

DEEL B

BIJLAGE 1

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Bocage

Opdrachtgever

Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk

3058.1-T1d1/fs/s

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

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

Datum

8 april 2021

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport Inbrengwaarde Bocage

Opdrachtgever : Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk : 3058.1-T1d1

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

Datum : 8 april 2021

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te taxeren belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Conformiteit NRV / EVS	8
1.18.	Publicatie	8
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.20.	Aansprakelijkheid	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.1.1.	Titelonderzoek	9
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	9
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	9
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	9
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	9
2.1.6.	Maatvoering onroerende zaken	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving van de onroerende zaak	11
3.1.	Omschrijving per eigenaar	11
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	12
4.1.	Wettelijk kader	12
4.2.	Complex	12
4.3.	Gebruikte methode	13
4.4.	Referentietransacties onbebouwde gronden	13
4.5.	Residuele waarde	14
4.6.	Conclusie complexwaarde	15
4.7.	Onbebouwde percelen met een afwijkende waardering	16
4.7.1.	Openbare gronden	16
4.7.2.	Voorstroken	16
4.7.3.	Fasering	16
4.7.4.	Grafheuvel	17

5.	Conclusie	18
5.1.	Waarde per eigenaar.....	18
5.2.	Totaal.....	18
6.	Bijlagen	19

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	GEM Bocage Beheer BV
Contactpersoon	De heer G. Thijssen
Adres	Nieuwe Markt 55
Postcode	6101 CV
Plaats	ECHT
E-mail	G.Thijssen@echt-susteren.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	'S-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM))

1.4. Opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft Gloudemans op 10 december 2020 opdracht verstrekt tot het taxeren van de inbrengwaarde van de gronden gelegen in het plangebied Bocage.

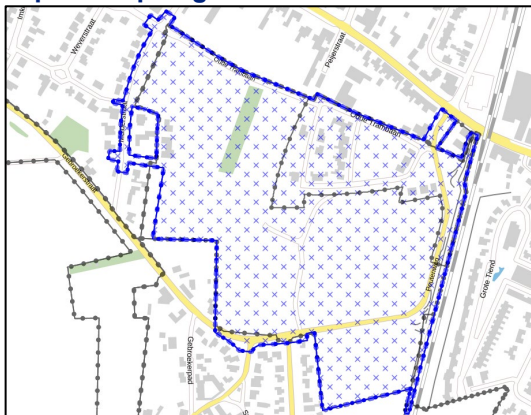
1.5. Onafhankelijkheid

- a. 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.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken. Nu onderhavige raming van de inbrengwaarde een hertaxatie betreft, wordt volledigheidshalve wel opgemerkt dat zij de gronden in 2016 reeds hebben gewaardeerd.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

De gemeente Echt-Susteren heeft de taxateurs verzocht een raming 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. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. 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.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. 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. Herziende exploitatieberekening t.b.v. het exploitatieplan Bocage
- c. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.2 van dit rapport

1.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 21 augustus 2014 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord. In het kader van de herziening van de raming heeft op 11 januari 2021 een opname plaatsgevonden.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De taxateurs hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voorvoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum 11 januari 2021.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 8 februari 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 1 april 2021 heeft opdrachtgever per e-mail aangegeven geen opmerkingen te hebben, waarna het rapport ongewijzigd definitief is gemaakt.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: het rapport is niet gewijzigd.

1.17. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.20. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.21. 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. Aangezien het een raming betreft, heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden 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.

2.1.6. Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

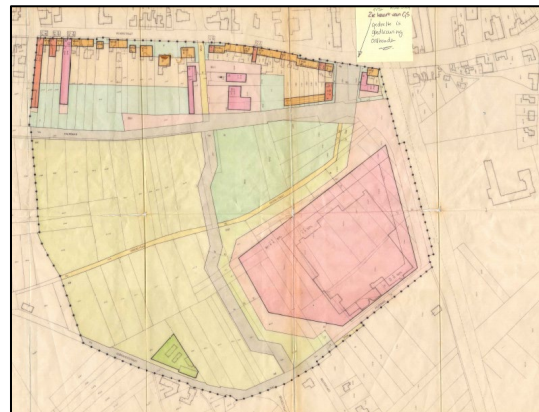
In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceelsniveau. Waar naar de mening van de taxateurs een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende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

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Voorafgaande bestemming

De onroerende zaak was 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.



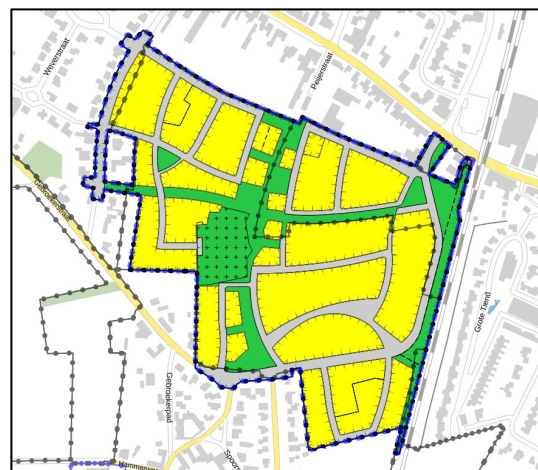
Fragment verbeelding

Vigerende bestemming

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017.

De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1711.BP20170160-VG01)



Fragment verbeelding

4. Waardering

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven 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 voorsnog 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 Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die ontheigend zijn, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

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.

Uit onderzoek is de volgende informatie naar voren gekomen:

Bij vonnis van 13 december 2017 is door de rechtbank Roermond een onteigeningsschadeloosstelling bepaald van € 35,00 per m². De peildatum hiervoor was echter 2 november 2011, zodat dit deskundigenbericht eveneens als gedateerd kan worden beschouwd.

In het taxatierapport 2^e herziening Exploitatieplan Laarveld in Weert (d.d. 20 maart 2020) komen de deskundigen tot een grondwaarde van € 40,00 per m². In het rapport wordt voornamelijk gebruik gemaakt van indirecte referenties. Dit komt omdat de afgelopen jaren weinig bruikbare referenties hebben plaatsgevonden. In het rapport staat aangegeven dat er ook navraag heeft plaatsgevonden bij lokale taxateurs die dat beeld bevestigen.

Voor het project "Op de Konie" 2018 te Stevensweert, dat voorziet in de komst van 29 woningen is de inbrengwaarde door Meander geschat op € 40,00 per m² (25 oktober 2018).

In het taxatierapport “Inbrengwaarde exploitatieplan Linne Zuidoost 2^e herziening, gemeente Maasgouw” d.d. 9 juli 2020 is de inbrengwaarde geraamd op € 40,00 per m².

Indien naar de bovenstaande rapporten wordt gekeken, blijkt dat deze danwel naar andere rapporten verwijzen, danwel zeer gedateerde referenties kennen. Dit is deels verklaarbaar omdat de markt voor ruwe bouwgrond in Limburg de afgelopen jaren stil lijkt te hebben gelegen. De meeste ontwikkelingen vinden nog steeds plaats op posities die voor de crisis waren verworven. In sommige gevallen zelfs op posities die voor de crisis reeds in ontwikkeling waren.

Ondanks voornoemd beeld houdt dit niet in dat er geen referenties beschikbaar zijn. Uit onderzoek zijn 3 referenties naar voren gekomen.

In de gemeente Horst aan de Maas is het project Luisch Hof Broekhuizen in procedure. Dit project bestaat uit 41 woningen. De grond waarop het project wordt gerealiseerd is op 13 november 2020 verkocht voor € 48,22 per m² (Hyp4 : 79645/129).

De gronden in het project “Linne Zuid Oost” zijn op 23 november 2018 verkocht. Voor de inbrengwaarde zijn deze (2015) geraamd op € 27,50 per m². Uit de akte van levering (Hyp4 : 74439/151) blijkt echter dat 7.57.10 ha is verkocht voor € 59,44 per m². De gemiddelde verwervingsprijs voor alle gronden in dit plan (10.86.49 ha) bedroeg echter € 44,33 per m². Naar oordeel van taxateurs sluit deze benadering het beste aan bij de complexprijs.

Verder hebben de deskundigen nog kennis genomen van een transactie uit 2017 waarbij bijna 18 ha bouwgrond is verkocht gelegen in Roermond, Grubbenvorst, Venlo, en Beesel. In de akte staat de koopsom niet gespecificeerd per locatie, zodat alleen kan worden geconcludeerd dat gemiddeld € 81,59 per m² is betaald. Gelet dat er geen specificatie is opgenomen, kan deze akte niet verder worden geanalyseerd. Wel blijkt hieruit dat er ook partijen zijn die forse bedragen willen betalen.

Indien naar bovenstaande gegevens wordt gekeken, blijkt het zwaartepunt van de referenties te liggen tussen de € 40,00 en de € 50,00 per m². Indien echter naar kleinere projecten wordt gekeken blijkt dat er ook hogere koopsommen worden betaald. Doordat deze doorgaans beter in de wegen zijn gelegen, sneller kunnen worden afgezet en minder risico hebben, is dit echter wel te verklaren. Hierdoor zijn deze echter niet vergelijkbaar met de te taxeren onroerende zaak.

4.5. Residuele waarde

Bij het bepalen van de residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Voorstaande gevoeligheid wordt door de deskundigen onderschreven.

Doordat er in onderhavig plangebied echter weinig transacties hebben plaatsgevonden en in de omgeving ook maar een beperkte hoeveelheid transacties bekend zijn, hebben de deskundigen onvoldoende transacties om de waardering enkel te verrichten op basis van de comparatieve methode. Derhalve is ondanks de gebreken die kleven aan de residuele grondwaarde berekening er toch een opgesteld.

Gelet op onzekerheden van de methode zien taxateurs weinig meerwaarde in het opstellen van een zelfstandige grondexploitatie. Immers de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn voor wat betreft de kosten en opbrengsten zorgvuldig onderbouwd. 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 6,0%.

Indien het exploitatieplan met een rentepercentage van 6,0% wordt doorgerekend, blijkt de exploitatie sluitend te zijn bij een grondwaarde van afgerond € 7.725.676,00 Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van € 47,02 per m².

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 de referenties zal een redelijk handelend en denkend koper tot het oordeel komen dat in de regio bedragen worden betaald in de orde van grootte van € 40,00 tot € 50,00 per m², met uitschieters daarboven.

Indien naar de locatie van Bocage wordt gekeken, blijkt gunstig ten opzichte van het centrum van Echt te zijn gelegen. Indien echter naar de tot heden gerealiseerde uitgiftesnelheid wordt gekeken, is deze beperkt.

De residuele grondwaardeberekening laat echter ten opzichte van de vorige taxatie ook een forse stijging zien.

Op basis van de gevonden referenties, de toenemende vraag naar nieuwbouwwoningen, alsmede de uitkomsten van de residuele berekening ramen de taxateurs de inbrengwaarde op € 47,50 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

Op basis van de genoemde referenties, maar ook de in andere gebieden bekende transacties, komen de deskundigen tot de conclusie dat sinds de komst van de Wro, met het daarbij behorende kostenverhaal, de markt steeds minder bereid is om een meerwaarde te betalen voor voorstroken, door het enkele feit dat de gronden zijn gelegen aan de weg. Slechts in gevallen, waarbij er een verwachting bestaat dat er – de ontwikkeling weggedacht – op een voorstrook zelfstandige woningbouw kan ontstaan, is de markt nog bereid om hier extra voor te betalen. Een dergelijke ontwikkeling behoort immers tot het begrip marktwaarde. Hieronder volgt de toelichting van het begrip zoals is opgenomen in de EVS.

“Het begrip **verwachtingswaarde** duidt op een waardevermeerdering die de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien buiten de thans geldende bouwvergunningen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere thans geldende beperkingen.

De verwachtingswaarde maakt deel uit van de marktwaarde van het betreffende object (in sommige landen wordt de term “toekomstige waarde” gebruikt om de thans haalbare waarde voor het potentieel van dergelijke toekomstige mogelijkheden voor een object te beschrijven). Dit begrip weerspiegelt hoe waarschijnlijk de markt het acht dat dat gebruik of die ontwikkeling met die hogere waarde wordt gerealiseerd, alsmede de kosten en de tijd die daarmee waarschijnlijk gemoeid zullen zijn, en alle overige daarmee samenhangende factoren. In wezen wordt hierdoor rekening gehouden met de mogelijkheid dat het beoogde gebruik niet wordt gerealiseerd. Hoewel het die waardestijging beschrijft, gaat het niet om een aparte waarde; de gehoopte waarde geeft mede de marktwaarde van het vastgoed aan die moet worden beoordeeld op basis van het beschikbare bewijs, net als elk ander onderdeel van de taxatie. De verwachtingswaarde is geen bijzondere waarde, aangezien dit begrip een afspiegeling is van de redelijke verwachtingen van de afzetmarkt met betrekking tot de mogelijkheden die het vastgoed biedt.”

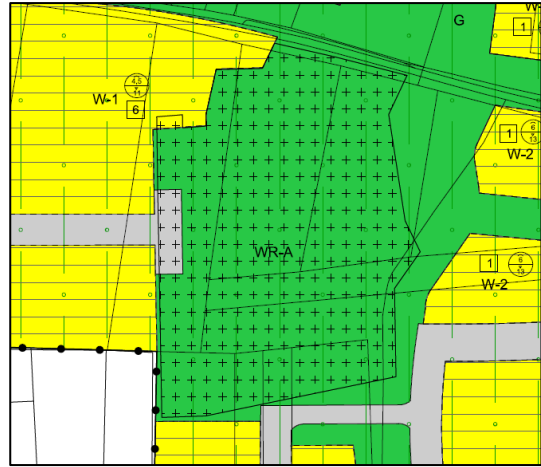
Gelet op de oorspronkelijke inrichting van het gebied komen de deskundigen tot de conclusie dat een redelijk handelend koper en verkoper geen hogere waarde zouden toekennen aan de gronden die zijn gelegen aan de bestaande wegen omdat het niet voor de hand ligt dat er – het plan weggedacht – zelfstandige woningbouw zou ontstaan. Derhalve zijn deze in afwijking tot de vorige taxatie op de complexprijs gewaardeerd.

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 6.730 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](#)).



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 € 23,75 per m².

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

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:

Eigenaar	Oppervlakte	Bedrag
GEM BOCAGE BV	120.380	€ 6.949.678,50
Hurks BV	947	€ 44.982,50
Mulleners Vastgoed B.V.	12.340	€ 586.150,00
Gemeente Echt-Susteren	6.222	€ 1,00
Smeets	2.250	€ 101.412,50
Divers	22.031	€ 1.374.725,00
Totaal	164.170	€ 9.056.949,50

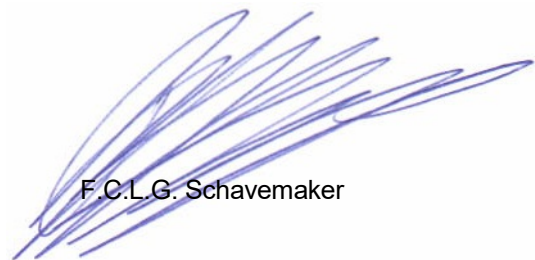
(zegge: negenmiljoen zesenvijftigduizend negenhonderdnegenenveertig euro en vijftig cent)

Nuland, 8 april 2021

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	oppervlakte (m²)	Te taxeren (m²)
Echt	K	7402	10.946	10.946
Echt	K	814	2.220	2.220
Echt	K	7555	12.579	12.579
Echt	K	7427	507	507
Echt	K	823	1.780	1.780
Echt	K	7604	567	567
Echt	K	7579	2.402	2.402
Echt	K	7576	301	301
Echt	K	7575	263	263
Echt	K	7574	365	365
Echt	K	7573	372	372
Echt	K	7572	365	365
Echt	K	7561	91	91
Echt	K	7563	641	641
Echt	K	7564	620	620
Echt	K	7565	613	613
Echt	K	7566	620	620
Echt	K	7567	582	582
Echt	K	7605	255	255
Echt	K	7606	289	289
Echt	K	7607	332	332
Echt	K	7577	20.479	20.479
Echt	K	7608	363	363
Echt	K	7588	1.557	1.557
Echt	K	7584	330	330
Echt	K	7586	1.570	1.570
Echt	K	7056	198	198
Echt	K	7058	490	490
Echt	K	7602	350	350
Echt	K	7601	308	308
Echt	K	7609	309	309
Echt	K	7603	5.473	5.473
Echt	K	7595	243	243
Echt	K	7594	229	229
Echt	K	7593	229	229
Echt	K	7592	126	126
Echt	K	7597	35	35

Echt	K	7598	198	198
Echt	K	7599	2.945	2.945
Echt	K	4385	1.240	1.240
Echt	K	7560	5.621	5.621
Echt	K	5651	1.320	1.320
Echt	K	7037	1.091	1.091
Echt	K	7028	1.253	1.253
Echt	K	820	1.450	1.450
Echt	K	821	3.760	3.760
Echt	K	822	2.420	2.420
Echt	K	824	1.630	1.630
Echt	K	7490	1.153	1.153
Echt	K	826	1.000	1.000
Echt	K	830	3.340	3.340
Echt	K	833	3.090	3.090
Echt	K	3852	10.050	10.050
Echt	K	7583	900	900
Echt	K	7033	2.145	2.145
Echt	K	7589	208	208
Echt	K	7590	13	13
Echt	K	7591	1.529	1.529
Echt	K	7032	5.025	5.025
Totaal				120.380

1.3. Kadastrale kaarten en luchtfoto



Alle eigendommen Gem Bocage Beheer B.V. bij
oorspronkelijke taxatie



Eigendommen per 14 januari 2020



Aankoop Mommers Vastgoed



Luchtfoto 2007

1.4. Omschrijving

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

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

1.6. Fasering

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

1.7. Toelichting waardebepaling

Bij de oorspronkelijke taxatie is voor de gronden van Gem Bocage Beheer B.V. een onderscheid gemaakt tussen de gronden die onderdeel vormen van het voormalige Mommers-complex en de gronden die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs. Van de gronden die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs en waren gelegen aan de Peutenweg en Gildelaan was tevens rekening gehouden met de zogenaamde voorstroken.

Mommers-complex

Daar waar de deskundigen bij de vorige taxatie nog stelde dat een taxatie voor het Mommers-complex niet nodig was, waardoor ze enkel een toetsing hadden uitgevoerd, wordt opgemerkt dat deze wijze door de uitspraken van de Afdeling die sindsdien hebben plaatsgevonden niet meer mogelijk is. Dit houdt in dat de taxateurs deze per heden moeten waarderen, uitgaande van de fictie dat deze er op dit moment nog zouden zijn. Door de taxateurs is daarbij uitgegaan dat de staat van onderhoud gelijk is aan het moment van aankoop. Wel zijn de opstallen in de loop van de tijd ouder geworden.

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.

Door de deskundigen is een referentieonderzoek gedaan naar oudere bedrijfshallen, groter dan 5.000 m², die de afgelopen jaren in een straal van 15 km om Echt heen zijn verkocht. Daaruit zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Totale opp.	koopsom per meter	Ondertekening koopakte
Kampstraat	28	-30	6163 HG	GELEEN	€ 525.000	5302	€ 99,02	24-01-2019
Rangeerweg	5	.	6114 BC	SUSTEREN	€ 712.500	5052	€ 141,03	08-01-2018
Delfstoffenweg	6	.	6045 JH	ROERMOND	€ 950.000	8075	€ 117,65	27-11-2017
Gemiddeld							€ 119,23	

Gelet op de grootte van het complex, ligt het naar oordeel van de deskundigen voor de hand om aansluiting te zoeken bij de onderzijde van de bandbreedte. Derhalve is voor de 40.000 m² uitgegaan van een gemiddelde opbrengst van € 100,00 per m² in totaal uitmakende een bedrag van € 4.000.000,00. Het gedeelte dat in gebruik was als bedrijventerrein was 3.54.15 ha, zodat dit resulteert in een gemiddelde prijs van € 112,94 per m², afgerond € 115,00 per m².

Van de oorspronkelijke 3.54.15 ha is ondertussen 4.863 m² verkocht, zodat 3.05.52 ha van het complex als onderdeel van de gronden van de GEM Bocage Beheer BV gewaardeerd dient te worden.

Overige gronden

Bij de waardering van de overige gronden is een onderscheid gemaakt tussen de delen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs en de delen 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 € 22,50 per m²).

Dit resulteert in de volgende inbrengwaarde:

Omschrijving	Oppervlakte	€ per m ²	Inbrengwaarde
Mommers-complex	30.552 m ²	€ 115,00	€ 3.513.480,00
Te handhaven verkeersbestemming	14.237 m ²	€ 1,00 de massa	€ 1,00
Grafheuvel	6.500 m ²	€ 23,75	€ 154.375,00
Complex	69.091m ²	€ 47,50	€ 3.281.822,50
Totaal	120.380 m ²		€ 6.949.678,50

2.1. Eigenaar: Hurks 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	7252	0.02.93ha	0.02.93 ha
Echt	K	7240	0.01.33 ha	0.01.33 ha
Echt	K	7224	0.05.21 ha	0.05.21 ha
Totaal				0.09.47 ha

2.3. Kadastrale kaart



2.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft één bouwkaavel, alsmede een deel van het openbaar gebied.

2.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de onroerende zaak als onderdeel van het plan thans is ingericht als bouwkaavel. Nu deze werkzaamheden onderdeel vormen van het bestemmingsplan, zijn deze niet in de waardering betrokken en dient de inbrengwaarde bepaald te worden op basis van ruwe bouwgrond. De onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexprijs, voor 947 m² uitmakende een bedrag van $947 * € 47,50 = € 44.982,50$. Voornoemde waardering zegt niks over de marktwaaarde per heden indien de grond wordt verkocht als bouwkaavel.

