

TAXATIERAPPORT

LOUERSVELD

(ten noorden van de Oude Roermondse Weg)

SUSTEREN

Object : Juridisch en technisch bouwrijpe
woningbouwgrond

Getaxeerd d.d. : 29 april 2024

Datum : 16 mei 2024

Getaxeerd door :



INHOUDSOPGAVE

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE TAXATIE	3
1.1 STATUS VAN DE TAXATEUR	3
1.2 OPDRACHTGEVER(S)	3
1.3 ONDERWERP VAN DE TAXATIE	3
1.4 DOEL VAN DE TAXATIE	3
1.5 TAXATIETYPE	3
1.7 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS	3
1.8 UITGANGSPUNTEN	4
1.9 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	4
1.10 AANTAL VERSIES EN TOELICHTING AFWIJKINGEN	4
1.11 BACKTESTING	5
2. OBJECTINFORMATIE	6
2.1 OBJECT BESCHRIJVING	6
2.2 STAND EN LIGGING	6
2.3 GEBRUIK	6
3. PRIVAATRECHTELIJKE INFORMATIE	7
3.1 KADASTRALE GEGEVENS	7
3.3. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	7
3.4 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)	7
4. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	8
4.1 BESTEMMINGSPLAN	8
4.2 MILIEUSITUATIE	9
5. MARKTSITUATIE	10
5.1 REFERENTIES	10
6. OVERWEGINGEN	15
6.1 SWOT	15
6.2 ALGEMEEN	15
7. WAARDES	17
7.1 OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN	17
7.2 TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK	18
7.3 WAARDE	18
8. PLAUSIBILITEITSCLAUSULE	19
9. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	20
9.1 BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE STAAT	20
9.2 MILIEU	20
9.3 EIGENDOM	21

9.4	VOORDELEN	21
9.5	PLAATSELIJKE VOORSCHRIFTEN	21
9.6	FISCALE WETGEVING	21
9.7	TOEKOMSTIGE WETGEVING.....	22
9.8	RECHTEN VAN DERDEN	22
10.	ONTVANGEN INFORMATIE/GERAADPLEEGDE BRONNEN	23
11.	NADERE TOELICHTING WAARDEMETHODIEK.....	24
12.	TECHNISCHE INFORMATIE	26
13.	CLAUSULES.....	28
14.	BIJLAGEN	29

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE TAXATIE

1.1 STATUS VAN DE TAXATEUR

De heer [REDACTED] MRE MRICS RT, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ onder nummer RT197761263, verbonden aan Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V., gevestigd te (5916 PJ) Venlo, Noorderpoort 11a.

1.2 OPDRACHTGEVER(S)

Gemeente Echt-Susteren, gevestigd te (6101 CV) Echt, Nieuwe Markt 55.

1.3 ONDERWERP VAN DE TAXATIE

Juridisch en technisch bouwrijpe woningbouwgrond, gelegen in Susteren, Louersveld (ten noorden van de Oude Roermondse Weg).

1.4 DOEL VAN DE TAXATIE

Deze taxatie heeft tot doel het verkrijgen van inzicht door opdrachtgever(s) in de marktwaarde van de juridisch en technisch bouwrijpe grond in het exploitatiegebied Louersveld in Susteren ten behoeve van een voorgenomen gebiedsontwikkeling.

1.5 TAXATIETYPE

Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie.

1.6 WAARDEPEILDATUM

29 april 2024.

Voor zover bij opdrachtgever(s) bekend hebben zich ná de waardepeildatum geen wezenlijke veranderingen in de fysieke eigenschappen van het object of de aard van de locatie voorgedaan, die de getaxeerde waarde(n) zou beïnvloeden. Taxateur gaat er bij de taxatie dan ook vanuit dat dit geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde(n).

1.7 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Deze taxatie wordt opgemaakt en is uitgevoerd conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, de RICS taxatie-standaarden, d.d. 31 januari 2020, met daarin geïntegreerd de IVSC internationale taxatiestandaarden.

De taxatie kan worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden. Richtlijnen over de uitvoering van dit beleid voor kwaliteitsbewaking, inclusief kwesties aangaande vertrouwelijkheid en geheimhoudingsplicht zijn beschikbaar op www.rics.org.



1.8 UITGANGSPUNTEN

Deze waardering is mede tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen, rekening houdend met stand en ligging, de bestemming, alsmede alle ons bekende waardebepalende factoren.

Bij deze taxatie is er vanuit gegaan, dat de grond, vrij is van giftige stoffen, c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouwen.

Tevens zij vermeld dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door de opdrachtgever en dat door ondergetekende geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met zijn schriftelijke toestemming.

De taxatie is uitgevoerd conform de richtlijnen van de mededeling van de (EU) Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03).

Tenzij in rapportage er nadrukkelijk van wordt afgeweken zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in de bijlage van dit taxatierapport van toepassing.

Taxateur staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ en is geregistreerd bij het RICS Valuer Registration Scheme, en onder meer gespecialiseerd in taxaties van gronden.

Tenslotte verklaart de taxateur geen aanzienlijke betrokkenheid te hebben (gehad) bij het getaxeerde, de eigenaar of de gebruikers.

1.9 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat door de eigenaar/opdrachtgever technisch en juridische bouwrijpe grond wordt geleverd voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen bestemd voor de sociale huursector en/of koopsector. In dat kader gelden de navolgende uitgangspunten:

- a. de waardering is gebaseerd op de nog te realiseren bestemming 'Wonen';
- b. de taxateur gaat er vanuit dat sprake is van bouwrijpe percelen;
- c. de taxateur gaat uit van onbezwaarde eigendommen;
- d. de taxateur heeft geen volledige kadastrale recherche verricht;
- e. de taxateur gaat uit van een bodem-/grondwatersituatie welke geschikt is voor woonbebouwing.

Naar mening van de taxateur zijn bovengenoemde uitgangspunten realistisch omdat de gemeente aan de onderhavige ontwikkeling beleidsmatig medewerking wil verlenen. Op basis van de huidige marktomstandigheden en de onderhavige locatie is taxateur van mening dat dit plan haalbaar zou kunnen zijn.

1.10 AANTAL VERSIES EN TOELICHTING AFWIJKINGEN

Onderhavig rapport betreft de eerste versie.



1.11 BACKTESTING

Taxateur heeft de onderhavige gronden ook per 6 december 2023 gewaardeerd. Daarna is op onderdelen de verkaveling aangepast, waarna door opdrachtgever is verzocht om een nieuw taxatierapport. De in december 2023 totaal getaxeerde waarde bedroeg € 11.280.000,00. De totale getaxeerde waarde ligt nu € 10.000,00 lager, hetgeen verklaard kan worden door de iets minder grote uitgeefbare oppervlakte (nu 47.532 m² en destijds 47.641 m²).



2. OBJECTINFORMATIE

Taxateur heeft het getaxeerde op 31 oktober 2023 ter plaatse bezichtigd en opgenomen en daarbij het navolgende vastgesteld.

2.1 OBJECT BESCHRIJVING

Juridisch en technisch bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van 167 woningen en 3 reststroken, totaal groot ca. 47.532 m², gelegen in Susteren, Louersveld (ten noorden van de Oude Roermondse Weg).

De uitgeefbare gronden (zie bijlage 1 en 2) zijn als volgt opgebouwd:

Sociale huur:	14 kavels, totaal	ca. 1.682 m ² ;
Sociale koop/midden huur:	12 kavels, totaal	ca. 1.833 m ² ;
Rug aan rug - sociale koop/midden huur:	16 kavels, totaal	ca. 1.344 m ² ;
Patio's:	20 kavels, totaal	ca. 3.925 m ² ;
Levensloop / twee onder één kap woningen:	58 kavels, totaal	ca. 16.180 m ² ;
Vrije sector:	23 kavels, totaal	ca. 8.961 m ² ;
Bouwkavels:	24 kavels, totaal	ca. 13.045 m ² ;
Reststroken:	3 kavels, totaal	ca. 561 m ² .

2.2 STAND EN LIGGING

Het getaxeerde is gelegen ten noord westen van de Oude Roermondse Weg / ten oosten van de Louerstraat en ligt aan twee zijden in feite omsloten door bestaande woningbouw (zie bijlage 3). Ten noorden van het plangebied ligt een klein agrarisch gebied en de N-276 (Echt-Sittard). De onderhavige locatie ligt op vrij korte afstand van de dorpskern van Susteren en via de N-276 en N-296 goed bereikbaar. Susteren beschikt over een treinstation. Het stadje Susteren kent circa 8.000 inwoners en maakt onderdeel uit van de gemeente Echt-Susteren. De gemeente is in 2003 ontstaan als gevolg van een fusie tussen de voormalige zelfstandige gemeenten Echt en Susteren en telt ruim 32.000 inwoners.

2.3 GEBRUIK

De getaxeerde percelen zullen in de gehele ontwikkeling worden ingebracht en vormen de ondergrond voor het realiseren van woningen.



3. PRIVAATRECHTELIJKE INFORMATIE

3.1 KADASTRALE GEGEVENS

gemeente : Susteren

sectie : F
nummers : 1239, 1241, 1242, 1252, 1253, 1254, 1255, 1701, 1700, 1939,
3156, 1848, 3157, 3158, 3161, 1244, 1496, 3522 (ged.),
3523, 3760, 3761, 3763, 3764, 1249, 1756, 3521.

sectie : G
nummers : 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 (ged.), 426, 459, 460 (ged.),
461 (ged.), 462 (ged.), 463 (ged.), 464 (ged.), 482, 1402,
1419 (ged.), 1410 (ged.), 2288.

Bron: dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland d.d. 28-11-2023 en 30-11-2023.

3.3. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) en de Basisregistratie Kadaster.

3.4 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)

Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde niet belast is met een WVG (ex artikel 2 of 8) of een voorstel daartoe.



4. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 BESTEMMINGSPLAN

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld op 14 december 2017 zijn de onderhavige percelen bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen;
- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m².

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing'.

Tevens is er met ingang 5 december 2023 een ontwerp bestemmingsplan (Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren) van toepassing. Onderhavige percelen hebben daarbij eveneens de bestemming agrarisch. Voor de uitgebreide bestemmingsplan-regels verwijzen wij u naar de bijlage.

Deze taxatie is gedaan onder het bijzondere uitgangspunt (paragraaf 1.9) dat de bestemming zal worden aangepast naar de bestemming Wonen.



4.2 MILIEUSITUATIE

Eventueel aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreiniging is niet bekend, noch onderzocht, en voor deze taxatie buiten beschouwing gelaten. Zie voorts het bepaalde onder het bijzondere uitgangspunt (zie hoofdstuk 1.9). Overigens aanvaardt de taxateur ter zake geen enkele verantwoordelijkheid.



5. MARKTSITUATIE

5.1 REFERENTIES

Marco economische ontwikkelingen (bron: CBS)

Volgens de eerste berekening van het CBS daalde het volume van het bruto binnenlands product (bbp) in het derde kwartaal van 2023 met 0,2 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit is het derde opeenvolgende kwartaal met krimp. In het eerste en tweede kwartaal daalde het bbp met respectievelijk 0,5 en 0,4 procent. De krimp in het derde kwartaal is vooral toe te schrijven aan een daling van de investeringen in vaste activa en aan een daling van de voorraadmutatie.

De investeringen in vaste activa daalden in het derde kwartaal van 2023 met 1,8 procent ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Dat is onder meer te wijten aan minder investeringen in vervoermiddelen, machines en gebouwen. Verder was er sprake van een voorraadonttrekking, terwijl er in het tweede kwartaal voorraadopbouw was. De consumptie door huishoudens bleef gelijk, terwijl de consumptie door de overheid met 0,6 procent steeg.

De uitvoer van goederen en diensten daalde met 1,6 procent in vergelijking met het tweede kwartaal van 2023. Zowel de uitvoer van goederen als die van diensten daalde. De invoer van goederen en diensten daalde met 2,3 procent harder. Het handelssaldo droeg positief bij aan de ontwikkeling van de economie in het derde kwartaal.

Naar verwachting zullen de overheidsfinanciën op de korte en de middellange termijn verslechteren, blijft de inflatie in 2024 nog hoger (net zoals dit jaar rond de 4%) dan wenselijk en zal de economische groei vertragen als gevolg van een afnemende wereldhandel en afnemende consumentenbestedingen. Investeringen zullen vertragen als gevolg van de opgelopen rente.

Nieuwbouwontwikkelingen

De nieuwbouwmarkt staat er beter voor dan een jaar geleden. Door de verbeterde financierbaarheid en het toegenomen vertrouwen slaan meer consumenten hun slag in de nieuwbouw. De verkoopdynamiek bereikte hierdoor dit kwartaal het hoogste punt in twee jaar. Ook worden de resultaten van de politieke focus op betaalbare nieuwbouw woningen zichtbaar. Alleen het blijft de vraag of dit de krapte op de bestaande woningmarkt zal oplossen. Om het broodnodige extra aanbod te creëren is doorstroming noodzakelijk, alleen doorstromers zijn niet de doelgroep van de betaalbare nieuwbouw (bron: NVM).

Na de voorzichtige groei in de tweede helft van 2023 is inmiddels over de hele breedte van de markt een verkooptoeename zichtbaar. Het aantal verkochte woningen is in het 1^e kwartaal 2024 met 16% gestegen ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023. In totaal zijn in het 1^e kwartaal van 2024 zijn bijna 7.000 nieuwbouwwoningen verkocht door NVM makelaars.



Nu de vraag naar nieuwbouw weer is aangetrokken, begint ook het langer lopend aanbod weer beter te verkopen. Van de woningen die dit kwartaal zijn verkocht, stond 15% al langer dan een jaar te koop. Dit is het hoogste percentage sinds 2016, wat wijst op een verschuiving ten opzichte van vorig jaar.

Tijdens de verkoopdip was het voornamelijk het recente aanbod dat nog kopers vond. Projecten die minder goed aansloten op de veranderde marktvraag werden op voorhand uitgesteld. Waardoor het aanbod dat wel op markt kwam, ook op interesse van de consument kon rekenen. De afgelopen kwartalen is er ook veel van het langdurige aanbod van de markt gehaald.

Concluderend staat de nieuwbouwmarkt er beter voor dan een jaar geleden. Door de betere financierbaarheid en het toegenomen vertrouwen weet de consument weer zijn slag te slaan in de nieuwbouw. Ook in het betaalbare segment ontstaat er weer meer dynamiek.

Het is echter discutabel of dit de totale woningmarkt veel verder gaat helpen. Juist de dynamiek in het hogere segment leidt tot doorstroming en zo tot het broodnodige extra aanbod in de bestaande bouw. Maar het zijn de hogere prijsklassen waarin het aantal keuzemogelijkheden afneemt.

Ook het perspectief voor de nieuwbouw is nog niet rooskleurig. De huidige aanwas aan nieuw aanbod blijft te laag en het achterblijvende aantal bouwvergunningen vormt een indicatie dat dit de komende tijd niet gaat veranderen.

Regionale woningmarkt ontwikkelingen

Volgens de regionale analyse Midden-Limburg van de NVM is in het eerste kwartaal van dit jaar ten opzichte van het eerste kwartaal in 2023 het aantal transacties met ruim 5% gestegen. Het aanbod nam met bijna 22% af. De prijzen zijn in deze periode gemiddeld gezien met circa 1,3% gestegen, het gemiddelde in Nederland lag op 1,8%. De verkooptijd is nagenoeg gelijk gebleven. Zie bijlagen 4 en 5 waarin het marktoverzicht Midden-Limburg en de regionale analyse Midden-Limburg zijn toegevoegd.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er in algemene zin in Midden-Limburg nog immer een behoorlijke vraag is en het aanbod beperkt. Dit beeld staat deels haaks op de structuurvisie 2022-2025 (zie bijlage 6) waaruit blijkt dat het inwoneraantal in de afgelopen vijf jaar stabiel is gebleven, in de komende jaren licht zal toenemen en vervolgens een daling wordt voorspeld. Het woningtekort is dan ook zeker niet alleen van kwantitatieve aard, maar veelal van kwalitatieve aard. Het aanbod sluit simpelweg onvoldoende aan bij de vraag.

In de gemeente Echt-Susteren staat de kwaliteit van het leven voorop (bron: structuurvisie 2022-2025). De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen.

Er wordt onder andere hard gewerkt aan de transitie van de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.



Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen de gemeente zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;
- de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven (mid- en longstay);
- woningzoekenden vanuit de zuid-oostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

De regio Midden-Limburg zet zich op basis van de in 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 10.350 woningen.

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 3.450 woningen (zie onderstaande tabel, bron: Woondeal Limburg, 9 maart 2023), waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd.

Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Gemeente	Toevoegingen	Plancapaciteit
Echt-Susteren	375	459
Leudal	450	456
Maasgouw	300	534
Nederweert	300	270
Roerdalen	300	312
Roermond	1.050	1.231
Weert	675	1.078
<i>Totaal</i>	<i>3.450</i>	<i>4.340</i>



Tenslotte heeft de gemeente afgelopen maand met de provincie afspraken gemaakt over de maximale prijzen voor 2/3 deel van het totaal aantal geplande woningen van 167 eenheden, welke conform de Woondeal Limburg gerealiseerd dienen te worden in het betaalbare segment. Van deze 111 wooneenheden worden er 26 voor de huursector (sociaal of midden huur) gerealiseerd, 16 koopwoningen voor starters, 11 koopwoningen voor senioren en 58 twee onder een kap koopwoningen. Voor deze 111 eenheden is een maximale koopprijs afgesproken van € 390.000,00 VON.

