevatten over de inrichting van het gebied en regels over woningbouwcategorieën. Deze regels kunnen een directe en zelfstandige werking hebben voor een ieder, dus ook voor particuliere eigenaren die hun gronden tot ontwikkeling willen brengen.

§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie

In de Wro is een afdeling grondexploitatie (afdeling 6.4) opgenomen, deze wordt ook wel eens aangeduid als Grondexploitatiewet. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. In de wet is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechterlijk als publiekrechterlijk spoor.

In de vigerende Nota kostenverhaal en hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie zijn specifieke beleidsregels ten aanzien van kostenverhaal vastgelegd.

§ 5.4.1 Privaatrechterlijke spoor

De Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wro vormt de wettelijke basis voor privaatrechterlijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeente en projectontwikkelaars en anderen particulieren eigenaren. De wettelijke basis is breed. De wet bestrijkt niet alleen de vanuit de Wro bekende exploitatieovereenkomsten, maar alle overeenkomsten tussen een gemeente en een particuliere eigenaar over de grondexploitatie. Dus ook overeenkomsten in het kader van een bouwclaim, concessie of joint venture, samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten.

De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:

- Anterieure Overeenkomst en
- Posterieure Overeenkomst.

Anterieure Overeenkomst:

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de afdeling grondexploitatie. In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Bv bijdrage aan groen en recreatiegebieden. Dit is geen ongeclausuleerde bevoegdheid. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen de structuurvisie van gemeente, provincie of rijk. Bovendien geldt de algemene eisen van het BW en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb.

Als beleidsregel geldt dat de gemeente streeft om kostenverhaal zoveel mogelijk te waarborgen door het sluiten van een anterieure overeenkomst, zodat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

Posterieuze Overeenkomst:

Posterieuze overeenkomsten zijn overeenkomsten, gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte kleiner want de overeenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan.

§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor

Indien er geen overeenkomst is gesloten over de grondexploitatie met alle betrokken private partijen voorafgaand aan een bestemmingsplan, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen die niet zijn gecontracteerd. Is het kostenverhaal van alle verhaalbare kosten verzekerd en is het stellen van locatie eisen niet nodig, dan zal de gemeenteraad kunnen afzien van het publiekrechtelijke instrumentarium.

De voorwaarden waaronder de gemeente verplicht is tot publiekrechtelijke kosten verhaal zijn:

- Het publiek rechtelijke instrumentarium is alleen van toepassing bij vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of in het geval van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan;
- Het ruimtelijke besluit voorziet in een bouwplan overeenkomstig 6.2.1 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage aan de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen.

§ 5.4.3 Het Exploitatieplan

Het exploitatieplan is verplicht bij bepaalde bouwplannen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is en inhoudelijke eisen niet nodig zijn.

Het exploitatieplan moet bestaan uit een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werkzaamheden voor bouw- en woonrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte, en een exploitatieopzet. Daarnaast zijn er een aantal facultatieve onderdelen zoals kwalitatieve eisen en woningbouwcategorieën.

Uit het exploitatieplan volgt de hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar verschuldigd is.

De kosten die de gemeente in de exploitatieopzet van een plan mag opnemen, zijn limitatief vastgesteld in de kostensoortenlijst van Bro. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in art 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening: o.a. de bouw van een of meer woningen, hoofdgebouwen of uitbreiding met ten minste 1000 m². Het exploitatieplan heeft een openbare voorbereidingsprocedure en kent de mogelijkheid van beroep bij de bestuursrechter.

Het exploitatieplan is openbaar, behoudens uitzonderingen op basis van de Wet openbaarheid van bestuur.

Omdat de grondexploitaties van bouwlocaties een langdurig en complex proces kunnen zijn, moet het exploitatieplan jaarlijks worden herzien totdat alle in het exploitatieplan voorziene werken zijn gerealiseerd. Binnen 3 maanden na uitvoering van de werkzaamheden dient het college van B en W een eindafrekening vast te stellen. Blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten hoger uitvallen dan vooraf geraamd komt dit verschil voor rekening van de gemeente. Blijken de werkelijk gemaakte kosten 5% lager dan vooraf geraamd, kan de particuliere eigenaar dit teveel betaalde kostenverhaal terugvragen.

§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid

1. Bij particuliere grondexploitatie bij een locatieontwikkeling wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen. Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met de particuliere eigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.
2. Het ruimtelijke besluit wordt niet eerder vastgesteld dan nadat een anterieure overeenkomst is aangegaan.
3. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten binnen het voor de gemeente acceptabele tijdspad zal de gemeente alsnog het publieke spoor volgen en het ruimtelijk besluit gaan vaststellen voorzien van een exploitatieplan.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËN

Het ruimtelijk beleid is de basis voor de uitvoering van ruimtelijke plannen. Grondbeleid draagt bij aan de uitvoering: het is een belangrijk instrument voor verwezenlijking van dat ruimtelijk beleid en vertaalt uitgangspunten in concrete plannen.

Dit kan bijvoorbeeld leiden tot de bouw van woningen met bijbehorende voorzieningen en/of tot (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorparken. Infrastructurele en andere openbare voorzieningen alsook groen en water moeten als ruimtelijke functies in deze plannen worden ingepast.

Uiteraard heeft het grondbeleid en de hieruit voortvloeiende financiële gevolgen invloed op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. De hieraan verbonden risico's dienen in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling en besluitvorming, transparant en vooral zo volledig mogelijk, onderdeel uit te maken van de besluitvorming.

Om deze risico's te kunnen beheersen, is goed financieel beheer noodzakelijk. Dit staat of valt met het hebben, naleven en verantwoorden van de geformuleerde spelregels die bijdragen aan de financiële transparantie en beheersbaarheid. Een adequate planning- en controlcyclus is essentieel.

§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording- grondbedrijfsfunctie

Veel financiële regels voor gemeenten zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) waar men als gemeente aan gebonden is.

Het BBV verplicht gemeenten vanaf 2004 bij de begroting en het jaarverslag een programmabegroting/-rekening op te stellen met daarin een paragraaf Grondbeleid.

In het BBV (artikel 16) en in de financiële verordening gemeente Echt-Susteren 2014 (artikel 20) wordt beschreven welke informatie de paragraaf Grondbeleid moet bevatten. Als voorbeeld verwijzen we naar de 'Paragraaf grondbeleid, begroting 2015'.

De baten en lasten van de grondexploitatie zijn in de programmabegroting en de jaarstukken verantwoord onder het Programma Economische zaken en Grondexploitaties.

Voorheen kenden gemeenten een grond- en / of woningbedrijf ex artikel 252 van de voormalige gemeentewet. Dit artikel is bij de herziening van de gemeentewet vervallen. In het spraakgebruik is de term grondbedrijf echter blijven bestaan.

Bouwgrondactiviteiten worden conform de BBV voorgeschreven wijze geadmistreerd en beheerd binnen de gemeentebegroting op de zogeheten 'functie 830' binnen de gemeentebegroting.