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

3.2. 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

3.3. Kadastrale kaart



3.4. 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.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

3.6. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is uitgegaan van de complexprijs, voor 1.23.40 ha uitmakende een bedrag van **€ 586.150,00**.

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

4.2. 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	7546	0.52.20 ha	0.04.67 ha
Totaal				0.62.22 ha

4.3. Kadastrale kaart



4.4. Omschrijving

De onroerende zaken betreffen 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.

4.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

4.6. Toelichting waardebeoordeling

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

5.1. Eigenaar: Mevrouw H.L.J.M. Smeets
Oud Roosteren 21
6116 AB ROOSTEREN

5.2. 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

5.3. Kadastrale kaart



5.4. 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.

5.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

5.6. Toelichting waardebepaling

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 aanwezigheid van een archeologisch graf op dit perceel ($\pm 230 \text{ m}^2$). Dit resulteert in een inbrengwaarde van $230 \text{ m}^2 \times € 23,75 = € 5.462,50$ voor het deel met het archeologisch graf en $2.020 \text{ m}^2 \times € 47,50 = € 95.950,00$ op basis van de complexprijs, in totaal uitmakende € 101.412,50.

6.1. Reeds gerealiseerd, diverse particulieren eigenaren

6.2. Kadastrale aanduiding

gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m²)	Te taxeren (m²)
Echt	K	7466	337	337
Echt	K	7533	490	490
Echt	K	7431	604	604
Echt	K	7408	590	590
Echt	K	7465	217	217
Echt	K	7398	337	337
Echt	K	7454	246	246
Echt	K	7373	640	640
Echt	K	7375	37	37
Echt	K	7430	601	601
Echt	K	7406	388	388
Echt	K	7469	244	244
Echt	K	7474	346	346
Echt	K	7492	526	526
Echt	K	7501	690	690
Echt	K	7400	221	221
Echt	K	7411	133	133
Echt	K	7409	426	426
Echt	K	7556	582	582
Echt	K	7470	226	226
Echt	K	7489	587	587
Echt	K	7463	273	273
Echt	K	7459	62	62
Echt	K	7467	39	39
Echt	K	7475	50	50
Echt	K	7399	225	225
Echt	K	7464	221	221
Echt	K	7460	284	284
Echt	K	7568	50	50
Echt	K	7456	246	246
Echt	K	7472	222	222
Echt	K	7429	599	599
Echt	K	7457	225	225
Echt	K	7468	299	299
Echt	K	7455	238	238
Echt	K	7462	216	216
Echt	K	7453	290	290
Echt	K	7526	38	38

Echt	K	7458	354	354
Echt	K	7461	240	240
Echt	K	7401	313	313
Echt	K	7428	602	602
Echt	K	7500	629	629
Echt	K	7471	220	220
Echt	K	7473	226	226
Echt	K	7378	405	405
Echt	K	7380	440	440
Echt	K	7376	151	151
Echt	K	7241	347	347
Echt	K	7238	63	63
Echt	K	7239	59	59
Echt	K	7237	88	88
Echt	K	7229	240	240
Echt	K	7233	424	424
Echt	K	7226	269	269
Echt	K	7225	234	234
Echt	K	7228	147	147
Echt	K	7230	235	235
Echt	K	7377	394	394
Echt	K	7232	255	255
Echt	K	7055	579	579
Echt	K	7054	489	489
Echt	K	7547	50	50
Echt	K	7381	314	314
Echt	K	7379	463	463
Echt	K	7210	246	246
Echt	K	7223	253	253
Echt	K	7396	306	306
Echt	K	7395	214	214
Echt	K	7394	214	214
Echt	K	7393	214	214
Echt	K	7392	309	309
Totaal				22.031

6.3. Kadastrale kaart



6.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft verschillende bouwkvavels / gerealiseerde woningen in het plangebied.

6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld op 28 september 2017. De onroerende heeft voornamelijk de bestemming wonen, met bijbehorende voorzieningen.

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de gerealiseerde bouwkvavels en woningen deel vormen van de werken zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreffen dus gronden waarbij het kostenverhaal reeds heeft plaatsgevonden. Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn de werkzaamheden die in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden dan ook geëlimineerd. Voor deze percelen is dan ook uitgegaan van de waarde als ruwe bouwgrond. Voor de percelen die onderdeel vormen van het voormalige Mommers-complex, is uitgegaan van de € 115,00 per m² zoals bij de GEM Bocage Beheer BV is vermeld. Dit betreft 4.863 m². Zodat de waarde daarvan € 559.245,00 bedraagt. De overige 17.168 m² is gewaardeerd op € 47,50 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 815.480,00. De totale inbrengwaarde bedraagt derhalve € 1.374.725,00

Volledigheidshalve wordt ter informatie van voornoemde eigenaren opgemerkt dat het kostenverhaal voor deze percelen reeds heeft plaatsgevonden bij de uitgifte. Deze percelen vormen echter nog steeds onderdeel van het exploitatiegebied, waardoor de raming van de inbrengwaarde noodzakelijk is voor het kostenverhaal bij andere percelen, alsmede voor de eventuele eindafrekening. Bij een eindafrekening kunnen particulieren enkel eventueel te veel betaalde bijdrage terugkrijgen. Er kan dus geen extra bijdrage worden gevraagd.

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
printdatum:	12 april 2021

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum contante waarde	1 januari 2021
Datum einde exploitatie	1 januari 2028
Prijspeil kosten	1 januari 2021
Prijspeil opbrengsten	1 januari 2021
Looptijd exploitatie	12,0
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteverlies	1,20%
Rentewinst	1,20%
Renteverlies	1,54%
Rentewinst	1,54%
Renteverlies	0,92%
Rentewinst	0,92%
Rente contant	2,00%
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

m.i.v. 1-1-2017

m.i.v. 1-1-2017

m.i.v. 1-1-2018

m.i.v. 1-1-2018

m.i.v. 1-1-2021

m.i.v. 1-1-2021

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 9.426.575	€ 1.259	€ 9.427.834
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ -	€ 9.056.949
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625	€ 1.259	€ 80.884
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 290.000	€ -	€ 290.000
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 13.561.666	€ 85.459	€ 13.647.125
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.000	€ 323	€ 220.323
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ -	€ 9.558
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000	€ 84.380	€ 5.584.380
	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	€ 1.608.204	€ -	€ 1.608.204
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ -	€ 497.284
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ -	€ 2.571.275
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ -	€ 147.603
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 2.897.741	€ -	€ 2.897.741
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 353.517
		TOTAAL KOSTEN	€ 22.988.241	€ 86.718	€ 23.428.475
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
			Resultaat op einddatum	€	255.585
			Resultaat op startdatum	€	201.527
			Resultaat op contante waarde	€	222.502

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	164.170	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	149.580	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	164.170	m2	
58%	Uitgeefbaar gebied	95.525	m2	
17%	Bouwgrond projectmatig	28.486	m2	
1%	Bouwgrond derden projectmatig	1.248	m2	
6%	Bouwgrond derden vrije sector	9.248	m2	
21%	Bouwgrond vrije sector	33.775	m2	
8%	Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148	m2	
6%	Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620	m2	
42%	Openbaar gebied	68.645	m2	
42%	Verharding	68.645	m2	
	volledig openbaar gebied	68.645	m2	Totaal openbaar gebied

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e 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							€ 23.192.217			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 23.192.217			
					€ 235,00	28.486	m2	€ 6.694.210		1,00	28.486,00	28.486
					€ 235,00	1.248	m2	€ 293.280		1,00	1.248,00	1.248
					€ 255,00	9.248	m2	€ 2.358.240		1,09	9.248,00	10.035
					€ 255,00	33.775	m2	€ 8.612.625		1,09	33.775,00	36.649
					€ 223,18	13.148	m2	€ 2.934.363		0,95	13.148,00	12.487
					€ 239,03	9.620	m2	€ 2.299.499		1,02	9.620,00	9.785
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden							€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties							€ -			
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€ 23.192.217		98.690	

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 9.426.575
		Waarde van de gronden					€ 9.056.949
	6.2.3.a	* Inbrengwaarde gronden		164.170	m2		
	Echt K 796	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.420	m2	€ 67.450	
	Echt K 808	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.190	m2	€ 56.525	
	Echt K 812	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.250	m2	€ 59.375	
	Echt K 813	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.180	m2	€ 56.050	
	Echt K 815	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	4.670	m2	€ 221.825	
	Echt K 819	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	2.630	m2	€ 124.925	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (complex)	€ 45,07	1.348	m2	€ 60.757	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (voorstrook)	€ 45,07	672	m2	€ 30.289	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (grafheuvel)	€ 45,07	230	m2	€ 10.367	
	diverse	Inbrengwaarde gronden, Gemeente / Hurks / GEM Bocage / uitgegeven gronden	€ 55,95	149.580	m2	€ 8.369.387	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 79.625
		* Bijkomende kosten verwerving, boekwaarde d.d. 31-12-2013	€ 1.945,00	1	post	€ 1.945	
		* Bijkomende kosten verwerving	€ 77.680,00	1	post	€ 77.680	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 290.000
		* Opstallen	€ 29.186,00-	1	post	€ 29.186-	
		* Kabels & leidingen verleggen	€ 299.788,39	1	post	€ 299.788	
		* Projectonvoorzien sloop	€ 21.950,00	1	post	€ 21.950	
		* Afronding	€ 2.552,00-	1	post	€ 2.552-	
6.13.1.c.2		Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 13.561.666
		Kosten onderzoeken					€ 220.000
	6.2.4.a	* 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	€ 148.813,00	1	post	€ 148.813	
		* Duurzaamheidsonderzoek	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		* Planchadeonderzoek	€ 5.064,00	1	post	€ 5.064	
		* Overige	€ 2.587,00	1	post	€ 2.587	
		* Onvoorzien	€ 8.379,00	1	post	€ 8.379	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 9.558
		* Bodemsanering opstallen, bedrijfscomplex	€ -	1	post	€ -	
		* Verrichten van grondwerken: vullen bouwput bedrijfscomp	€ 9.558,00	1	post	€ 9.558	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 5.500.000
		Realisatiekosten					
		* Bouwrijp en woonrijp maken (bestek)	€ 4.893.357,00	1	post	€ 4.893.357	
		* Projectonvoorzien btm	€ 150.013,00	1	post	€ 150.013	
		* Woonrijp maken (aanvullend aan bestek)	€ 358.530,00	1	post	€ 358.530	
		* Projectonvoorzien wrm	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
		* Afronding	€ 1.900,00-	1	post	€ 1.900-	
	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					€ 1.608.204
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.516.002,89	1	post	€ 1.516.003	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 92.201,04	1	post	€ 92.201	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 497.284
		* Stedenbouw	€ 269.956,79	1	post	€ 269.957	
		* Ruimtelijke ordening	€ 227.327,53	1	post	€ 227.328	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 2.571.275
		* Verwerving	€ 252.907,03	1	post	€ 252.907	
		* Communicatie	€ 215.399,52	1	post	€ 215.400	
		* Projectmanagement	€ 1.628.231,09	1	post	€ 1.628.231	
		* Planeconomie	€ 474.737,26	1	post	€ 474.737	
	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	Planschadekosten					€ 147.603
		* Planchade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 147.603,00	1	post	€ 147.603	
	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)					€ 2.897.741
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten VV	€ 2.897.741,48	1	post	€ 2.897.741	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 22.988.241

Fasering in %

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Fasering																		
Kosten	Totaal	Verschil	Controle	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	1-7-2027	1-1-2028
6.2.3.a Waarde van de gronden	100%		100%	100%														
6.2.3.b Waarde van de opstallen	100%		100%	100%														
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																		
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken																		
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied																		
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	100%		100%	100%														
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%	100%														
6.2.4.i Kosten ontwerpcompenties	100%		100%	100%														
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%	100%														
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	100%		100%					50%		50%								
6.2.4.l Planschadekosten	100%		100%					50%		33%		17%						
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen	100%		100%				100%											
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten	100%		100%	100%														
Opbrengsten	Totaal	Verschil	Controle	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	1-7-2027	1-1-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																		
- Bouwgrond projectmatig																		
- Bouwgrond derden projectmatig																		
- Bouwgrond vrije sector																		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																		
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																		

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Echi-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07 apr 21
Versie:	1535.12-EPx11 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Fasering	Totaal	Verschil	Controle	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	1-7-2027	1-1-2028
Kosten																		
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 9.056.949		€ 9.056.949	€ 9.056.949														
6.2.3.b Waarde van de opstallen																		
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625		€ 79.625	€ 1.945	€ 20.000			€ 57.680										
6.2.3.d Kosten sloot, verwijderen, verplaatsen	€ 299.000	€ 0	€ 299.000	€ 287.852	€ 2.448													
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 229.000		€ 229.000	€ 184.776	€ 17.500	€ 9.845	€ 5.000	€ 2.500		€ 379								
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558		€ 9.558	€ 9.558														
6.2.4.c Kosten aarden voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000		€ 5.500.000	€ 2.751.792	€ 245.869	€ 150.000	€ 491.285	€ 122.500	€ 362.728	€ 135.739	€ 409.609	€ 75.000	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962	
6.2.4.d Kosten van mastrepen																		
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied																		
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitatie																		
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204		€ 1.608.204	€ 1.608.204														
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284		€ 497.284	€ 497.284														
6.2.4.i Kosten ontverspcompetitels																		
6.2.4.j Gemeentelijke apparatuurkosten	€ 2.571.275		€ 2.571.275	€ 2.571.275														
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000		€ 30.000					€ 15.000		€ 15.000								
6.2.4.l Planschadekosten	€ 147.603		€ 147.603	€ 17.603				€ 73.802		€ 49.201		€ 6.997						
6.2.4.m Niet terugvoordbare belastingen	€ 80.000		€ 80.000				€ 80.000											
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten	€ 2.897.741		€ 2.897.741	€ 2.897.741														
Kosten per jaar	€ 22.988.241	€ 0	€ 22.988.240	€ 19.884.680	€ 285.817	€ 159.845	€ 576.285	€ 271.482	€ 362.728	€ 200.319	€ 409.609	€ 81.997	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962	€ -
Opbrengsten																		
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 23.192.217	€ 0	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628		€ 1.641.636	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980		€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589			
- Bouwgrond projectmatig	€ 6.694.210	€ (0)	€ 6.694.210		€ 1.184.135	€ 3.095.415		€ 919.053		€ 1.495.607								
- Bouwgrond dienen projectmatig	€ 293.280		€ 293.280								€ 293.280							
- Bouwgrond dienen vrije sector	€ 2.358.240		€ 2.358.240			€ 108.957				€ 290.981	€ 1.180.114		€ 556.593	€ 1.725	€ 219.870			
- Bouwgrond vrije sector	€ 8.612.625	€ 0	€ 8.612.625		€ 639.310	€ 1.599.256		€ 722.583		€ 1.880.043	€ 37.563	€ 1.540.586		€ 963.616	€ 267.951	€ 961.719		
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 2.934.363		€ 2.934.363	€ 2.934.363														
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 2.299.499		€ 2.299.499															
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																		
6.2.7.c Bijdragen andere exploitaties																		
Opbrengsten per jaar	€ 23.192.217	€ 0	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -	€ -
Programma																		
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																		
- Bouwgrond projectmatig	28.486		28.486		5.039	13.172		3.911		6.364								
- Bouwgrond dienen projectmatig	1.248		1.248								1.248							
- Bouwgrond dienen vrije sector	9.248		9.248		427					1.141	4.828		2.183	7	862			
- Bouwgrond vrije sector	33.775		33.775		2.507	6.272		2.834		7.373	147	6.042		3.779	1.051	3.771		
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148		13.148	13.148														
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620		9.620	9.620														
Programma per jaar	95.525	€ 0	95.525	22.769	7.546	19.871	0	6.745	0	13.737	1.288	11.917	0	5.962	1.058	4.634	0	0

Inflatie	
Oprichtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Indexering / inflatie																			
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	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	1-7-2027	1-1-2028	
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2021	0,00%																
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2021	0,00%																
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.259	1-1-2021	1,00%		€ 100			€ 1.159											
6.2.3.d Kosten sloot, verwijderen, verplaatsen		1-1-2021	0,00%																
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 323	1-1-2021	1,00%		€ 87	€ 98	€ 75	€ 50		€ 11									
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2021	1,00%																
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 84.380	1-1-2021	1,00%		€ 1.226	€ 1.500	€ 7.388	€ 2.462	€ 9.136	€ 4.113	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412		
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2021	1,00%																
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2021	0,00%																
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2021	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	1-1-2021	1,00%					€ 302		€ 455									
6.2.4.l Planchekosten		1-1-2021	0,00%																
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2021	0,00%																
6.2.4.n Rentekosten / opbrengsten		1-1-2021	0,00%																
Totaal kostenstijging per jaar	€ 86.718			€ -	€ 1.413	€ 1.598	€ 7.463	€ 3.973	€ 9.136	€ 4.579	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412	€ -	
Opbrengstenstijging		Totaal	Prijspeil	Inflatie	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	1-7-2027	1-1-2028
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied		€ 491.844	1-1-2021	1,00%		€ 9.095	€ 48.036		€ 32.997		€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380		€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692		
- Bouwgrond projectmatig		€ 100.651	1-1-2021	1,00%		€ 5.906	€ 30.954		€ 18.473		€ 45.318								
- Bouwgrond derden projectmatig		€ 11.908	1-1-2021	1,00%									€ 11.908						
- Bouwgrond derden vrije sector		€ 101.335	1-1-2021	1,00%		€ 1.090						€ 10.312	€ 47.917		€ 28.392	€ 97	€ 13.526		
- Bouwgrond vrije sector		€ 277.949	1-1-2021	1,00%		€ 3.189	€ 15.993		€ 14.524		€ 56.967	€ 1.331	€ 62.554		€ 49.154	€ 15.073	€ 59.165		
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			1-1-2021	1,00%															
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			1-1-2021	1,00%															
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden			1-1-2021	0,00%															
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties			1-1-2021	0,00%															
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 491.844			€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2029
Looptijd (jaren)	12,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Rente constant	2,0%

Kasstroomoverzicht	Totaal	Verschil	Controle	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	1-7-2027
Boekwaarde per ...																	
Kosten nominaal	€ 22.988.240	€ -	€ 22.988.240	€ 19.884.680	€ 285.817	€ 159.845	€ 576.285	€ 271.482	€ 362.729	€ 200.319	€ 409.609	€ 81.997	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.959	€ 246.705	€ 95.962
Kostenstijging	€ 86.718	€ -	€ 86.718	€ -	€ 1.413	€ 1.598	€ 7.463	€ 3.973	€ 9.136	€ 4.579	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412
Kosten incl. inflatie	€ 23.074.958	€ -	€ 23.074.958	€ 19.884.680	€ 287.230	€ 161.443	€ 583.748	€ 275.455	€ 371.864	€ 204.898	€ 424.125	€ 85.043	€ 355.521	€ 52.551	€ 24.144	€ 261.882	€ 102.374
Opbrengsten	€ 23.192.217	€ -	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -
Opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 23.684.060	€ -	€ 23.684.060	€ 5.233.862	€ 1.832.539	€ 4.851.665	€ -	€ 1.674.633	€ -	€ 3.477.935	€ 340.187	€ 3.136.360	€ -	€ 1.597.754	€ 284.846	€ 1.254.280	€ -
Saldo lopende jaar				€ 14.650.818	€ 1.545.309	€ 4.690.221	€ 583.748	€ 1.399.178	€ 371.864	€ 3.273.037	€ 83.939	€ 3.051.317	€ 355.521	€ 1.545.203	€ 260.702	€ 992.398	€ 102.374
Saldo vorige jaar				€ 14.718.058	€ 13.233.205	€ 8.582.191	€ 9.208.006	€ 7.844.667	€ 8.254.240	€ 5.004.064	€ 5.111.354	€ 2.069.491	€ 2.436.142	€ 895.027	€ 637.237	€ 356.792	€ 255.586
Saldo op datum				€ 14.650.818	€ 13.172.749	€ 8.542.984	€ 9.165.939	€ 7.808.828	€ 8.216.531	€ 4.981.203	€ 5.088.003	€ 2.060.037	€ 2.425.012	€ 890.938	€ 634.325	€ 355.162	€ 254.418
Rente per ...				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	1-7-2027	1-1-2028
Rente parameter (lasten)				0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%
Rente parameter (baten)				0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%
Rentesaldo	€ 353.517	€ -	€ 353.517	€ 67.239	€ 60.456	€ 39.208	€ 42.067	€ 35.838	€ 37.710	€ 22.861	€ 23.351	€ 9.454	€ 11.130	€ 4.089	€ 2.911	€ 1.630	€ 1.168
Saldo lopende jaar				€ 14.718.058	€ 13.233.205	€ 8.582.191	€ 9.208.006	€ 7.844.667	€ 8.254.240	€ 5.004.064	€ 5.111.354	€ 2.069.491	€ 2.436.142	€ 895.027	€ 637.237	€ 356.792	€ 255.586

Exploitatieplan, kostenverhaal

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-nov-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