Conform verzoek van opdrachtgever heeft taxateur nadrukkelijk geen rekening gehouden met de afspraken die voortvloeien uit de woondeal inhoudende dat 2/3 deel betaalbaar dient te zijn. Dat betekent dat taxateur de bovengenoemde 58 twee onder een kap woningen getaxeerd heeft op basis van marktwaarde en nadrukkelijk geen rekening heeft gehouden met het prijsbeleid dat tussen de opdrachtgever en de provincie is overeengekomen.

Referenties verkochte kavels

Aktedatum	omschrijving kavel project	opp (m ²)	koopsom VON	prijs/m ² excl. BTW
4-5-2023	Tichelkuylen ong (Neelderveld) Roermond	398	€ 140.000	€ 291
20-12-2022	Slotenmakerstraat 6 (Bocage) Echt	534	€ 165.670	€ 256
13-12-2022	Steenhouwerstraat 12 (Bocage) Echt	613	€ 190.172	€ 256
1-12-2022	Steenhouwerstraat 36 (Bocage) Echt	569	€ 178.291	€ 259
18-11-2022	Urbanusweg 8 (Neelderveld) Roermond	563	€ 185.000	€ 272
20-10-2022	Rector Driessenstraat 4 Heel	963	€ 182.473	€ 157
17-10-2022	Steenhouwerstraat (Bocage) Echt	428	€ 134.110	€ 259
1-9-2022	De Lingst (bouwnr 66) Haalen	835	€ 159.150	€ 158
1-7-2022	Thoorderstraat Grathem	345	€ 66.000	€ 158
14-6-2022	Roermond - Neelderveld - vrijstaand	398	€ 140.000	€ 291
4-4-2022	Sint Brigidawal 2a Nieuwstadt	254	€ 75.000	€ 295*
25-1-2022	Roermond - Neelderveld - vrijstaand	465	€ 137.000	€ 243
19-1-2022	Echt - Bocage	357	€ 110.757	€ 256

*geen btw, wel overdrachtsbelasting van toepassing



Grondprijsbeleid diverse Limburgse gemeenten

Uitgifteprijsen wonen gemeenten 2024 (exclusief btw)

Gemeente			Prijzen
Maasgouw	Maasbracht Linne	Sociale woningbouw Vrijstaand > richtprijs	€ 165,- per m ² k.k. € 260,- per m ² v.o.n. ex btw
Sittard Geleen		Kavel sociale woningbouw koop grondgebonden en appartementen	€ 19.700,- v.o.n. ex btw
Weert	Sociale woningbouw Beleggings- waarde	Grondgebonden woning (huur < € 693,60) Grondgebonden woning (huur € 693,61 - € 808,06) Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 452,20 - € 647,19) Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 647,20 - € 693,60) Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 693,61 - € 808,06) Middenhuur: minimale kavelprijs minimale prijs per m ²	€ 169,- per m ² ex btw € 193,- per m ² ex btw € 19.540,- per kavel ex btw € 21.642,- per kavel ex btw € 25.491,- per kavel ex btw € 25.491,- ex btw € 193,- per m ² ex btw
Maastricht		Kavel sociale woningbouw koop grondgebonden Kavel sociale woningbouw koop appartementen Kavel sociale woningbouw huur grondgebonden Kavel sociale woningbouw huur appartementen	€ 29.765,- ex btw € 27.705,- ex btw € 19.380,- ex btw € 17.320,- ex btw
Leudal kern	Haler Baexem Haler Heibloem Heythuysen	Sociale huur Vrijstaand Vrijstaand Vrijstaand Vrijstaand/levensloop bestendig/project	€ 25.500,00 per kavel ex btw € 195,- tot € 225,- per m ² k.k. € 160,- tot € 165,- per m ² k.k. € 145,- per m ² k.k. € 205,- tot € 320,- per m ² k.k.
Roermond		Sociale huurappartement per woning	€ 21.284,- ex btw
Venray		Sociale grondgebonden woningbouw (tot liberalisatie- grens) Sociale gestapelde woningbouw per appartement Sociale koop grondgebonden tot (€ 280.000,00) Sociale per appartement (tot € 280.000,00) Grondgebonden vrije sector	€ 130,- per m ² ex btw € 25.000,- ex btw € 190,- per m ² ex btw € 30.000,- ex btw € 260,- per m ² ex btw
Horst a/d Maas		Sociale woningbouw (tot liberalisatiegrens) Woningbouw (boven liberalisatiegrens)	€ 140,- per m ² ex btw € 245,- per m ² ex btw
Peel en Maas		Sociale woningbouw: < 150 m ² woonkavel + parkeren + groen Per appartement Vrije sector (Panningen en Meijel) Vrije sector (Baarlo, Egchel, Helden en Maasbree)	€ 145,- per m ² ex btw € 18.500,- ex btw € 250,- per m ² ex btw € 230,- per m ² ex btw

Bron: grondprijsbrieven / -nota's



6. OVERWEGINGEN

Alvorens tot waardering over te gaan heeft de taxateur het navolgende overwogen.

6.1 SWOT

Sterkten:

Goede locatie, goede bereikbaarheid, goede mix van geplande woningen.

Zwaktes:

Ligging nabij rijksweg N-276.

Kansen:

Groot tekort aan woningen, nog immer grote vraag naar woningen.

Bedreigingen:

Internationale onzekerheden zoals de oorlog in Oekraïne, gestegen rente, hoge inflatie.

6.2 ALGEMEEN

Er kan worden gesproken van een goede uitleglocatie welke op een natuurlijke wijze aansluit bij de bestaande bebouwde kom van Susteren. Naast de goede bereikbaarheid van Susteren via de N-276 en N-296 beschikt het dorp over een treinstation (Roermond-Sittard). De voorgenomen gebiedsontwikkeling is in nauwe samenwerking met de Provincie tot stand gekomen en past volledig binnen de begin dit jaar vastgestelde Woondeal Limburg waarin onder meer is afgesproken dat 2/3 deel in het betaalbare segment ontwikkeld dient te worden. Hiermee wordt met name gehoor gegeven aan de grote vraag naar starterswoningen en woningen voor senioren.

De courantheid van de voorgenomen gebiedsontwikkeling kan naar mening van taxateur als goed worden beschouwd. In de huidige markt is de vraag groter dan het aanbod, daarnaast wordt met het voorgenomen plan naast een kwantitatieve toevoeging nadrukkelijk ingespeeld op de kwalitatieve behoefte.

Taxateur is uitgegaan van een getaxeerde waarde per m² van € 245,00 per m². Deze waarde is bepaald aan de hand van de referenties zoals vermeld in hoofdstuk 5. De daarin genoemde bandbreedte bedraagt minimaal € 157,00 tot maximaal € 291,00 per m² exclusief btw. De lagere referenties hebben vooral betrekking op de kleinere dorpen in Midden-Limburg, terwijl de hoogste prijzen in Roermond worden gerealiseerd. De voor het onderhavige gebied beste vergelijking is het nieuwbouwplan Bocage in het nabij gelegen Echt. In dat plan zijn prijzen voor de vrije sector gerealiseerd van circa € 256,00 tot € 259,00 per m² exclusief btw. Gezien het feit dat Echt qua voorzieningenniveau en aantrekkingskracht wat hoger wordt ingeschat, is taxateur van mening dat de marktwaarden voor bouwgrond net iets onder het niveau van Bocage dienen te liggen.



Taxateur is van mening dat de metrage van de kavels voor de geplande twee onder een kap woningen / levensloopbestendige woningen in algemene zin vrij fors is. Taxateur heeft daarom bij deze kavels rekening gehouden met een staffel, te weten de eerste 250 m² tegen € 245,00 per m², voor het meerdere boven de 250 m² tot 325 m² is een prijs gehanteerd van € 183,75 per m² (75% van € 245,00) en voor het meerdere boven de 325 m² is een prijs gehanteerd van € 122,50 per m² (50% van € 245,00). Voor de bouwkavels (particuliere sector) heeft taxateur er voor gekozen de vierkante meters boven een kavelgrootte van 750 m² af te waarderen met 25% en derhalve voor de meters > 750 m² een bedrag te hanteren van € 183,75 per m².

Voor wat betreft individueel beter gelegen kavels heeft taxateur besloten de kavelprijzen te verhogen met € 2.500,00 - € 10.000,00 per kavel.

Voor wat betreft de waardering van de kavels voor sociale huur en voor de midden huur / sociale koop heeft taxateur aansluiting gezocht bij het prijsbeleid dat de Limburgse gemeenten hiervoor voeren. De prijzen voor kavels ten behoeve van sociale huur variëren van € 115,00 per m² tot € 175,00 per m². Eén gemeente werkt met een kavelprijs van € 19.000,00. Sommige gemeenten hanteren iets hogere bedragen voor sociale koop, te weten tot maximaal circa € 207,00 per m² (uitgaande van een door één gemeente gehanteerde normkavel van 141 m²). Tot op heden kent één gemeente een separate prijs voor de zogenaamde toekomstige midden huur toe. Daarvoor rekent desbetreffende gemeente een prijs van minimaal € 205,00 per m². Taxateur heeft voor de sociale huur tenslotte gekeken naar de gehanteerde vierkante meterprijzen en ook naar de gehanteerde kavelprijzen en acht in dat kader voor de onderhavige kavels een prijs van € 165,00 per m² als marktconform. Voor de kavels die zijn aangemerkt voor de midden huur / sociale koop heeft taxateur de prijzen wat hoger vastgesteld en wel op € 180,00 per m².

In bijlage 7 (perceelnummers) en bijlage 8 (berekeningsstaat) zijn de ligging in het plangebied alsmede de getaxeerde prijzen per kavel opgenomen

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de onderhavige taxatie geschiedt onder meer dan gangbare schattingsonzekerheid als gevolg van onder andere internationale onzekerheden en vrij sterk fluctuerende bouwmarktprijzen.

Taxateur heeft besloten de eind vorig jaar gehanteerde uitgifteprijzen per m² niet te wijzigen, aangezien het algemene beeld is grondprijzen stabiel zijn gebleven en dat veel gemeenten de prijzen ook niet hebben gewijzigd, dan wel soms hebben verlaagd of verhoogd.



7. WAARDES

7.1 OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaarde (market value)

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object 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 (VPS 4.1.2).

Uitgangspunten (VPS 4.2):

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor het soort object en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin marktomstandigheden en prijsniveau gelijk blijven;
- het object is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien het object geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde een van de huurder(s), het object aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuurwaarde (market rent)

Markthuurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object (of ruimte binnen een object) op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld (VPS 4.1.3).

Uitgangspunten (VPS 4.2):

- de markthuurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ rapportage met bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en geen reductie op de markthuurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van de huurovereenkomst(en);
- huurder en verhuurder handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor het soort object en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- het object is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Beleggingswaarde (of worth)

Beleggingswaarde is de waarde van een object voor een eigenaar of een toekomstige eigenaar voor individuele of operationele doeleinden (VPS 4.1.4).



Reële waarde (fair value)

Reële waarde is de prijs die zou worden verkregen bij de verkoop van een object of zou worden betaald om een schuld over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de dag van waardebepaling. De definitie wordt gehanteerd door de International Accounting Standards en Board (IASB) in IFRS 13.

Uitgangspunten (VPS 4.2):

- het specifieke object dat gemeten gaat worden (met consequente vermelding van de gebruikte meetwaarden);
- voor een niet- financieel object, de taxatieveronderstelling die geschikt is voor de meting (met consequente vermelding van 'Highest And Best Use' oftewel optimale gebruik);
- de voornaamste (of beste) markt voor het object of de schuld;
- de taxatietechnieken die voor de meting geschikt zijn, gezien de beschikbaarheid van gegevens waarmee input ontwikkeld kan worden om de uitgangspunten weer te geven die marktpartijen gebruiken om de prijs van het object of de schuld vast te stellen plus het niveau van de reële waardehiërarchie waarmee de input gecategoriseerd wordt.

Reële waarde is de geschatte waarde waarvoor een object of schuld tussen bekenden, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft. De definitie wordt gehanteerd door de IVSC in IVS-raamwerk, paragraaf 38.

(VPS 4.1.5).

7.2 TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK

De onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de zogenaamde vergelijkingsmethode. Een nadere toelichting van de gekozen methodiek alsmede de berekening is opgenomen in de bijlage.

7.3 WAARDE

Taxateur verklaart met inachtneming van de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten, omstandigheden en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen,

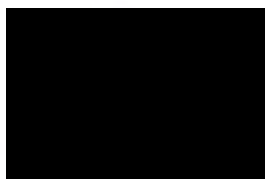
Een **marktwaaarde** toe te kennen van:

€ 11.270.000,00 exclusief btw

Zegge: elfmiljoentweehonderdzeventigduizend Euro exclusief btw

Aldus opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Venlo, 16 mei 2024



MRE MRICS RT

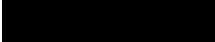
Waarmerk taxateur:



8. PLAUSIBILITEITSCLAUSULE

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: **Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V.**

Naam: 

Adres: **Noorderpoort 11a**

Woonplaats: **5916 PJ Venlo**

NRVT gegevens: ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en Wonen onder nummer RT258439168

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport van **de juridisch en technisch bouwrijpe grond, gelegen in Susteren, Louersveld (ten noorden van de Oude Roermondse Weg), kadastraal bekend onder: Gemeente Susteren, sectie F, nummers 1239, 1241, 1242, 1252, 1253, 1254, 1255, 1701, 1700, 1939, 3156, 1848, 3157, 3158, 3161, 1244, 1496, 3522 (ged.), 3523, 3760, 3761, 3763, 3764, 1249, 1756, 3521 en sectie G, nummers 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 (ged.), 426, 459, 460 (ged.), 461 (ged.), 462 (ged.), 463 (ged.), 464 (ged.), 482, 1402, 1419 (ged.), 1410 (ged.), 2288, getaxeerd door de heer S.A. Bouwman. beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.**

Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **16 mei 2024** beoordeeld.

Taxateur heeft geen externe inspectie van het getaxeerde gedaan.

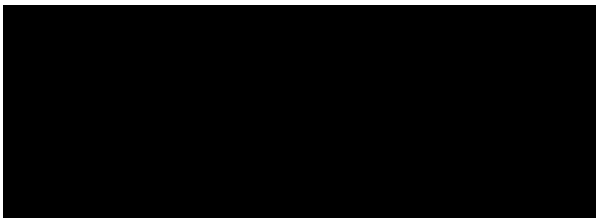
Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Venlo, 16 mei 2024

A large black rectangular box used to redact the signature of the taxateur.

Handtekening taxateur:

Waarmerk taxateur:

A small black rectangular box used to redact the official stamp or seal of the taxateur.

9. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

9.1 BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE STAAT

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen". In de bijlage is een verkorte tekst van de normtekst opgenomen.

9.2 MILIEU

1. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
2. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder geldt voor asbest. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
4. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
5. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat.

Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

9.3 EIGENDOM

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

9.4 VOORDELEN

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

9.5 PLAATSELIJKE VOORSCHRIFTEN

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

9.6 FISCALE WETGEVING

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.



9.7 TOEKOMSTIGE WETGEVING

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

9.8 RECHTEN VAN DERDEN

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.



10. ONTVANGEN INFORMATIE/GERAADPLEEGDE BRONNEN

Eigendom

Notariële akte	: neen
Kadastrale gegevens	: ja

Planinformatie

Situatieschets voorlopig ontwerp	: ja
Exploitatieplan plangebied	: ja
Exploitatieplan eigendommenkaart	: ja
Exploitatieplan ruimtegebruikkaart	: ja
Exploitatieplan woningtypologieën	: ja
Exploitatieplan perceelnummers	: ja
Exploitatieplan eigendommenkaart	: ja
Overzicht uitgeefbaarheid/woonprog.	: ja

Milieu aspecten

Bodemonderzoek	: neen
Gemeentelijke informatie	: neen

Publiekrechtelijke

Bepalingen

Bestemmingsplan	: ja
Bestemmingsbepalingen	: ja
Bouwvergunning	: neen

Overig	: n.v.t.
--------	----------



11. NADERE TOELICHTING WAARDEMETHODIEK

Vergelijkende methode

Deze methode vergelijkt de te taxeren onroerende zaak met één of meerdere soortgelijke objecten waarvan de transactietekenen bekend zijn. De verschillen zoals ligging, omvang, bestemmingsplan etc. zullen invloed hebben op de te taxeren waarde. Deze methode maakt gebruik van informatie uit transacties die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Plaatspecifieke factoren spelen een zeer bepalende rol bij deze methode.