Deze beheersfunctie kan binnen de gemeente Echt-Susteren ook aangeduid worden als de 'grondbedrijfsfunctie', die direct is verbonden aan het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. De grondbedrijfsfunctie richt zich enkel op de financiële beheersing van bouwgrondactiviteiten (grondexploitaties). Opstalexploitaties of investeringsprojecten maken hier geen deel van uit.

§ 6.2 Grondexploitaties

De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd.

Niet alle gronden gelegen in een exploitatiegebied worden (direct) geactiveerd op de balans als "bouwgrond in exploitatie" hierna genoemd: "BIE". Binnen de balanspost voorraden wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen de "nog niet in exploitatie genomen gronden, hierna genoemd: "NIEGG" en de voornoemde BIE. Bij een nog niet in exploitatie genomen complex is de daadwerkelijke realisatie nog niet gestart. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin

inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

Voordat er sprake is van een grondexploitatie worden er meestal al kosten gemaakt om meer inzicht te krijgen of het raadzaam is gronden in exploitatie te brengen. Structureel is in de begroting derhalve een voorbereidingskrediet opgenomen van € 100.000, met als dekking de Algemene Reserve Grondbedrijf. Het voorbereidingskrediet is 'revolving' met betrekking tot projecten die daadwerkelijk in uitvoering worden genomen, in de zin dat de ten laste van het krediet gebrachte kosten uiteindelijk overgeboekt worden naar de BIE. Gebruikmaking van dit voorbereidingskrediet dient te worden verantwoord in een collegebesluit.

Wanneer de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt, is er sprake van een in exploitatie genomen complex en maken de gronden onderdeel uit van de BIE. De gemeenteraad stelt daarmee ook de kredieten ten behoeve van de uitvoering van het plan voor het lopende en het volgende begrotingsjaar beschikbaar, op basis van de vastgestelde grondexploitatie. De gemeenteraad stelt daarmee ook de kredieten ten behoeve van de uitvoering van het plan voor het lopende en het volgende begrotingsjaar beschikbaar, op basis van de vastgestelde grondexploitatie.

De indeling van de exploitatiegebieden waarvoor de grondexploitaties worden opgesteld, anticipeert op een mogelijke toepassing van een exploitatieplan.

De exploitatieopzet

De kosten en opbrengsten van een grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet naar een zogenaamd dynamisch model. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met prijs- en opbrengststijgingen (inflatie) en met de fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd.

Het programma en het grondgebruik, gebaseerd op de beleidsmatige en planologische uitgangspunten, vormen grotendeels de basis voor de exploitatieopzet. Hiermee wordt een financiële raming gegeven van de kosten en opbrengsten van de activiteiten, die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond.

Met een dergelijke grondexploitatie kan worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan(wijziging) economisch haalbaar is. Ook voor facilitaire projecten wordt een exploitatieberekening opgesteld. Een exploitatieopzet bij een facilitair project is over het algemeen minder uitgebreid en complex dan bij projecten onder actief grondbeleid.

Parameters rente en inflatie

Uiteraard wordt bij de renteberekening aangesloten bij de (verwachte) marktrente die de gemeente zal betalen cq. ontvangen. Tevens wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen t.g.v. inflatie.

Doel van de exploitatieopzet in de verschillende projectfasen

De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie. Ook het voor de voorbereiding en/of uitvoering van het project benodigde, door de raad te voteren, krediet blijkt uit de exploitatieopzet.

De ontwikkeling en uitvoering van projecten zijn in fasen verdeeld, waarbij elke fase door besluitvorming gemarkeerd begin- en eindpunt heeft.

Voor de financiële beheersing van de projecten is deze fasering eveneens van belang. Hiervan kan de status van een exploitatieopzet worden afgeleid. Deze status heeft invloed op het risicoprofiel en op wijze van verantwoorden

In alle fasen wordt onderzocht of de ter beschikking gestelde middelen (Geld, Tijd, Informatie, Organisatie) in de projectopdracht nog toereikend zijn of dat er additionele middelen nodig dan wel het Programma van Eisen (bijv. kwaliteitsniveau) aangepast moet worden. B&W en/of gemeenteraad (budgetrecht) besluiten hierover.

Om het project daadwerkelijk af te sluiten is een raadsbesluit (budgetrecht van de gemeenteraad)

noodzakelijk. In de praktijk vindt dit nu meestal plaats bij de jaarrekening.

Herziening grondexploitaties

Elke grondexploitatie wordt ten minste één keer per jaar geactualiseerd middels een raadsbesluit. Indien er zich significante afwijkingen in lopende grondexploitaties voordoen, zal de Raad hierover tijdig worden geïnformeerd en zo nodig wordt er tussentijds aan de Raad een voorstel gedaan tot herziening van de grondexploitatie.

Grondexploitaties en samenwerkingsvormen

Voor de voorbereiding en uitvoering van een ruimtelijk project kan de gemeente de samenwerking met één of meerdere marktpartijen aangaan (zie ook Hoofdstuk 3). Ook is samenwerking met andere openbare lichamen mogelijk. In dergelijke constructies deelt de gemeente in meer of mindere mate het risico, maar ook de regie, met partners. Gezamenlijk wordt over het algemeen één grondexploitatie gevoerd. De gezamenlijke grondexploitatie van samenwerkende partijen heeft consequenties voor de eigen gemeentelijke begroting. Het betreft hier niet alleen financiële afspraken en resultaten, maar ook de risico's die de gemeente als partner draagt. Deze consequenties worden in een gemeentelijke exploitatieberekening inzichtelijk gemaakt.

Voor de interne begroting en verantwoording zal deze gemeentelijke exploitatieberekening (als uitvloeisel van de grondexploitatie van de samenwerkingsvorm) een primaire rol spelen.

§ 6.3 Winst- en verliesneming

In de paragraaf grondbeleid van de begroting wordt vastgelegd hoe wordt omgegaan met winst- en verliesneming.

Winstneming

Een eventueel batig saldo van de grondexploitatie wordt bij afsluiting aan de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) toegevoegd (zie paragraaf 6.4). In principe wordt de gehele winst van een grondexploitatie genomen bij afsluiting van de grondexploitatie. Het is echter mogelijk en praktijk om op verantwoorde wijze volgens het realisatieprincipe (conform BBV), al vooruitlopend op de afsluiting een deel van de winst te nemen.

Voorwaarde is dat er daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten in de grondexploitatie én dat die uit oogpunt van verantwoorde bedrijfsvoering (rekening houdend met nog te realiseren kosten en opbrengsten) ook kunnen worden genomen.

Er dient sprake te zijn van feitelijk gerealiseerde winst, zonder dat toekomstige ontwikkelingen (voor zover in te schatten) deze winst nog teniet kunnen doen. Dit alles om te voorkomen dat de gemeente middelen besteedt die achteraf niet besteed hadden kunnen worden, waardoor in de toekomst financiële problemen kunnen ontstaan. Ook hier gaat het feitelijk om risicobeheersing.