GEEN MACRO-AFTOPPING: ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2028
Looptijd (jaren)	12,00
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 (saldo negatief)	0,92%
Renteparameter (saldo positief)	0,92%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN																
	Totaal	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	1-7-2027	1-1-2028
Kosten nominaal	€ 22.988.240	€ 19.884.680	€ 285.817	€ 159.845	€ 576.285	€ 271.492	€ 362.728	€ 200.319	€ 409.609	€ 81.997	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962	€ -
Kostenstijging	€ 86.718	€ -	€ 1.413	€ 1.598	€ 7.463	€ 3.973	€ 9.136	€ 4.579	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412	€ -
Rentelasten / baten	€ 353.517	€ 67.239	€ 60.456	€ 39.208	€ 42.067	€ 35.838	€ 37.710	€ 22.861	€ 23.351	€ 9.454	€ 11.130	€ 4.089	€ 2.911	€ 1.630	€ 1.168	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 23.428.475	€ 19.951.920	€ 347.686	€ 200.651	€ 625.815	€ 311.293	€ 409.574	€ 227.759	€ 447.477	€ 94.497	€ 366.650	€ 56.639	€ 27.095	€ 260.252	€ 101.206	€ -
Kosten contant	€ 18.473.193															
Opbrengsten	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 23.684.060	€ 5.233.862	€ 1.832.539	€ 4.851.665	€ -	€ 1.674.633	€ -	€ 3.477.935	€ 340.187	€ 3.136.360	€ -	€ 1.597.754	€ 284.846	€ 1.254.280	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 18.674.720															
Detailberekeningen contante opbrengsten																
6.2.7.a - Uitgifte van gronden																
nominaal	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -	€ -
eindwaarde	€ 23.684.060	€ 5.233.862	€ 1.832.539	€ 4.851.665	€ -	€ 1.674.633	€ -	€ 3.477.935	€ 340.187	€ 3.136.360	€ -	€ 1.597.754	€ 284.846	€ 1.254.280	€ -	€ -
contante waarde	€ 18.674.720															
6.2.7.b - Bidragen en subsidies van derden																
nominaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
eindwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
contante waarde	€ -															
6.2.7.c - Bidrage andere exploitaties																
nominaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
eindwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
contante waarde	€ -															

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

Totaal contante kosten	€ 18.473.193
Totaal contante bidragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193

Exploitatieplan, samenvatting

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e 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	€	280.295	1,52%	€	67.450	100,00%	€	67.450	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	280.295	1,52%	€	212.845	1,61%	€	212.845	2,26%
Echt K 808	€	234.895	1,27%	€	56.525	100,00%	€	56.525	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	234.895	1,27%	€	178.370	1,35%	€	178.370	1,89%
Echt K 812	€	200.412	1,08%	€	59.375	100,00%	€	50.113	84,40%	€	9.263	15,60%	€	-	€	200.412	1,08%	€	150.300	1,14%	€	141.037	1,50%
Echt K 813	€	190.328	1,03%	€	56.050	100,00%	€	47.643	85,00%	€	8.408	15,00%	€	-	€	190.328	1,03%	€	142.685	1,08%	€	134.278	1,43%
Echt K 815	€	466.468	2,53%	€	221.825	100,00%	€	111.150	50,11%	€	110.675	49,89%	€	-	€	466.468	2,53%	€	355.318	2,69%	€	244.643	2,60%
Echt K 819	€	522.085	2,83%	€	124.925	100,00%	€	124.403	99,58%	€	523	0,42%	€	-	€	522.085	2,83%	€	397.683	3,01%	€	397.160	4,22%
Echt K 831	€	6.450	0,03%	€	50.706	100,00%	€	1.430	2,82%	€	49.276	97,18%	€	-	€	6.450	0,03%	€	5.020	0,04%	€	44.256	-0,47%
Echt K 832	€	163.401	0,88%	€	50.706	100,00%	€	39.250	77,41%	€	11.456	22,59%	€	-	€	163.401	0,88%	€	124.151	0,94%	€	112.695	1,20%
Gemeente / Hurks, GEM Bocage	€	16.408.859	88,83%	€	8.369.387	100,00%	€	4.757.592	56,85%	€	3.611.795	43,15%	€	-	€	16.408.859	88,83%	€	11.651.267	88,15%	€	8.039.472	85,38%
Totaal	€	18.473.193	100%	€	9.056.949	100%	€	5.255.555	58%	€	3.801.395	42%	€	-	€	18.473.193	100%	€	13.217.638	100%	€	9.416.243	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Project:	Bocage
Dossier:	1535.12
Datum:	07-apr-21
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden		
		nominaal		contant
Bruto oppervlakte		164.170	m2	
te handhaven		-	m2	
Netto oppervlakte	100%	164.170	m2	96.670
Uitgeefbaar	58%	95.525	m2	
Bouwgrond projectmatig		28.486	m2	28.070
Bouwgrond derden projectmatig		1.248	m2	1.200
Bouwgrond derden vrije sector		9.248	m2	9.603
Bouwgrond vrije sector		33.775	m2	35.526
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		13.148	m2	12.487
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		9.620	m2	9.785
Openbaar	42%	68.645	m2	
Controle		-	m2	
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid		
Totaal contant te verhalen kosten	€	18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€	18.473.193		191,09

Echt K 796		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.420 m2		
te handhaven	m2		
Netto oppervlakte	100% 1.420 m2		1.467
Uitgeefbaar	100,00% 1.420 m2		
Bouwgrond projectmatig	m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	m2		-
Bouwgrond derden vrije sector	1.420 m3		1.467
Bouwgrond vrije sector	m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	m2		-
Openbaar	0,00% - m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 67.450		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 67.450		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.467		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 280.295		
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 67.450 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 212.845		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -		
Saldo gemeente	€ 212.845		

Echt K 808		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.190 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	1.190 m2		1.229
Uitgeefbaar	100,00% 1.190 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden vrije sector	1.190 m2		1.229
Bouwgrond vrije sector	- m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	0,00% - m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 56.525		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 56.525		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.229		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 234.895		
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 56.525 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 178.370		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -		
Saldo gemeente	€ 178.370		

Echt K 812		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.250 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	1.250 m2		1.049
Uitgeefbaar	84,40% 1.055 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	633 m2		609
Bouwgrond derden vrije sector	422 m2		440
Bouwgrond vrije sector	- m3		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	15,60% 195 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 59.375		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 59.375		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.049		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 200.412		
Zelf te bebouwen deel	84,40% € 50.113 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 150.300		
Aankoopsom openbare ruimte	15,60% € 9.263 -		
Saldo gemeente	€ 141.037		

Echt K 813		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.180 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	1.180 m2		996
Uitgeefbaar	85,00% 1.003 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	615 m2		591
Bouwgrond derden vrije sector	388 m2		405
Bouwgrond vrije sector	- m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	15,00% 177 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 56.050		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 56.050		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 996		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 190.328		
Zelf te bebouwen deel	85,00% € 47.643 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 142.685		
Aankoopsom openbare ruimte	15,00% € 8.408 -		
Saldo gemeente	€ 134.278		

Echt K 815		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	4.670 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	100% 4.670 m2		2.441
Uitgeefbaar	50,11% 2.340 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden vrije sector	2.340 m2		2.441
Bouwgrond vrije sector	- m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	49,89% 2.330 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 221.825		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 221.825		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 2.441		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 466.468		
Zelf te bebouwen deel	50,11% € 111.150 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 355.318		
Aankoopsom openbare ruimte	49,89% € 110.675 -		
Saldo gemeente	€ 244.643		

Echt K 819		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte		2.630 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	2.630 m2	2.732
Uitgeefbaar	99,58%	2.619 m2	
Bouwgrond projectmatig		- m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		- m2	-
Bouwgrond derden vrije sector		2.619 m2	2.732
Bouwgrond vrije sector		- m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		- m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		- m2	-
Openbaar	0,42%	11 m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	124.925	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	124.925	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten	€	18.473.193	
Totaal gewogen eenheden	contant	96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	191,09	
Gewogen eenheden eigendom	contant	2.732	
Bruto exploitatiebijdrage	€	522.085	
Zelf te bebouwen deel	99,58%	124.403 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage	€	397.683	
Aankoopsom openbare ruimte	0,42%	523 -	
Saldo gemeente	€	397.160	

Echt K 831		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.170 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	1.170 m2		34
Uitgeefbaar	2,82% 33 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden vrije sector	33 m2		34
Bouwgrond vrije sector	- m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	97,18% 1.137 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 50.706		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 50.706		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 34		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 6.450		
Zelf te bebouwen deel	2,82% € 1.430 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 5.020		
Aankoopsom openbare ruimte	97,18% € 49.276 -		
Saldo gemeente	€ 44.256-		

Echt K 832		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte	1.080 m2		
te handhaven	- m2		
Netto oppervlakte	1.080 m2		855
Uitgeefbaar	77,41% 836 m2		
Bouwgrond projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden projectmatig	- m2		-
Bouwgrond derden vrije sector	836 m2		855
Bouwgrond vrije sector	- m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	- m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	- m2		-
Openbaar	22,59% 244 m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 50.706		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 50.706		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal gewogen eenheden	contant 96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 191,09		
Gewogen eenheden eigendom	contant 855		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 163.401		
Zelf te bebouwen deel	77,41% € 39.250 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 124.151		
Aankoopsom openbare ruimte	22,59% € 11.456 -		
Saldo gemeente	€ 112.695		

Gemeente / Hurks, GEM Bocage		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte		149.580 m2	
te handhaven		m2	
Netto oppervlakte	100%	149.580 m2	85.868
Uitgeefbaar	56,85%	85.029 m2	
Bouwgrond projectmatig		28.486 m2	28.070
Bouwgrond derden projectmatig		- m2	-
Bouwgrond derden vrije sector		- m2	-
Bouwgrond vrije sector		33.775 m2	35.526
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		13.148 m2	12.487
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		9.620 m2	9.785
Openbaar	43,15%	64.551 m2	
Controle		0 m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	8.369.387	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	8.369.387	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten	€	18.473.193	
Totaal gewogen eenheden	contant	96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	191,09	
Gewogen eenheden eigendom	contant	85.868	
Bruto exploitatiebijdrage	€	16.408.859	
Zelf te bebouwen deel	56,85%	€ 4.757.592	-
Zelfverrichte werkzaamheden		-	-
Netto exploitatiebijdrage	€	11.651.267	
Aankoopsom openbare ruimte	43,15%	€ 3.611.795	-
Saldo gemeente	€	8.039.472	

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	12-4-2021		
Gemeente	Echt-Susteren		
Projectnaam	Bocage		
Projectnummer	1535.12		
Datum prijspeil	1-1-2016		
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 in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	49	totaal
b	aantal bebouwde percelen	44	stuks
		5	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	8	totaal
b	waarvan percelen met woningen	8	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	0	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	8	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	2	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	215	aantal
bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	0	m2 bvo
maatschappelijk	0	m2 bvo
recreatie	0	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

95.525	m2 uitgeefbaar	58%
68.645	m2 openbaar	42%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☒ Ja ☐ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☒ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

Regeling plankosten exploitatieplan 2018 Producten/activiteitenlijst		
Datum	12-4-2021	
Gemeente	Echt-Susteren	print
Projectnaam	Bocage	
Projectnummer	1535.12	
Datum prijspeil	1-1-2018	info
Locatied in jaren	15	
Product / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Vererving		
☒ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☒ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/achterombindend) uur per sgrarisch/bedrijf/winkelkantoor uur per sgrarisch/bedrijf/winkelkantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☒ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☒ 2.3	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Ooerbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum12-4-2021

GemeenteEcht-Susteren

ProjectnaamBocage

Projectnummer1535.12

Datum prijspeil1-1-2018

Locatied in jaren15

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

☒ 4.1	Civiele en cultuur techniek 4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen oplopen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	
☒ 5.1	Landmeten/vasgoedinformatie 5.1 Kaartmateriaal	uur per week
☒ 6.1	Communicatie 6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemiddeld per jaar woningbouw kosten gemiddeld per jaar bedrijvigheid/commercieel
☒ 7.1	Management 7.1 Projectmanagement	uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
☒ 8.1	Planeconomie 8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	12-4-2021	Complexiteit		142%
Gemeente	Echt-Susteren			
Projectnaam	Bocage			
Projectnummer	1535.12			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	15			
				print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	1.449	€ 235.341	5%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	277	€ 33.529	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	192	€ 23.232	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	980	€ 178.580	4%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	2.076	€ 251.207	6%	
2.1 Programma van Eisen	140	€ 16.940	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	458	€ 55.414	1%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	215	€ 26.015	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	941	€ 113.816	3%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	323	€ 39.023	1%	
Ruimtelijke Ordening	1.748	€ 211.538	5%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	866	€ 104.816	2%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	882	€ 106.722	2%	
Civiele en cultuur techniek	13.871	€ 1.410.707	32%	
4.1 Planontwikkeling	2.237	€ 270.624	6%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	11.635	€ 1.140.083	26%	
Landmeten/vastgoedinformatie	913	€ 85.797	2%	
5.1 Kaartmateriaal	913	€ 85.797	2%	
Communicatie	895	€ 200.439	5%	
6.1 Omgevingsmanagement	895	€ 200.439	5%	
Management	12.778	€ 1.515.141	35%	
7.1 Projectmanagement	7.302	€ 1.000.358	23%	
7.2 Projectmanagementassistentie	5.476	€ 514.783	12%	
Planeconomie	3.651	€ 441.764	10%	
8.1 Planeconomie	3.651	€ 441.764	10%	
totaal	37.381	€ 4.351.934	100%	

BIJLAGE 4

TAXATIERAPPORT

Percelen grond plan “Bocage”
Echt



INHOUDSOPGAVE

TAXATIE	3
ALGEMENE OPMERKINGEN	5
KADASTER	9
GEBRUIK.....	10
OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT.....	11
MILIEU-ASPECTEN	12
SITUERING	13
PLANOLOGIE	14
MARKTSITUATIE EN COURANTHEID.....	16
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN	22
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN.....	24
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	25

- BIJLAGEN:**
- Tekening exploitatiegebied Bocage (juni 2016)
Tekening met kavelindeling
 - Kaart met kadastrale percelen
 - Bestemmingsplangegevens
Bodemrapport 2019 (actualiserend historisch bodemonderzoek)
 - Gegevens Provincie Limburg (Bodeminformatie GIS Viewer)
 - Stadsplattegrond
 - Foto's

g.

TAXATIE

Taxateur

Ing. M.A.J. van der Horst,
Registertaxateur, 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,

verbonden aan: Van der Horst Taxateurs BV
gevestigd te 6041 MA Roermond, ECI 8.

Opdrachtgever

Opdrachtgever: GEM Bocage Beheer B.V.,
gevestigd te 6101 CV Echt, Nieuwe Markt 55.

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 vereist in het kader van een noodzakelijke herwaardering van het vastgoed vanwege de opgetreden waarde-ontwikkeling alsmede vanwege de bepaling van de vermogenspositie van de gemeente Echt-Susteren per 31 december 2020 en andere, interne doeleinden.

Een bijzonder uitgangspunt is aan de orde. Het vastgoed wordt in de huidige staat en op basis van de vigerende bestemming getaxeerd doch per peildatum 31 december 2020.

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum: 5 februari 2021
Waardepeildatum: Ultimo 2020
Rapportdatum: 11 februari 2021

Vastgoedobject

Omschrijving: Diverse percelen grond gelegen in herontwikkelingsgebied "Bocage", thans onder meer in gebruik als openbare weg, groenvoorziening, deels braakliggend (voormalig bedrijfsterrein) en deels bouwrijp (enkele bouwrijpe kavels) 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 per ultimo december 2020 gewaardeerd op:

een **marktwaaarde voor individuele kavels (bouwrijpe grond, vrije sector)** van afgerond:

€ 255,-- per m², vrij op naam en exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERD VIJFENVIJFTIG EURO

een **marktwaaarde voor projectmatige woningbouw (bouwrijpe grond, vrije sector)** van afgerond:

€ 235,-- per m², vrij op naam en exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERD VIJFENDERTIG EURO

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

Echt / Roermond,



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



erkend lid van
vastgoedpro 

g.

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.

Opdrachtgever.

Op bladzijde 3 wordt melding gemaakt van een opdrachtgever. Dat is – bij een aanvraag om een hypothecaire financiering – de bank bij wie de klant de aanvraag heeft gedaan. De bank dient dan de opdracht te verstrekken ter borging van de onafhankelijkheid van de taxateur. De klant van de bank (dat kan zijn de huidige eigenaar tevens de gebruiker, de huidige eigenaar die het vastgoed als belegging exploiteert maar ook een derde die het vastgoedobject wenst te verwerven en daartoe een financieringsaanvraag heeft gedaan) is degene die de kosten van de taxatie dient te dragen. De bank van de klant is ook opdrachtgever in het geval er sprake is van de periodieke vereiste toetsing van waarde middels taxatie in het geval van met name vastgoedbeleggingen. Bij vastgoedbeleggingen kan immers de waarde wijzigen door veranderingen in de verhuur en huur (hogere/lagere huur, leegstand).

Offerte / opdrachtvoorwaarden.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 17 december 2020 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 en het honorarium is dus niet aanwezig.

Opdracht.

Op 18 december 2021 heeft opdrachtgever de opdracht schriftelijk bevestigd waarmee de overeenkomst tot dienstverlening (taxatie) tot stand is gekomen. Onder de professionele taxatiedienst wordt 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.

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" zal de taxateur uitgaan van de waardepeildatum 31 december 2020.

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', 9^e editie 2020) 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 (van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVt en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt (van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 3 februari 2020) 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. De reglementen en praktijkhandreiking 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 zoals de regels omtrent roulatie.

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 onafhankelijk en voor het beoogde doel uit te voeren.

Reikwijdte rapportage

Alle verkregen en onderzochte informatie wordt beoordeeld op plausibiliteit en voor zover mogelijk geverifieerd. De taxateur geeft in dit rapport een zakelijke weergave van hetgeen de taxateur op basis van deze informatie vaststelt. De taxateur interpreteert deze gegevens; samen met de kennis van de taxateur op het gebied van vastgoed, markt, locatie, bodem, planologie en dergelijke vormt de taxateur een waardeoordeel over het object. De beoordeling door de taxateur van de van derden ontvangen informatie en van de door de taxateur zelf verzamelde informatie is geen juridische of technische toetsing, maar een opinie van de taxateur. De taxateur is geen jurist op het gebied van vastgoed of bestuursrecht noch een bodemkundige. Desgewenst kan opdrachtgever de opinie van de taxateur door ter zake deskundigen (bijvoorbeeld jurist, bodemkundige) laten controleren.

De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de ‘juiste’ interpretatie van bijvoorbeeld de juridische of bodemkundige aspecten die in dit rapport staan aangegeven.

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. Een nadere toets in de vorm van een screening van het volledige rapport door een niet bij de taxatie betrokken taxateur, die vervolgens ook de taxatie bevestigt in de vorm van een plausibiliteitsverklaring, vindt alleen plaats indien de opname en inspectie slechts door één taxateur is uitgevoerd.

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.

Regelgeving AVG en WWFT

In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming heeft de taxateur een privacy-verklaring opgenomen op de website. Persoonsgegevens worden bij de taxateur verwerkt; u kunt bijvoorbeeld als eigenaar vermeld staan op informatie van derden (zoals kadastrale uittreksels). Dergelijke gegevens worden door de taxateur niet actief verzameld en/of bewerkt doch enkel in rapportages verwerkt omdat dat nu eenmaal van de taxateur gevraagd wordt. De klantgegevens blijven ook bewaard omdat u in onze boekhouding bent opgenomen; de gegevens worden enkel daartoe bewaard en alleen gedurende de termijn binnen welke de taxateur zijn werk verricht. Daarna worden de gegevens verplaatst uit de actieve (werk-)bestanden en naar digitale en/of statische archieven waarbij geldt dat door de taxateur gegevens bewaard worden omdat dat moet c.q. omdat de taxateur daartoe wettelijk verplicht is. Deze archieven zijn alleen voor de taxateur toegankelijk.

De taxateur is onderworpen aan het doorlopend toezicht dat door de Awarding Member Association (AMA) wordt uitgevoerd. Dat toezicht vindt plaats mede in overleg met het NRVt. De opdrachtverstrekking aan de taxateur houdt tevens in dat u als opdrachtgever instemt met de uitvoering van dit doorlopend toezicht door de AMA en dat daartoe het taxatiedossier dat betrekking heeft op het getaxeerde vastgoedobject, gebruikt kan worden.

In het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) zijn wij als taxateur verplicht om in sommige situaties een cliëntenonderzoek te doen en om ongebruikelijke of verdachte transacties te melden. De taxateur verwijst daartoe naar de leidraad die het Ministerie van Financiën heeft opgesteld en waarin staat welke wettelijke verplichtingen de taxateur heeft vanwege de Wwft.

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

De **marktwaaarde** 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

Gemeente	Sectie	Nummer	Vernummerd in	Eigendom	Grootte in m ²
Echt	K	796		Mulleners Vastgoed BV	1.420
Echt	K	808		Mulleners Vastgoed BV	1.190
Echt	K	811	7500 en 7501	GEM Bocage CV	2.540
Echt	K	812		Mulleners Vastgoed BV	1.250
Echt	K	813		Mulleners Vastgoed BV	1.180
Echt	K	814		GEM Bocage CV	2.220
Echt	K	815		Mulleners Vastgoed BV	4.670
Echt	K	819		Mulleners Vastgoed BV	2.630
Echt	K	820		GEM Bocage CV	1.450
Echt	K	821		GEM Bocage CV	3.760
Echt	K	822		GEM Bocage CV	2.420
Echt	K	823		GEM Bocage CV	1.780
Echt	K	824		GEM Bocage CV	1.630
Echt	K	826		GEM Bocage CV	1.000
Echt	K	830		GEM Bocage CV	3.340
Echt	K	831		F.W.J.H. Lenaerts	1.170
Echt	K	832		F.W.J.H. Lenaerts	1.080
Echt	K	833		GEM Bocage CV	3.090
Echt	K	2337	7584-7608-7586	GEM Bocage CV	1.915
Echt	K	2338	7587-7588	GEM Bocage CV	1.905
Echt	K	2339	7589-7590-7591	GEM Bocage CV	1.750
Echt	K	2340	7595-7594-7593-7592-7609-7597-7598-7599	GEM Bocage CV	4.120
Echt	K	2341	7602-7601-7609-7603	GEM Bocage CV	6.325
Echt	K	2343	7604-7579	GEM Bocage CV	2.435
Echt	K	3852		GEM Bocage CV	10.050
Echt	K	4081	7605-7606-7607-7583	GEM Bocage CV	1.300
Echt	K	4385		GEM Bocage CV	1.240
Echt	K	7028		GEM Bocage CV	1.253
Echt	K	7032		GEM Bocage CV	5.025
Echt	K	7033		GEM Bocage CV	2.145
Echt	K	7035		Gemeente Echt-Susteren	413
Echt	K	7037		GEM Bocage CV	1.091
Echt	K	7056		GEM Bocage CV	198
Echt	K	7058		GEM Bocage CV	490
Echt	K	7224		Hurks vastgoedontwikkeling	521
Echt	K	7249	7604-7560	GEM Bocage CV	5.632
Echt	K	7402		GEM Bocage CV	10.946
Echt	K	7407	7492-7500-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	4.153
Echt	K	7410	7500-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	3.061
Echt	K	7432	7492-7500-7501-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	5.746
Echt	K	7476	7576-7575-7574-7573-7572-7561-7604-7563-7564-7565-7566-7567-7568-7605-7606-7607-7577-7526	GEM Bocage CV	26.372
Echt	K	7490		GEM Bocage CV	1.153
Totale grootte:					130.359

Zakelijke rechten

Op 28 september 2017 heeft de Gemeenteraad van Echt-Susteren het door Gloudemans uitgebrachte "Exploitatieplan Bocage 1^e herziening" vastgesteld. Het exploitatieplan bevat overzichten van de percelen gelegen in het exploitatiegebied. Deze overzichten zijn als uitgangspunt genomen voor de percelen genoemd in de bovenstaande tabel.