Huurwaarde methode

Bij de huurwaarde methode wordt een huurprijs berekend waarbij het vergelijk gemaakt wordt met eenheden als m². In deze methode worden diverse objecten vergeleken op basis van oppervlakte, liggings- en bouwkwaliteitsverschillen. Het resultaat van deze methode kan bovendien dienen als basis voor het vaststellen van de 'economische huurwaarde', waarbij uit wordt gegaan dat het object 'vrij van huur en gebruik' op de markt komt. De m²-prijs van een pand is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte.

Kapitalisatie methode

De kapitalisatie methode is een methode om de vastgestelde huurwaarde om te zetten in een waarde van de betreffende onroerende zaak. De huurwaarde kan worden gezien als een denkbeeldige inkomstenstroom, die voortkomt uit de betreffende onroerende zaak. Deze methode wordt aldus gebruikt voor het vaststellen van de waarde van onroerende zaken die leeg en vrij van huur opgeleverd kunnen worden. Uitgangspunt voor de kapitalisatie methode is de huurwaarde. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

De vervangingswaarde methode

Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. De methode gaat ervan uit dat de noodzakelijke investering gerealiseerd kan worden door de grond op dezelfde locatie te verwerven en daarop een (economisch) soortgelijke opstal te realiseren. Bij het gebruik van de methode wordt gekeken naar de waarde die de huidige eigenaar/gebruiker ervoor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. De omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert, zijn hierbij echter niet van belang. Wel zijn maatschappelijke- en marktomstandigheden van belang. Daarnaast worden opgetreden technische en functionele veroudering meegenomen. Bij deze afschrijving wordt tevens rekening gehouden met latere investeringen, waardoor de levensduur van het gebouw wordt verlengd. Bij de methode wordt gebruik gemaakt van:

De werkelijke waarde van de grond per taxatiedatum

De bouwkosten van de opstallen

De correctie wegens technische veroudering

De correctie wegens functionele veroudering

De residuele grondwaardemethode

Deze methode is van toepassing bij de waardebepaling van een perceel grond met een mogelijkheid tot ontwikkeling. Door de stichtingskosten (excl. prijs van de grond) in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst wordt de waarde van de grond berekend.



Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:

- De waarde van de grond in onbebouwde staat
- De stichtingskosten
- De waarde van het samenstel grond en opstallen

De NAR-methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode berekent de waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat op basis van een netto opbrengst. Er vindt kapitalisatie plaats van de genormaliseerde netto-opbrengst op het moment van de taxatie tegen het in de markt geldende rendement, het netto aanvangsrendement. De genormaliseerde netto-opbrengst wordt berekend door de huur te verminderen met de exploitatiekosten (bruto-netto traject). Deze exploitatie kosten worden onderverdeeld in een aantal categorieën, te weten:

- Onderhoud
- OZB
- Overige lokale lasten
- Beheer
- Premie brandverzekering
- Structurele leegstand
- Erfpachtcanon

De DCF-methode

De DCF-methode berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of –dalingen en huurverhogingen of –verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.



12. TECHNISCHE INFORMATIE

NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn".

Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:

- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m²;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte;

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d., waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m²;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m²;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht;

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.



De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².



13. CLAUSULES

Aansprakelijkheid

Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij B.V.

Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2023, van toepassing;
2. Het taxatierapport is opgemaakt conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, de RICS taxatie-standaarden, d.d. 31 januari 2020, met daarin geïntegreerd de IVSC internationale taxatiestandaarden.

Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 5% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam.
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).



14. BIJLAGEN

- Bijlage 1 > Exploitatieplan Ruimte gebruikkaart
- Bijlage 2 > Exploitatieplan woningtypologieën
- Bijlage 3 > Situatiekening voorlopig ontwerp
- Bijlage 4 > Marktoverzicht regio midden Limburg 1^e kwartaal 2024
- Bijlage 5 > Regionale analyse midden Limburg 1^e kwartaal 2024
- Bijlage 6 > Structuurvisie 2022-2025 Midden Limburg
- Bijlage 7 > Exploitatieplan perceelnummers
- Bijlage 8 > Overzicht getaxeerde kavels
- Fotoblad
- Kadastrale gegevens
- Situatie
- Bestemmingsplan





Verklaring

- Projectgebied 90365 m²
- Uitgeefbaar gebied 47522.3 m² (52.62%)
- Verharding 19684.2 m²
- Groen 23097.6 m²
waarvan 5067.1 m² wadi

1	
0	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30

SBK visie Louersveld Susteren

Opdrachtgever: Gemeente Echt - Susteren

Fase: Projectnummer: ECH125

Formaat: A3-547x470 Formaatnummer: 2023-5152

Schaal: 1:500 Behorende bij: doc. nr.

088 - 3366333 info@kragten.nl www.kragten.nl

kragten



Verklaring

- Projectgrens
- Nieuw te planten boom
- Wadi
- Nieuwbouw hoofdgebouw
- Nieuwbouw bijgebouw
- Perceel
- Rijbaan
- Fietspad
- Trottoir
- Inrit
- Parkeren privé
- Parkeren openbaar gebied
- Grasparkeren
- Plateau / drempel



Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
--------	-------	--------------	-----------	------	-------------	------	-----------	------

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Situatietekening VO

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase
Voorontwerp

Formaat
A1

Schaal
1: 1000

Projectnummer
ECH125

Tekeningnummer
2023-1159

Behorende bij doc. nr.

Roermond
Schoothoofd 8, 6000 BN Heren
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hiltham 152-E, 5246 AK Roosendaal
Postbus 2109, 5200 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Marktoverzicht Midden-Limburg

Echt-Susteren
Leudal
Maasgouw
Nederweert
Roerdalen
Roermond
Weert



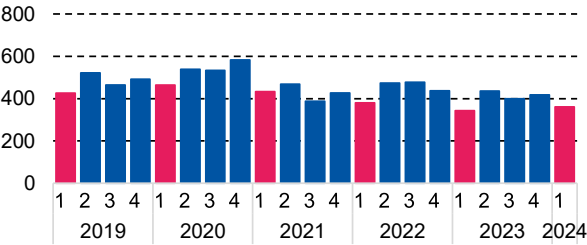


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	53	60	53	0%	-12%
Hoekwoning	44	49	48	10%	-1%
2-onder-1-kap	109	120	104	-5%	-13%
Vrijstaand	98	134	102	4%	-24%
Appartement	39	54	54	38%	-1%
Totaal	343	417	361	5%	-13%

Aantal transacties

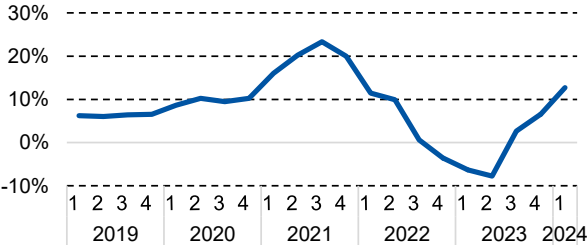


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	244	290	294	20,7%	1,3%
Hoekwoning	306	331	353	15,3%	6,7%
2-onder-1-kap	314	329	341	8,7%	3,9%
Vrijstaand	445	497	500	12,4%	0,5%
Appartement	232	287	270	11,2%	-2,6%
Totaal	330	372	370	12,7%	1,9%

Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder

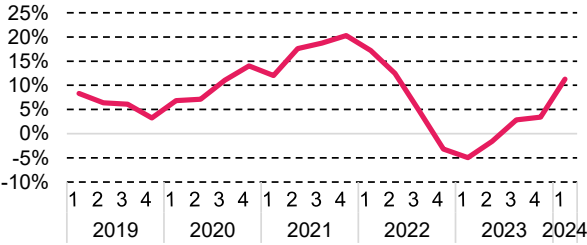


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.316	2.602	2.634	13,7%	1,2%
Hoekwoning	2.511	2.806	3.068	22,2%	9,3%
2-onder-1-kap	2.750	2.812	2.951	7,3%	4,9%
Vrijstaand	2.738	2.978	3.123	14,1%	4,9%
Appartement	3.114	3.275	3.268	2,1%	1,7%
Totaal	2.690	2.895	3.016	11,3%	4,5%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

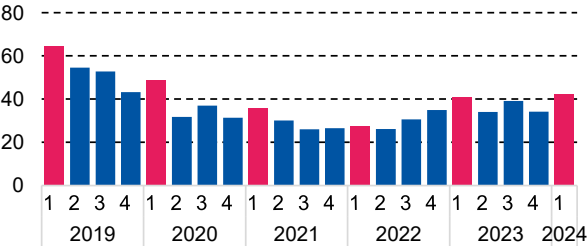


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	32	27	30
Hoekwoning	36	27	36
2-onder-1-kap	36	26	29
Vrijstaand	56	46	70
Appartement	36	39	34
Totaal	41	34	42

Verkooptijd in dagen



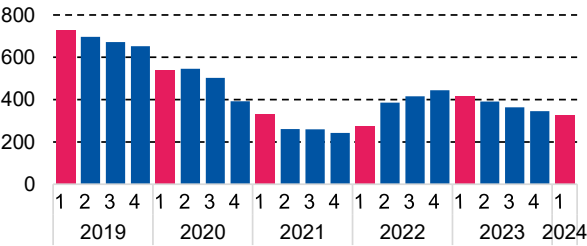


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	45	39	41	-9%	5%
Hoekwoning	49	40	34	-31%	-15%
2-onder-1-kap	94	61	66	-30%	8%
Vrijstaand	177	151	131	-26%	-13%
Appartement	52	55	53	3%	-3%
Totaal	417	346	326	-22%	-6%

Aantal in aanbod

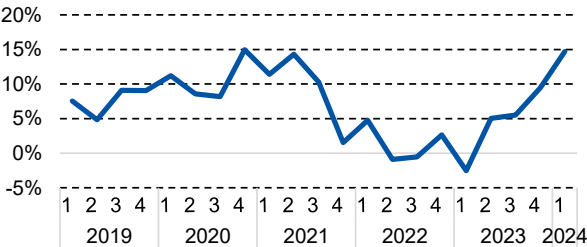


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	276	301	288	4,4%	-4,2%
Hoekwoning	338	382	372	10,2%	-2,7%
2-onder-1-kap	301	352	356	18,4%	1,2%
Vrijstaand	546	590	633	16,0%	7,2%
Appartement	298	369	355	18,1%	-4,1%
Totaal	406	456	461	14,7%	1,7%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

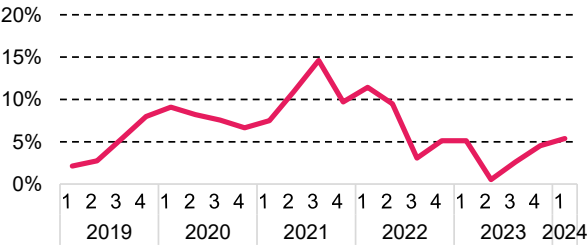


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.483	2.460	2.652	6,8%	7,8%
Hoekwoning	2.785	2.647	2.863	2,8%	8,2%
2-onder-1-kap	2.528	2.804	2.729	7,9%	-2,7%
Vrijstaand	2.894	2.969	3.074	6,2%	3,5%
Appartement	3.451	3.307	3.406	0,2%	3,5%
Totaal	2.824	2.899	2.983	5,4%	3,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

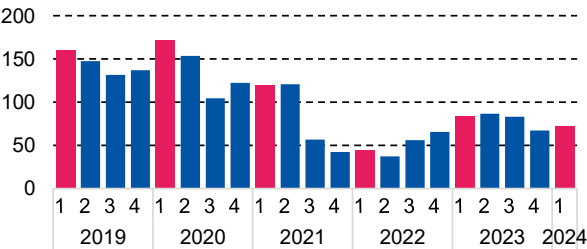


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	51	29	18
Hoekwoning	108	53	62
2-onder-1-kap	43	45	31
Vrijstaand	114	87	111
Appartement	64	76	77
Totaal	84	67	73

Looptijd aanbod in dagen

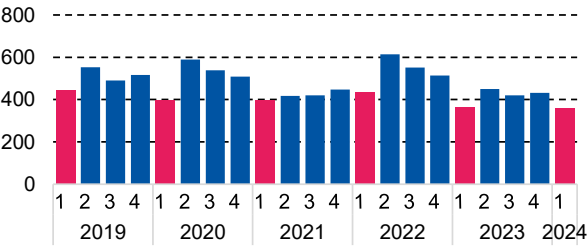


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	55	65	56	2%	-14%
Hoekwoning	44	51	42	-5%	-18%
2-onder-1-kap	110	113	113	3%	0%
Vrijstaand	102	138	91	-11%	-34%
Appartement	55	65	57	4%	-12%
Totaal	366	432	359	-2%	-17%

Aantal te koop gezet

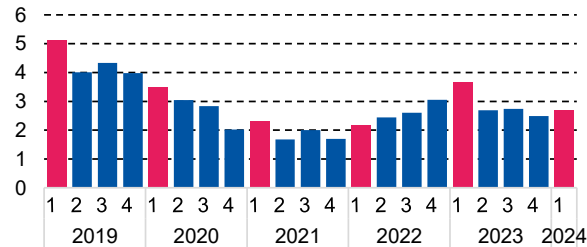


Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	2,5	2,0	2,3
Hoekwoning	3,3	2,4	2,1
2-onder-1-kap	2,6	1,5	1,9
Vrijstaand	5,4	3,4	3,9
Appartement	4,0	3,1	3,0
Totaal	3,6	2,5	2,7

Krapte-indicator

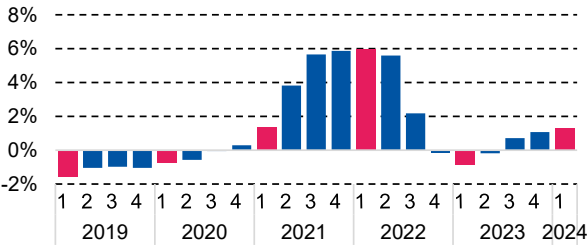


Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	0,5%	4,6%	4,4%
Hoekwoning	0,2%	2,5%	2,5%
2-onder-1-kap	-0,2%	1,6%	2,8%
Vrijstaand	-2,8%	-1,2%	-2,3%
Appartement	-0,8%	0,3%	0,9%
Totaal	-0,8%	1,1%	1,3%

Vraag-verkoopprijs verschil

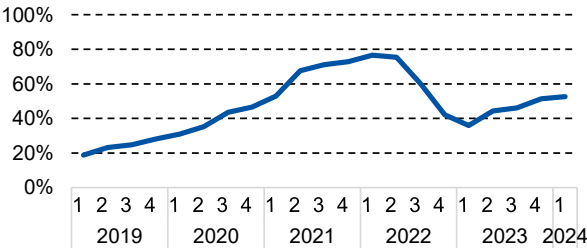


% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	55%	70%	75%
Hoekwoning	50%	63%	63%
2-onder-1-kap	37%	59%	64%
Vrijstaand	16%	33%	26%
Appartement	41%	48%	49%
Totaal	36%	51%	53%

% boven de vraagprijs verkocht



WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Regionale analyse
COROP-regio Midden-
Limburg





Transacties



Aantal
verkoopen
1e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2024



Vershil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

Midden-Limburg

361

5,2%

€ 370.000

12,7%

42

1,3%

52,5%

Nederland

29.524

3,7%

€ 432.000

9,1%

34

1,8%

55,1%



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Vraagprijzen
1e kwartaal
2024



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

Midden-Limburg

326

-21,9%

€ 461.000

14,7%

73

57,6%

2,7

Nederland

23.283

-24,2%

€ 553.000

7,9%

70

60,9%

2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.



Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Midden-Limburg dit kwartaal uit op 361. Dat is een stijging van 5,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	53	53	0%
Hoekwoning	44	48	9%
2-onder-1-kap	109	104	-5%
Vrijstaand	98	102	4%
Appartement	39	54	38%
Totaal	343	361	5%

Totaal aantal
verkochte woningen



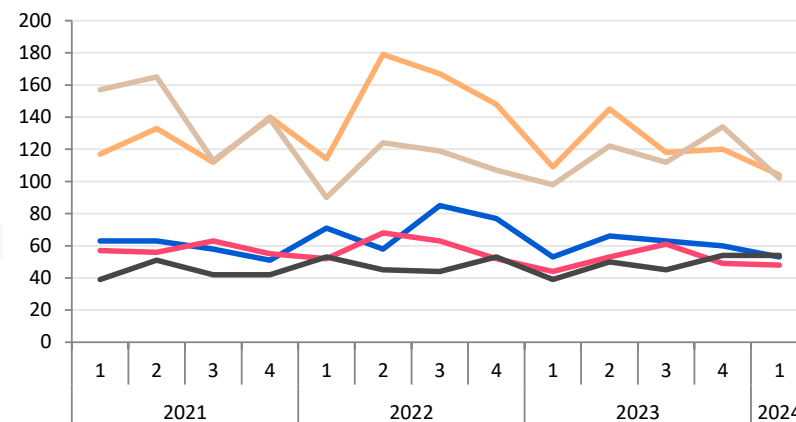
361

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



5,2%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Transactieprizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Midden-Limburg komt dit kwartaal uit op € 370.000. Dat is een stijging van 12,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 244	€ 294	21%
Hoekwoning	€ 306	€ 353	15%
2-onder-1-kap	€ 314	€ 341	9%
Vrijstaand	€ 445	€ 500	12%
Appartement	€ 232	€ 270	11%
Totaal	€ 330	€ 370	13%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 370.000

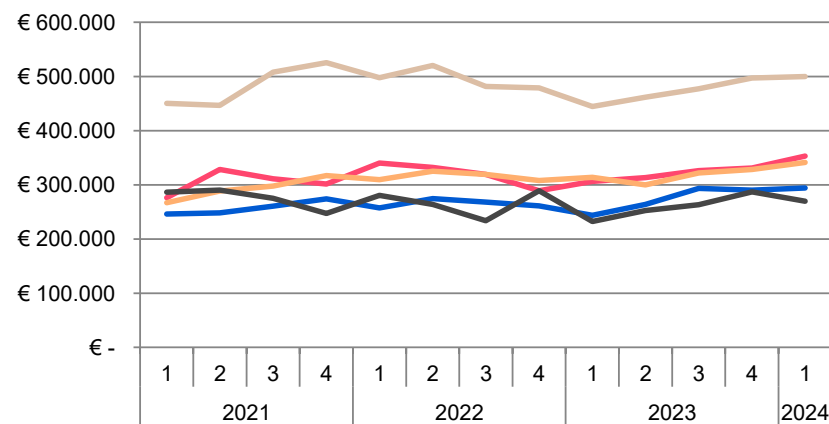
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



12,7%

Transactieprizen

in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m² van verkochte woningen komt uit op € 3016. Dat is een stijging van 11,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.316	€ 2.634	14%
Hoekwoning	€ 2.511	€ 3.068	22%
2-onder-1-kap	€ 2.750	€ 2.951	7%
Vrijstaand	€ 2.738	€ 3.123	14%
Appartement	€ 3.114	€ 3.268	2%
Totaal	€ 2.690	€ 3.016	11%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen

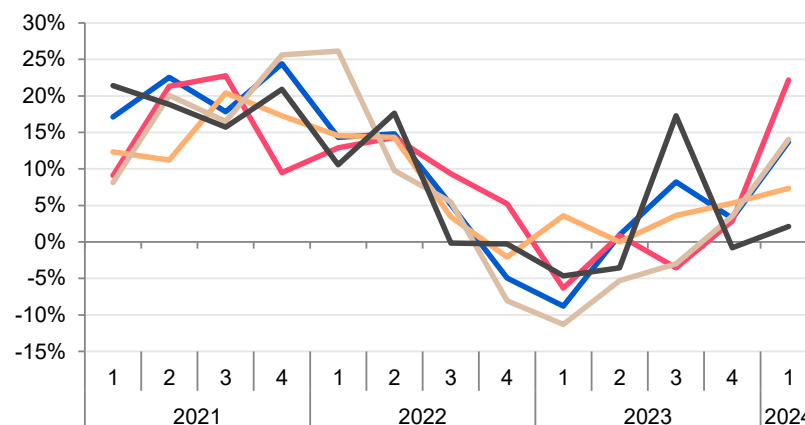


€ 3.016

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



11,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²

— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

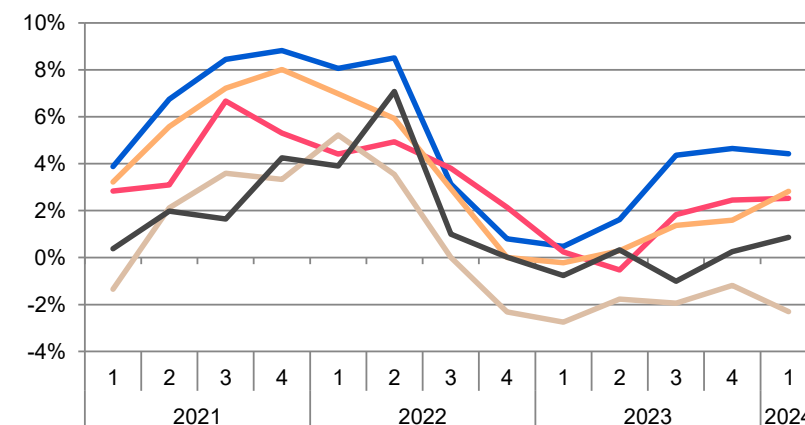
In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Midden-Limburg voor een woning gemiddeld 1,3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	0,5%	4,4%
Hoekwoning	0,2%	2,5%
2-onder-1-kap	-0,2%	2,8%
Vrijstaand	-2,8%	-2,3%
Appartement	-0,8%	0,9%
Totaal	-0,8%	1,3%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



1,3%

**Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %**

Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Midden-Limburg werd dit kwartaal verkocht in 42 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	32	30
Hoekwoning	36	36
2-onder-1-kap	36	29
Vrijstaand	56	70
Appartement	36	34
Totaal	41	42

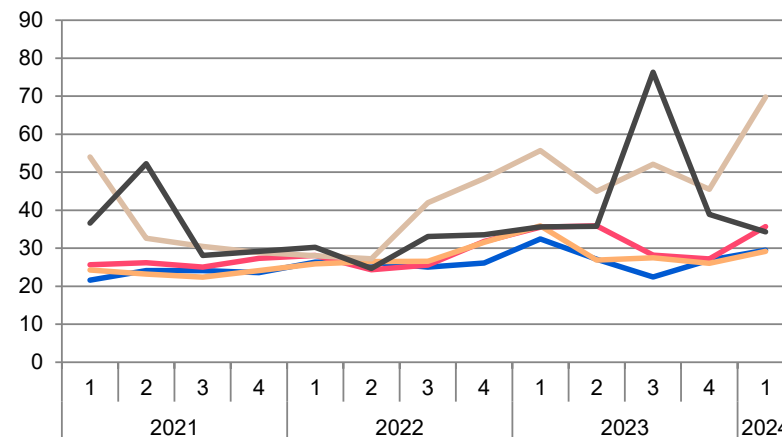
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



42

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Midden-Limburg wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 3 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,2%	3,0%
1 - 2 kwartalen	-6,0%	-4,4%
2 - 3 kwartalen	-9,1%	-8,4%
3 - 4 kwartalen	-14,5%	-7,4%
1 - 2 jaar	-17,1%	-15,4%
2 - 3 jaar		-9,5%
meer dan 3 jaar		

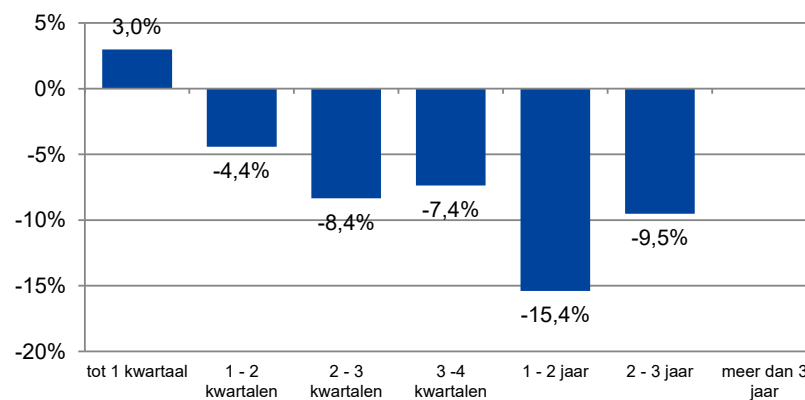
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,0%

Vraag-verkooprijksverschil

verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,7. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

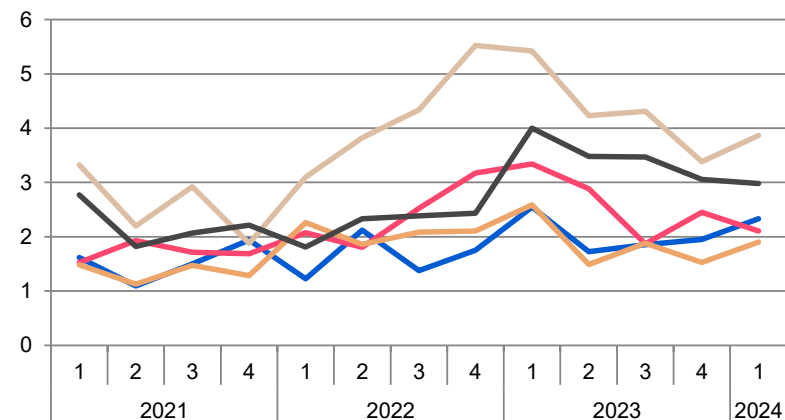
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	2,5	2,3
Hoekwoning	3,3	2,1
2-onder-1-kap	2,6	1,9
Vrijstaand	5,4	3,9
Appartement	4,0	3,0
Totaal	3,6	2,7

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,7

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 52,5 procent van de woningen in de regio Midden-Limburg verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

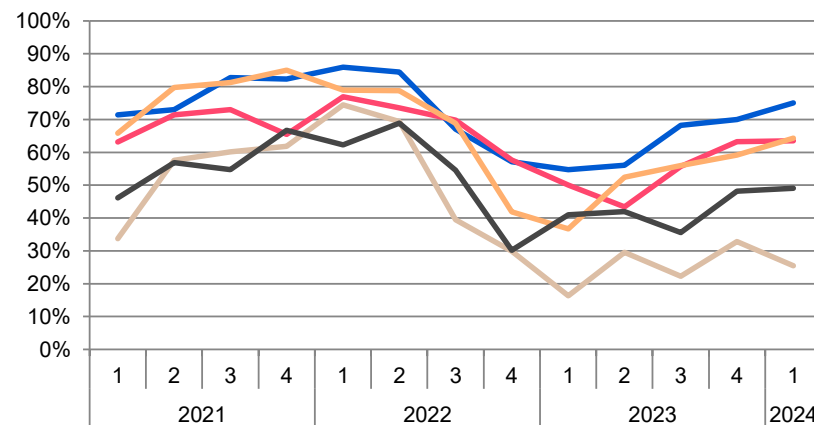
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	55%	75%
Hoekwoning	50%	63%
2-onder-1-kap	37%	64%
Vrijstaand	16%	26%
Appartement	41%	49%
Totaal	36%	53%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



52,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Midden-Limburg staan in het 1e kwartaal van 2024 326 woningen te koop. Dat is een daling van 21,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	45	41	-9%
Hoekwoning	49	34	-31%
2-onder-1-kap	94	66	-30%
Vrijstaand	177	131	-26%
Appartement	52	53	2%
Totaal	417	326	-22%

Totaal aantal
woningen in aanbod



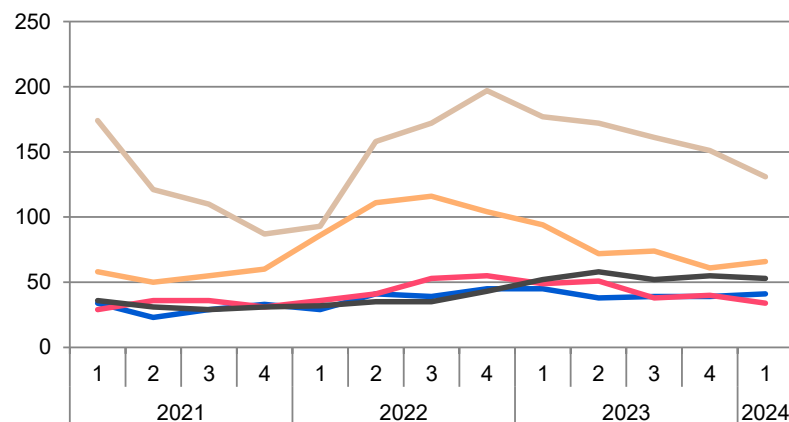
326

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-21,9%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 461.000. Dat is een stijging van 14,7 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 276	€ 288	4%
Hoekwoning	€ 338	€ 372	10%
2-onder-1-kap	€ 301	€ 356	18%
Vrijstaand	€ 546	€ 633	16%
Appartement	€ 298	€ 355	18%
Totaal	€ 406	€ 461	15%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 461.000

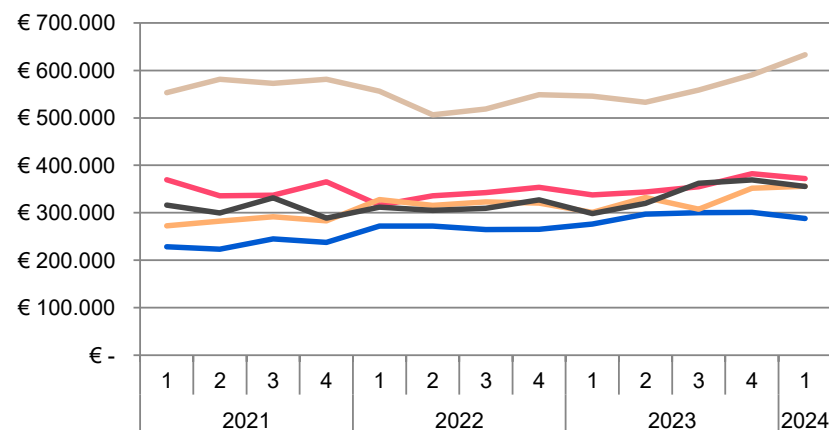
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



14,7%

Vraagprijzen

in euro's





Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Midden-Limburg bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 2983. Dat is 5,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.483	€ 2.652	7%
Hoekwoning	€ 2.785	€ 2.863	3%
2-onder-1-kap	€ 2.528	€ 2.729	8%
Vrijstaand	€ 2.894	€ 3.074	6%
Appartement	€ 3.451	€ 3.406	0%
Totaal	€ 2.824	€ 2.983	5%

Vraagprijs per m² van
woningen in aanbod



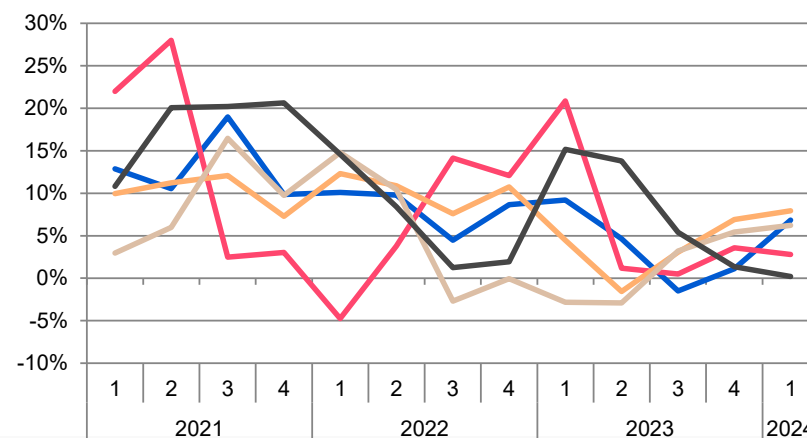
€ 2.983

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



5,4%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Midden-Limburg werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 359 woningen te koop gezet. Dat zijn er 1,9 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	55	56	2%
Hoekwoning	44	42	-5%
2-onder-1-kap	110	113	3%
Vrijstaand	102	91	-11%
Appartement	55	57	4%
Totaal	366	359	-2%

Totaal aantal nieuw te
koop gezette woningen



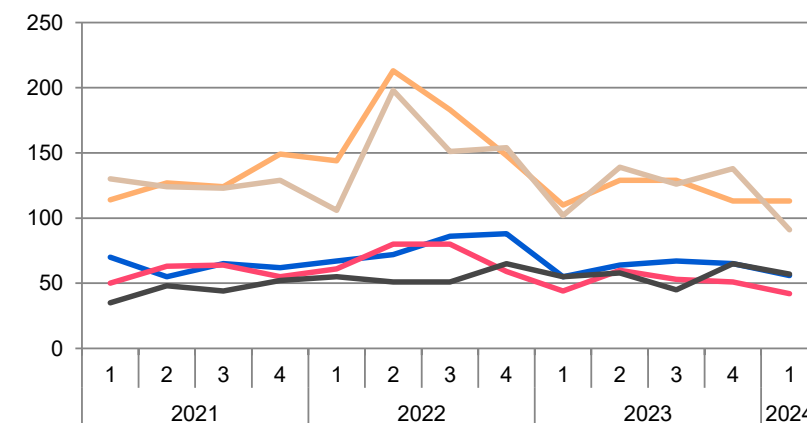
359

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-1,9%

Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Midden-Limburg staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 73 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	51	18
Hoekwoning	108	62
2-onder-1-kap	43	31
Vrijstaand	114	111
Appartement	64	77
Totaal	84	73

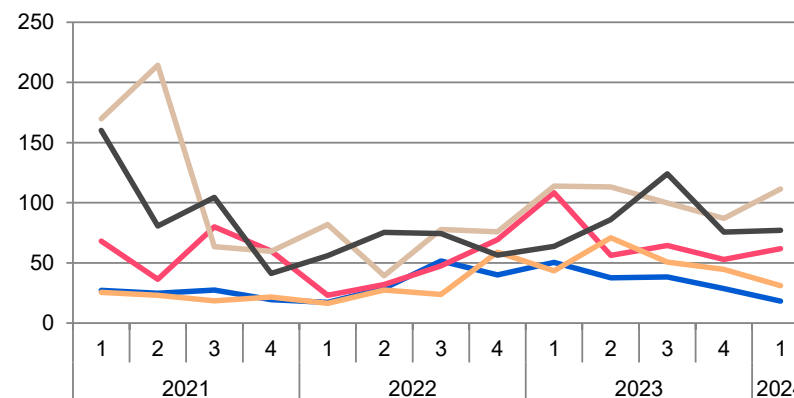
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