Verliesneming

Indien tekorten worden geconstateerd of worden voorzien moet op basis van het voorzichtigheidsprincipe ten laste van de ARG een voorziening getroffen worden (zie ook paragraaf 6.4).

§ 6.4 Reserves en voorzieningen

Reserves en voorzieningen zijn een belangrijk onderdeel in de totale beheersing van de grondexploitaties. Alle financiële consequenties van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie worden met elkaar in verband gebracht en vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen. Daarmee wordt een meerjarig beeld geschapen van de prestatie van de portefeuille, inclusief alle risico's. Uitgangspunt is dat binnen de grondbedrijfsfunctie alle mogelijke financiële tegenvallers en negatieve resultaten primair worden gedekt door activiteiten met een voordelig saldo. Conform de geldende voorschriften (terug te vinden in het BBV) mag een reserve daarbij nooit een nadelig saldo hebben.

Het stelsel van reserves en voorzieningen van de grondbedrijfsfunctie bestaat uit:

- De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG);
- Eventuele voorzieningen ter afdekking van nadelige resultaten van projecten.
- De reserve parkeerplaatsen (parkeerfonds)
- De reserve bovenwijkse voorzieningen
- De reserve natuurcompensatie

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (functie 830) worden verrekend. De beschrijving (functie en doel) van deze reserve is terug te vinden in de 'nota Reserves en voorzieningen'. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve.

Deze wordt gevoed door:

- het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen en tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties;
- opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de Grondbedrijfsfunctie;
- mutaties in voorzieningen (deze kunnen leiden tot het terugvloeien van middelen naar de ARG);
- rentevoegingen bij een positief saldo van de ARG.

Onttrekkingen aan de ARG kunnen worden gedaan voor:

- het vormen van voorzieningen ter afdekking van negatieve exploitatiesaldi;
- overige incidentele uitgaven ten behoeve van de Grondbedrijfsfunctie.
- voorbereidingskredieten ten behoeve van op te starten grondexploitatieprojecten

In de Paragraaf Grondbeleid van de begroting wordt een meerjarenraming opgenomen m.b.t. de ARG waaruit kan worden afgeleid welke omvang deze gedurende de begrotingscyclus (4 jaar) zal hebben.

Middelen in de ARG, waarvan is vastgesteld dat deze niet nodig zijn om lopende activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie te dekken, kunnen worden aangemerkt als ruimte voor nieuwe projecten. Het is aan de gemeenteraad om deze middelen te bestemmen.

Voorzieningen grondbedrijfsfunctie

Een voorziening binnen de grondbedrijfsfunctie dient voor de dekking van een geprognosticeerd verlies bij een grondexploitatie. De voorziening dient voldoende middelen te bevatten om het gehele verlies te kunnen afdekken. Een dergelijke voorziening wordt gevormd ten laste van de ARG, maar kan ook vanuit andere reserves cq middelen plaatsvinden. Mutaties van deze voorziening als gevolg van herberekening gaan eveneens ten laste of ten gunste van de ARG.

Jaarlijks wordt op basis van de herziening van de grondexploitatie- berekeningen de noodzakelijke omvang van de voorziening(en) opnieuw bepaald.

§ 6.5 Weerstandvermogen en risicobeheersing

In onze gemeente is het beleid m.b.t. risicomanagement en weerstandvermogen vastgelegd in de Nota Risicomanagement en de Nota Weerstandvermogen. Het risicomanagement maakt deel uit van de reguliere planning & control cyclus. Dit houdt in dat periodiek de risicodragende gebeurtenissen worden geïnventariseerd resp. geactualiseerd, de kans op intreden en het effect daarvan worden ingeschat, nieuwe beheersmaatregelen in kaart worden gebracht resp. bestaande beheersmaatregelen worden herbeoordeeld en tenslotte het restrisico wordt gekwantificeerd. Dit restrisico is de grondslag voor de bepaling van weerstandvermogen. Hieraan wordt ruimschoots aandacht geschonken in de paragraaf 'weerstandvermogen en risicobeheersing' van de Begroting, Jaarrekening en Nota reserves en voorzieningen.

Het voorgaande impliceert dat het risicomanagement op projecten niet op zichzelf staat maar deel

uitmaakt van het organisatie brede risicomanagement en dat het weerstandsvermogen voor projecten deel uitmaakt van het totale gemeentelijke weerstandsvermogen.

Bij het risicomanagement op projecten gaat het vooral om een regelmatig, systematisch onderzoek naar (financiële) risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen, alsmede om de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van de risico's. Het is daarbij van belang om te beseffen in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is, kan een gerichte strategie worden ingezet om een risico te beperken of zelfs af te wenden. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren.

Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt dan ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen of tot aanpassingen in het plan.

§ 6.6 Overige opbrengsten

Verpachte landbouwgronden

De verpachte landbouwgronden zorgen voor een jaarlijkse pachtopbrengst van ca. € 510.000 binnen de gemeentebegroting. Bij verkoop van deze gronden dienen de opbrengsten hiervan conform de nota Reserves en Voorzieningen worden toegevoegd aan de reserve regiofonds.

§ 6.7 Stille reserves

De provincie is al sinds jaren op de hoogte van onze stille reserves. Hiervan maken we melding in de jaarrekening bij de toelichting op de balans.

Per ultimo 2014 hebben we 881 ha landbouwgrond in bezit. Indien we hieraan een waarde willen toekennen moeten we in acht nemen dat:

- de gronden in verpachte staat zijn,
- de gronden in grote mate op de markt brengen, inhoudt dat de waarde daalt.

Derhalve gaan we uit van een gemiddelde opbrengst van € 2 per m². De totale opbrengst zou derhalve kunnen zijn: 881 ha x € 2 per m² = € 17,62 miljoen.

Het BBV schrijft voor dat activa gewaardeerd moet worden tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Waardering zal moeilijk zijn omdat de historische verkrijgingsprijs in veel gevallen niet meer te achterhalen is. De landbouwgronden zijn van oudsher gemeentelijk bezit.

§ 6.8 Informatievoorziening

Voor grondexploitaties in het algemeen, en bij het voeren van een actief grondbeleid in het bijzonder, is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Door middel daarvan zal actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden.

De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties. De herzieningen van de grondexploitaties vindt jaarlijks uiterlijk december plaats. De ontwikkeling van het meerjarenperspectief Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en het weerstandsvermogen worden gepresenteerd bij zowel de jaarrekening (ARG in paragraaf 9.8) als de programmabegroting (ARG in paragraaf 4.7).

Per raadsbesluit d.d. 2 april 2013 (BBV nummer 223244) heeft de raad een conceptformat van de projectfile/projectrapportage voor de informatieverstrekking met betrekking tot de grote projecten

vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het toenmalige seniorenconvent heeft verzocht, de Raad enkel te informeren over projecten waarover de raad qua budget en inhoud besloten heeft. Dit betreft enkel de zogenaamde grote projecten (zie BBV 223244). De raad wordt middels deze vastgestelde format geïnformeerd over de grote projecten. De vastgestelde projectfiles zijn voor de Raad toegankelijk via de gemeentelijke website (via bestuur en organisatie/gemeenteraad/publicaties&projecten).