Opdrachtgever heeft aangegeven dat in 2017, 2018, 2019 en 2020 percelen zijn verkocht die voorheen eigendom waren van Grondexploitatie maatschappij Bocage C.V. In de bovenstaande lijst met percelen zijn de mutaties als gevolg van deze verkopen verwerkt.

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.

Met betrekking tot de verkoop in de periode 2017, 2018, en 2019 van de percelen zijn transactiegegevens ontvangen van de opdrachtgever. Dat betreft de percelen (met aanduiding sectie-letter en perceelnummer)

Echt, K, 805 en 7036,

Echt, K, 7373 en 7375,

Echt, K, 7398, 7399, 7400, 7401, 7396, 7395, 7394, 7393 en 7392, samen groot 2.353 m²,

Echt, K, 7406,

Echt, K, 7408,

Echt, K, 7409 en 7411,

Echt, K, 7380,

Echt, K, 7428,

Echt, K, 7430,

Echt, K, 7431,

Echt, K, 7489 en

Echt, K, 7453 tot en met 7475.

In 2020 zijn daarbij gekomen de percelen:

Echt, K, 7556, 588 m ² .	Kavel B3	Afkomstig uit 7410.
-------------------------------------	----------	---------------------

Echt, K, 7533, 490 m ²	Kavel B1	Afkomstig uit 7410.
-----------------------------------	----------	---------------------

Echt, K, 7492, 526 m ²	Kavel B4	Afkomstig uit 7555
-----------------------------------	----------	--------------------

Echt, K, 7501, 690 m ²	Kavel K1	Afkomstig uit 811 en 7555
-----------------------------------	----------	---------------------------

Echt, K, 7428, 599 m ²	Kavel A7	Afkomstig uit 7555
-----------------------------------	----------	--------------------

Echt, K, 7500, 629 m ² .	Kavel J2	Afkomstig uit 7555
-------------------------------------	----------	--------------------

Dat zijn alle percelen voor bebouwing in de vrije sector. Daarnaast werden nog stroken grond verkocht als extra op de reeds eerder gekochte kavels. Gronden voor projectmatige bouw in de vrije sector werden in 2020 niet verkocht. Totaal werd dus 3.522 m² aan kavels verkocht. Daarnaast werd 88 m² verkocht in de vorm van 2 stroken grond. Dat levert samen met de verkochte kavels dus 3.610 m².

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

GEBRUIK

Huidige gebruik

Ten tijde van de plaatselijke opname zijn de gronden onder meer in gebruik als openbare weg, groenvoorzieningen en deels braakliggend (de gronden van een voormalig en inmiddels gesloopt bedrijfscomplex). In het terrein is hier en daar een voorzichtige verkaveling en wegenstructuur zichtbaar. Enkele percelen/perceelgedeelten zijn bouwrijp gemaakt en deels al verkaveld. In deze waardering wordt uitgegaan van een situatie/levering vrij van huur / pacht en/of gebruik en ontruimd.

g.

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT

Globale omschrijving en indeling van het vastgoedobject

Het getaxeerde betreft een herontwikkelingslocatie aan de zuidoostelijke zijde van de ken van de plaats Echt (gemeente Echt-Susteren). De locatie is in ontwikkeling. Dat betekent dat op delen van de locatie nieuwbouw plaatsvindt en dat andere delen nog braak liggen en niet worden gebruikt. De percelen die niet worden gebruikt zijn veelal met gras begroeid. De locatie omvat onder andere het voormalig bedrijfsterrein (waar voorheen aanwezig was het inmiddels gesloopte complex van Mommers Print Service) als ook openbare wegen, groenvoorzieningen en bouw kavels.

De percelen liggen in het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de achtertuinen / 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 Steenhouwerstraat de Zadelmakerstraat, Olieslagerstraat en de Mandemakersstraat / Slotenmakersstraat zijn al woningen gebouwd. Daar vinden nu ook nog nieuwbouwactiviteiten plaats.

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 toenmalig vigerende bestemmingsplan “Echt-zuid-oost (Bocage) fase 1” en het thans vigerende bestemmingsplan “Bocage, 1^e herziening”, reeds uitgegeven. Voor een aantal kavels zowel in de vrije sector als in de projectmatige woningbouw is reeds bouwrijpe grond verkocht.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van de duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. De taxateur gaat ervan uit dat bij de bouw (maximale) aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid. Dat heeft te maken met de toegepaste materialen (en de eventuele herbruikbaarheid) als ook met de water- en energiehuishouding (BENG-normen, geen aardgasaansluiting, verwarming op elektra, maximale isolatie, eventuele plaatsing zonnepanelen, toepassen ledverlichting, infiltratie hemelwater in de bodem). De taxateur gaat ervan uit dat aan deze aspecten, nu het object nog gebouwd moet worden, maximale aandacht wordt besteed.

Energie label

Niet van toepassing.

MILIEU-ASPECTEN

Door de taxateur 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 heeft de taxateur 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, is de taxateur 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.

Op het gebied van milieuzaken, zeker indien er sprake is van bodemverontreiniging, adviseert de taxateur om ter zake deskundigen om advies te vragen.

Bodemverontreiniging

De eigenaar is in het bezit van een recent actualiserend historisch bodemonderzoeksrapport. Het onderzoek werd uitgevoerd door Econsultancy, het rapport is op 12 november 2019 uitgebracht. In de bijlagen zijn gegevens uit de rapportage bijgevoegd.

Geconcludeerd is dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouwplannen.

Bij de Provincie Limburg (Bodeminformatie GIS-viewer) zijn vrij uitgebreide gegevens beschikbaar over de locatie en het aangrenzende gebied (zie bijlagen). Dat heeft te maken met de vroegere fabriek (Mommers Print Service) en de vervuiling die daardoor is ontstaan (en gesaneerd).

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.

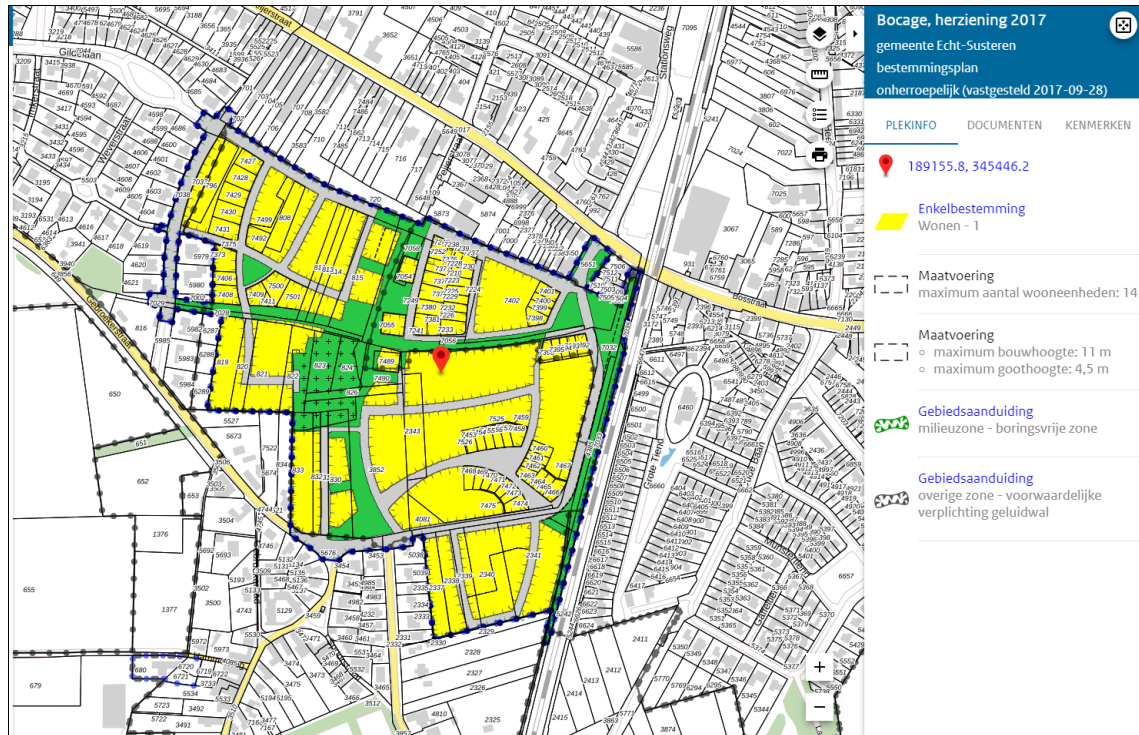
SITUERING

Stand en ligging

Omschrijving locatie	: Het plan Bogace is een uitbreidingsplan van de gemeente Echt. Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke zijde van de kern van Echt, direct ten westen van de noord-zuid spoorlijn Roermond-Sittard. . De gemeente Echt-Susteren telt ongeveer 32.000 inwoners waarvan circa 7.600 in Echt wonen. Noordelijk van het plangebied ligt de west-oost verbindingsweg Peyerstraat met voornamelijk lintbebouwing. Oostelijk ligt se spoorlijn en zuidelijk van het plangebied ligt de kom van Gebroek en verder agrarisch gebied.
Beoordeling locatie	: Goed.
Belendingen	: In de directe omgeving bevindt zich bebouwing van zowel recent als ouder bouwjaar en met name bestemd voor woondoeleinden. In de verdere omgeving liggen 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 goed 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. Langs de openbare weg worden verdere parkeerplaatsen aangelegd.
Toekomstige ontwikkelingen	: Het plangebied is nog in ontwikkeling, de geplande infrastructurele voorzieningen zijn thans in beperkte mate aanwezig en zullen al naar gelang de ontwikkeling vordert, verder worden aangelegd.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan



Volgens de site ruimtelijkeplannen.nl valt het onderhavige perceel onder de bepalingen van het bestemmingsplan “Bocage, herziening 2017”, vastgesteld bij Raadsbesluit op 28 september 2017 met als bestemmingen:

- deels “Wonen-1”;
- deels “Wonen-2”;
- deels “Wonen-3”;
- deels “Verkeer”;
- deels “Groen”;
- deels de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”;
- deels aangeduid als “specifieke vorm van groen-geluidswal 1”;
- deels aangeduid als “specifieke vorm van groen-geluidswal 2”;
- deels de gebiedsaanduiding overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal en
- de gebiedsaanduiding “milieuzone-boringsvrije zone”.

Het bijbehorende exploitatieplan “Bocage, 1e herziening”, werd eveneens op 28 september 2017 vastgesteld door de Gemeenteraad. Voor een deel van de gronden in dit bestemmingsplan zijn reeds omgevingsvergunningen afgegeven voor de bouw van woningen.

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”.

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

9.

Uitbreidingsmogelijkheden

Gelet op de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en het ontbreken van bebouwing op de onderhavige percelen kan worden gesteld dat de bebouwingsmogelijkheden maximaal zijn.

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. Voor bepaalde percelen en vlekken zijn de hiertoe benodigde vergunningen zoals de WABO-vergunning verleend.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn de taxateur geen ontwikkelingen bekend in de directe omgeving van het getaxeerde die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

Marktgegevens

Macro-economisch beeld /Economische vooruitzichten 2021

Het verloop van de coronapandemie is zeer ongewis en de onzekerheid over de economische vooruitzichten blijft groot. Sinds september/oktober 2020 is het aantal coronabesmettingen weer opgelopen en kennen Nederland en de rest van Europa een tweede besmettingsgolf. Deze golf is mede veroorzaakt door mutaties van het virus, waarbij de Engelse variant de meeste onrust veroorzaakt. De tweede golf heeft geleid tot herinvoering van contact-beperkende maatregelen en daarna ook tot een tweede lockdown die uiteindelijk tot in februari 2021 zal voortduren.

Het is op dit moment onduidelijk of deze maatregelen de verspreiding van het virus voldoende remmen en hoe lang ze van kracht zullen blijven. Ook is het nog ongewis of er nieuwe besmettingsgolven zullen volgen. Daarmee blijft de onzekerheid over de economische ontwikkeling in 2021 groot. Vast staat wel dat de grotere onzekerheid nadelig uitwerkt op de consumptie en investeringen in Nederland in het algemeen. Opgemerkt zij wel dat de economie na de eerste coronagolf een grote veerkracht heeft getoond; dat bleek onder andere uit de zeer sterke bbp-stijging in het derde kwartaal van 2020.

Ondanks stevig herstel in het derde kwartaal van 2020 zijn productie en bestedingen nog steeds fors lager dan voor de corona-uitbraak. Na de grootste kwartaal-op-kwartaaldaling van het bbp in het tweede kwartaal van 2020 (-8,5%) is in het derde kwartaal de grootste stijging ooit gevolgd (+7,7%), mogelijk ook doordat de corona-maatregelen wat werden versoepeld. Desondanks is het bbp-volume nog altijd 3,0% lager dan eind 2019, een uitzonderlijk grote daling. De tweede coronagolf van september-oktober 2020 en de daarbij horende nieuwe contactbeperkingen hebben een nadelig effect op productie en bestedingen in het vierde kwartaal. Naar verwachting neemt het bbp af ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De beperkt beschikbare informatie (pinbetalingen, mobiliteitsdata; voorlopende vertrouwensindicatoren) wijst hierop. De daling is echter kleiner dan in het tweede kwartaal. De industrie is nu beter ingespeeld op de beperkingen die corona met zich meebrengt. Detailhandel en contactberoepen werkten grotendeels door, er is minder ziekteverzuim en productiviteitsverlies doordat de scholen dit keer dicht blijven. Ook neemt de productie van de recreatie- en cultuursectoren af van een al lager niveau. Het effect op vertrouwensindicatoren is tot nu toe ook kleiner. Omvangrijke steunmaatregelen en het herstel in het derde kwartaal hebben de oploep van de werkloosheid beperkt. De verdere maatregelen van december 2020 (waarbij enkel nog supermarkten, apotheken en dergelijke open mochten blijven) en die ten doel hadden nog ingrijpendere contact-beperkingen op te leggen omdat de aantallen besmettingen bleven oplopen, zullen naar verwachting de economie en samenleving zwaarder raken. De recente verlenging van de lockdown tot begin februari zal immers eerder van negatieve dan van positieve invloed zijn op de economie.

De oploep in het werkloosheidspercentage tussen maart en oktober met 1,4%-punt is de grootste stijging deze eeuw. Vooral jongeren, werknemers met een flexibel arbeidscontract en zzp'ers zijn geraakt. De neergang op de arbeidsmarkt concentreert zich in de private dienstverlening. In de basisraming neemt het bbp in 2021 toe met 2,8%, na een krimp van 4,2% in 2020. Het herstel zou in het eerste kwartaal van 2021 weer op gang moeten komen, uitgaande van de veronderstellingen over de pandemie in de basisraming (coronapandemie onder controle en grootschalige vaccinatie vanaf midden 2021). Nu de overheidsmaatregelen (lockdown) doorlopen tot in februari 2021 mag aan dit scenario worden getwijfeld. De economische activiteit komt weer op gang door minder besmettingsangst bij consumenten in binnen- en buitenland, en door het opheffen van contactbeperkende maatregelen. Dit herstel vindt plaats ondanks strubbelingen in de handel met het Verenigd Koninkrijk (VK) doordat bedrijven en douane niet volledig voorbereid kunnen zijn op het einde van de Brexit-overgangperiode. Het herstel van de Nederlandse economie is echter onvolledig: eind 2021 is het bbp-niveau nog 1% lager dan eind 2019 en 4% lager dan geraamd in het voorjaar. In het start-stop-scenario is eind 2021 het bbp-niveau 10% lager dan geraamd in het voorjaar. De corona-uitbraak leidt tot een lager bbp-niveau in 2025 dan eerder werd verwacht.

g.

Het CPB heeft bij dit document ook een actualisatie van de middellange-termijnverkenning gepubliceerd. Deze publicatie sluit aan op de basisraming voor de korte termijn. Het bbp-volume in 2025 is 4% lager dan in de verkenning van maart 2020 waarin nog geen rekening was gehouden met corona. Het lagere niveau komt door een kleinere toename van het arbeidsaanbod, als gevolg van minder immigratie, en door een lagere trendmatige productiviteitsgroei als gevolg van gemiste investeringen. De werkloosheid loopt in 2021 verder op naar 6,1% van de beroepsbevolking. Het is gebruikelijk dat de arbeidsmarkt met vertraging reageert op productieschokken. Het omvangrijke steunbeleid heeft uitstel van bedrijfsbeslissingen over reorganisaties daarbij gefaciliteerd. De effectiviteit van het steunbeleid neemt echter geleidelijk af. De productiegroei in 2021 komt niet tot uitdrukking in een stijging van de werkgelegenheid in personen maar in een stijging van het aantal gewerkte uren per persoon, na een sterke daling in 2020. In het start-stop-scenario nemen bestedingen niet toe en zijn de bedrijfsomzetten geringer. Bedrijven zijn dan dusdanig verzwakt dat grootschalig(er) baanverlies niet te vermijden is. De werkloosheid loopt dan op tot meer dan 8% eind 2021.

De coronarecessie drukt de loonstijging en daarmee de toename van de koopkracht. De cao-loonstijging valt voor bedrijven terug van 2,5% in 2020 naar 1,4% in 2021. Tegelijkertijd is de inflatie (cpi) stabiel op 1,4%. Door lastenverlichting in de loonheffing blijft in 2021 sprake van een mediane statische koopkrachtstijging, met 1,0%, wel duidelijk minder dan de 2,2% in 2020. In deze corona-recessie is de zeggingskracht van de statische koopkrachtcijfers extra beperkt doordat deze geen rekening houden met de effecten van hogere werkloosheid en lagere omzet van zelfstandigen. De koopkracht van gepensioneerden staat volgend jaar onder druk doordat de meeste pensioenuitkeringen niet of slechts gedeeltelijk worden geïndexeerd. Bij enkele grote fondsen wordt komend jaar naar verwachting nominaal gekort.

De steunmaatregelen en de recessie leiden tot een zeer groot begrotingstekort doch de overheidsfinanciën zouden niet in gevaar zijn of komen. Sinds Prinsjesdag zijn aanvullende steunmaatregelen genomen die relatief beperkt van omvang zijn. De tweede coronagolf betekent dat het budgettaire beslag van bestaande mee-ademende steunmaatregelen groter zal zijn. Door verder herstel van de economie en door het aflopen van de steunmaatregelen halverwege het jaar is desondanks sprake van een afname van het begrotingstekort van 6,1% bbp in 2020 tot 4,6% bbp in 2021. In het start-stop-scenario is het begrotingstekort significant groter dan in de basisraming: 6,7% bbp. De overheidsschuld loopt in dat scenario op naar 63,6% bbp, duidelijk onder het Europees gemiddelde en nog ver weg van niveaus die als problematisch kunnen worden beschouwd.

(Bron: CPB RAMING Novemberraming 2020)

Ontwikkelingen op het gebied van vastgoed.

De effecten van het herstel (na de recessie in de periode 2008-2014) zijn in 2016, 2017, 2018 en 2019 zowel op de woningmarkt als ook op de markt van commercieel vastgoed merkbaar geworden. De prijsdalingen, de oplopende doorlooptijden bij verkoop en het grote aanbod zijn in deze periode omgedraaid in een grote vraag, een – soms - krap aanbod, korte doorlooptijden en transactieprizen op het niveau van de vraagprijzen en soms zelfs daarboven. Ook de terughoudendheid van de banken, die kenmerkend was in de periode van de recessie, is ten goede gekeerd; banken verstrekken weer hypothecaire leningen en de aangescherpte normen bij de banken als ook voor de consumenten lijken geaccepteerd. De banken hebben wel hun beleid ten aanzien van het verstrekken van (hypothecaire) kredieten aangescherpt c.q. moeten aanscherpen ("loan to value"). Het gevolg is onder andere dat een koper (bij eigen gebruik als ook bij belegging) meer eigen geld moet inbrengen.

Het herstel op de markt en de grote vraag naar woningen heeft anno 2020 geleid tot meer bouwactiviteiten, met name op het vlak van woningbouw. Dat is in de loop van 2019 verstoord door een uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019, door het gevoerde stikstofbeleid is de kwetsbare natuur in Nederland onvoldoende beschermd). De Raad van State heeft toen een streep gezet door het beoordelingssysteem Programma Aanpak Stikstof (PAS) waarop de regering weer maatregelen genomen (o.a. 100 km op de snelwegen) om enige ruimte te creëren voor onder andere de bouwactiviteiten en om daarmee toch binnen de normen te blijven.

g.