73

Looptijd van het aanbod

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Midden-Limburg staat 58 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

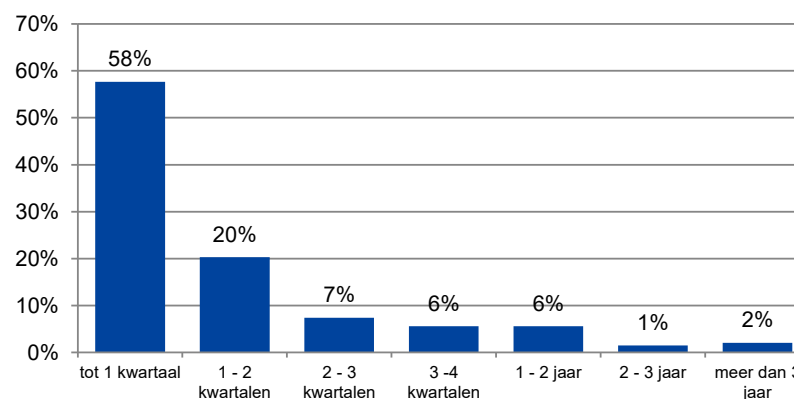
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	51%	58%
1 - 2 kwartalen	27%	20%
2 - 3 kwartalen	11%	7%
3 - 4 kwartalen	4%	6%
1 - 2 jaar	4%	6%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	2%	2%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



58%

Aanbod naar looptijdklasse



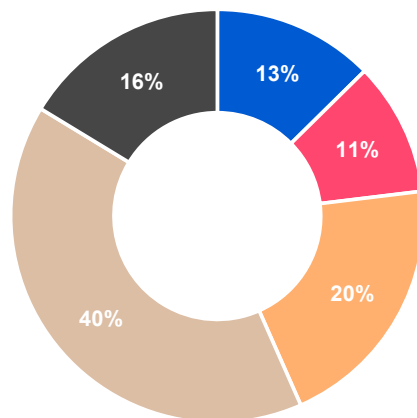


Aanbod vs transacties

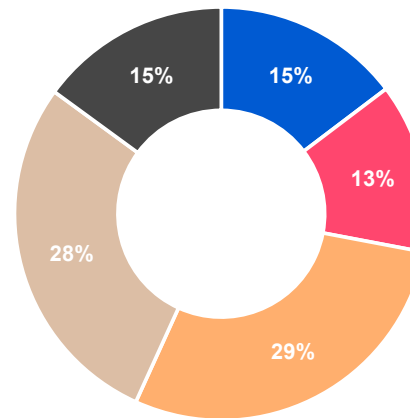
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Midden-Limburg maken vrijstaande woningen 40 procent uit van het aanbod, versus 28 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 13 procent van het aanbod versus 15 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

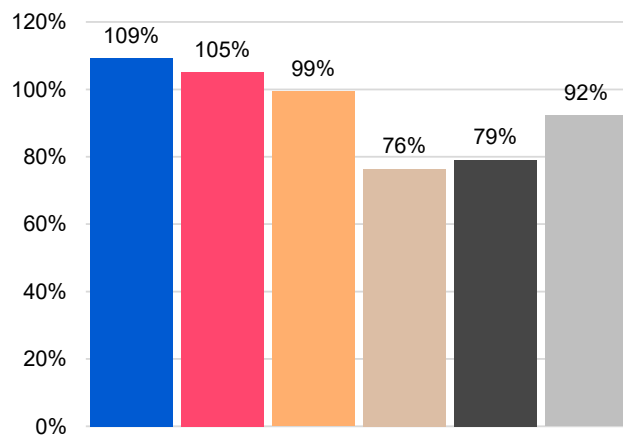


Prijsontwikkelingen

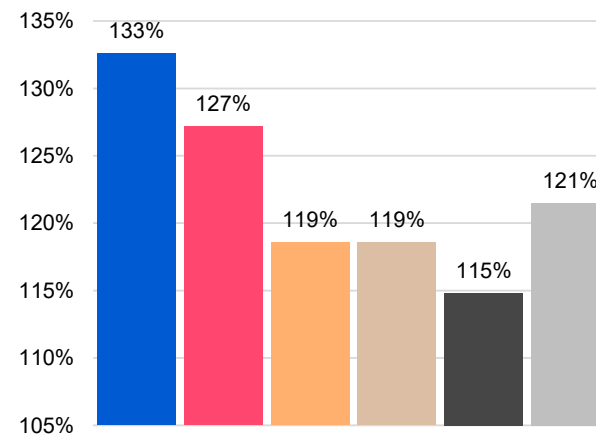
De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Midden-Limburg gaat het om een stijging van 92 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Midden-Limburg gaat het om een stijging van 121 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Midden-Limburg sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000



STRUCTUURVISIE WONEN MIDDEN-LIMBURG

2022 TOT EN MET 2025

straatbeeld Stevensweert, Maasgouw



'Samen gericht bouwen aan de toekomst'

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 TERUGBLIK: ONTWIKKELINGEN IN DE PERIODE 2018 TOT EN MET 2025	5
2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018	5
2.2 Planrealisaties	6
2.3 Planvoorraad	7
2.4 Bevindingen en uitdagingen	8
HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER	10
3.1 Groeiende behoefte centraal	10
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	12
3.3 Regionale opgaven / speerpunten	13
HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS	19
4.1 Kwantitatieve kaders	19
4.2 Kwalitatieve kaders	21
4.3 Samenvatting	23
HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE	24
5.1 Omgevingswet	25
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	26
5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening	28
5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen	29
5.5 Intrekken omgevingsvergunningen	30
5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten	30
5.7 Prestatieafspraken	31
HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF	32
6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit	32
6.2 Communicatie en overleg	33
6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid	34
6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg	34
6.5 Procedure	35



BIJLAGEN

BIJLAGEN	36
Bijlage 1: Echt-Susteren	37
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	37
• Lokale uitwerking	37
• Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022	39
Bijlage 2: Leudal	40
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	40
• Lokale uitwerking	40
• Planvoorraadlijst Leudal, per 1-1 2022	42
Bijlage 3: Maasgouw	47
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	47
• Lokale uitwerking	47
• Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022	49
Bijlage 4: Nederweert	52
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	52
• Lokale uitwerking	52
• Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022	54
Bijlage 5: Roerdalen	59
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	59
• Lokale uitwerking	59
• Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022	61
Bijlage 6: Roermond	64
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	64
• Lokale uitwerking	64
• Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022	65
Bijlage 7: Weert	70
• Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose	70
• Lokale uitwerking	70
• Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022	71





het witte stadje Thorn, Maasgouw

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Midden-Limburg is het Verbindend hart van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden.

In deze Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: Structuurvisie Wonen 2022) wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo houden we de leefbaarheid op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.



HOOFDSTUK 2 TERUGBLIK: ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de (kwantitatieve) afspraken en ontwikkelingen uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018). Deze terugblik geeft inzicht in de recente ontwikkelingen en uitdagingen op de woningmarkt.

2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018

De belangrijkste regionale afspraken in de Structuurvisie Wonen 2018 zijn bedoeld om de planvoorraad (en woningbouwrealisaties) beter af te stemmen op de veranderende behoefte, met ruimte voor lokaal maatwerk, maar wel rekening houdend met een verwachte naderende huishoudentop. De huishoudensprognoses van Etil vormen de basis voor de kwantitatieve afspraken. De uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek 2018 liggen ten grondslag aan de gewenste kwalitatieve sturing. Aanvullend daarop, is conform afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018, nader onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagendplaatsen en de huisvestingsbehoefte van internationale werknemers.

Onderstaande tabel bevat de kwantitatieve afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2018. Gedeeltelijk zijn deze afgeleid van voorgaande afspraken uit de Structuurvisie Wonen 2014.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te hou- den groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	plan- voorraad per 1-1-2018	over- capaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	299	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.138	8.322	2.184	873

Tabel 1: afspraken Structuurvisie Wonen 2018

In de Structuurvisie Wonen 2018 is bepaald dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de gewenste reductie daarvan. Om die reden is vastgelegd dat het aantal nieuwe plannen dat binnen de planperiode wordt toegevoegd, ook extra (binnen de planperiode) moet worden geschrapt.

Gedurende de looptijd van de Structuurvisie Wonen 2018 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd, met als gevolg dat de regio steeds meer focus heeft



gelegd op het versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouwrealisaties van kwalitatief passende woningen. In het kader van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2022 is provinciaal ook vooral gefocust op het toevoegen van kwalitatief de juiste plannen en is met de regio's afgesproken minder nadruk te leggen op de harde resultaten van het schrappen van plannen op korte termijn en meer in te zetten op een blijvende inspanning over een langere periode om minder gewenste plannen te saneren of om te buigen. De in de Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen termijn waarbinnen plannen geschrapt moeten worden is daarom door de regio niet meer als harde afspraak gehanteerd. Er blijft uiteraard wel aandacht voor dynamisch voorraadbeheer en voor het schrappen van plannen die niet aansluiten bij de behoefte.

2.2 Planrealisaties

In de periode 2018 tot en met 2021 zijn 3.905 nieuwe woningen gerealiseerd en zijn 528 bestaande woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie in Midden-Limburg komt hiermee uit op 3.377 (844/jaar) woningen. De woningvoorraad is daarmee in 4 jaar al fors meer gegroeid dan in de looptijd van de vorige structuurvisie, waarin netto 1.872 (468/jaar) woningen zijn gerealiseerd van 2014 tot en met 2017. Geen enkele gemeente heeft afspraak 2 over het maximaal aantal te bouwen woningen tot aan de huishoudentop overschreden.

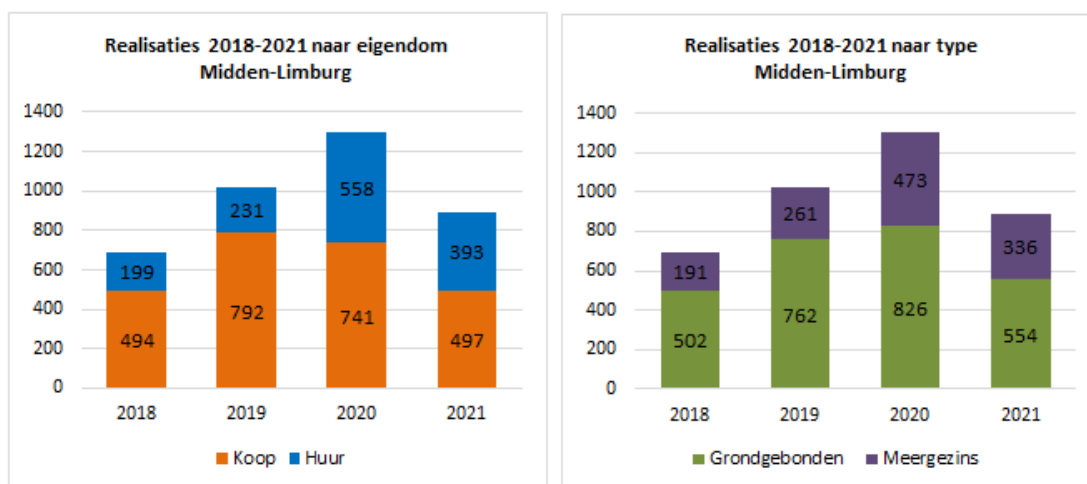
In de Structuurvisie Wonen 2018 is niet expliciet een ambitie bepaald over een minimaal aantal toe te voegen woningen. Impliciet moeten de realisaties wel gelijke tred houden met de ontwikkeling van het aantal huishoudens in dezelfde periode. Het aantal huishoudens is met 2.223 gegroeid, van 106.591 op 1-1-2018 tot 108.814 op 1-1-2021. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 wordt in de loop van 2022 bekend. Er zijn in Midden-Limburg meer woningen gerealiseerd dan dat het aantal huishoudens is gegroeid. In alle gemeenten zijn volop bouwactiviteiten zichtbaar.

gemeente	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen woningen tot HH top	bruto realisaties	sloop / onttrekking	netto realisaties	als % bestaande woningvoor- raad
Echt-Susteren	458	256	32	224	1,5%
Leudal	457	473	68	405	2,6%
Maasgouw	354	317	2	315	3,0%
Nederweert	349	259	30	229	3,1%
Roerdalen	319	258	22	236	2,5%
Roermond	2.841	1.412	278	1.134	4,1%
Weert	1.360	930	96	834	3,7%
Totaal regio	6.138	3.905	528	3.377	3,1%

Tabel 2: planrealisaties periode 2018 tot en met 2021

Het aandeel huurwoningen in de realisaties bedraagt 35% , waarvan 646 woningen in het sociale huursegment. Het aandeel koopwoningen bedraagt 65%. 2.644 gerealiseerde woningen zijn gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen (68%) en 1.261 als appartementen (32%). Een deel van de realisaties betreft vervangende nieuwbouw.





Figuur 1: realisaties naar eigendom en type woningen

Toegankelijkheid van woningen wordt steeds belangrijker door het langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn 1.495 woningen (38% van alle realisaties) nultreden uitgevoerd en zorggeschikt voor de doelgroep ouderen. Een nultredenwoning is zonder trappen van buiten bereikbaar en specifiek geschikt voor het gebruik van een rollator/rolstoel. Een levensloopbestendige woning heeft wel de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal 1 slaapkamer) op de begane grond, maar kan evengoed trappen of drempels bevatten. Inmiddels worden bijna alle nieuwe woningen levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee ook geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.

2.3 Planvoorraad

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van de planvoorraad in Midden-Limburg van 2018 tot en met 2021. Als de realisaties buiten beschouwing worden gelaten, dan is de planvoorraad toegenomen. In totaal zijn verouderde plannen voor 1.600 woningen geschrapt of neerwaarts bijgesteld. Daartegenover zijn nieuwe kwalitatief passende plannen voor 3.562 woningen toegevoegd. Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven, ligt de prioriteit momenteel bij het versnellen van kansrijke initiatieven, al dan niet vanuit de bestaande planvoorraad. Door actief en dynamisch planvoorraad-beheer ontstaat meer regie op, en ruimte voor, de realisatie van kwalitatief passende woningen op gewenste locaties.

gemeente	planvoorraad 1-1-2018	ontw. planvoorraad 2018 t/m 2021			planvoorraad 1-1-2022
		netto realisaties	totaal geschrapt	totaal toegevoegd	
Echt-Susteren	575	224	0	273	624
Leudal	1.080	405	341	101	435
Maasgouw	799	315	163	183	504
Nederweert	553	229	92	293	525
Roerdalen	557	236	69	234	486
Roermond	3.099	1.134	453	1.176	2.588
Weert	1.659	834	482	1.402	1.745
totaal	8.322	3.377	1.600	3.562	6.907

Tabel 3: ontwikkeling planvoorraad





2.4 Bevindingen en uitdagingen

Het aantal inwoners in de regio is 1,0% (2.388 inwoners) gegroeid in de periode 2018 tot en met 2021 maar er zijn verschillen zichtbaar tussen de gemeenten. De grootste relatieve groei zit in Roermond (2,4%), Nederweert (1,7%) en Maasgouw (1,4%). Daarna volgen Weert (1,0%) en Leudal (0,2%). In Echt-Susteren (0,0%) en Roerdalen (-0,8%) is het aantal inwoners licht afgenomen.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal 3 en meer persoons huishoudens is afgenomen (-796). Daarnaast vormen internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking.

Het aantal huishoudens in de regio is in de periode 2018 tot en met 2020 met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De grootste relatieve groei zit in Weert (2,8%). Daarna volgen Maasgouw (2,5%), Leudal (2,3%), Roermond (2,3%), Nederweert (2,2%), Roerdalen (1,0%) en Echt-Susteren (0,7%). In enkele gemeenten vlakkt de groei langzaam af en nadert de huishoudentop. In hoofdstuk 4 worden de meest recente prognoses beschreven. Afspraken over bouwen naar behoefte zijn een afgeleide hiervan. Daarbij bestaat een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte. De ambitie om een gedeelte van de bouwopgave van Zuid-Oost Brabant in te vullen, is opgenomen in de regioparagraaf van de provinciale omgevingsvisie (POVI).

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid



om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

De bouwproductie is momenteel hoog, zoals blijkt uit de realisatiecijfers. Er zijn in de regio in de periode 2018 tot en met 2020 zo'n 400 woningen méér gebouwd dan het aantal huishoudens is gegroeid. Er wordt een grote druk op de woningmarkt ervaren. De afgelopen jaren is intensief overleg gevoerd, o.a. met de Provincie Limburg en de woningcorporaties, over de wijze waarop hieraan het hoofd kan worden geboden.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

In de volgende hoofdstukken worden deze opgaven nader toegelicht.





kanaalwoningen plan Merenveld Budschoop, Nederweert

HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER

In dit hoofdstuk wordt de koers voor de periode tot en met 2025 uiteengezet en regionale speerpunten benoemd.