Daarnaast heeft de raad het college verzocht de uitvoering van de structuurvisie te monitoren en de raad jaarlijks hierover te informeren (beslispunt 7 behorend bij BVV nr. 199546; vaststelling structuurvisie).

Via de bijlagen 7 en 8 van de structuurvisie (zie bijlage 5 van deze Grondnota) is een overzicht gegeven van de (speerpunt)projecten die bijdragen aan de verwezenlijking van de structuurvisie.

Tussentijds wordt het bestuur middels de bestuursrapportages in kennis gesteld van de stand van zaken van de projecten/exploitaties. Majeure voorstellen voor eventueel nieuw beleid zullen via aparte raadsvoorstellen met bijbehorende begrotingswijzigingen ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen relevant voor de Raad zal de Raad hierover tijdig per raadsinformatiebrief hiervan op de hoogte worden gesteld.

Incidentele informatievoorziening

Indien in een groot project significante ontwikkelingen optreden, zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd (middels een raadsinformatiebrief) en indien nodig om besluitvorming worden gevraagd. Hiervoor wordt ook verwezen naar het 'protocol actieve informatieverstrekking aan de raad'.

Begrippenlijst en lijst van afkortingen

Actief grondbeleid

Hiervan is sprake als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming (ontwikkeling), en vervolgens overgaat tot verkoop.

ARG

De algemene reserve grondbeleid. Dit is een algemene reserve waarbinnen alle positieve en negatieve resultaten binnen de grondbedrijfsfunctie (functie 830) worden verrekend.

Baatbelasting

Gemeentelijke belasting op eigendommen die baat hebben bij door de gemeente uitgevoerde werken.

Beleidsregels

Vastlegging van regels inzake de wijze waarop een bestuursorgaan gebruik wil maken van zijn bevoegdheden.

Bestemmingsplan

Een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening waarbij door de gemeenteraad de bestemming van de in het plan opgenomen gronden wordt aangewezen.

Buikleenovereenkomst

Overeenkomst waarbij een zaak (bijvoorbeeld een perceel) voorwaardelijk in gebruik wordt gegeven zonder dat hiervoor een gebruiksvergoeding is verschuldigd.

Bodemonderzoek

Een onderzoek ter bepaling van de - uit milieu-oogpunt - aan de bodem te relateren kwaliteit.

Bouwkavel

Het door bebouwings- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak/kavel, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

BBV

Besluit Begroting en Verantwoording. Hierin zijn de financiële regels vastgelegd waar men als gemeente aan gebonden is.

Eigendom

Het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieovereenkomst

Een overeenkomst waarin het treffen van voorzieningen voor doeleinden van openbaar nut afhankelijk wordt gesteld van de afstand van gronden aan de gemeente en evt. de betaling van de kosten van die voorzieningen wordt omgeslagen over de gronden die bij die voorzieningen zijn gebaat.

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Faciliterend grondbeleid

Van faciliterend grondbeleid ook wel aangeduid als passief grondbeleid is sprake als de gemeente de aankoop en exploitatie van grond overlaat aan de markt, private partijen, en zelf (slechts) een regulerende taak heeft.

Grond

Een begrensde gedeelte van het aardoppervlak (veld, akker, terrein).

Grondaankoop

Een vorm van grondverwerving, waarin door het betalen van een financiële vergoeding grond in eigendom wordt verkregen.

Grondbeheer

Onder grondbeheer wordt verstaan de wijze waarop de gemeente haar gronden beheert en inzet voor het realiseren van haar (ruimtelijke) doelen.

Grondbeleid

Het op zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder ander in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en het daarbij behorend financieel beleid.

Grondbedrijfsfunctie (functie 830)

De functie binnen de gemeentebegroting waarbinnen de bouwgrondactiviteiten worden geadmistreerd en beheerd.

Grondbezit

Het hebben van beschikkingsmacht over grond.

Grondexploitatie

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Grondnota

De grondnota beschrijft binnen de kaders van vigerende wet- en regelgeving, het voorgestane, in deze gemeentelijke, grondbeleid.

Grondruil (ruiling)

Grondruil is eigendomsverkrijging van grond door eigen grond als betaalmiddel in te zetten.

Gronduitgifte

Het ter beschikking stellen van gemeentelijke gronden als verzamelterm voor grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleengeving, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.

Grondverkoop

Grondverkoop is eigendomsoverdracht van gemeentegronden tegen een overeengekomen financiële vergoeding.

Grondverwerving

Van grondverwerving is sprake als het eigendom of bezit van grond wordt verworven.

Huur

Overeenkomst waarbij een zaak in gebruik wordt verstrekt in ruil voor een tegenprestatie.

Indeplaatsstelling

Het recht van een reguliere pachter om in het kader van zijn bedrijfsopvolging zijn directe familie aan te merken als nieuwe pachter. Indien de pachter zelf ook pachter wil blijven en toch zijn directe familieleden ook als pachter aangemerkt wil zien, is dit mogelijk om deze personen aan te merken als *medepachter*.

Inschrijvingsprocedure

Openbare in dagbladen te starten verkoopprocedure waarbij een los perceel wordt verkocht aan de hoogst bieder met inschakeling van de notaris.

Kostenverhaal

Met kostenverhaal wordt bedoeld de kosten die de gemeente verhaalt c.q. wenst te verhalen op betrokkenen bij het realiseren van plannen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Losse percelen

Pachtvrije gronden welke niet gelegen zijn in een groter aaneengesloten complex van eigendommen van de gemeente Echt-Susteren en welke niet inzetbaar zijn voor de realisatie van maatschappelijke doeleinden.

Marktconforme prijs

Prijsvorming op basis van marktwerking.

Melkquotum

Het recht om melk te leveren aan de zuivelindustrie op grond van historische productiegegevens; de grondeigenaar is voor 50% rechthebbende op het melkquotum, dat met eigendomsgronden samenhangt. Het systeem van melkquotering wordt afgeschaft.

Natuurcompensatie

Het compenseren van verlies in omvang en in kwaliteit van natuur- bos- en landschapswaarden als gevolg van een ruimtelijke ingreep door middel van aanleg van nieuwe natuur- en/of bosgebieden en/of landschapselementen;

OGN

Overeenkomst tussen gemeenten en nutsbedrijven inzake het houden van kabels en leidingen in openbare gemeentegronden

Onderpacht

Het pachten van grond, niet van de eigenaar, maar van de persoon die de grond gepacht heeft van de eigenaar; pacht uit tweede hand.

Onteigening

Bij raadsverzoek kan de Kroon worden verzocht om een onteigeningsprocedure te starten ter verkrijging van benodigd eigendom ter uitvoering van een vastgesteld ruimtelijke besluit.

Opstal

Zakelijk recht die een eigenaar kan verlenen tegen vergoeding waardoor hij weliswaar eigenaar is van de grond, maar niet van de opstallen (gebouwen) die hierop worden gerealiseerd.