Ongeveer tegelijkertijd zijn de perikelen rondom PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen, de anti-aanbaklaag in pannen). actueel geworden Begin juli 2020 kwam het bericht dat de overheid de normen weer heeft verruimd en dat daardoor het verwerken en storten van vrijkomende grond weer mogelijk is.

De Covid-pandemie heeft in de periode januari-oktober 2020 een sterk wisselend beeld op de vastgoedmarkt te zien gegeven. De negatieve teneur van de pandemie werd “opgeheven” door de aldoor lage rentestand en ook de belastingmaatregelen van de regering van eind 2020 (overdrachtsbelasting naar 8 % behalve voor woningen voor eigen gebruik).

De woningmarkt kent nog steeds een soort hausse. Veel vraag, weinig aanbod en prijzen die aldoor stijgen en soms absurde hoogten bereiken of lijken te bereiken; lijken omdat de markt toch ingaat op deze prijzen en transacties plaatsvinden die telkens weer de eerdere transacties overtreffen.

Op de markt voor bedrijfsmatig onroerend goed heeft de pandemie een wisselend effect gehad. De vraag naar kantoren lijkt wat te zijn toegenomen. Van belang is de locatie. De Randstad en een aantal grote steden daarbuiten zijn in trek. De kantorenmarkt in kleinere plaatsen is verder weggezakt en omvat nu enkel een lokale of regionale markt. Landelijke spelers zijn niet geïnteresseerd in deze kleinere plaatsen. Internationale bedrijven hebben nagenoeg uitsluitend oog voor de randstad. Daar worden ook grotere metrages afgezet en daar worden ook vrij hoge huurprijzen gerealiseerd.

De leegstand op het vlak van winkelruimten is in de jaren van de economische crisis toegenomen. Als oorzaken van de oplopende leegstand in die tijd kunnen onder meer worden genoemd het gedaalde vertrouwen van de consument en de toename van het ‘online winkelen’. Op het vlak van winkelruimten waren begin 2020 weer transacties waarneembaar; de leegstand is deels weer opgevuld.

De horeca in het algemeen heeft door de pandemie zware klappen gekregen. Als deze klappen nog niet zichtbaar zijn dan zal dit eind 2020-begin 2021 vermoedelijk en helaas alsnog gebeuren. De ‘lockdown’ in het voorjaar van 2020 en de tweede lockdown (voor met name de horeca) zal voor veel horecabedrijven tot (zware) verliezen lijden en mogelijk tot faillissementen.

Bedrijfsruimten hebben ondanks de economische crisis en de pandemie wel aftrek gevonden en vinden nog steeds aftrek. De leegstand is wat gegroeid in de jaren van de crisis en betrof met name grotere en oudere panden die niet meer productief kunnen worden ingezet. De verkoop van bedrijfsterrein is in de crisistijd enorm ingezakt en nieuwbouw vond nauwelijks nog plaats. Ook hier is in de jaren 2018-2019 de kentering waarneembaar geworden. Relatief veel kavels bedrijfsterrein werden verkocht en nieuwbouw-bedrijfsruimten (veelal voor eigen gebruik) werden weer gerealiseerd.

Wat de uiteindelijke invloed zal zijn van het Corona-virus (de Covid 19 pandemie) op de marktontwikkelingen in de vastgoedsector is eind 2020 nog steeds niet te voorzien. De taxatie (deze update) is gebaseerd op de vastgoedmarkt van medio/eind 2020. Die biedt nog referentiemateriaal.

De lokale woningmarkt

De vraag naar woningen overstijgt nog altijd het huidige aanbod. De woningmarkt leek in de tweede helft van 2019 en begin 2020 iets te zijn afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De NVM ziet een toename van in zowel het aanbod als het aantal transacties waarbij de doorlooptijden voor verkoop aan het afnemen zijn. Gebleken is dat vorig jaar ruim een derde van de woningen boven de vraagprijs verkocht is. In de eerste helft van dit jaar blijkt het percentage van verkoopprijzen boven de vraagprijs gestegen te zijn tot ruim 50%.

De druk op de woningmarkt wordt veroorzaakt door de aanhoudend lage hypotheekrente in combinatie met een structureel woningtekort; zowel in de huur- alsook in de koopsector. De huidige druk op de woningmarkt heeft een opdrijvende werking op de woningprijzen.

g.

Recente publicaties over de cijfers van het eerste half jaar 2020 van de NVM laten landelijk een prijsstijging zien van 8,3%. Bij nieuwbouw zijn de stichtingskosten de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit deels door een aanhoudend tekort aan geschikt personeel en hogere materiaalkosten. Daarnaast werken overheidsmaatregelen, zoals gas-loos bouwen, de BENG-normen en de binnenstedelijke inbreidingen prijsopdrijvend. Aangespoord door Europese doelstellingen richt de Nederlandse overheid zich steeds nadrukkelijker op het stellen van duurzaamheidseisen voor nieuwbouwwoningen. Duurzame woningbouw kan via hoger bouwkosten en woningwaardes door invloed hebben op de grondprijs. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouw (BENG) eisen. Dit zorgt naar verwachting voor hogere stichtingskosten.

Voor de woningmarkt in de regio Midden-Limburg, waartoe de gemeente Echt gerekend kan worden, geldt dat er eveneens sprake is van een groeiende vraag; de prijzen vertonen een stijgende lijn. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 lijken de verkopen wat terug te lopen; de prijzen liggen echter globaal 7 % hoger. De terugloop in het aantal verkopen wordt deels veroorzaakt door het 'opdrogen' van het aanbod; de afgelopen jaren werden meer woningen verkocht dan dat er te koop werden gezet.

Merkbaar is dat na een reeks van jaren stilstand op de woningmarkt, weer plannen worden gemaakt en projecten tot uitvoering komen. Ook worden plannen die ten gevolge van de kredietcrises in de ijskast gezet waren, weer opgepakt en gerealiseerd. Op de markt van huur en verhuur van woonruimte is het plaatselijk beeld gelijk aan het landelijk beeld. Excessen zoals in grotere gemeenten waar de markt ook wordt beïnvloed door studenten en/of expats, zijn niet waarneembaar in Midden-Limburg.

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 kent meer (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. Het aanbodvolume, dat enkele jaren geleden nog groot was, is teruggelopen en de doorlooptijden zijn korter geworden.

Voor Zuid-Limburg geldt daarnaast dat er sprake is van aan krimpregio. De absolute afname van de bevolking, op korte termijn in Zuid-Limburg en na 2030 in Midden- en Noord-Limburg, zal naar eerdere verwachtingen tot een overaanbod aan woningen leiden. Kwantitatief is daarvan in delen van Zuid-Limburg nu al en nog steeds sprake.

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. Het kopen van woningen om die te verhuren is ingegeven door de lage rentestand. Spaartegoeden kennen door de lage rente weinig of zelfs geen rendement; het beleggen in goedkope woningen met het oogmerk deze te verhuren levert in dat geval (aanmerkelijk) meer rendement. Doordat beleggers woningen in de lage prijsklasse weggopen kunnen starters moeilijk aan een woning komen; de druk op nieuwbouwwoningen neemt daardoor toe. Overigens kopen beleggers thans ook nieuwbouwwoningen met de bedoeling deze te verhuren. De verstoring in dit segment van de woningmarkt kan de doorstroming negatief beïnvloeden. Het marktbeeld voor huurwoningen laat onverminderd zien dat de vraag het aanbod overstijgt. De redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn velerlei.

Met name de strengere regels voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering voor een particuliere woning en het voor huurders aantrekkelijke systeem van huurtoeslag voor woningen met een netto huurprijs van minder dan € 737,31 per maand (prijspeil 31 december 2020 en € 752,33 voor 2021) zorgen voor een onevenwichtige vraag-aanbod-verhouding.

g.

De lokale marktomstandigheden.

Met betrekking tot de woningmarkt kan worden gesteld dat de regio Midden-Limburg, waartoe Echt-Susteren behoort, de landelijke tendens volgt: weinig aanbod, veel vraag en vooral in het starters- en huursegment hoge prijzen per vierkante meter vloeroppervlak.

In Midden Limburg zijn de problemen op de woningmarkt minder groot dan in Zuid-Limburg. Merkbaar is dat na een reeks van jaren stilstand op de woningmarkt, weer plannen worden gemaakt en projecten tot uitvoering komen. Op de markt van huur en verhuur van woonruimte is het plaatselijk beeld gelijk aan het landelijk beeld. De vraag naar huur- en koopwoningen is duidelijk toegenomen en de prijsdalingen, die in de tijd van de economische crisis voorkwamen, zijn tot stilstand gebracht; prijsstijgingen zijn waarneembaar en de doorlooptijd (de termijn tussen het te koop aanbieden en de feitelijke transactie) zijn (aanmerkelijk) korter geworden. Excessen zoals in grotere gemeenten waar de markt ook wordt beïnvloed door studenten, zijn niet waarneembaar in Midden-Limburg.

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:
Merumberbroekweg, bouwnr 2	Herten	961	250,00	206,61	Oktober 2018
Groenezijweg bouwnr 5	Herten	776	242,27	200,22	November 2018
Lamers-/Obersgriend, bouwnr 10	Herten	1.109	293,06	242,20	November 2018
Wolfsberg kavel K, bouwnr 1	Herten	310	287,10	237,27	December 2018
Lamers-/Obersgriend, bouwnr 9	Herten	1.179	271,42	224,31	April 2019
Herensteerten, kavel 7	Herten	526	318,44	263,17	Mei 2019
Herensteerten, kavel 6	Herten	525	319,05	263,68	Juli 2019
Rijksweg Noord, kavel 4	Susteren	818	183,37	151,84	Oktober 2019
Molenstraat 4	Echt	193		246,11 k.k.	Oktober 2019
Heidestraat ongen.	Susteren	694		132,56 k.k.	December 2019
Kavel 3	Susteren	890	223,12	162,50	Januari 2020
Nieuw Stalberg 2 kavel 24	Venlo	720	274,99	216,94	Januari 2020
Van Hoensbroeckstraat	Roermond	778	276,19	356,68	Februari 2020
Groenezijweg nummer 4	Herten	867	313,73	210,74	April 2020
Broekmolen	Sittard	332	291,57	233,43	Mei 2020
Onzelievevrouwehofweg 8	Weert	598	356,68	234,94	Juni 2020
Rapunzel	Sittard	415	305,56	291,57	Juni 2020
Boswaard kavel 003	Weert	900	331,33	252,53	Juli 2020
Hannes Kempkensweg	Montfort	493	222,55	184,40	Juli 2020
Nieuw Stalberg kavel 34	Venlo	830	233,43	227,26	Augustus 2020
Neeldervelt, bouwnummer 73	Roermond	525	276,19	228,26	September 2020
Herensteerten nummer 2	Herten	510	277,42	259,28	Oktober 2020
Boswaard kavel 014	Weert	830	284,28	273,82	Oktober 2020
Mergelweg kavel 9	Linne	674	255,00	183,93	Oktober 2020
Hout-Blerick	Venlo	620	262,50	229,27	November 2020
kavel 1	Susteren	1.032	196,63	156,16	December 2020

Kavels gelegen in het ontwikkelingsgebied					
Echt, sectie K, 7373 en 7375	Echt	677	296,90	245,37	November 2017
Echt, sectie K, 7398 t/m 7392	Echt	2.353	273,00	225,62	Maart 2018
Echt, sectie K, 7406	Echt	378	297,62	245,97	April 2018
Echt, sectie K, 7409 en 7411	Echt	553	301,08	248,83	April 2018
Echt, sectie K, 7408	Echt	590	295,76	244,43	Juli 2018
Echt, K, 7453 tot en met 7475	Echt	5.351	275,74	227,88	Maart 2019
Echt, K, 7430,	Echt	602	302,50	250,00	April 2019
Echt, K, 7431,	Echt	604	304,38	251,55	April 2019
Echt, K, 7489	Echt	587	361,05	298,39	Oktober 2019
Echt, K, 7380,	Echt	440	311,36	257,33	November 2019
Echt, K.,7501 / K1	Echt	690	307,16	253,85	Februari 2020
Echt, K, 7526 (extra strook)	Echt	38	280,48	231,80	Maart 2020
Echt, K, 7492 / B4	Echt	526	306,11	252,99	April 2020
Echt, K, 7428 / A7	Echt	599	307,16	253,85	Augustus 2020
Echt, K, 7500 / J2	Echt	629	306,37	253,45	Oktober 2020
Echt, K, 7556 / B3	Echt	588	307,16	253,85	November 2020
Echt, K, 7533 / B1	Echt	490	307,16	253,85	December 2020
Echt, K, 7568 (extra strook)	Echt	50	280,48	231,80	December 2020

In 2020 werden 6 individuele kavels verkocht. Die zijn aangeduid met een kavelaanduiding (bijvoorbeeld A7) die in vermeld in bovenstaand overzicht en in bijgevoegde basistekening / status verkocht.

Relatie verkoopcijfers – taxatie

De taxatie van de gronden is gebaseerd op een prijs van € 255,00 per m² v.o.n. voor de kavels in de vrije sector € 235,00 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 € 308,55 per m² en € 284,35 per m² hetgeen voor Echt als maximaal kan worden aangemerkt. De nog steeds stijgende prijzen van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in combinatie met de voortdurende grote vraag naar woonruimte zijn voor de taxateur aanleiding om de prijs per vierkante meter voor de vrije sector kavels en voor de projectmatige bouw ten opzichte van die per eind 2019, in bescheiden mate te verhogen.

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.

SWOT analyse (Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats).

Sterkten: Goede locatie Nog kavels die te bebouwen zijn naar eigen inzicht	Zwakten: Gebied blijft gedurende de bouw in ontwikkeling. Bereikbaarheid en infrastructuur nog niet op orde
Kansen: Bouwen naar eigen inzichten Enige verruiming van de bestemming Grote druk op woningmarkt	Bedreigingen: Concurrerend aanbod. Stijging rente op geldleningen Covid-19 pandemie

g.

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Onderbouwing van de taxatie, parameters, gehanteerde methodiek.

Toegepaste methodiek

Een taxatie is een bepaling van de waarde. Dat is in dit geval de marktwaarde van een bepaald vastgoed. Deze waarde wordt bepaald op een zeker moment (de waarde-peildatum). Dat moment kan samenvallen met het tijdstip van de opname van het vastgoed door de taxateur; dat kan ook een tijdstip zijn dat daarvoor ligt. Taxeren naar een toekomstige peildatum is niet mogelijk, dat is zelfs volgens de regelgeving uitgesloten.

Bij een taxatie gaat de taxateur de waarde die zij/hij vaststelt, proberen te onderbouwen met marktgegevens ("market-evidence"). Proberen omdat niet altijd marktgegevens voorhanden zijn. In het algemeen geldt dat bij de taxatie van courant vastgoed voldoende marktgegevens voorhanden zijn (woningen, bedrijfspanden, kantoren, winkels) en dat bij incourant vastgoed (ziekenhuizen, kerken, kazernes) marktgegevens niet of nauwelijks aanwezig zijn. Hoe specifieker/incouranter, hoe moeilijker gegevens te vinden zijn. En de gegevens die dan beschikbaar zijn, hebben vaak een bepaalde achtergrond. De absolute getallen kunnen alleen dan goed worden geïnterpreteerd als ook de achtergrond bekend is. Omzichtigheid met cijfers in de zin van verkoop- of verhuurgegevens is dan ook geboden.

Bij woningen wordt veelal gekozen voor een benadering op basis van gerealiseerde transacties en actuele vraagprijzen (comparatieve methode). Bij courant bedrijfsmatig onroerend goed wordt veelal getaxeerd op basis van een rendements-berekening (huurwaarde bepalen en kapitaliseren, de NAR- of BAR-methode). Dan wordt aan de verschillende ruimten van de onroerende zaak als ook eventueel de onbebouwde gedeelten een huurwaarde toegekend, die vervolgens wordt gekapitaliseerd. De relatie die daarbij wordt gelegd met gerealiseerde huurprijzen en gerealiseerde rendementen is in feite ook een comparatieve methode. Een alternatief voor de BAR/NAR is de DCF-methode. Dat is ook een rendementsberekening (discounted cash-flow (DCF)). Deze gaat uit van (werkelijke) kasstromen (huurinkomsten en exploitatiekosten) en wordt daarom veelal gebruikt door beleggers.

In dit geval is betreft het gronden die voor woningbouw worden ingezet. De waarde is comparatief bepaald. De taxateur heeft de waarde bepaald in relatie tot gerealiseerde verkopen in de regio.

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 taxaties van de taxateur dateren van 28 maart 2019 met als peildatum 31 december 2018 en van 20 april 2020 met als waardepeildatum 31 december 2019. De onderwerpelijke taxatie betreft de waardepeildatum 31 december 2020.

De prijzen op de woningmarkt zijn, sinds de voorgaande taxatie(s), blijven stijgen en de vraag naar woningen blijft almaar groot. De druk op de woningmarkt zorgt voor prijsstijgingen die vertaald moeten worden in de marktwaarde van bouwgrond voor woningbouw.

g.

Scenario analyse ("Highest and best use")

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

Een (voortgezet) gebruik van het object als bouwgrond voor woningbouw lijkt het meest aannemelijk en in die hoedanigheid heeft het vastgoed de hoogste waarde. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet leiden tot een hogere waarde. Een mogelijk andersoortig gebruik zou bovendien kunnen worden gezien als een "bijzonder uitgangspunt" en dat is niet aangegeven of anderszins concreet gemaakt.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	
Koopovereenkomst	☐	☒	☐	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☒	☐	Van de verkochte kavels
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	Onbebouwde gronden
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.

9.

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 aankomstitels, 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 de taxateur 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 de taxateur jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.
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 rechtsovergang tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplecht.

g.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Bedrijfsnaam: Van der Horst Taxateurs BV

Naam: S.J.H. Brinkmans
Adres: ECI 8
Woonplaats: 6041 MA 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 4966
van	percelen grond in het uitbreidingsplan Bocage thans onder meer in gebruik als openbare weg, groenvoorziening, deels braakliggend (voormalig bedrijfsterrein) en deels bouwrijp (enkele bouwrijpe kavels) alsmede verdere onroerende voorzieningen.
plaatselijk bekend als	Peijerstraat/Gildelaan/Mulderstraat/Peutenweg/Gebroekerstraat/Steenhouwerstraat te Echt (gemeente Echt-Susteren).
kadastraal bekend als	Echt, sectie K, nummers 7555, 7402, 7577, 7603 en een groot aantal omliggende percelen.
getaxeerd door	Ing. M.A.J. van der Horst

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

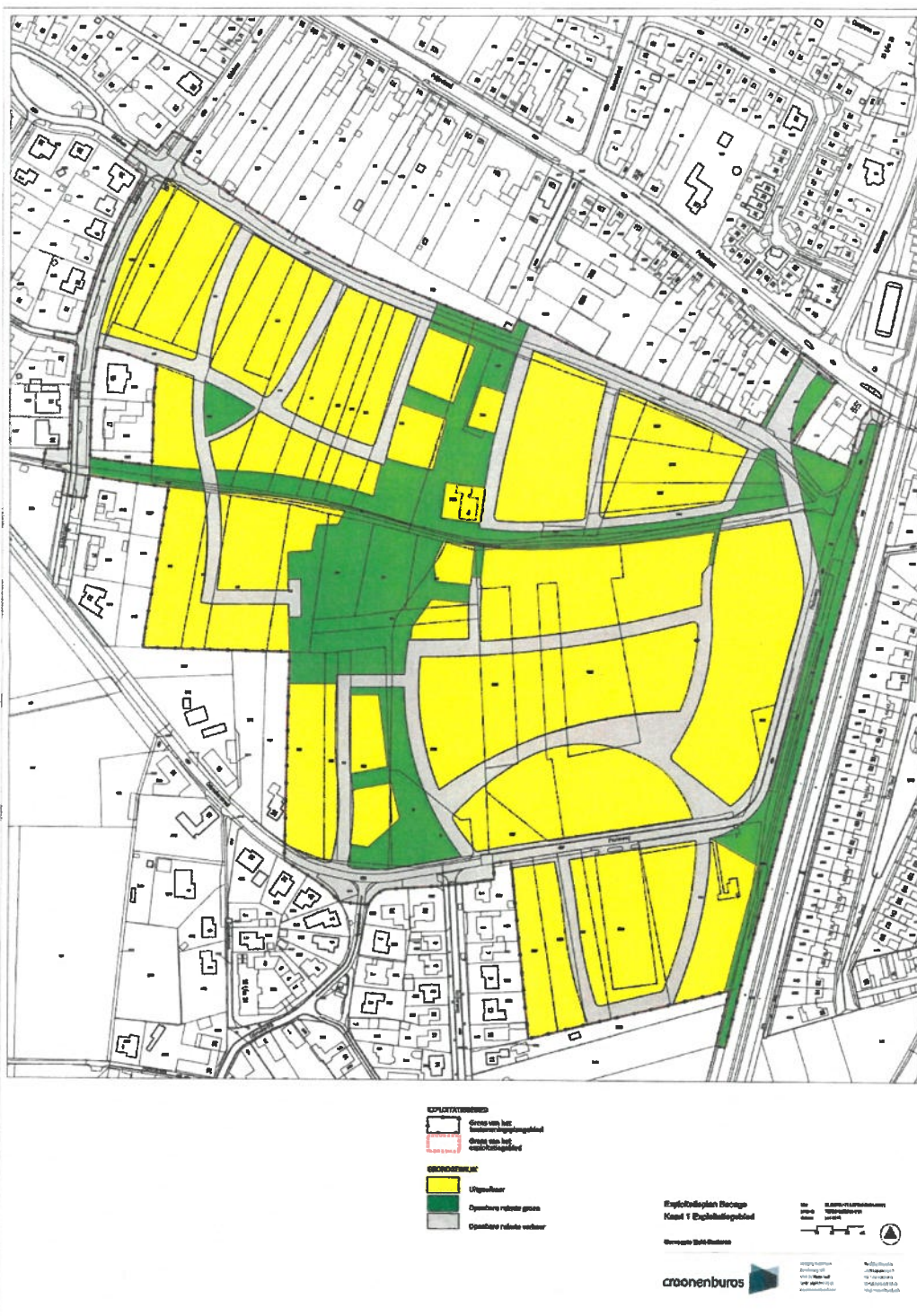
Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 11 februari 2021 beoordeeld.
Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
Taxateur verklaart dat in zijn optiek het taxatierapport en de bijlagen 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 februari 2021


S.J.H. Brinkmans RT
erkend lid van
vastgoedpro  lmi 

BIJLAGEN







Bestemmingsplan: Bocage, Herziening 2017

Perceel RMD005481 in Roermond

Kadaster-on-line

Ruimtelijkeplannen.nl

Bocage, herziening 2017: Regels

default

Rapportagemodule

Bing Kaarten - Routebeschrijving

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

Apps Favorieten

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agratisch

agratisch met waarden

bedrijf

bedrijventerrein

bos

centrum

cultuur en ontspanning

detailhandel

dienstverlening

gemengd

groen

horeca

kantoor

maatschappelijk

natuur

overig

recreatie

sport

tuin

verkeer

water

wonen

woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat

leiding

waarde

Bouwwlakken

bouwwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone

luchtvaartverkeerzone

vrijwaringszone

milieuzone

veiligheidszone

wetgevingzone

reconstructiewetzone

overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding

functieaanduiding

lettertekenaanduiding

maatvoering

Figuren

as van de weg

dwarsprofiel

gevellijn

hartlijn leiding

relatie

figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied

besluitvlak

besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Bocage, herziening 2017

gemeente Echt-Susteren

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2017-09-28)

PLEINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

189155, 345434.5

Enkelbestemming

Wonen - 1

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden: 14

Maatvoering

maximum bouwhoogte: 11 m

maximum goothoogte: 4,5 m

Gebiedsaanduiding

milieuzone - boringsvrije zone

Gebiedsaanduiding

overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal

13:39

26-1-2021

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, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan voor het verlengde van de voorgevel van naastgelegen woningen.
- 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, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan voor het verlengde van de voorgevel van naastgelegen woningen.
- 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 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.
- i. 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:

- 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 5.2.2 onder i.