3.1 Groeiende behoefte centraal

Ambitie en ruimte voor nieuwe plannen

Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod, daarop ligt in de Structuurvisie Wonen 2022 de nadruk. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte. De Structuurvisie Wonen 2018 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen én anderzijds mee te werken aan plannen waar kwalitatief behoefte aan bestaat.



Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

De planvoorraad is idealiter zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming met de behoefte en biedt daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. De regio erkent en accepteert dat een deel van de huidige planvoorraad wellicht nooit tot realisatie zal komen, ondanks bestaande planologische titels en/of onderliggende overeenkomsten. Het proces voor het schrappen van dergelijke 'harde' plannen vergt veel tijd, inzet en capaciteit en soms ook financiële middelen. De komende periode heeft bouwen de prioriteit boven schrappen.

In de Structuurvisie Wonen 2022 worden geen afspraken gemaakt met een concrete doelstelling om de planvoorraad terug te dringen. Het teveel aan plannen speelt wel een rol in de verplichte herbeoordeling van de planvoorraad c.q. de functie wonen in omgevingsplannen zoals opgenomen in de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening. De eerste actualisatie van de bestaande planvoorraad moet voor 1 januari 2025 plaatsvinden. Deze regionale structuurvisie wordt beschouwd als deze actualisatie. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsvisie ook instructieregels opgenomen om woningbouw te stimuleren en 'papierenen plannen' tegen te gaan. Dankzij deze Limburg-brede aanpak kunnen gemeenten gezamenlijk optrekken in het proces en beter sturen op een planvoorraad die past bij de actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Tussentijds blijven gemeenten in het kader van dynamisch voorraadbeheer verantwoordelijk om individuele plannen tegen het licht te houden en te beoordelen of aanpassing nodig is om aan te sluiten bij de lokale, kwalitatieve behoefte. De afgelopen jaren zijn diverse aansporingen gedaan en instrumenten in gang gezet richting initiatiefnemers (via overeenkomsten en/of aanpassingen van het bestemmingsplan) om plannen in overeenstemming te brengen met de vraag en de bouw te versnellen. Dit heeft een positieve invloed op het in evenwicht brengen van planvoorraad en behoefte.





Centrumplan in aanbouw, Nederweert



transformatie Bedrijfshal De Meule naar appartementen Posterholt, Roerdalen

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

De nationale overheid richt zich in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op 21 verschillende nationale belangen. Eén daarvan is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en verder vertaald in de Limburgse agenda Wonen.

Limburgse Agenda Wonen en Provinciale Omgevingsvisie

De Limburgse Agenda Wonen levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Bij een gezonde woningmarkt wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige behoeften, is er sprake van voldoende doorstroming en is er voor mensen kans op een wooncarrière. Een veilige en sociale woonomgeving is daarbij belangrijk.

De provinciale rol op de Limburgse woningmarkt is kaderstellend en ondersteunend. De primaire rol van de provincie is het best te omschrijven als agenderend, stimulerend, meedenkend en stakeholders met elkaar verbindend tot een excellente samenwerking. Met een aantal financiële arrangementen tracht de provincie ook in financiële zin een bijdrage te leveren.

Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar. De Provincie Limburg wil partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; zij kent de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitort deze.

Het provinciaal beleid is in hoofdlijnen vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De vorige structuurvisie was gelinkt aan het POL. Deze structuurvisie is gerelateerd aan de POVI, die in het vierde kwartaal 2021 is vastgesteld. De daaraan gekoppelde Provinciale Omgevingsverordening treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de bestaande Omgevingsverordening van kracht. Naar aanleiding van de bovengenoemde ontwikkelingen bestaat de mogelijkheid



dat er nieuwe Bestuursafspraken met de Provincie Limburg worden gemaakt met betrekking tot het werkveld wonen.

3.3 Regionale opgaven / speerpunten

De focus zal de aankomende vier jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Aandachtspunten hierbij zijn de beschikbaarheid en bereikbaarheid van woningen.

3.3.1 Het vergroten van het aandeel huurwoningen

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.

Daarbij hebben de woningcorporaties met name een rol in het realiseren van de sociale huurwoningen. Een steeds groter aandeel van woningtoewijzing verloopt via bemiddelingstrajecten. Reguliere woningzoekenden vinden daardoor steeds lastiger een sociale huurwoning. Woningcorporaties zijn voor de gemeenten in deze een belangrijke partner. Via de jaarlijkse lokale prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties.

Ook particuliere beleggers worden steeds belangrijker bij het realiseren van huurwoningen, zoals bij de transformatie van leegstaande panden.

3.3.2 Woonwagendstandplaatsen

Het Rijk heeft op basis van rapporten van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman in 2018 een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. De kern van dit beleidskader is dat gemeenten de behoefte aan standplaatsen in beeld brengen en het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast stellen als onderdeel van het woonbeleid. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats. Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.

Conform bovenstaand beleidskader van het Rijk en de afspraak uit de Structuurvisie Wonen 2018 is aanvullend op het woningmarktonderzoek uit 2018 een provincie brede inventarisatie gedaan naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen. Regionaal



kwam dit uit op ruim 100. De uitkomsten van deze inventarisatie hebben eenzelfde status als de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en geven een indicatie van de behoefte. De opgave voor de eventuele uitbreiding van standplaatsen wordt lokaal gezien in relatie tot de totale opgave in de sociale huursector en de druk op de sociale huursector met de daarbij behorende wachttijden. Gemeenten zijn ieder verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van de opgave die uit de inventarisatie is gebleken.

3.3.3 Statushouders

Gemeenten krijgen van rijksweg een taakstelling opgelegd in de huisvesting van statushouders. Het toezicht hierop verloopt via de provincie. Na een periode van relatief lage taakstellingen is deze in 2021 opgelopen. Gelet op de omstandigheden in Afghanistan is het de verwachting dat de taakstelling in 2022 verder gaat oplopen. In de prestatieafspraken met de corporaties maken de gemeenten afspraken over de realisatie van de taakstelling. De corporaties stellen sociale huurwoningen beschikbaar. Als de taakstelling oploopt, betekent dit dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn om de taakstelling te kunnen behalen. En dit gebeurt terwijl de druk op de sociale huurmarkt al groot is. Het verdient dan ook de aanbeveling om te zorgen voor meer sociale huurwoningen om in de grotere behoefte te kunnen voorzien. Flexconcepten kunnen hierbij uitkomst bieden.



seniorenwoning Nieuwstadt - Echt-Susteren

3.3.4 Starters

Het wordt voor starters steeds moeilijker toe te treden tot de woningmarkt. Wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op. Huurprijzen in de vrije sector worden opgestuwd vanwege de druk op de woningmarkt. Koopprijzen stijgen explosief.

De bouw van nieuwe woningen voor starters is niet altijd vanzelfsprekend. Het aantal starters stabiliseert of neemt af en in de reguliere woningvoorraad zijn in principe voldoende starterswoningen aanwezig. Echter vanwege de gestegen prijzen van koopwoningen zijn bestaande woningen voor starters nog slechts beperkt beschikbaar en bereikbaar, zelfs in gemeenten waar van oudsher starterswoningen beschikbaar zijn.





Gelet op deze omstandigheden kunnen gemeenten er voor kiezen om starterswoningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat, vanwege de gestegen bouwkosten, de haalbaarheid onder druk staat. Transformatie van bestaand vastgoed biedt voor deze doelgroep wellicht een betaalbaarder alternatief. Gemeenten kunnen hier lokaal op sturen.

Startersleningen zijn in alle gemeenten beschikbaar. De provincie participeert hierin. Met een starterslening wordt koopstarters een steun in de rug gegeven bij de aankoop van de eerste woning. De starterslening is een tweede hypotheek. De uitvoering verloopt via Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn).

3.3.5 Wonen met zorg

Uit het behoeftenonderzoek van 2018 blijkt dat veel ouderen graag zouden willen verhuizen naar een andere, meer passende woning. In de praktijk gebeurt dit echter beperkt. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen andere doelgroepen in de knel. Ook heeft dit financiële gevolgen voor de Wmo-uitgaven. Gezien de grote omvang van de doelgroep is een oplossing alleen met nieuwbouw niet mogelijk maar is ook een aanpassing van de bestaande woningvoorraad nodig om tegemoet te komen aan de veranderende behoefte.

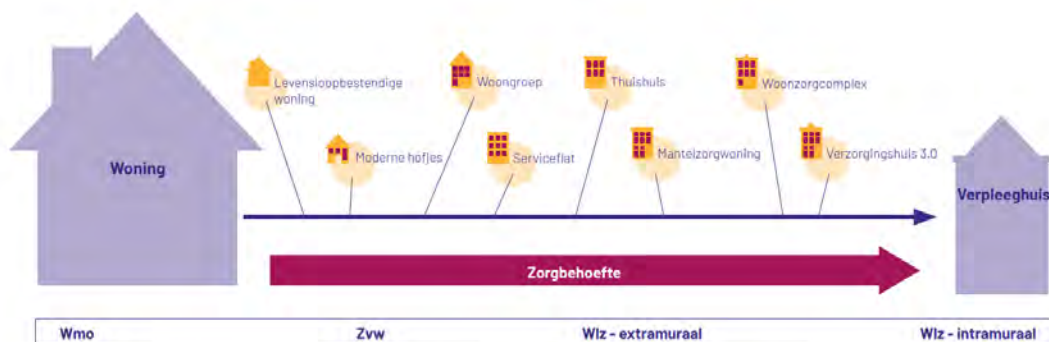
Naast ouderen is er ook een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met een psychische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder een sociaal vangnet. Deze kwetsbare inwoners wonen zelfstandig in de wijk, vaak met ambulante begeleiding vanuit de zorg.

De zorg kan in de toekomst niet meer op traditionele wijze geleverd worden. Reden is enerzijds dat er onvoldoende zorgpersoneel is, anderzijds staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk, onder andere vanwege de dubbele vergrijzing (de groep ouderen groeit en ouderen worden ouder). Het gevolg is dat steeds meer mensen zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er zich beperkingen voor doen. De doelgroep die traditioneel mantelzorg verleent, komt nu zelf in de leeftijd dat mantelzorg nodig is. De conclusie is dat er fundamenteel anders met wonen en zorg omgegaan dient te worden.



Ontwikkeling passende woonvormen

Het aantal ouderen in een verpleeghuis neemt af. Het aantal ouderen dat thuis woont met maximale ondersteuning neemt toe. Nog een stap verder gaan nieuwe woonvormen met een flexibel gebruik van de wooneenheden, die zowel extramuraal als intramuraal ingezet kunnen worden. Daarbij gaat het in alle gevallen om het scheiden van wonen en zorg. Dat zorgt voor een grotere behoefte aan reguliere woningen die flexibel inzetbaar zijn voor diverse vormen van zorg, maar ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. Belangrijk is dat de regio open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers. In lokale woon-zorgvisies, dan wel woon-zorg beleid, kan dit verder worden uitgewerkt/gefaciliteerd.



Figuur 2: woonvormen voor ouderen met zorg thuis, bron ActiZ

3.3.6 Internationale werknemers

Vanwege de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af. Hierdoor wordt er een krapte op de arbeidsmarkt verwacht. Internationale werknemers spelen een belangrijke economische rol in cruciale sectoren. In Midden-Limburg is dit vooral de groot- en detailhandel, industrie, horeca, logistiek, gezondheidszorg, landbouw, bouwnijverheid en onderwijs.

In de Stuurgroep internationale werknemers wordt op provinciaal niveau samengewerkt aan de verschillende thema's die samenhangen met internationale werknemers, zoals economische ontwikkeling, werkgelegenheid, huisvesting en integratie. In de Stuurgroep zijn vertegenwoordigd: de provincie Limburg, de gemeenten alsmede de werkgeversorganisaties LWV, LLTB en MKB. Vanuit Midden Limburg is de gemeente Weert afgevaardigd.





Penitentenstraat, Weert

Het besef dat het belang van de inzet en aanwezigheid van internationale werknemers in de (Midden-Limburgse) economie groeit en blijft groeien, wordt breed onderschreven in de regio. Het is daarom goed om de inzet van de provinciale Stuurgroep nadrukkelijk te blijven volgen, vanuit de regio daarin te blijven participeren, terugkoppeling vanuit de Stuurgroep te borgen en de acties die daaruit voortkomen te vertalen naar de Midden-Limburgse

schaal. De ingezette lijn om het thema regelmatig op de agenda te plaatsen en informatie uit te wisselen en waar mogelijk beleid onderling af te stemmen, wordt voortgezet. Daar waar mogelijk wordt – op nader te verkennen punten – samenwerking gezocht in de regio op dit prioritaire thema (SML). Het betreft een werkveld overstijgend thema.

De Stuurgroep heeft bureau Decisio het aantal internationale werknemers in beeld laten brengen, de verwachte ontwikkeling en de samenhangende huisvestingsopgave. Het aantal internationale werknemers in Midden-Limburg is toegenomen van 2.729 in 2010 naar 13.415 in 2018. De verwachting is dat het aantal internationale werknemers verder zal toenemen tot 16.600 – 19.500 in 2030. Dit betekent een aanvullende huisvestings-opgave voor short-stay, mid-stay en long-stay.

Huisvesting kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. De situatie is per gemeente wisselend. In de ene gemeente werken werknemers in andere sectoren dan in andere gemeenten, bijvoorbeeld meer in de agrarische sector versus meer in de industrie/logistiek. Dit vraagt om andere huisvesting. Regionaal uniform beleid over huisvesting is dan ook niet logisch. Via lokaal beleid leggen gemeenten vast hoe in deze opgave kan worden voorzien. Dit is voornamelijk gericht op binnen de eigen gemeente werkzame internationale werknemers. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.

Voor de monitoring van gerealiseerde huisvesting wordt aangesloten bij de provinciale woonmonitor. Via de Stuurgroep loopt de monitoring van de ontwikkeling van het aantal internationale werknemers dat woont en werkt in de gemeenten.

3.3.7 Transformatie van vastgoed en herstructurering

De leefbaarheid in onze kernen en wijken is belangrijk. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.



Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

3.3.8 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in de regio Midden-Limburg bestaat voor 66% uit woningen die vóór 1985 gebouwd zijn. Over het algemeen zijn deze woningen slecht geïsoleerd. Hier ligt een enorme verduurzamingsopgave. Verduurzaming is de eerste stap naar het aardgasvrij maken van woningen. De corporaties pakken de verduurzaming van hun bezit op. De balans tussen de te nemen verduurzamingsmaatregelen enerzijds en de betaalbaarheid van het wonen (woonlasten) anderzijds is belangrijk. Concrete maatregelen worden uitgewerkt in lokaal (duurzaamheids)beleid.

Het andere aspect van verduurzamen betreft de levensloopbestendigheid van de woningen. In het kader van de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis blijven wonen vraagt dit regionale aandacht. De provincie heeft de stimuleringsregeling Duurzaam Thuis waarbij zowel maatregelen om het energieverbruik terug te dringen als ook maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken kunnen worden gefinancierd via een lening met een lage rente.

3.3.9 Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

Beleidsmatig is permanente bewoning van recreatiewoningen niet gewenst. Dit is als zodanig vastgelegd in de visie van Midden-Limburg: 'Het verbindend Hart van Limburg'. Permanent wonen op recreatieparken past niet binnen de Midden-Limburgse ambitie voor een kwalitatief hoogwaardige recreatieve regio, een regio met een goed woon- en leefklimaat.

Diverse gemeenten hebben de afgelopen jaren veel energie gestoken in handhaving van onder andere permanente bewoning van recreatiewoningen door internationale werknemers. Daarnaast is ondermijning een aspect dat samen kan gaan met permanente bewoning van recreatiewoningen. De ervaring van de laatste jaren heeft geleerd dat voorkomen van illegale situaties vele malen efficiënter en effectiever is dan achteraf handhaven mede omdat wetgeving een snelle handhaving onvoldoende ondersteunt (met name vanwege de termijnen).



HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS

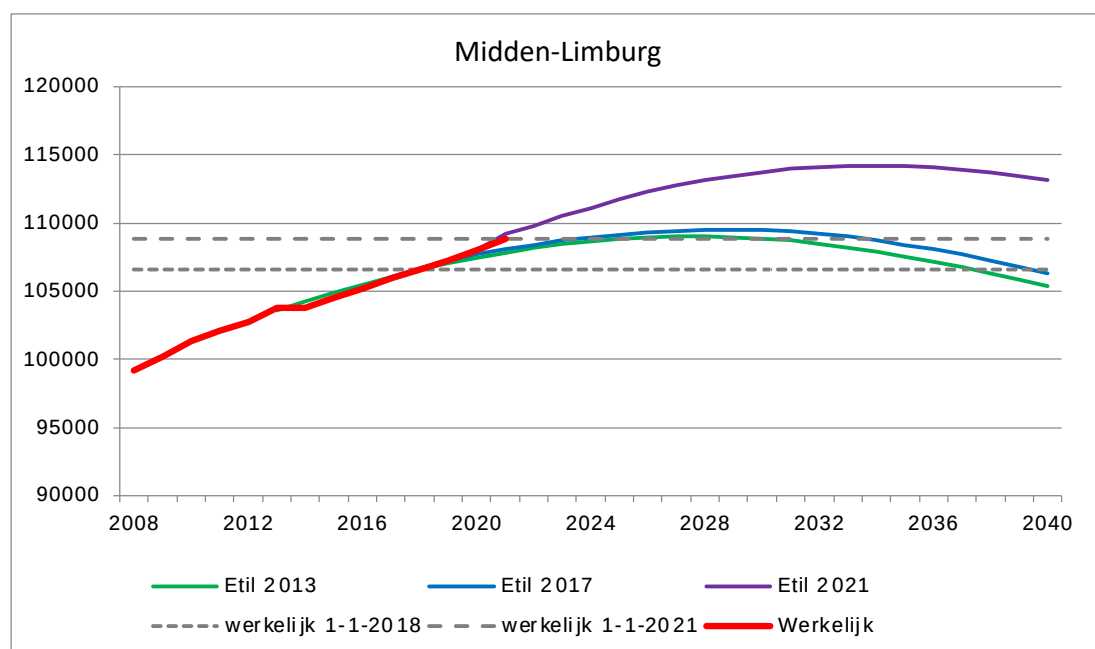
Eén van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarbij kwantitatief en kwalitatief getoetst.

4.1 Kwantitatieve kaders

Voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve zin zijn de huishoudensprognoses van Etil al jaren leidend. Met name de top van het aantal huishoudens is bepalend voor het benodigde aantal woningen. Een prognose is geen exacte voorspelling en de algemene ervaring is dat de huishoudentop steeds verder wegschuift in de tijd en de afgelopen jaren naar boven is bijgesteld. Gemeenten laten hierin wel verschillen zien, zoals in paragraaf 4.1.1 (en gemeentelijke bijlagen) wordt beschreven. De prognoses zijn waardevol om de trend op middellange termijn aan te geven en vormen een uniforme basis voor de kwantitatieve woningbehoefte op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. In deze structuurvisie worden deze cijfers verruimd met een regionale ambitie om aanvullende woningbouw te realiseren (paragraaf 4.1.2). Daaruit volgen regionale afspraken over de woningbehoefte tot aan de huishoudentop en de ambitie voor de woningbouwrealisaties per gemeente voor de periode 2022 tot en met 2025 (paragraaf 4.1.3).

4.1.1 Prognoses Etil

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5.387 met een top in 2034.



Figuur 3: huishoudensontwikkeling Midden-Limburg

Het aantal huishoudens in de regio groeit nog van 108.814 per 1-1-2021 tot 114.201 per 1-1-2034. Naarmate de top nadert vlakt de groei af. Na de huishoudentop buigt deze om naar een daling waardoor er -met uitzondering van vervangende nieuwbouw- op termijn per saldo geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Bovenstaand



figuur geeft de verwachte ontwikkeling voor de regio weer. In de bijlage is meer informatie opgenomen over de verwachte ontwikkeling per gemeente. Niet elke gemeente bereikt gelijktijdig de top, dit varieert op grond van de meest recente prognoses van het jaar 2025 tot 2043.

4.1.2 Aanvullende regionale ambitie

De beleidsneutrale Etil-prognoses geven de verwachte ontwikkelingen aan en bieden daarmee ruimte voor aanvullende ambities op korte en middellange termijn. De regio heeft de wens om bovenop deze prognoses aanvullend meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften en wensen van (toekomstige) inwoners. Hiermee willen we tegemoetkomen aan het maatschappelijke vraagstuk en de druk op de woningmarkt. In onderstaande tabel wordt deze ambitie voor de korte termijn (de looptijd van deze structuurvisie) weergegeven.

Daarnaast is sprake van een regionale ambitie voor de langere termijn. Over de omvang en de wijze waarop deze ambitie wordt ingevuld, maken de samenwerkende gemeenten nadere afspraken gedurende de looptijd van deze structuurvisie. Voor de periode na 2025 wordt ook, hoewel in deze structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd, een hogere ambitie nagestreefd. De ambitie voor de middellange termijn is bepalend voor het opstarten van nieuwe woningbouwplannen die een langere doorlooptijd kennen en waar de realisatie pas na de looptijd van deze structuurvisie is voorzien.

4.1.3 Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025

De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2022 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Deze bandbreedte geldt ook voor het overgangsjaar 2021. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.

gemeente	afpraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huis- houdens (Etil 2021)	top in jaar (Etil 2021)	afpraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	ambitie jaarlijks te realiseren aan- tal woningen 2021 tot en met 2025	planvoorraad 1-1-2022
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.907

Tabel 4: aan te houden groei /kwantitatieve woningbehoefte

De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto gemiddeld 844 woningen per jaar opgeleverd. In de bovenstaande tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.



4.2 Kwalitatieve kaders

De regio heeft in het voorjaar van 2018 door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regiobreed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%.

De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkings-samenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom wordt in deze structuurvisie afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

4.2.1 Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

Midden-Limburg heeft te maken met demografisch ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Ten aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%).

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt.



In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig);
- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Na confrontatie met de bestaande woningvoorraad wordt in het uitgevoerde woningmarkt onderzoek geconstateerd dat er (op termijn) een overschot ontstaat aan de volgende woningtypes:

- appartementen zonder lift (huur);
- rij-/hoekwoningen (huur en koop);
- 2 onder 1 kap woningen (koop).

Daarnaast wordt geconcludeerd dat op basis van de woonwensen in algemene zin een groeiende kwalitatieve mismatch is met een overschot aan koopwoningen en een groter tekort aan huurwoningen. Dit wordt met name veroorzaakt door de groeiende doelgroep senioren die veelal een (kleinere) huurwoning wenst en daarvoor een koopwoning achter laat.

Voor een volledig overzicht van de uitkomsten wordt verwezen naar de afzonderlijke (gemeentelijke) rapportages van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018.

4.2.2 Aanvullende kwalitatieve sturing

De provincie stuurt in de Limburgse Agenda Wonen sinds medio 2020 op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen sluiten voor Midden-Limburg aan bij de uitkomsten van het regionale woningmarkt-onderzoek. Uitzondering daarop zijn de koopstarters. In het onderzoek komt deze doelgroep niet naar voren voor wat betreft een aantoonbare aanvullende behoefte, maar wordt geconcludeerd dat deze vanuit vrijkomende bestaande woningen kan worden ingevuld. Een paar jaar geleden was dat ook het geval. Gezien de recente ontwikkelingen én aanzienlijke prijsstijgingen op de huizenmarkt vraagt de doel-



groep starters inmiddels wel extra aandacht. Ook vanwege de wens en het belang om jongeren aan de regio te (blijven) binden. Specifieke ondersteuning wordt door alle regiogemeenten gegeven in de vorm van startersleningen. Uit het woningmarkt-onderzoek blijkt wel een aanvullende behoefte voor kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens in het goedkope koop- of huursegment. Deze woningen bieden zowel mogelijkheden voor starters als voor verschillende andere doelgroepen.

In hoofdstuk 3.3 zijn diverse doelgroepen benoemd waarvoor de huisvestingsopgave extra aandacht vraagt. Deels is de kwalitatieve opgave aanvullend op de in 4.2.1 beschreven kaders uit het woningmarktonderzoek. De door de regio benoemde doelgroepen sluiten aan bij de door de provincie gehanteerde beleidslijn uit de Limburgse Agenda Wonen. Daarnaast dient er blijvende aandacht te zijn voor de levensloopbestendigheid van nieuwbouwwoningen; mede in het kader van een toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad.

4.3 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn op hoofdlijnen de kwantitatieve en kwalitatieve afsprakenkaders opgenomen die de gemeenten naar eigen inzicht lokaal kunnen toepassen en aanvullen voor verschillende wijken en kernen.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de planperiode nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar.





HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE

Doel van deze structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan en regie kan voeren over het woonbeleid. Richtgevend voor deze sturing en regie zijn het kwantitatief en kwalitatief kader zoals neergelegd in hoofdstuk 4. Alle gemeenten binnen de regio Midden-Limburg hanteren hetzelfde kader. Per gemeente, dan wel op wijk- en kernniveau, is sprake van verschillen. Lokaal maatwerk biedt hier uitkomst.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt. De uitkomsten van het in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek geven inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte en worden meegenomen bij nieuwe initiatieven. De prognoses geven inzicht in de kwantitatieve behoefte.

Om sturing te geven is instrumentarium beschikbaar; een soort gereedschapskist, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden. De Woningwet en de Huisvestingswet bieden verschillende mogelijkheden voor het voeren van regie, zoals opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht. Waar dit passend is kan de inzet van deze instrumenten onderzocht worden. In de volgende paragrafen worden instrumenten beschreven die kunnen worden ingezet voor regie op een evenwichtige regionale woningmarkt en passende programmering.



5.1 Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. Met de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden in het ruimtelijk beleid en het woonbeleid (sturen op de fysieke leefomgeving). Dat biedt mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningbouwproductie. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, 1- en 2-persoonshuishoudens, starters, zorgvragers en bijzondere doelgroepen.

De Omgevingswet biedt zes instrumenten voor sturing op de fysieke leefomgeving, waarbij voor gemeenten de volgende twee instrumenten relevant zijn voor sturing op het woonbeleid.

5.1.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een verplichte integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving van haar grondgebied. Dit betekent dat de omgevingsvisie in ieder geval moet bevatten:

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (wat is er en wat is de kwaliteit daarvan?);
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (wat gebeurt er/gaat er gebeuren aan ontwikkelingen en instandhouding van het grondgebied?); en
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid (wat zijn de na te streven doelen en op welke manier worden die bereikt).

De fysieke leefomgeving is breder dan alleen de ruimtelijke aspecten. De wet noemt verplichte aspecten die integraal terug moeten komen in de omgevingsvisie. Daarin zit bijvoorbeeld het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten. Ook ontwikkelingen op het gebied van cultureel erfgoed, energie-infrastructuur, landbouw, landschap, milieu, natuur en water worden meegewogen en beschreven. Een omgevingsvisie bestrijkt daarmee de hele breedte van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De omgevingsvisie is dus niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse domeinen, maar een samenhangende visie op strategisch niveau. De gemeenten zullen tijdens de looptijd van deze regionale structuurvisie aan de slag gaan met het op- en vaststellen van een Omgevingsvisie. Het voorliggende woonbeleid zal daarbij één van de sectorale beleidsvelden zijn die worden verankerd in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

5.1.2 Omgevingsplan

Wanneer in 2023 de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente in formele zin een omgevingsplan, dat bestaat uit geldende ruimtelijke plannen en verordeningen. De gemeenten hoeven deze ruimtelijke plannen en verordeningen niet opnieuw vast te stellen en krijgen tot 2029 de tijd om een omgevingsplan op basis van de Omgevingswet vast te stellen.



De gemeenten zullen immers ieder voor zich voor hun grondgebied de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving willen regelen. Dit gebeurt door het toekennen van functies aan locaties, waarbij deze functies evenwichtig worden verdeeld vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving. De insteek is dat deze (verdeling van) functies bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Dit betekent dat de gemeentelijke ambitie voor de inrichting van de fysieke ruimte en de ambities en randvoorwaarden uit de sectorale beleidsdocumenten (bijvoorbeeld het onderhavige woonbeleid, maar ook bijvoorbeeld economisch beleid en externe veiligheidsbeleid) zullen worden vertaald in het omgevingsplan. Voor wat betreft het thema wonen in het omgevingsplan zal het beleid vooral gericht zijn op de ruimtelijke aspecten.

De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal het instrument structuurvisie vervallen. Woonbeleid blijft nodig op grond van de Woningwet. Deze structuurvisie geldt als woonvisie en is de basis voor het jaarlijkse bod van de corporaties voor de prestatieafspraken.

De structuurvisie is tevens de beleidsmatige basis voor het creëren van voorzienbaarheid. Onder de omgevingswet zal dit door de afzonderlijke gemeenten moeten worden geborgd in de Omgevingsvisie.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: de Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen (projectafwijkingsbesluiten). Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder vormt het instrument om te kunnen sturen op een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.



De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naar huidig inzicht betreft dit woningbouwplannen met meer dan elf woningen. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De behoefte bij een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande planvoorraad om in die vraag te voorzien.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschikt-



woningbouw op voormalige schoollocatie Melick, Roerdalen



appartementen Roerdelta, Roermond



Werthaboulevard, Weert





centrum Heel, Maasgouw



Bocage, Echt-Susteren

heid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan een park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening

Sinds de Provinciale Omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woonbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen dienen waar mogelijk belemmeringen weggenomen te worden. In de provincie Limburg beschikken gemeenten gemiddeld over meer dan voldoende planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, heeft de provincie een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de nieuwe Omgevingsverordening Limburg, die tegelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in zal gaan, opgenomen.

De provincie maakt onderscheid in plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn (op de plank liggen) en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan (nieuwe woningbouwplannen). Zo dienen alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Voor alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat ze uiterlijk in 2029 dienen te zijn gerealiseerd en anders door de gemeente worden heroverwogen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar nadat ze onherroepelijk zijn geworden, dienen





herstructurering centrum Herkenbosch, Roerdalen

te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Voor onherroepelijke niet gerealiseerde woningbouwplannen en nieuwe niet gerealiseerde woningbouwplannen geldt dat de gemeentelijke heroverweging plaatsvindt op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking. Dankzij de Limburg brede heroverweging kunnen gemeenten gelijktijdig optrekken en enerzijds bepalen of een plan wordt voortgezet en binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd, of anderzijds bepalen dat het plaats maakt voor een andere passende functie. Daarmee tevens ook plaats makend voor andere woningbouwplannen. De belangrijkste gemeentelijke belemmeringen, afhankelijkheid van derden en de eeuwige houdbaarheid van papieren plannen, worden met de instructieregels in de omgevingsverordening weggenomen. Gesteund door de andere instrumenten die Provincie en Rijk inzetten, wordt de slagingskans van de gezamenlijke wens om te zorgen voor de realisatie van 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment' vergroot.

5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen

Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht en dient iedere gemeente voor zijn grondgebied over één of meerdere bestemmingsplannen te beschikken. Binnen de regio Midden-Limburg zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen herzien, waarbij onbenutte bouwmogelijkheden (na een bepaalde termijn) komen te vervallen. Voor bestemmingsplannen waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kan binnen de daarin bepaalde termijn een procedure worden gestart tot het zogenaamd wegbestemmen van planologische titels voor de bouw van woningen. Wijziging van het bestemmingsplan houdt in dat binnen de voorwaarden die in de wijzigingsbepaling zijn opgenomen, een andere bestemming dan 'wonen' aan het perceel wordt gegeven. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan bestaande bestemmingsplannen automatisch op in een



omgevingsplan. Gemeenten krijgen vervolgens tot 2029 de tijd om een omgevingsplan op basis van de Omgevingswet vast te stellen. Dat is het moment waarop gemeenten functies zullen herzien.

5.5 Intrekken omgevingsvergunningen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de intrekkingsoorzaken ten aanzien van omgevingsvergunningen weergegeven. Een belangrijke relevante grond vormt het niet starten van de bouw na verlenen van de vergunning. Als 'gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning', mag de vergunningverlener de vergunning intrekken. Hieraan is echter een procedure verbonden, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend en uiteindelijk bezwaar en beroep mogelijk is. Bij omgevingsvergunningen waar vanwege een strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening medewerking is verleend, geldt een langere termijn, namelijk 3 jaar. Dit betekent dat pas na afloop van deze termijn, als niet van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt, kan worden gestart met een procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Bij geldende omgevingsvergunningen kunnen gemeenten de termijnen handhaven. Indien binnen 26 weken (algemene regel), respectievelijk 3 jaar (uitgebreide procedure), niet gestart wordt met de bouw, kan de gemeente de procedure starten om de (omgevings)vergunning in te trekken.

5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten

Binnen de regio zijn afspraken over woningbouwontwikkeling niet alleen vastgelegd in de bestemmingsplannen of (omgevings)vergunningen, maar ook in overeenkomsten. In hoeverre een overeenkomst kan worden ontbonden wanneer er - binnen een bepaalde termijn - geen woningbouw wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Veelal is beëindiging van de overeenkomsten enkel mogelijk met wederzijds goedvinden. Beëindiging of ontbinding van overeenkomsten vraagt maatwerk en is daarom tijdrovend en complex. Bovendien is beëindiging of ontbinding van overeenkomsten niet zonder (financieel) risico.



Binnen de regio worden nieuwe overeenkomsten voorzien van ontbindende bepalingen die gelijke tred houden met de bepalingen daarover in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Voor bestaande overeenkomsten geldt dat deze – wanneer dit nog niet is gebeurd – worden doorgelicht en onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor beëindiging dan wel ontbinding. Bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de intrekking of wijziging van de planologische kaders.