Overhoek

Gronden die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen die derhalve uitgegeven kunnen worden.

Pacht (regulier)

Een pachtvorm waarbij gronden (> dan 1 ha) in gebruik wordt verstrekt ten behoeve van de uitoefening van de landbouw in ruil voor een tegenprestatie waarbij de pachter recht heeft op een prijsstoets, voorkeursrecht, verlengingsrecht en indeplaatsstelling. Deze vorm van pacht heeft een looptijd van 6 jaren en loopt daarna behoudens opzegging automatisch door voor weer een nieuwe periode van 6 jaren.

Pacht voor beperkte duur

Een pachtvorm voor de duur van een periode van 6 jaar of korter duur waarbij de pachter geen recht heeft op prijsstoets, voorkeursrecht, continuatierecht en indeplaatsstelling.

Pacht (teelt)

Een pachtvorm waarbij de duur van de pacht is verbonden aan een groeiseizoen van een gewas, waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.

Pachtprijzenbesluit

Regelgeving van het Rijk op grond waarvan de pachtsom automatisch (van rechtswege) periodiek wordt aangepast

Pacht (tuinland)

Percelen die gebruikt worden voor tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen.

Pachtkavel

Een gedeelte van een perceel zoals opgenomen in de gemeentelijk pachtdministratie.

Pachtverlenging

Het recht van de pachter eventueel met inschakeling van de Pachtkamer (onderdeel van een Rechtbank) om na pacht- opzegging de pachtovereenkomst te kunnen voortzetten;

Planontwikkelingskosten

Dit zijn de kosten die gemaakt worden om ruimtelijke plannen op te stellen c.q. te actualiseren.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeentelijk aansprakelijk voor schade die belanghebbende kunnen lijden als gevolg van onder meer de bepalingen in een bestemmingsplan en die redelijker wijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven.

POL

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Productierechten

Vanuit Europese landbouwregelgeving is de landbouwproductie beperkt door de invoering van quoteringen. Voorbeelden van productierechten zijn: suikerquotum en toeslagrechten.

Revitaliseren

Het opnieuw vitaliseren, geschikt maken, van gronden voor hun bestemming (m.n. industrieterreinen).

Risico

De kans op een gebeurtenis met effect op het behalen van je doelstellingen.

Risicomanagement:

Het continu en systematisch doorlichten van een organisatie op risico's met als doel het vinden van een balans tussen risico's nemen en risico's beheersen.

Ruimtelijke ordening

Het, na afweging van de bij het gebruik van de ruimte betrokken belangen, bestemmen van de grond (waaronder water is mede begrepen)

Ruimtelijke visie

Het toekomstbeeld van de wijze waarop de ruimte zou moeten worden ingericht.

Structuurvisie

Een beleidsstuk waarin de gemeenteraad de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente aangeeft en de wijze van verwezenlijking van deze (ruimtelijke) ontwikkeling

Suikerquotum

Het recht om suikerbieten te leveren aan de suikerindustrie op grond van historische produktiegegevens;

Taxatierapport

Een rapport, opgesteld door een beëdigd taxateur, waarin de actuele financiële waarde van een perceel wordt vastgelegd.

Voorkeursrecht op grond van het pachtrecht

Het recht van de reguliere pachter om het pachtobject aan te kopen voor zover verpachter/eigenaar zijn eigendom wenst te verkopen.

Weerstandsvermogen

Het vermogen van de gemeente om financiële tegenvallers op te vangen teneinde haar taken te kunnen voortzetten.

Zakelijke rechten

Afgeleide rechten van eigendom die ten opzichte van een ieder geldend gemaakt kan worden te weten o.a., erfpacht, recht van opstal, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik.

Overzicht publiekrechtelijke instrumenten

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de publiekrechtelijke instrumenten waarvan gebruikt gemaakt kan worden om tot grondverwerving te komen. Uiteraard zal primair steeds getracht (moeten) worden, gronden in der minne te verwerven.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG).

De Wet voorkeursrecht gemeenten is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de vastgoedmarkt. Indien een eigenaar gronden wil verkopen, waarop het voorkeursrecht van toepassing is, dient hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument. Het voorkeursrecht, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid (denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van onteigening). Gedurende het planproces (o.a. vaststelling bestemmingsplan) dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als grondspeculatie, kunnen worden tegengegaan. Voorts kan het voorkeursrecht een prijsdempend effect teweegbrengen. Het voorkomt prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed. Uit voornoemde volgt, dat met behulp van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de gemeentelijke overheid, de regierol op zich kan nemen bij de ontwikkeling van haar plannen.

Onteigening.

Het belangrijkste middel dat de overheid toepast is onteigening. Onteigening is het instrument met het verst ingrijpende gevolg voor de particuliere eigendom: het is een door de overheid afgedwongen eigendomsovergang. Onteigening is evenwel geen middel op zich. Voorop staat het verwerven in der minne. Wil onteigening een slagvaardig instrument zijn dan moet zowel bij de planning als bij de voorbereiding van het project de voor de onteigening benodigde stukken en met name de zakelijke projectbeschrijving tijdig voor handen zijn. Het tijdig kunnen opstarten van de onteigeningsprocedure kan ook een versnelling in de minnelijke verwerving (stok achter de deur). De gemeenteraad kan de Kroon om onteigening verzoeken op basis van een ontwerp-bestemmingsplan dat reeds ter inzage heeft gelegen. In het KB tot onteigening wordt vastgelegd dat de dagvaarding voor de civielrechtelijke fase van de onteigeningsprocedure pas kan plaatsvinden wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en dat de onteigenaar in de dagvaarding moet vorderen dat het onteigeningsvonnis pas ingeschreven kan worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gerechtelijke onteigeningsprocedure mag pas opgestart worden indien naar behoren onderhandeld is (artikel 17 Ow). Eerst na het verwerpen van het laatste aanbod door de eigenaar mag de gerechtelijke procedure worden opgestart. De doorlooptijd van een onteigeningsprocedure is doorgaans 2 jaar.

Gewezen wordt op het algemeen geldend artikel 61 van de Onteigeningswet. Dit artikel biedt de onteigende de mogelijkheid zijn eigendom terug te vorderen indien met het werk waarvoor werd onteigend niet binnen 3 jaren nadat het vonnis kracht van gewijsde heeft gekregen, een aanvang is gemaakt. In dat geval dient de onteigende partij wel de ontvangen schadeloosstelling terug te betalen.

Belemmeringen Wet Privaatrecht.

Deze wet biedt o.a. de overheid de mogelijkheid ten behoeve van een nieuw of een bestaand openbaar werk, van welk werk het algemeen nut bij wet of KB is erkend, tijdelijk of duurzaam gebruik te maken van gronden tegen volledige schadevergoeding, indien onteigening redelijkerwijze niet gevorderd kan worden en het gebruik van de gronden niet meer belemmerd wordt dan redelijkerwijze voor de aanleg en de instandhouding van het werk nodig is. Hier is dus sprake van het opleggen van een gedoogplicht vooral ten behoeve van het leggen van kabels en leidingen. Er is wetgeving in voorbereiding waarbij deze wet wordt vervangen door de Wet tot gedogen van werken van algemeen belang.