- 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.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m indien het bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een plat dak.

5.2.4 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.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. Artikel 5.2.2 onder d. voor het toestaan van een goothoogte tot maximaal 6 m, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
 - 2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 4. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- b. Artikel 5.2.2 onder e. voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 13 m, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
 - 2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 4. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- c. Artikel 5.2.2 onder f. voor het toestaan van een plat dak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen met een set-back van 1,5 m achter de voorgevel over de gehele breedte;
 - 2. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
 - 3. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - 4. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 5. 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 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. 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)'.
- 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°.

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.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m indien het bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een plat dak.

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 niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwooning 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 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.

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.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m indien het bijbehorend bouwwerk 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 straatsilhouet;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- b. 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 straatsilhouet;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- c. Artikel 7.2.2 onder f. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 10 m met een set-back van 1,5 m vanaf de voorgevel over de gehele breedte, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. voldaan dient te worden aan de maximale hogere grenswaarde;
 - 2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - 4. 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 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 bodemversturende activiteit 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.

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.

Bestemmingsplan: Cultuurhistorie Echt-Susteren

Perceel RMD005481 in Roermond

Kadaster-on-line

Ruimtelijkeplannen.nl

Bocage, herziening 2017: Regels

default

Rapportagemodule

Bing Kaarten - Routebeschrijving

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

Apps Favorieten

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agrarisch

agrarisch met waarden

bedrijf

bedrijventerrein

bos

centrum

cultuur en ontspanning

detailhandel

dienstverlening

gemengd

groen

horeca

kantoor

maatschappelijk

natuur

overig

recreatie

sport

tuin

verkeer

water

wonen

woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat

leiding

waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone

luchtvaartverkeerzone

vrijwaringszone

milieuzone

veiligheidszone

wetgevingzone

reconstructiewetzone

overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding

functieaanduiding

lettertekenaanduiding

maatvoering

Figuren

as van de weg

dwarsprofiel

gevellijn

hartlijn leiding

relatie

figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied

besluitvlak

besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Cultuurhistorie Echt-Susteren

gemeente Echt-Susteren

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2016-09-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

189155, 345434.5

Dubbelbestemming

Waarde - Cultuurhistorie

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:

- a. 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 \(blad 2\)](#);
- b. 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'	Bijlage 3 Cultuurhistorisch ensemble Echt
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'	Bijlage 4 Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Dieteren'	Bijlage 5 Cultuurhistorisch ensemble Dieteren
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Ophoven'	Bijlage 6 Cultuurhistorisch ensemble Ophoven
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'	Bijlage 7 Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind'	Bijlage 8 Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Baakhoven'	Bijlage 9 Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Aasterberg'	Bijlage 10 Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst'	Bijlage 11 Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Lilbosch'	Bijlage 12 Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen'	Bijlage 13 Cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg'	Bijlage 14 Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken'	Bijlage 15 Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren'	Bijlage 16 Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Susteren'	Bijlage 17 Cultuurhistorisch ensemble Susteren
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Feurth'	Bijlage 18 Cultuurhistorisch ensemble Feurth
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'	Bijlage 19 Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat

'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord'	Bijlage 20 Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof'	Bijlage 21 Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	Bijlage 22 Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat'	Bijlage 23 Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'	Bijlage 24 Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat

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;
- 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:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- i. 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:

- 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 inwerkingtreding van dit plan;
- c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. 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:

- a. 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;
- b. 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:

- a. 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;
- b. 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:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. 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;

- d. 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;
- e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- f. 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:

- a. 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 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:

- a. 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
- b. 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.

Rapportage actualiserend historisch bodemonderzoek

Plangebied "Bocage" te Echt

Opdrachtgever	Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management Postbus 245 6040 AE Roermond
Rapportnummer	10288.001
Versienummer	D3
Status	Eindrapportage
Datum	12 november 2019
Vestiging	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 0475 - 504961 swalmen@econsultancy.nl
Opsteller	ing. R.T.M. Peeters
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	ing. D.W.J. Verwijlen
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

Betrouwbaarheid

Opgemerkt wordt dat geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Daar Econsultancy voor het verkrijgen van historische informatie afhankelijk is van deze bronnen, kan Econsultancy niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze informatie.

1 INLEIDING

Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management heeft aan Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een actualiserend historisch bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied "Bocage" te Echt.

Het actualiserend historisch bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw van woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie en mogelijk een bestemmingsplanwijziging van (een deel van) de onderzoekslocatie.

Het actualiserend historisch bodemonderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het actualiserend historisch bodemonderzoek is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en de direct hieraan grenzende terreindelen/percelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie (circa 16,72 ha) betreft het plangebied "Bocage" ten zuidoosten van de oude kern van Echt in de gemeente Echt-Susteren (zie bijlage 1).

Tijdens een eerder door Econsultancy uitgevoerd verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin (rapportnummer 14081819 ECH.GEM.NEA, d.d. 21 november 2014; zie hoofdstuk 7 en bijlage 3) is destijds een groot deel van de huidige onderzoekslocatie onderzocht. Destijds is de toenmalige onderzoekslocatie echter opgesplitst in 3 verschillende deellocaties: deellocatie 1 (a/b), deellocatie 2 (a/b) en deellocatie 3 (a/b) (zie figuur 1). Voor het overzicht zijn in het onderhavig actualiserend historisch bodemonderzoek deze deellocaties ook weer aangehouden en is het destijds niet onderzochte deel van de huidige onderzoekslocatie als een separate deellocatie (deellocatie 4) meegenomen. Deellocatie 4 betreft het terreindeel binnen de rode cirkel.

Figuur 1. Deellocaties onderzoekslocatie



Deellocatie 1 (a/b) is met name gelegen tussen de (voormalige) openbare weg Oude Trambaan en het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers'. Het betreft hier hoofdzakelijk bouwrijpe bouw kavels.

Deellocatie 2 (a/b) is gelegen ten zuiden van de openbare weg Peutenweg en ten oosten van het gehucht "Gebroek". Het betreft hier landbouwgrond, een parkeerplaats met klinkerverharding en braakliggend terrein (een voormalig parkje).

Deellocatie 3 (3/a/b) is met name gelegen tussen de (voormalige) openbare weg Oude Trambaan, de openbare weg Mulderstraat, de openbare weg Gebroekerstraat, de openbare weg Peutenweg, het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' en deelgebied 1. Het betreft hier landbouwgrond, braakliggend terrein en bouwrijpe bouw kavels.

Deellocatie 4 betreft het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' aan de Peutenweg 2.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl) bevindt het maaiveld zich op een hoogte tussen circa 28,5 en 31,5 m +NAP en loopt het maaiveld globaal op vanuit noordwestelijke richting naar zuidoostelijke richting. De coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie zijn X = 189.085, Y = 345.430.

3 GERAADPLEEGDE BRONNEN

In tabel I zijn de in het kader van het vooronderzoek geraadpleegde bronnen weergegeven. Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over het historische, huidige en toekomstige gebruik, eventuele calamiteiten, eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, de bodemopbouw en geohydrologie, verhardingen, kabels en leidingen.

Tabel I. Geraadpleegde bronnen

Onderdeel	Bron
Historisch, huidig en toekomstig gebruik	Opdrachtgever Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management (contactpersoon de heer T. Mansvelt), d.d. 25 juni 2019 en 6 oktober 2019
Bouw-/milieudossier, ondergrondse tanks, calamiteiten, eerder uitgevoerd bodemonderzoek	Gemeente Echt-Susteren (contactpersoon mevrouw S. Thijssen), d.d. 19 juli 2019 en MER-omgevingsdienst (contactpersoon de heer J. Joosten), d.d. 21 augustus 2019
Locatiegegevens van internet: - historisch topografisch kaartmateriaal - basisregistratie grootschalige topografie - kadastrale gegevens - hoogtekaart - luchtfoto's - Google streetview - provinciale bodeminformatie - bodemopbouw - geo(hydro)logie	 www.topotijdreis.nl www.pdok.nl www.kadaster.nl www.ahn.nl webservices.gbo-provincies.nl/lufa/services/wms maps.google.nl www.bodemloket.nl maps.bodemdata.nl www.dinoloket.nl
Terreininspectie	Uitgevoerd door Econsultancy, d.d. 2 augustus 2019

4 HISTORISCH EN HUIDIG GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

Volgens historische, topografische kaarten uit de periode 1850 tot heden was de onderzoekslocatie, alsmede de omgeving ervan, destijds grotendeels in agrarisch gebruik (weide) en werd extensief bewoond. De openbare weg Peutenweg was destijds al aanwezig. Tevens was destijds centraal op de onderzoekslocatie in de richting west-oost een (on)verhard historisch pad (deellocatie 3b) aanwezig. Eind 19^{de} eeuw is ter plaatse van het meest noordoostelijk deel van de huidige onderzoekslocatie bebouwing gerealiseerd. Deze bebouwing is echter in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw gesloopt. Op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie bevindt zich sinds circa 1929 de openbare weg Oude Trambaan (deellocatie 3a). De openbare wegen Peutenweg en Oude Trambaan en het (on)verhard historisch pad zijn (deels) nog aanwezig.

Ter plaatse van het zuidelijk deel (deellocatie 4) van de onderzoekslocatie, direct ten noorden van de openbare weg Peutenweg, bevond zich sinds circa 1922 bebouwing. Deze bebouwing is tot omstreeks eind jaren '70 van de vorige eeuw aanwezig geweest. Verdere gegevens over deze bebouwing zijn echter vooralsnog niet aanwezig bij opdrachtgever of gemeente Echt-Susteren.

Uit informatie van de gemeente Echt-Susteren blijkt niet, dat er zich in het verleden andere calamiteiten met een bodembedreigend karakter hebben voorgedaan.

7 UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE

Voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' (centraal-oostelijk deel onderzoekslocatie; Peutenweg 2)

Ter plaatse van het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' aan de Peutenweg 2 zijn in de periode 1990-2005 verschillende (bodem)onderzoeken uitgevoerd. In deze periode zijn de volgende (bodem)onderzoeken uitgevoerd:

1. Oriënterend bodemonderzoek, DHV raadgevend ingenieursbureau B.V., d.d. februari 1990;
2. Meetrapport Mommers Printservices BV, SGS Ecocare BV, d.d. oktober 1990;
3. Rapport Milieumetingen Mommers Printservices, SGS Ecocare BV, d.d. november 1990;
4. Aanvullende hydrologische modelberekeningen grondwatersanering; Heidemij Adviesbureau BV, d.d. januari 1991;
5. Bodemonderzoek Mommers Print Service BV te Echt, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. januari 1991;
6. Inkaderings- en saneringsonderzoek tin en 1,1,1-trichloorethaanverontreiniging, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. februari 1991 (8/03/1991);
7. Indicatief bodemonderzoek ter plaatse van de uitbreiding nieuwbouw, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. mei 1991;
8. Stappenplan behorende bij de verwijdering van de grondwaterverontreiniging, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. april 1992;
9. Tussentijdse evaluatie bodemsanering te Echt, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. 14 juni 1992;
10. Verkennend bodemonderzoek voormalige LPW-automaat, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. april 1993;
11. Saneringsplan Voormalige LPW-automaat, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. mei 1993;
12. Resultaten grondwateronderzoek gemeente Echt, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. september 1993;
13. Evaluatierapport grondsanering voormalige LPW-automaat, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. september 1993;
14. Nader onderzoek grondwaterverontreiniging fase 1, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. oktober 1993;
15. Risico-evaluatie volgens VROM publicatie "De bijdrage van bodemverontreiniging aan de verontreiniging van de lucht in woningen, maart 1987, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. februari 1994;
16. 2^{de} tussentijdse evaluatie grondwatersanering periode juni 1992 tot december 1993, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. 26 april 1994;
17. Risico-evaluatie t.a.v. grondwaterverontreiniging met 1,1,1-trichloorethaan te Echt, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. mei 1994;
18. Immissiemetingen t.a.v. 1,1,1-trichloorethaan rond een woning te Echt, Intronplan, d.d. mei 1994;
19. Plan van aanpak uitvoering saneringsonderzoek/plan grondwaterverontreiniging, Heidemij Adviesbureau BV, d.d. oktober 1994;
20. Oriënterend bodemonderzoek, Lyons Business Support BV, d.d. oktober 1994;
21. Verkennend bodemonderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. december 1994;
22. Verkennend bodemonderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. juni 1995;
23. Verkennend bodemonderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. 11 april 1996;

24. Verkennend bodemonderzoek, Lyons Business Support BV, d.d. 25 april 1998;
25. Briefrapportage grondwateronderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. 9 december 2002;
26. Briefrapportage grondwateronderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. 23 september 2003;
27. Briefrapportage grondwateronderzoek locatie Peutenweg 2, Lyons Business Support BV, d.d. 27 december 2004;
28. Historisch bodemonderzoek Peutenweg 2, Lyons Milieu Advies BV, d.d. 31 augustus 2005;
29. Eindsituatie bodemonderzoek Peutenweg 2, Lyons Milieu Advies BV, d.d. 11 oktober 2005;

Uit deze bovenstaande (bodem)onderzoeken kan volgens adviesbureau Geofox-Lexmond bv (zie nader bodemonderzoek (projectnummer 20060179/RCRA versie 2, d.d. 3 april 2006; zie bijlage 3a) en verkennend bodemonderzoek (na sloop) (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014; zie bijlage 3b)) het volgende geconcludeerd worden:

Ter plaatse van de doormetalliseerafdeling is in 1991 zonder saneringsplan en bijbehorende beschikking een grondsanering (koper en tin) uitgevoerd en van de grondsanering is geen evaluatie opgesteld. Verdere gegevens over deze (voormalige) grondverontreiniging zijn echter niet voor handen.

Verder is als gevolg van de activiteiten op het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' onder meer een (naar verwachting) grootschalige verontreiniging met 1,1,1 trichloorethaan in het grondwater ontstaan. In de periode 1992 - medio 1995 hebben er sanerende activiteiten (grondwateronttrekking in combinatie met bodemluchtexttractie) plaatsgevonden op dit voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers', waarbij minimaal 4.500 kg aan 1,1,1 trichloorethaan is verwijderd. De sanerende activiteiten zouden gecontinueerd zijn tot medio 2005 in de vorm van een uitgebreide grondwateronttrekking. Van deze sanerende activiteiten tot medio 2005 zijn echter vooralsnog geen gegevens bekend. Ook is van deze sanering ook geen evaluatie opgesteld en is het uiteindelijke eindresultaat onbekend.

Verder blijkt uit een onderzoek uit 1989, dat destijds een verontreiniging met Probimer DY-90 (oplosmiddel) is aangetroffen. Probimer DY-90 bestaat uit 50 % propyleencarbonaat, 30 % butyldiglycol en 20 % y-butyrolaceton. Destijds is in 1 van 2 grond(meng)monsters een overschrijding van de detectiegrens voor di- butyldiglycol is aangetroffen. Verder zijn er destijds geen overschrijdingen van de detectiegrens aangetroffen.

Bovendien is destijds het volgende nog geconcludeerd:

1. Een aantal verdachte deellocaties uit het huidige (en vroegere) productieproces is niet of onvoldoende onderzocht;
2. Overige verdachte deellocaties (zoals bedrijfsriolering, greppelen en (voormalige) Molenbeek, waarop ongecontroleerd is geloosd) zijn niet te herleiden. Vooralsnog wordt er gezien de beperkte onderzoeksintensiteit vanuit gegaan, dat er hierop geen dekkend onderzoek heeft plaatsgevonden;
3. de verrichte grondsanereringen zijn niet verifieerbaar, dan wel onvoldoende onderzocht;
4. Uit de onderzoeken blijkt, dat zeker 2 kernen niet zijn aangepakt (de voormalige open zinkput en de inspectieput riool);
5. De grondwaterverontreinigingen met 1,1,1,-trichloorethaan op het terrein zijn behoudens 1 kern (doormetalliseerafdeling) niet voldoende aangepakt. De grondwaterverontreiniging buiten het terrein is niet aangepakt.

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2006 in opdracht van Viasystems Mommers BV door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een (aanvullend) nader bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20060179/RCRA versie 2, d.d. 3 april 2006; zie bijlage 3a).

Het onderzoek is destijds in 2 fasen uitgevoerd en tijdens het onderzoek zijn in totaal 43 boringen verricht verdeeld over 10 verschillende deellocaties. Van deze boringen zijn verschillende boringen afgewerkt als peilbuis.

.....

Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat in de grond onder andere sprake is van lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Met name 1,1,1-trichloorethaan wordt in de grond in verschillende dieptetrajecten aangetroffen. Daarnaast is plaatselijk sprake van matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK. Verder zijn er destijds geen matige of sterke verontreinigingen in de grond aangetroffen. Op basis van alle resultaten is ter plaatse echter geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het grondwater blijkt over nagenoeg het gehele terrein licht verontreinigd te zijn met 1,1,1-trichloorethaan en 1,1-dichlooretheen. Gezien het feit, dat enkel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen kan geconcludeerd worden, dat de grondwatersanering goed heeft gefunctioneerd. Een en ander wordt bevestigd door de goedkeuringsbrief van de provincie Limburg. Gezien de geohydrologische situatie, de invloedssfeer van de grondwatersanering en de resultaten van dit onderzoek tezamen met onderzoeken in de directe omgeving is het wellicht mogelijk dat de pluim van verontreiniging zich naar diepte en met de grondwaterstromingsrichting heeft verspreid op de noordwestelijk gelegen deellocatie (buiten het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers').

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2006 in opdracht van Hurks Bouw en Vastgoed B.V. door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2006 2469/RCRA).

Uit individuele analyses blijkt, dat plaatselijk sterke verontreinigingen (> interventiewaarden) worden aangetroffen.

Op het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' is in het verleden een grondwatersanering met VOCI's uitgevoerd, waarbij volgens adviesbureau Geofox-Lexmond bv de provincie Limburg heeft aangegeven dat deze conform het beschikte saneringsplan is verricht en het beoogde resultaat is bereikt. Uit de beschikbare resultaten blijkt, dat over nagenoeg het gehele terrein sprake is van licht verhoogde concentraties aan VOCI's in het grondwater.

In lijn met het onderzoek van de omliggende agrarische percelen heeft verificatie van de bodemlucht plaatsgevonden ter plaatse van de meest verdachte locaties. Op het bedrijfsterrein zijn hiertoe ter plaatse van een vijftal peilbuizen bodemluchtmetingen uitgevoerd. Uit deze bodemluchtmetingen is naar voren gekomen, dat geen verhoogde gehalten met VOCI's aanwezig zijn. Op basis van deze resultaten zijn geen boringen verricht en is monsternamen van de grond achterwege gebleven. Destijds is geconcludeerd, dat ter plaatse van de geverifieerde peilbuizen op het bedrijfsterrein geen sprake is van verhoogde concentraties aan VOCI's in de bodemlucht.

Ter plaatse van voormalige deellocatie 2 is een niet-ernstige bodemverontreiniging met VOCI's en PAK aanwezig. Ten behoeve van de bodemsanering is door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een plan van aanpak opgesteld voor deze verontreinigingsspot VOCI's en de verontreinigingsspot PAK (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 29 maart 2012).

Na de sloop van de bovengrondse voorzieningen en de uitvoering van een nader onderzoek asbest is ter plaatse van voormalige deellocatie 2 een bodemsanering uitgevoerd. De met VOCI's en PAK verontreinigde grond is daarbij ontgraven en afgevoerd.