Kostenverhaal en de grondexploitatiewet

1. Wat is kostenverhaal?

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van het bouwrijp maken van een locatie.

2. Wat zijn kosten van grondexploitatie?

Het centrale begrip van het kostenverhaal is de grondexploitatie. Alle kosten van de grondexploitatie van een locatie komen voor kostenverhaal in aanmerking. Het gaat daarbij om kosten van aanleg. Kosten van beheer vallen buiten de grondexploitatie. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van bouw- en woonrijpmaken, de kosten van de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, de kosten van milieu- en archeologisch, onderzoek en van bodemsanering. Ook de inbrengwaarden van de gronden worden aangemerkt als kosten van exploitatie evenals de geraamde kosten van planschade. Ook in aanmerking komen bovenwijkse grondexploitatiekosten die van nut zijn voor het exploitatiegebied.

3. Wat is de grondexploitatiewet en waarom een grondexploitatiewet?

De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars, te verhalen. Dit nieuwe wettelijke instrument is ingevoerd omdat de oude instrumenten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting op een aantal punten tekort schoten.

4. Wat houdt het privaatrechtelijke spoor van de Grondexploitatiewet in?

Privaatrechtelijk wil zeggen dat betrokken partijen onderling tot overeenstemming komen op basis van vrijwillige samenwerking. De afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit privaatrechtelijke spoor omvat de volgende aspecten:

- *Wettelijke basis voor contracten over grondexploitatie*

De wet legt een stevige basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren.

- Bovenplanse verevening

In een overeenkomst over grondexploitatie mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Te denken valt bijvoorbeeld aan bijdragen aan groen- en recreatiegebieden. Dergelijke afspraken zijn binnen het huidige wettelijk kader veelal niet rechtsgeldig. Als eis voor dergelijke afspraken stelt de wet dat ze moeten passen in een ruimtelijke structuurvisie.

- Exploitatieverordening

De gemeenteraad is in het nieuwe stelsel niet verplicht een exploitatieverordening op te stellen, maar het mag wel. De verordening kan procedureregels voor het aangaan van overeenkomsten en inhoudelijke regels bevatten.

- Transparantie

Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente in de gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

5. Wanneer vindt er publiekrechtelijk kostenverhaal plaats?

Als een gemeente er niet in geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Het publiekrechtelijk instrument voor het kostenverhaal is dus aanvullend en werkt als stok achter de deur. Het instrument treedt bij bouwlocaties in de plaats van de baatbelasting. Het instrument is alleen van toepassing bij bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen, zoals de verandering van een fabrieksgebouw in appartementen.

6. Wat is een kostensoortenlijst?

Voor het kostenverhaal is bij algemene maatregel van bestuur een kostensoortenlijst vastgesteld. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Hiermee wordt een einde gemaakt aan al jaren bestaande rechtsonzekerheid en onnodig lange onderhandelingen over kostensoorten.

7. Welke criteria gelden bij kostenverhaal?

Om in de praktijk te beoordelen of de te maken kosten verhaald kunnen worden, gelden drie toetsingscriteria:

- *Profijt*
De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden;
- *Toerekenbaarheid*
Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen;
- *Proportionaliteit*
Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

8. Kunnen de kosten die voldoen aan de criteria onbeperkt worden verhaald?

Om het totale kostenverhaal te berekenen, worden eerst alle kosten van grondexploitatie die aan de criteria voldoen bij elkaar opgeteld. Daarna worden de totale grondopbrengsten berekend. Vervolgens worden de totale kosten en opbrengsten vergeleken.

Als de totale opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten, worden de totale kosten verhaald, maar geen hoger bedrag dan die kosten. De winst die een plan oplevert valt toe aan de betreffende eigenaren. De gemeente mag die winst niet afroemen. Als de totale kosten hoger zijn dan de opbrengsten, mag ten hoogste het totaalbedrag van de opbrengsten worden verhaald. Dat vormt een belangrijke rem op het kostenverhaal. Eigenaren kunnen daardoor niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

9. Hoe worden de kosten over alle partijen verdeeld?

De kosten worden omgeslagen over alle percelen die grondopbrengsten opleveren. Per gronduitgiftecategorie wordt aan de hand van de uitgifteprijs vastgesteld wat de relatieve bijdrage is. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage. De bedoeling daarvan is dat een locatie in zijn geheel kan worden ontwikkeld, dus ook de onrendabele delen. Er is daardoor sprake van binnenplanse verevening tussen rendabele en onrendabele delen.

10. Wat is een exploitatieplan?

Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat het bijbehorende geluidsscherm is aanbesteed.

In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen worden opgenomen. Daarmee wil de wetgever mogelijk maken dat een exploitatieplan bepalingen kan bevatten over twee woningbouwcategorieën, die als het aan de markt wordt overgelaten, onvoldoende tot stand komen. Dat zijn sociale woningbouw en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw. In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die gebouwd moeten worden.

11. Wat is de reikwijdte van een exploitatieplan?

Een bestemmingsplan kan samenlopen met meerdere exploitatieplannen voor verschillende bouwlocaties binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Een projectbesluit zal normaal gesproken samenlopen met één exploitatieplan. Het is mogelijk voor gemeentegrensoverschrijdende bouwlocaties een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De inwerkingtreding daarvan is gekoppeld aan dat van het als laatste vastgestelde bestemmingsplan.

12. Wat is de totstandkomingsprocedure van het exploitatieplan?

Burgemeester en wethouders stellen een ontwerp-exploitatieplan op. Over dat ontwerpplan kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het exploitatieplan samen met een bestemmingsplan of ruimtelijk projectbesluit, waarop het betrekking heeft, vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende bestemmingsplan of projectbesluit. Bij een bestemmingsplan is er rechtstreeks beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij een projectbesluit beroep bij de rechtbank en hoger beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor toekomstige eigenaren is het van groot belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning-bouwen verplicht. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp en vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan

waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in de openbare registers. Gekozen is voor opnemings in het gemeentelijk register van publiekrechtelijk beperkingen op grond van de [Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken](#).

13. Wanneer vindt het daadwerkelijke kostenverhaal plaats?

Het daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de omgevingsvergunning-bouwen. Een projectontwikkelaar die in een exploitatiegebied een omgevingsvergunning-bouwen aanvraagt voor de bouw van een woning of ander gebouw, krijgt bij de omgevingsvergunning-bouwen een acceptgiro met daarop de exploitatiebijdrage. Partijen die al wel gecontracteerd hebben, krijgen niet meer te maken met deze vorm van kostenverhaal. De overeenkomst vrijwaart hiertegen. In de Woningwet wordt geregeld dat een omgevingsvergunning-bouwen geweigerd zal worden bij strijd met een exploitatieplan. In de praktijk zullen vooral bepalingen over fasering en koppeling aanleiding kunnen geven tot een weigering van de omgevingsvergunning-bouwen.

14. Wat als een partij zijn deel van de exploitatiekosten niet betaalt?

Aan het niet betalen van de exploitatiebijdrage zijn uiteraard sancties verbonden. Wanneer de vergunninghouder niet tijdig betaalt kunnen burgemeester en wethouders meteen een besluit tot stillegging van de bouw nemen. Indien vervolgens binnen drie maanden nog steeds niet betaald wordt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning-bouwen intrekken. Omdat de opbrengsten voor een projectontwikkelaar over het algemeen gedurende de bouw gerealiseerd worden, lijken deze effectieve sancties. Burgemeester en wethouders kunnen overigens ook na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn bij dwangbevel de exploitatiebijdrage invorderen.

15. Wordt een exploitatieplan herzien of is dit vaststaand?

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen jaarlijks herzien moeten worden. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan de gemeentelijke begrotingssystematiek. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, kan volstaan worden met een eenvoudige procedure en is er geen beroep mogelijk.

16. Wanneer vindt de eindafrekening van de exploitatie plaats?

Om te voorkomen dat eigenaren worden gedupeerd door een te hoge schatting van de kosten in een exploitatieplan, is bepaald dat er na afronding van de exploitatie een afrekening wordt opgesteld. Als blijkt dat een exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld, betaalt de gemeente het verschil terug. Om een prikkel voor de gemeente te houden om kosten te besparen na vaststelling van een exploitatieplan, is bepaald dat indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug moet betalen aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning-bouwen. Wanneer achteraf blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening. Dat risico wordt bij de gemeente neergelegd. Met betaling van de exploitatiebijdrage is voor de omgevingsvergunning-bouwenhouder dus de kous af. Degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft, kan overigens al nadat 90% van de geraamde kosten, gerealiseerd is, vragen om een afrekening voor zijn perceel. Daarmee wordt voorkomen dat zo iemand moet wachten tot de allerlaatste werkzaamheden zijn uitgevoerd.

17. Kan het exploitatieplan eisen stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken?

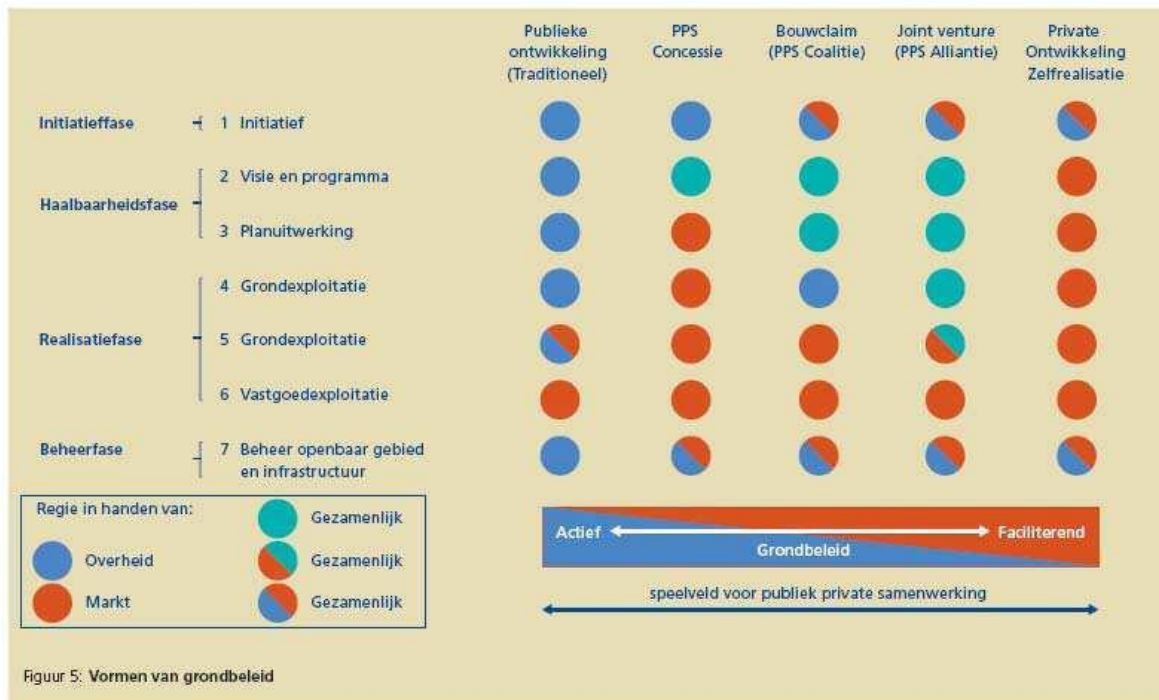
Ja, het exploitatieplan kan eisen stellen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Deze eisen kunnen tevens fungeren als direct werkende normen waar een ieder zich aan moet houden. In dit opzicht is het exploitatieplan te vergelijken met een gemeentelijke verordening of de voorschriften van een bestemmingsplan. Overtreding van dergelijke voorschriften zal worden aangemerkt als een overtreding in de zin van de Wet op de economische delicten.

Vormen van Grondbeleid

Soorten Grondbeleid

Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn dan spreken we van actief grondbeleid. De ontwikkeling kan grotendeels overgelaten worden aan particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. Of de gemeente kan ontwikkelen met een marktpartij door middel van een publiek private samenwerking, waarbij een verdeling van de ontwikkelingsrisico's wordt overeengekomen.

Figuur 1: Schematisch weergegeven vormen van grondbeleid



Actief grondbeleid

De gemeente speelt bij een actief grondbeleid een dominante en actieve rol op de grondmarkt. Zij verworft gronden, maakt bouwrijp en geeft gronden uit. In beginsel worden alle productie kosten in de gronduitgifte prijzen doorberekend. Met een actief grondbeleid heeft de gemeente een maximaal sturende rol in locatieontwikkelingen en worden de gemaakte kosten optimaal verhaald via de gronduitgifte.

Actief grondbeleid vereist voldoende financiële arm slag van de gemeente met name voor investeringen en rentelasten als gevolg van verwerving, sloop, sanering, bouw en woonrijp maken en het afdekken van financiële risico's. Ook vereist t een actief grondbeleid doorgaans grote inspanningen van het ambtelijk apparaat met deze actieve rol.

Voordelen van een actief grondbeleid:

- Het voldoende kunnen sturen op gemeentelijke doelstellingen;
- Het maximaal kunnen sturen op de kwaliteit en fasering van de planontwikkeling;
- Een goede markt en onderhandelingspositie;
- Het bepalen van de uitgifte prijzen en voorwaarden;
- Het behoud van initiatief en de mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling;

- Het inzetten van voordelige exploitatiesaldi voor binnen en buitenplanse verevening en andere doeleinden. De exploitatie winsten komen ten goede aan de gemeenschap;
- Mogelijkheid om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren;
- Het tegengaan van grondspeculatie.