Ter plaatse van de voormalige deellocaties 3, 4, 5 en 10 zijn in het verleden in de bodem diverse bodemvreemde bijmengingen met puin aangetroffen. Ten behoeve van de verwijdering van dit puin is door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een plan van aanpak voor deze voormalige deellocaties 3, 4, 5 en 10 opgesteld (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 29 maart 2012).

Na de sloop van de bovengrondse voorzieningen en de uitvoering van een nader onderzoek asbest is de ontgraven grond ter plaatse van deze deellocaties ontgraven en gezeefd. Na keuring van de gezeefde grond is de grond van deellocatie 5 hergebruikt op dit deel van onderzoekslocatie en is de overige grond afgevoerd naar een andere hergebruikslocatie.

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2013 en 2014 door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 11 november 2013) en een aanvulling op dit nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 7 april 2014).

De grond waarin bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn, is formeel verdacht op het voorkomen van asbest. Tijdens het nader bodemonderzoek asbest en de bijbehorende aanvulling is echter nergens asbest aangetoond.

Op basis van de bovengenoemde (bodem)onderzoeken is in het navolgend beschreven verkennend bodemonderzoek (na sloop) (projectnummer 20112220/MKLI versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014 door adviesbureau Geofox-Lexmond bv geconcludeerd, dat mede gezien de resultaten van de reeds uitgevoerde sanering(en), niet verwacht wordt, dat de grond op de onderhavige onderzoekslocatie (significant) verontreinigd is als gevolg van de activiteiten op de locatie Peutenweg 2.

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek (na sloop) uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014; zie bijlage 3b).

Tijdens voorgaande bodemonderzoeken is in pandig alleen ter plaatse van enkele verdachte deellocaties onderzoek uitgevoerd en tijdens het onderhavig verkennend bodemonderzoek kunnen door de recente sloop van de bebouwing aan de Peutenweg 2 ook de overige (onverdachte), in pandige delen onderzocht worden.

Destijds zijn er in totaal 70 boringen verricht tot maximaal 1,0 m -mv. Zintuiglijk zijn destijds bodemvreemde bijmengingen aangetroffen bestaande uit zwak tot matig puin, beton en/of plastic. Destijds zijn in de bodem plaatselijk lichte verontreinigingen met zware metalen en zeer plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK of PCB's aangetroffen.

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een bodemsanering (spot PAK en VOCl) uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 25 augustus 2014; zie bijlage 3c). Van deze bodemsanering is een evaluatie-rapportage opgesteld.

Aanleiding voor deze bodemsanering waren destijds de sterke verontreiniging met 1,1,1-trichloor-ethaan en de lichte verontreinigingen met PAK.

Destijds is in totaal 92,56 ton sterk verontreinigde grond afgegraven en verwijderd naar Theo Pouw te Weert. Verder is destijds in totaal 247,4 ton grond, welke voldoen aan de maximale waarde voor bodemfunctieklaas 'Industrie' naar Grondbank de Kempen.

De grondsanering is conform het plan van aanpak uitgevoerd en destijds is geconcludeerd, dat aan de saneringsdoelstelling is voldaan.

Voor dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de GEM Bocage Beheer bv door adviesbureau Brouwers bv een evaluatie terreinafwerking Peutenweg 2 opgesteld (projectnummer ECH-048-02 versie 1 concept, d.d. 22 oktober 2014). Deze evaluatie behelst in feite de controle op het uitgevoerde grondwerk, welke heeft plaats gevonden bij het aanvullen en verdichten van putten, welke zijn ontstaan na sloop van de voormalige bebouwing en kelders en de uitgevoerd(e) sanering(en).

Destijds is ter controle op de eventuele aanwezigheid van puin- of funderingsresten e.d. het gehele terrein rondom de voormalige bebouwing/kelders ontgraven tot een diepte van 1,0 m beneden de eindhoogte.

Hierna is het gehele terrein met aangevoerde grond aangevuld tot de gewenste eindhoogte. Deze grond is deels locatie-eigen grond van circa 29.965 m³. Deze grond betreft zowel gecertificeerde grond 'onverdachte' locatie-eigen grond. Deze 'onverdachte' locatie-eigen grond is echter wel alleen toegepast op een diepte groter dan 1,0 beneden de eindhoogte.

Verder is er in totaal circa 9.144 m³ grond verwerkt afkomstig van gemeentedeponies. Deze grond is alleen toegepast op een diepte groter dan 0,5 m beneden de eindhoogte. Bovendien is in totaal 46.905 m³ grond van elders aangevoerd met de klasse AW (Achtergrondwaarde).

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20141539/RPAC definitief, d.d. 24 oktober 2014; zie bijlage 3d).

De aanleiding van het toenmalig verkennend bodemonderzoek werd destijds gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Destijds is na het uitvoeren van het vooronderzoek geconcludeerd, dat gezien de resultaten van de voorgaande bodemonderzoeken en de reeds uitgevoerd(e) sanering(en), de bodem van de toenmalige onderzoekslocatie niet (noemenswaardig) (meer) is verontreinigd als gevolg van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Peutenweg 2 en de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik "wonen". Gezien dit feit, is destijds gekozen voor de strategie "grootschalig onverdacht".

Destijds zijn er in totaal 46 boringen tot 0,5 m -mv verricht verdeeld, waarvan 16 boringen zijn doorgezet tot maximaal 2,0 m -mv. Zintuiglijk is in deze boringen zeer plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv in zwakke tot matige mate baksteen en zwakke mate puin aangetroffen.

In de zintuiglijk verontreinigde bodem is destijds plaatselijk een lichte verontreiniging met cadmium, kobalt, lood, PCB en/of PAK aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn destijds geen verontreinigingen aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond is destijds een lichte verontreiniging met kobalt of PCB aangetroffen.

Noordwestelijk deel onderzoekslocatie

In 1996 is op het noordwestelijk deel van de huidige onderzoekslocatie door Lyons Business Support een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 8985; d.d. 20 september 1996). Uit het onderzoek bleek, dat de bovengrond destijds licht verontreinigd was met PAK. De ondergrond bleek destijds licht verontreinigd te zijn met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd te zijn met zink. Het grondwater is destijds niet onderzocht.

Gehele onderzoekslocatie met uitzondering van het bedrijfsterrein van het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers'

In maart 2006 heeft adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van het onderhavig plangebied (projectnummer 20053299/WWIJ, d.d. 31 maart 2006; zie bijlage 3e, uitgevoerde bodemonderzoeken (bijlage 7a)). Het onderzoek heeft destijds deels plaatsgevonden op de huidige deellocaties 1, 2 en 3. Aanleiding voor het bodemonderzoek destijds was de geplande aankoop van de toenmalige onderzoekslocatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling van het terrein voor woningbouw.

De zintuiglijk met sporen kolen verontreinigde bovengrond bleek destijds licht verontreinigd met cadmium. De matig puinhoudende en zwak baksteenhoudende bovengrond bleek destijds licht verontreinigd met minerale olie.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn destijds geen verontreinigingen aangetoond. De zwak baksteenhoudende ondergrond bleek destijds licht verontreinigd met PAK. De zintuiglijk schone ondergrond bleek destijds licht verontreinigd met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd met koper.

Het grondwater bleek destijds plaatselijk licht verontreinigd met chroom, lood, benzeen en naftaleen. Het grondwater bleek tevens plaatselijk matig verontreinigd met 1,1-dichlooretheen en licht verontreinigd met xylenen en vluchtige chloorkoolwaterstoffen.

De verontreiniging van het grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen is te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie Peutenweg 2. Op basis van alle destijds beschikbare gegevens is destijds geconcludeerd, dat de aanwezigheid van hogere concentraties aan VOC's niet waarschijnlijk wordt geacht.

In september 2013 is door Econsultancy in opdracht van de gemeente Echt-Susteren een aanvullend grondwateronderzoek naar de verspreiding van de VOCl-verontreiniging in de kern van Echt in de gemeente Echt-Susteren uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken, dat het grondwater plaatselijk nog licht verontreinigd was met 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen en vinylchloride. Gezien het ontbreken van matige en sterke verontreinigingen in het grondwater zijn destijds geen bodemluchtmetingen noodzakelijk gebleken. Op basis van de uitgevoerde risico-analyse is destijds geconcludeerd, dat zowel bij normaal gebruik als bij gevoelig gebruik (moestuin/volkstuin) er geen risico's aanwezig zijn. Bij bebouwing is er op basis van de aangetroffen concentraties zonder meer geen sprake van risico's. Aanvullende voorschriften bij bouwvergunningen zijn destijds derhalve door Econsultancy niet meer noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van een groot deel van plangebied "Bocage" is in 2014 in opdracht van GEM Bocage Beheer BV door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd (rapportnummer 14081819 ECH.GEM.NEA, d.d. 21 november 2014; zie bijlage 3e).

Destijds zijn er verdeeld over 6 deellocaties in totaal 111 boringen verricht tot maximaal 5,0 m -mv. In totaal 86 van deze boringen zijn gecombineerd met een asbestinspectiegat van 30 bij 30 cm tot een diepte van 0,5 m -mv. Destijds is in de onderzoeksopzet aangegeven, dat het grondwater recentelijk voldoende is onderzocht, waardoor er geen nieuw grondwateronderzoek is uitgevoerd en geen peilbuizen zijn geplaatst.

Tijdens de visuele inspectie van de toplaag en het maaiveld (maaiveldinspectie) is op het maaiveld van de toenmalige onderzoekslocatie voor zover waarneembaar geen zintuiglijk asbestverdacht (plaat)-materiaal aangetroffen.

Zintuiglijk bevindt zich ter plaatse van deellocatie 3 zeer plaatselijk (boring 3.17) een volledige puinlaag. Verder is deellocatie 3a verhard met een laag puin met een dikte variërend van 7 tot 20 cm. Ter plaatse van locatie 3b bevindt zich plaatselijk een volledige puinlaag, betongranulaatlaag of asfaltlaag. Plaatselijk zijn binnen de onderzoekslocatie in verschillende gradaties bodemvreemde bestanddelen bestaande uit beton, baksteen, puin, slakken, kolengruis en dakpannen in de bodem aangetroffen. Tijdens de visuele inspectie is er echter géén asbestverdacht (plaat)materiaal (fractie >16 mm) in de bodem, in de volledige puinlaag, betongranulaatlaag of asfaltlaag en in de laag puin aangetroffen. Bovendien bevindt zich plaatselijk een volledige stollaag.

Uit de analyseresultaten bleek destijds, dat in de volledige stollaag, in de volledige puinlaag, in de laag puin, in de volledige betongranulaatlaag en in de volledige asfaltlaag geen van de onderzochte parameters zich boven de samenstellingswaarden bevinden. De bodem bleek vrijwel geheel licht verontreinigd te zijn met kobalt. Verder zijn in de bodem (zeer) plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, nikkel, zink, minerale olie, PCB's en PAK aangetroffen. In de geanalyseerde (meng)monsters zijn géén gehalten met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest (fractie < 16 mm) aangetoond.

Overig

Verder bevond zich op deellocatie 2b in het verleden een gronddepot. De milieuhygiënische gegevens van dit gronddepot, welke zich destijds in het zuidelijk deel van plangebied "Bocage" bevond tussen de parkeerplaats en de spoorlijn (nabij trafohuisje), is vastgelegd.

Dit is gedaan middels een verkennend bodemonderzoek (Aelmans; rapportnummer 13/02677/V/E/HW, d.d. 14 juni 2013; zie bijlage 3e, uitgevoerde bodemonderzoeken (bijlage 7a)). Op basis het verkennend bodemonderzoek blijkt de bodem licht verontreinigd met kobalt, lood en PAK en voldoet de bodem indicatief aan de maximale waarden voor bodemfunctieklasse 'Wonen'.

12 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management heeft aan Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een actualiserend historisch bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied "Bocage" te Echt.

Het actualiserend historisch bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw van woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie en mogelijk een bestemmingsplanwijziging van (een deel van) de onderzoekslocatie.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het actualiserend vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden, dat er voor het plangebied milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie.

Tijdens de terreininspectie zijn verschillende recent aangebrachte (half)verhardingslagen aangetroffen, welke volgens de heer T. Mansvelt van Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management met een kwaliteitscertificaat zijn aangelegd ten behoeve van de werkzaamheden voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Verder zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie inmiddels op diverse plaatsen nieuwbouwwoningen gerealiseerd en is ter hoogte van de Steenhouwerstraat een grondwal aangelegd. Deze grondwal bestaat volgens de heer T. Mansvelt van Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management uit 'gebiedseigen' grond en/of grond met een daarvoor toereikend kwaliteitscertificaat.





schaal 1: 2835

0 30 60 90m



legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

• Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

— Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

■ Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

■ Bodemonderzoek

Saneringscontouren grond

■ Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater

■ Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodembodem

■ Saneringcontouren waterbodembodem

Verontreinigingscontouren grond

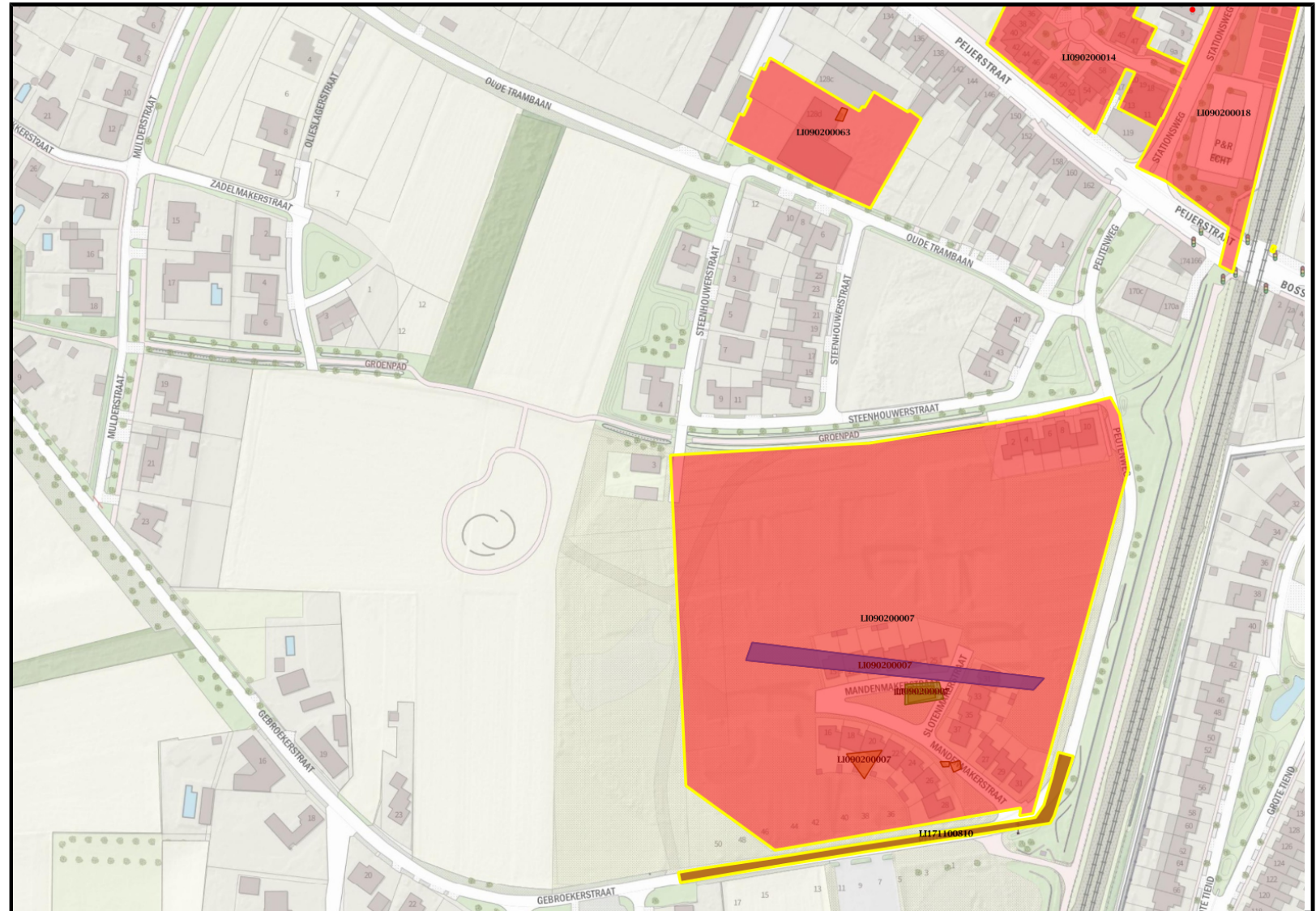
■ Verontreinigingcontouren grond

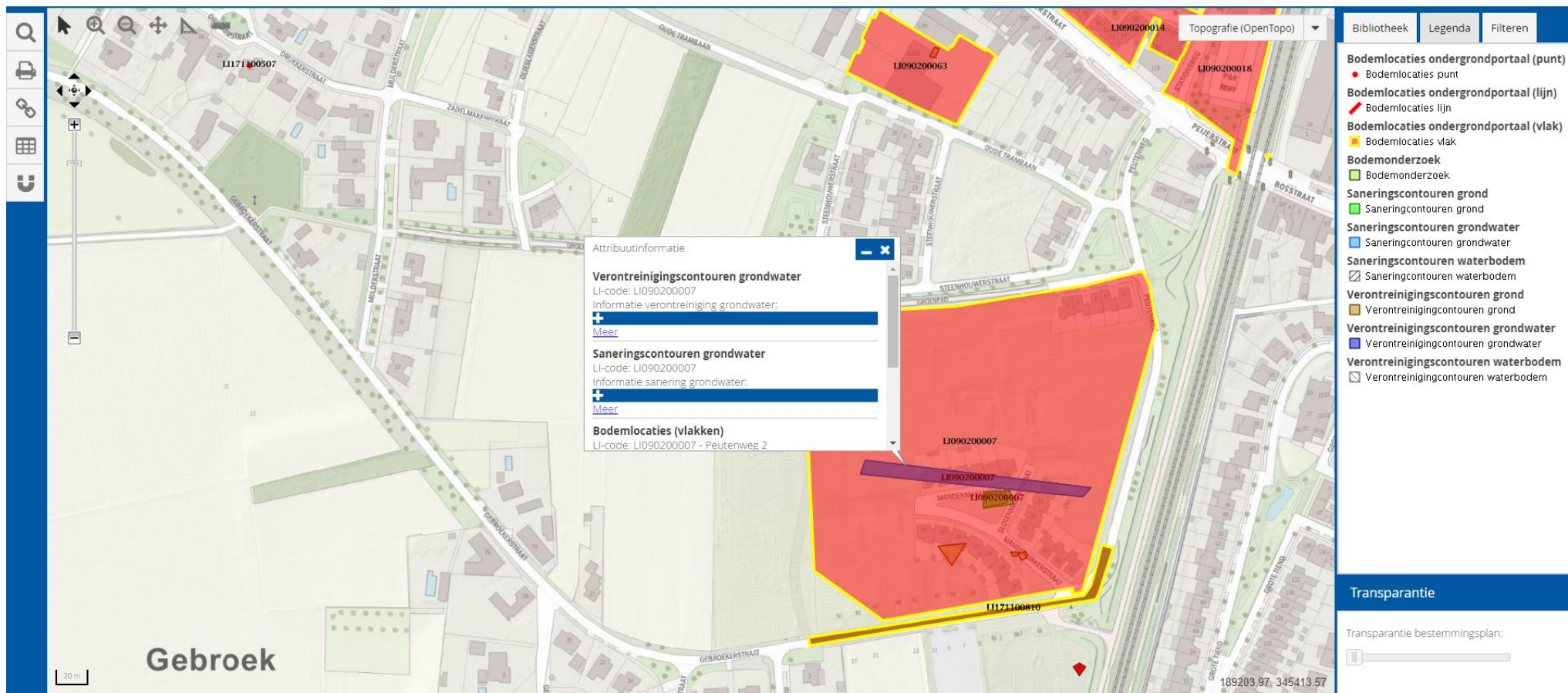
Verontreinigingscontouren grondwater

■ Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodembodem

■ Verontreinigingcontouren waterbodembodem





Verontreinigingscontouren grondwater

LI-code: LI090200007

Informatie verontreiniging grondwater:

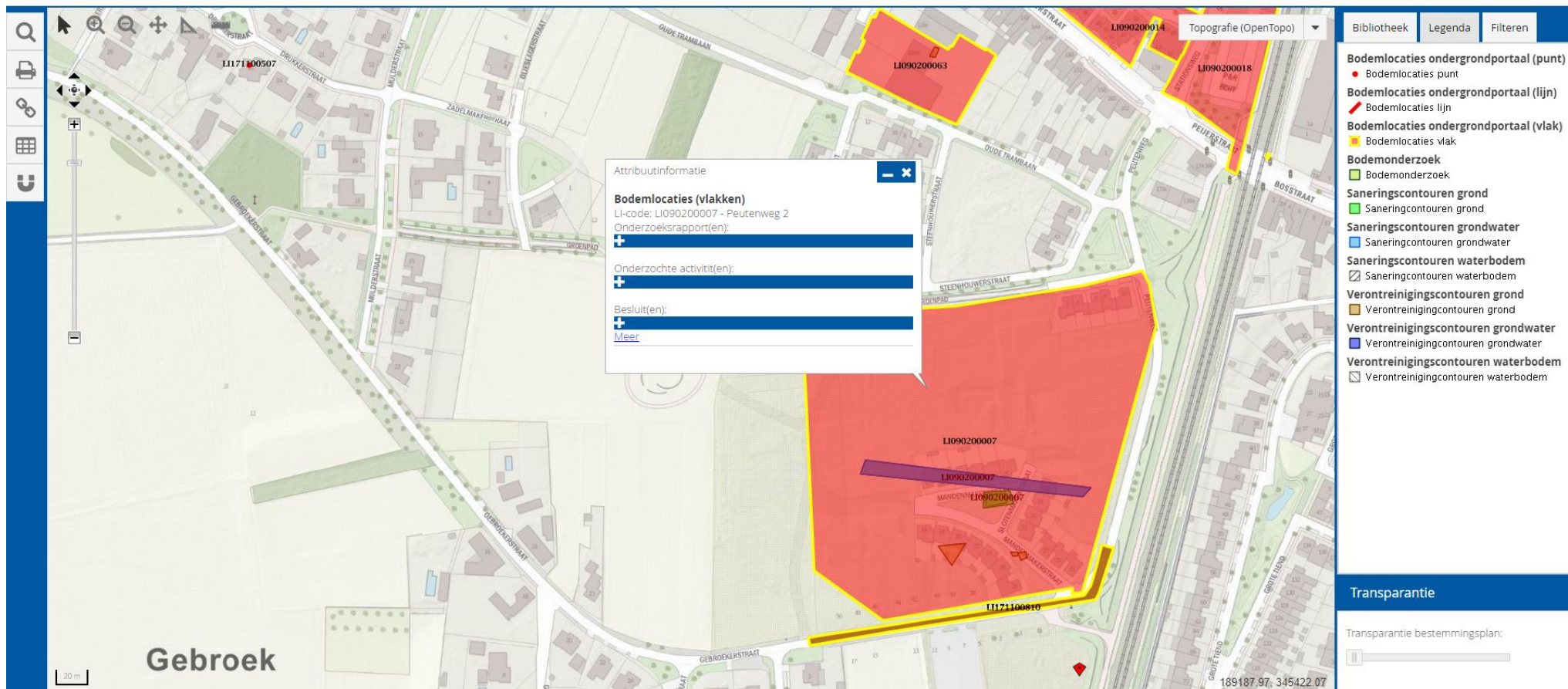
DATUM_MELDING	OVERSCHRIJDING	VERONTREINIGDE STOFFEN
01-02-1990 00:00:00	I	1,1,1-Trichloorethaan, Dichloormethaan
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		

Saneringscontouren grondwater

LI-code: LI090200007

Informatie sanering grondwater:

STARTDATUM	SANERING BOVENGROND	SANERING ONDERGROND
04-05-1991 00:00:00	Niet van toepassing	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.
	Niet van toepassing	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		



Bodemlocaties (vlakken)

LI-code: LI090200007 - Peutenweg 2

Onderzoeksrapport(en):

TYPE	AUTEUR	DATUM	RAPPORTNR
Historisch onderzoek	DHV	01-03-1989 00:00:00	090-010
Meldingsonderzoek Print Service			
Historisch onderzoek	Lyons Business Support	31-08-2005 00:00:00	5123.LMA
Historisch onderzoek Peutenweg 2			
Historisch onderzoek	Tauw Milieu Bv	20-12-1996 00:00:00	N0900021.B01/RJB
Verkenkend onderzoek stortplaatsen in de provincie Limburg			
Monitoringsrapportage	Heidemij Advies	26-04-1994 00:00:00	632/ZA94/D160/61983-
2e tussentijdse evaluatie grondwatersanering			
Monitoringsrapportage	Lyons Business Support	27-09-2004 00:00:00	040398lma.k
Briefrapportage grondwateronderzoek Peutenweg 2			
Nader onderzoek	Heidemij Advies	27-05-1994 00:00:00	632/ZA94/E089/51503
Risico-evaluatie Echt			
Nader onderzoek	Geofox-Lexmond	03-04-2006 00:00:00	20060179/RCRA
Nader bodemonderzoek Peutenweg 2			
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Lyons Business Support	11-10-2005 00:00:00	5196LMA
Eindsituatie bodemonderzoek Peutenweg 2			
Oriënterend bodemonderzoek	Heidemij	01-11-1989 00:00:00	632-50919-1
oriënterend bodemonderzoek opslagloods organische vloeistoffen en gronddepot			
Oriënterend bodemonderzoek	Intron	05-08-1993 00:00:00	93072
Oriënterend bodemonderzoek	DHV	01-02-1990 00:00:00	D1568-72-001
Oriënterend onderzoek Mommers Print Peuterweg 2			

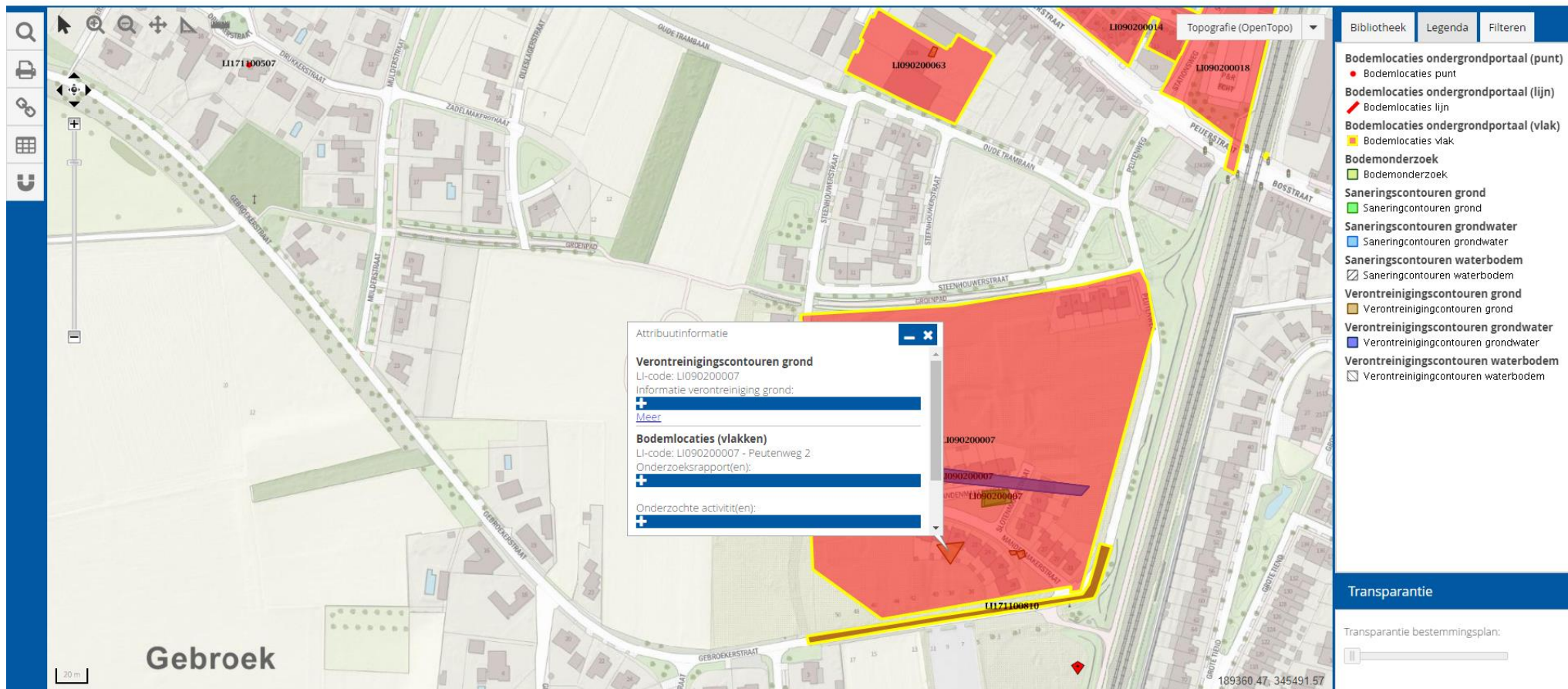
TYPE	AUTEUR	DATUM	RAPPORTNR
Sanerings evaluatie	Heidemij	01-04-1991 00:00:00	632/ZA91/C152/61911-1
Bodemsanering voormalige Doormetalliseerafdeling - Evaluatierapport			
Sanerings evaluatie	Heidemij Advies	01-09-1993 00:00:00	632/ZA93/G469/51308-
Evaluatierapport grondsanering voormalige LPW-automaat			
Sanerings evaluatie	Heidemij	01-06-1992 00:00:00	632/ZA92/C737/51134-1
Tussentijdse evaluatie bodem-sanering			
Sanerings onderzoek	Heidemij	01-10-1990 00:00:00	632-51011
Inkaderingsonderzoek Tin en Tri-Chloorethaanverontreiniging			
Saneringsplan	Heidemij Advies	01-04-1992 00:00:00	932/za91/g844/61911-1
Mommers print service stappenplan			
Saneringsplan	Heidemij Advies	05-10-1994 00:00:00	632/za94/h551/51566
plan van aanpak saneringsonderzoek/plan grondwaterverontreiniging			
Saneringsplan	Heidemij	01-09-1993 00:00:00	632/ZA93/D088/51308-2
Saneringsplan voormalige LPW-automaat			
Saneringsplan	Heidemij Advies	07-05-1993 00:00:00	632/ZA93?D088?51308-2
Saneringsplan voormalige LPW-automaat			
Verkennd onderzoek NEN 5740	Lyons Business Support	11-04-1996 00:00:00	8735.LBS
Verkennd bodemonderzoek Peutenweg 2			
Verkennd onderzoek NEN 5740	Geofox-Lexmond	31-03-2006 00:00:00	20053299/WWIJ
Verkennd bodemonderzoek Peutenweg e.o			
Verkennd onderzoek NVN 5740	Heidemij Advies	01-04-1993 00:00:00	632/ZA93/C331/51308-1
Verkennd bodemonderzoek voormalige LPW-automaat			
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.			

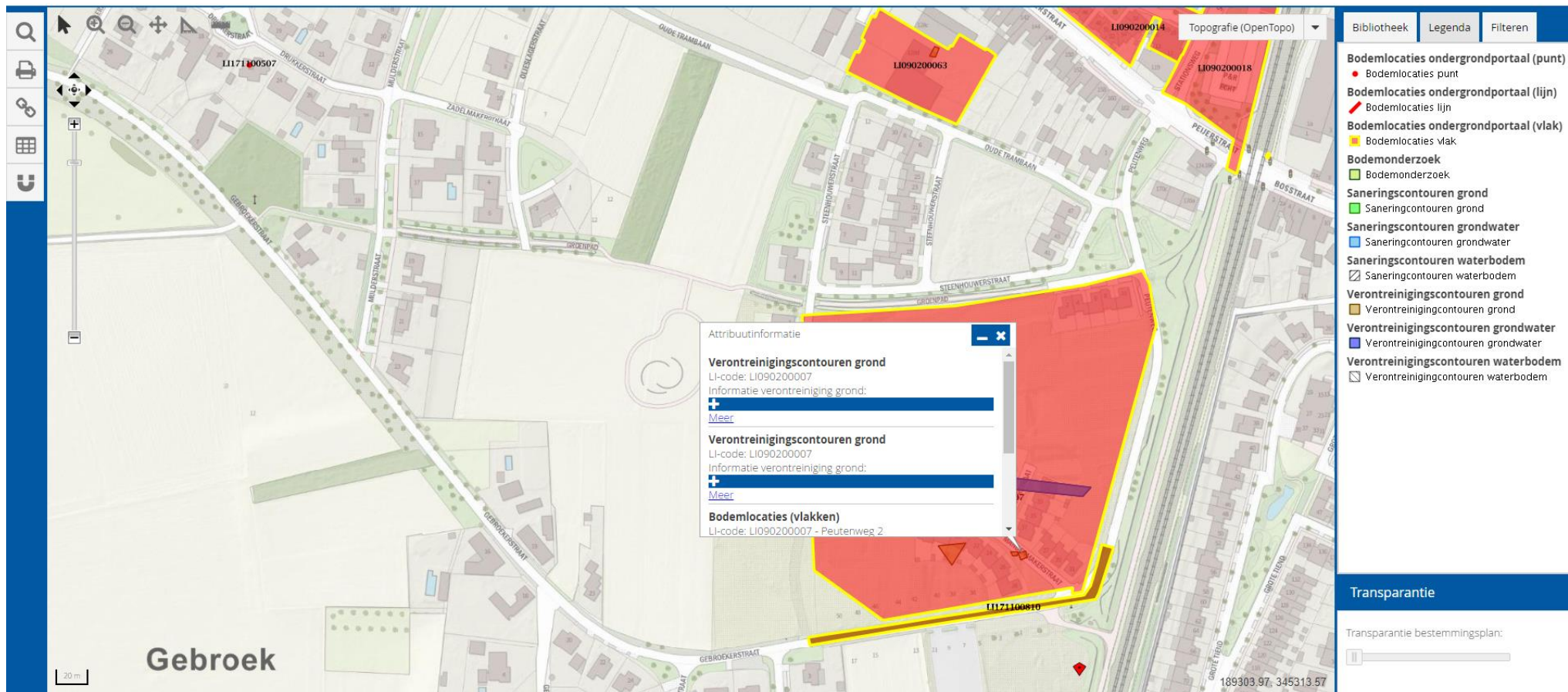
Onderzochte activiteit(en):

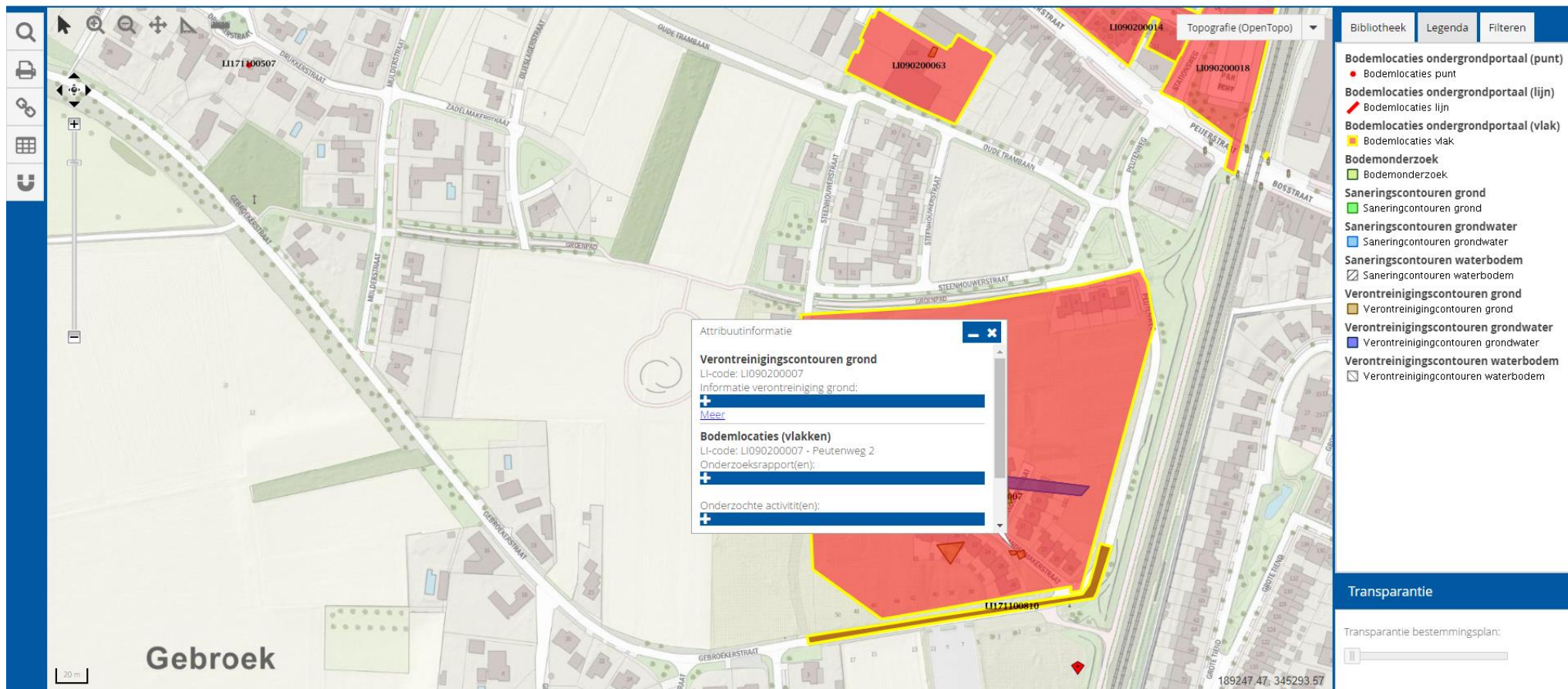
UBI	OPMERKING	STARTJAAR	EINDJAAR
chemicalinopslagplaats	opslag voor vloeistoffen voor drukkerij, is verplaatst naar ander deel van het terrein	9999	9999
chemicalinopslagplaats	Nieuwe opslagplaats, op ander deel van het terrein	9999	8888
clich-platenfabriek/chemigrafisch bedrijf	Mommers printplatenfabriek. bedrukte schakelingen, elektronische en geëlektroformeerde of geëtsde producten	1974	2005
computerfabriek	niet benoemd	9999	9999
elektrische draad-en kabelfabriek	vervallen, beter gespecificeerd als clich-platenfabriek	2002	9999
opslag van alifatische koolwaterstoffen	bekistingsolie, ook vaten met teer	9999	8888
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.			

Besluit(en):

BESLUIT	KENMERK	DATUM
Instemmen met SP	Bs54785	16-05-1991 00:00:00
Instemmen met SP	94/24293V	08-06-1994 00:00:00
Instemmen uitgevoerde sanering	94/24293	08-06-1994 00:00:00
Instemmen uitgevoerde sanering	2006/7953	07-03-2006 00:00:00
Opname in meerjarenprogramma	Br54494	15-06-1989 00:00:00
Opname in meerjarenprogramma	Bs54785	19-06-1990 00:00:00
SP opstellen	95/8173	01-02-1995 00:00:00
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		





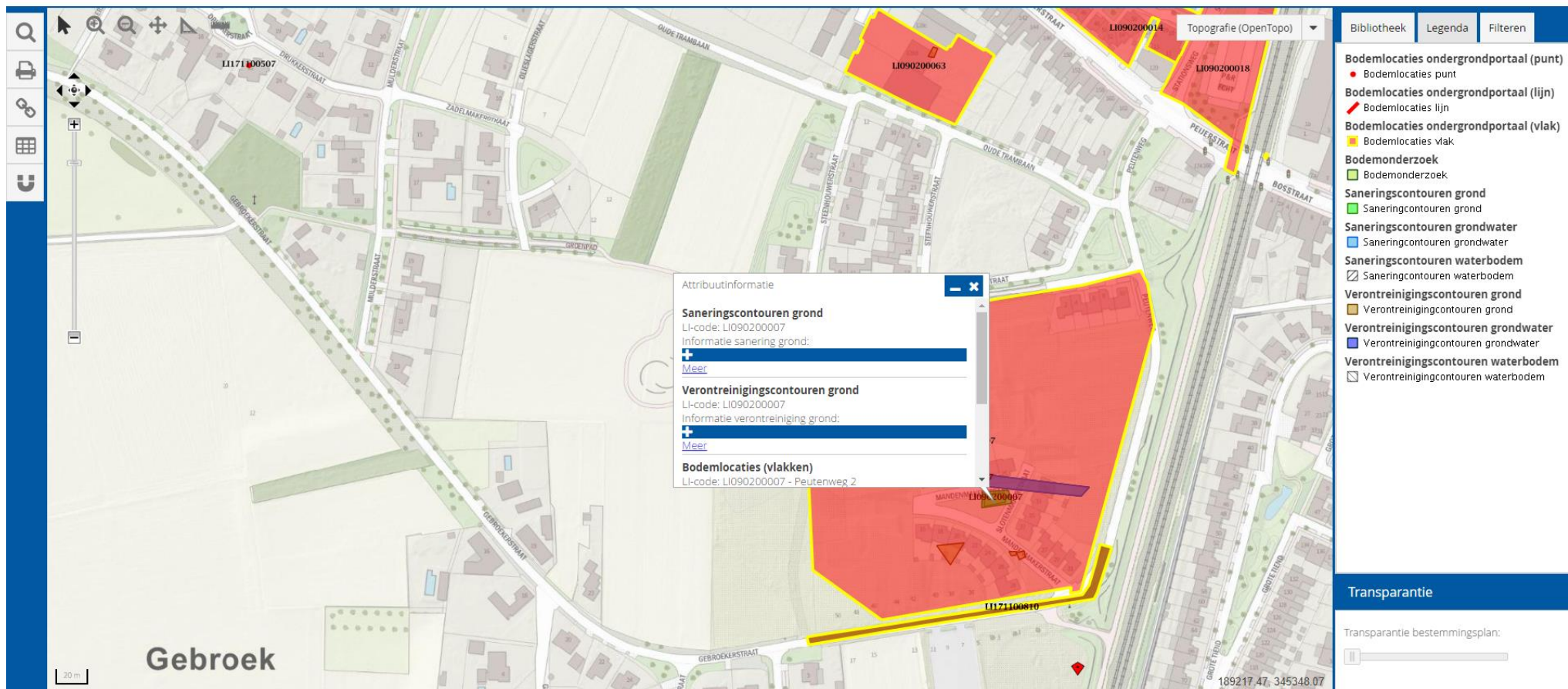


Verontreinigingscontouren grond

LI-code: LI090200007

Informatie verontreiniging grond:

DATUM_MELDING	OVERSCHRIJDING	VERONTREINIGDE STOFFEN
05-04-1993 00:00:00	I	Tin
16-04-1996 00:00:00	I	Koper
05-07-2006 00:00:00	I	PAK 10 VROM, 1,1,1-Trichloorethaan
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		



Saneringscontouren grond

LI-code: LI090200007

Informatie sanering grond:

STARTDATUM	SANERING BOVENGROND	SANERING ONDERGROND
16-04-1993 00:00:00	voll. verw., aanvulgrond achtergrond	stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon
	Verwijderen tot Maximale Waarde, aanvulgrond schoon	stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		

Stadsplattegrond: Herontwikkelingslocatie "Bocage" Peijerstraat e.o. te Echt