Nadelen van een actief grondbeleid:

- Risico's die direct verbonden zijn aan de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente.
- Financieel risico als gevolg van economische omstandigheden;
- Risico's in de pre ontwikkelingsfase;
- Financiële ruimte nodig;
- Hoge inzet van capaciteit noodzakelijk.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente kan bij een beoogde locatieontwikkeling in plaats van een ondernemende risicodragende rol, ook kiezen voor een faciliterende rol.

Dit houdt in dat de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van de grond wordt gedaan door private partijen. De gemeente beperkt zich bij faciliterend grondbeleid tot haar taak, waarin zij kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. In die faciliterende rol stelt de gemeente het bestemmingsplan op en toetst de plannen daaraan.

Aangezien de gemeente geen kosten kan verhalen via de gronduitgifte is het noodzakelijk om een overeenkomst met de particuliere eigenaar van de grond te sluiten.

De particuliere exploitant legt op eigen terrein, conform gemeentelijke kwaliteitseisen en onder toezicht van de gemeente, de openbare voorzieningen aan, die in eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeente.

Met de afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening is een duidelijke en transparante werkbare regeling gekomen voorkostenverhaal, verevening en locatie eisen bij particuliere projectontwikkeling. Met het nieuwe instrument wordt de regierol van de gemeente versterkt, ook zonder relevant eigengrondbezit.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:

- Beperkt risico voor de gemeente, de financiële risico's van de grondexploitatie liggen bij
- Externe marktpartijen;
- Beperkte inzet van capaciteit voor het ambtelijke apparaat.

Nadelen van faciliterend grondbeleid:

- Het primaat van het ontwikkelen ligt bij de particuliere eigenaar. De gemeente moet sturen via de overeenkomst of als vangnet via het exploitatieplan;
- Geen winstmogelijkheden;
- Minder invloed op het starten van gewenste locatieontwikkelingen.

Publiek Private Samenwerking

In het gebied tussen zuiver actief en zuiver facilitair grondbeleid ligt het beleid dat een mengvorm hiervan bevat. Samenwerking tussen partijen vormt hier de basis van. De voor en nadelen van actief en facilitair grondbeleid worden gedeeld. Het initiatief voor een PPS kan zowel bij de gemeente als bij de projectontwikkelaar liggen.

Er zijn vele samenwerkingsvormen waarbij overheid en bedrijfsleven gezamenlijk optrekken en een klein of groter deel van de planvorming door de gemeente geschiedt. Bij de samenwerking worden door gemeente en projectontwikkelaars, ieder vanuit de eigendoelstellingen, gezamenlijk een project aangepakt en worden afspraken gemaakt over de taakverdeling, kosten, opbrengsten en risico's. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan de samenwerking worden ingezet met het oog op verlegging van risico's. Indien de gemeente niet over grondpositie beschikt, kan de samenwerking worden ingezet om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen. In het laatste

geval zal met name de aanleg van openbare voorzieningen als breekijzer fungeren.

Voordelen van de Publieke Private Samenwerking:

- Verdeling van de risico's;
- Mogelijkheden tot sturing en regie;
- Profijt van elkaars expertise.

Nadelen van de Publieke Private Samenwerking:

- Positieve grondexploitatie resultaten doorgaans delen met private partners;
- Samenwerken is ook compromissen zoeken en sluiten. Niet alle ambities worden misschien gehaald;
- Stroperige procedures, veelvuldig en nauwkeurige afstemming nodig, terugkoppeling naar beide besturen.
- Binnen de PPS zijn drie hoofdvormen te onderscheiden; Coalitiemodel, Alliantiemodel en Concessiemodel.

Het coalitiemodel:

Deze vorm van PPS wordt ook wel bouwclaim model genoemd. Bij deze samenwerkingsvorm is de grond binnen een plangebied veelal geheel of gedeeltelijk in bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie grond hebben verworven met als doel het verwerven van bouwvolume. De private partij verkoopt de betreffende gronden dan voor een acceptabele prijs aan de gemeente die de grondexploitatie

voert. Meestal ligt de aankoop prijs door de gemeente lager dan het bedrag dat de private partij voor de grond heeft betaald. In ruil voor het deficit dat de marktpartijen hiermee lopen krijgen ze bouwclaims, een x aantal te bouwen woningen, soms op de locatie, soms elders binnen de gemeente. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt, worden bouwrijpe kavels tegen een vooraf afgesproken prijs teruggeleverd aan de ontwikkelaar. Het openbaar gebied blijft bij de gemeente achter. De meerwaarde van de gemeente zit in het afdekken van het risico door bij de aankoop van de grond reeds prijsafspraken over de gronduitgifte te maken. Er ontstaat grip op de ontwikkeling omdat in een

vroeg stadium gezamenlijke planvorming plaatsvindt. De private onderneming gaat het niet zozeer op de algemene ontwikkeling van het gebied, maar om de bouw van de woningen. Deze contractvorm is aantrekkelijk voor de gemeente omdat deze 100% van de gemaakte kosten voor de planontwikkeling kan verhalen. De gemeente voert de grondexploitatie en de gemaakte kosten worden verrekend in de uitgifteprijs van de grond.

Het alliantiemodel:

Er is sprake van een alliantiemodel wanneer de gemeente en marktpartijen samen voorzieningen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van geraamde kosten en verwachte opbrengsten. Het verschil met het coalitie model is dat de werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's worden gedeeld in plaats van verdeeld.

Het wordt overgedragen aan een speciaal hiervoor opgerichte gemeenschappelijke projectorganisatie (jointventure) waarin zowel de gemeente als de marktpartijen deelnemen. Partijen richten een gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij op, die de grondexploitatie op zich neemt. Vaak heeft deze onderneming de juridische vorm van een CV/BV- constructie, omdat hiermee de ondernemersrisico's die met de ontwikkeling samenhangen, optimaal kunnen worden afgedekt en ook fiscale voordelen zijn te behalen. Partijen brengen hun grond in tegen een vastgestelde prijs of kopen zich in. De Gem draagt zorg voor de grondexploitatie en draagt het grondexploitatie risico. Inbreng, zeggenschap, risico en exploitatiesaldo worden naar rato van het aandeel in de GEM onder partijen gedeeld.

De PPS constructie met alliantie wordt bijvoorbeeld toegepast met betrekking tot het project Bocage (Echt Zuidoost)

Het concessiemodel:

In het concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. De gemeente heeft aanvankelijk het initiatief. Zij regisseert de aanbesteding en definieert vervolgens, samen met de ontwikkelaars, de te leveren output en het kwaliteitsniveau daarvan. De gemeente en private partijen verdelen de risico's van de werkzaamheden op een evenwichtige wijze en leggen deze vast in een concessiecontract. Tijdens de realisatiefase draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden met betrekking tot de aanleg van de openbare voorzieningen over aan de private ontwikkelaars: de gemeente verleent hun een concessie. De rol van de gemeente is vervolgens toegespitst op het toetsen van onder meer de kwaliteit van de geleverde output en het afnemen van onderdelen hiervan, bijvoorbeeld het openbaar gebied.