5.7 Prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Via het maken van prestatieafspraken wordt een betere aansluiting gecreëerd tussen de kerntaak van de corporaties en het lokale dan wel regionale volkshuisvestingsbeleid.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden afspraken gemaakt over:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- nieuwbouw;
- kwaliteit en energiezuinigheid;
- verkoop en liberalisatie van huurwoningen;
- gewenste inzet voor Leefbaarheid.

Basis voor de prestatieafspraken vormt een bod dat jaarlijks door de corporaties aan de gemeente wordt uitgebracht op basis van de gemeentelijke woonvisie. De Structuurvisie Wonen 2022 wordt bij het maken van de prestatieafspraken aangemerkt als gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden vastgesteld in een driepartijenoverleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Op lokale basis kunnen, waar aan de orde, zorgorganisaties aansluiten bij de prestatieafspraken.





HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF

De gemeenten beschikken over diverse instrumenten om effectief te kunnen sturen op en regie te voeren om te komen tot een evenwichtige woningmarkt. Iedere gemeente handelt naar eigen inzicht en heeft autonomie van handelen bij de uitvoering, waarbij primair wordt gestuurd op de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de lokale woningmarkt. Het samenspel met en de interactie tussen de regiogemeenten, waarbij plannen worden besproken en getoetst aan de behoefte, draagt bij aan een evenwichtigere regionale woningmarkt.

6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit

Elke gemeenteraad (van de zeven gemeenten) stelt de Structuurvisie Wonen 2022 vast. Daarmee stelt ze de kaders vast en controleert op hoofdlijnen. Dit geeft de colleges bewegingsvrijheid om binnen de kaders van de raad een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is vooral op het gebied van planontwikkeling nodig, omdat er onderhandeld dient te worden, tot compromissen gekomen dient te worden met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties of zelfs afscheid van plannen moet kunnen worden genomen. Om regionaal samen te werken, is vaststelling van deze structuurvisie door de zeven gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraken:

- De Structuurvisie Wonen 2022, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel)initiatieven en dient waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.
- Het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen 2022 en het daarin beschikbare afwegingskader en daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.



Gemeentelijke uitwerking

Gemeenten kunnen deze structuurvisie nader uitwerken of verdiepen op lokaal niveau. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van lokale uitvoeringsplannen of het maken van afspraken met uitvoerende partners.

6.2 Communicatie en overleg

Ambtelijk en bestuurlijk overleg

Periodiek vindt er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met als inzet het bereiken van de regionaal bepaalde doelen. Voor een deel zijn deze abstract van aard, voor een deel gaat het om afstemming van (nieuwe) plannen. De marktomstandigheden zijn sterk bepalend voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.



Gemeenteraden

- Gemeenteraden worden geïnformeerd over de stand van zaken.
- Na vier jaar (2026) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de periode 2022 tot en met 2025 geëvalueerd, als onderdeel van de opvolgende regionale structuurvisie wonen.

Gemeenten onderhouden contacten en faciliteren dit

- De samenwerkende gemeenten overleggen regelmatig met verschillende bij het wonen betrokken partijen.
- De gemeenten voeren overleg met corporaties en huurdersbelangenorganisaties en eventueel zorgorganisaties ten aanzien van het woonbeleid.
- Met makelaars en projectontwikkelaars vindt op basis van specifieke casussen overleg plaats. Zo vernemen gemeenten continu en tijdig welke ontwikkelingen spelen en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De afzonderlijke gemeenten hebben contact met overige stakeholders, zoals wijk- en dorpsraden op basis van de lokale situatie.



6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

Op programmaniveau werken gemeenten regionaal samen. Doel is om te komen tot een regionaal evenwichtige woningmarkt door een woningbouw- en transformatieprogramma met de juiste kwaliteiten en de juiste aantallen. Door monitoring, met daaraan gekoppeld dynamisch voorraadbeheer, geven de regiogemeenten invulling hieraan. Jaarlijks vindt er in ieder geval een monitoring plaats van de volgende aspecten:

- bevolkings- en huishoudensontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie);
- voortgang uitvoering woningbouw per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie);
- planning woningbouwrealisaties per categorie en kwaliteiten.

Monitoring op provinciaal niveau vindt plaats via de provinciale woonmonitor.

6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg

Verbindend hart van Limburg in uitvoering

De regio wil het unieke karakter van de regio behouden en verder uitbouwen door te werken aan drie hoofdopgaven: een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg, een toekomstbestendige (circulaire) economie en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.



woningbouw Holsterveld Vlodrop, Roerdalen



In de Investeringsagenda Midden-Limburg zijn deze ambitie en hoofdopgaven uitgewerkt tot een concreet uitvoeringsprogramma waarbij overheid, bedrijfsleven, onderwijspartners en maatschappelijk middenveld intensief samenwerken om de kansen te verzilveren die Midden-Limburg biedt. Dit vanuit het besef dat de grote opgaven waar Midden-Limburg voor staat samen beter kunnen worden aangepakt dan ieder voor zich. De Investeringsagenda is geworteld in de vele regionale projecten die er op dit moment lopen, maar legt de lat hoger. Wonen is een van deze thema's. Het voornemen is de Investeringsagenda in coproductie met het middenveld uit te voeren. De Investeringsagenda wordt als een unieke kans gezien om samen meer massa te maken en te innoveren als regio. Maar ook om een aantrekkelijke businesscase neer te leggen voor partners buiten de regio die willen investeren in Midden Limburg (zoals het rijk en de provincie).

6.5 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen vormeisen voor het instrument structuurvisie. De zeven gemeenten hebben de Structuurvisie Wonen 2022 gedurende 6 weken ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. De structuurvisie is afzonderlijk vastgesteld door de zeven gemeenteraden en is op basis van de Wro beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van de zeven gemeenten hebben op 8 december 2021 bekend gemaakt dat met ingang van 9 december 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 januari 2022, ter inzage heeft gelegen de ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Het plan is digitaal raadpleegbaar via gemeentelijke websites en www.ruimtelijkeplannen.nl. Inspraakreacties met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie konden door eenieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de afzonderlijke gemeenten.

De vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2022 door de 7 afzonderlijke gemeenteraden is uiterlijk het derde kwartaal 2022 voorzien.



hofje Waagmeesterhof, Weert



BIJLAGEN



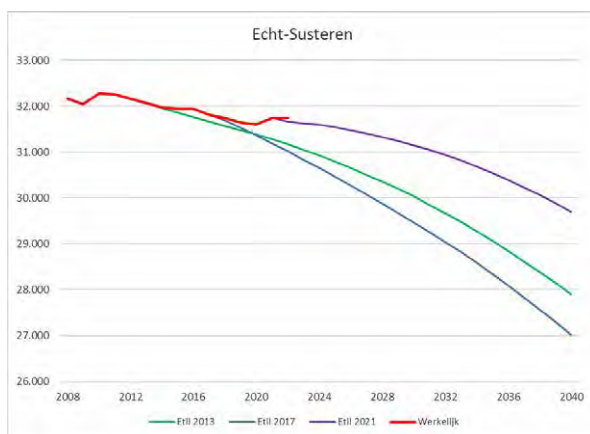
BIJLAGE 1: ECHT-SUSTEREN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

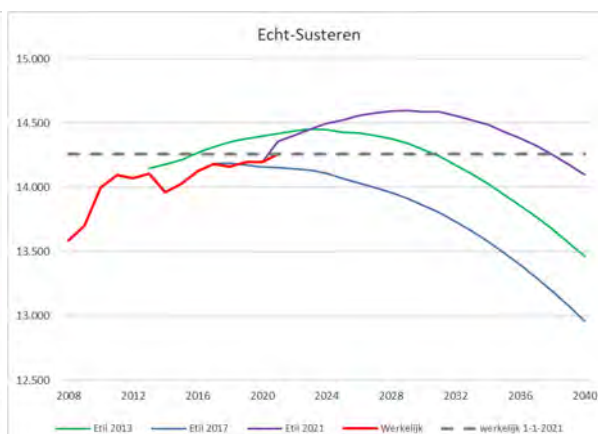
Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2022 31.730, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 1.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 1.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen. Niet voor niets hebben we de slogan: het smalste stukje Nederland, breed genoeg om volop te genieten

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Naast de transitie van beide centra besteden we ook aandacht aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van rotte plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw.



Hiermee zorgen we ervoor dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen maar worden verbouwd voor onze (toekomstige) inwoners. Op die manier houden we de leefbaarheid binnen de kernen op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.

Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen onze gemeente zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;
- de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven (mid- en longstay);
- woningzoekenden vanuit de zuid-oostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

Met name de goede bereikbaarheid en een uitgebreid voorzieningenaanbod in combinatie met een prima woon- en leefklimaat, maken Echt-Susteren een zeer geschikte uitvalsbasis voor diegenen die op zoek zijn naar rust en ruimte.



Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022

Kern	Plan	Aantal woningen
Echt		
	Bocage	171
centrum	Bovenstestraat 44 Echt - Appollo	16
centrum	Centrum Echt	90
	Bloemenhof	65
centrum	Hofakker	8
	Julianastraat - Emmastraat	24
	Emmastraat - Mussenstraat zorg	54
	6 groepswoningen, 48 appartementen	
centrum	locatie Expo	16
	Weijenasweg (RvR)	
Koningsbosch		
	Voormalig voetbalveld Koningsbosch (RvR)	
	Klooster en tuin	45
	Koningsplein / verl. Karel V -straat / Prinsebaan	20
Mariahoop		
	Vlaskuileweg - Kerkweg, Wolters	10
Nieuwstadt		
	Oude schoollocatie / fitnesslocatie	21
	Funkelweide fase 2	6
Pey		
	T Thaal	5
	Chatelainplein	8
	Heerweg 16-18 jongerenwoningen*	0
Slek		
	Sterrendael	21
Susteren		
	De Plint, vlek A1 Centrumplan	7
	In de Mehre	6
	Locatie supermarkt	19
	Louwerstraat (RvR)	
	Middelveld III**	
	Tiendschuur, garage Dijcks	12
Totaal lopende plannen		624

* jongerenwoningen in een innovatief concept, met bijv. gezamenlijke voorzieningen
(In planvoorraad staan 12 woningen)

** planvorming wordt gestart, huur en koop



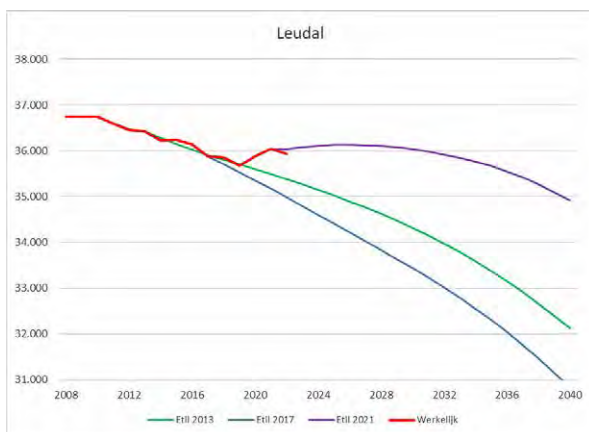
BIJLAGE 2: LEUDAL

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

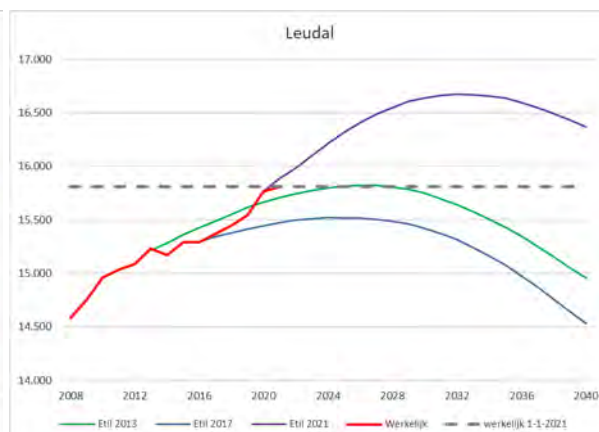
Het aantal inwoners in Leudal bedraagt op 1-1-2022 35.941, dat is een stijging van 84 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2026 nog een lichte stijging verwacht (tot 36.131), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Leudal bedraagt op 1-1-2021 15.807, dit is een stijging van 358 vanaf 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2032. Tot 2032 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 870 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 2.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 2.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De bouwproductie is momenteel hoog in Leudal en die lijn wordt de komende jaren voortgezet met de ambitie om jaarlijks 125-150 woningen te realiseren (zoals opgenomen in H 4.1.3). Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Deze nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn om verschillende redenen nodig en wenselijk. De roep om passende woningen is overal groot, ook in Leudal. Tegelijkertijd laten demografische ontwikkelingen zien dat de bevolkingssamenstelling in Leudal verandert. Verenigingen krijgen minder leden, scholen minder leerlingen en sociale en commerciële voorzieningen staan onder druk. Als functies in kernen vervallen, staat bebouwing leeg. Het geeft uitdagingen, maar ook mooie kansen om deze plekken een nieuwe functie te geven en tegelijkertijd passende woningen te realiseren. Daarbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze transformaties dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid. Maar ook onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in kernen bieden



kansen om passende woningen te realiseren. Daarbij vinden wij het belangrijk dat inwoners aan zet komen en blijven. Collectieve burgerinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de sociale cohesie, onderlinge verbondenheid en leefbaarheid.

Voorgaande betekent dat nieuwe bouwmogelijkheden gericht worden ingezet in het belang van de leefbaarheid in de kernen, om specifieke doelgroepen te ondersteunen en om het aandeel betaalbare (huur)woningen te vergroten. De wijze waarop dat gebeurt wordt (jaarlijks) uitgewerkt in de Versnellingsagenda Wonen.

De Versnellingsagenda Wonen betreft een lokale uitwerking met nadere focus binnen de algemene kaders van deze structuurvisie.

Concreet wordt hierbij ingezet op de volgende onderdelen:

1. Realisatie van woningbouwplannen uit de planlijst passend bij de behoefte.
2. Uitvoeringsprogramma Wonen; transformatiemogelijkheden van centrum-functies naar wonen voor specifieke doelgroepen (onder jaarlijks vast te stellen voorwaarden).
3. Projectmatige woningbouw/burgerinitiatieven; collectieve woonconcepten en samenlevingsvormen vanuit de filosofie 'bouwen door én voor eigen inwoners', zoals wooncoöperaties of bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap o.a. bij vrijkomend maatschappelijk vastgoed.
4. Bouwen in kleine kernen; gerichte aanpak samen met de woningcorporaties om het aandeel (sociale) huurwoningen te vergroten en daarbij ruimte voor woningbouw te scheppen in alle kernen.



Planvoorraadlijst Leudal, per 1-1 2022

	(verwacht) Realisatiejaar					Woningtype				Doelgroep			Zorgcomponent						Specifiek beleid						Status		Bouwproces									
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen ('aaneunwoningen' / woonzorgcomplex)	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungaloww e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramural wonen (grootsehalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Ontkensing a.g.v. functieverandering / (W055)	Intopding bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / (W055)	Intopding bouwen (W055)	Woning buiten contour met Fy kwal. instr (o.a. R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Politele planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)			
Opgeleverd 2021	11	7	1	1	1	1	7	0	7	1	6	0	2	2	1	2						x											7			
							49	49	5	10	39	0	5	0	0	1	0			39				39												
							2	0	0	0	0	0	2	x	x	x	x	x	x																	
							4	0	0	0	0	0	4	x	x	x	x	x																4		
		1					1	0	1	1	0	0																							1	
		2					2	0	2	2	0	0																							2	
		-1					-1	0	-1	-1	0	0			-1																				2	
		3					3	0	3	0	3																									
	14						71																												15	3
							8	0	8	8	0	0	0	0	4	2	2		2																6	6
		4	2			2	16	6	10	16	0	0	x	x	x	16	16	x																	1	1
		1					1	0	1	1	0	0	1																							
		1					1	0	0	0	0	0	1																							
		1					1	0	0	0	0	0	1																							
		1					1	0	0	0	0	0	1																							
	0						28																												7	7
Opgeleverd 2021	7	3	3	3	3		12	0	12	12	0	0	0	0	12	0		0																	3	2
		10					10	10	0	0	10	0	5	x	x	5		x																	10	10
	1					2	2	0	2	2	0	0				2																			2	
	8						24																													13
Opgeleverd 2021		8					8	8	0	0	8	0	2	2	x	x	4		8																	
		6					12	0	0	0	0	12	x	x	x	1	x																			
		-1					-1	0	-1	-1	0	0	-1		-1																					
		9					9	0	9	9	0	0	x	x	x	9		x																		
		1					1	0	1	1	0	0				1		1																		
	0						30																												0	0





100



	(verwacht) Realisatiejaar					Woningtype				Doelgroep			Zorgcomponent						Specifiek beleid					Status			Bouwproces					
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Zorgeschikt zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex)	Zorgeschikt zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorgeschikt zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorgeschikt niet-standaard intramural wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorgeschikt niet-standaard beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / in de wijk)	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Priv kwal instr (o.a R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Bouwwerunning verlaand (aantal woningen)	Woning in aanbouw (aantal woningen)		
Kern Kolpen-Orl. DOP							0	0	0	0	0		x	x	x	x						x	x									
Part. Verspreid: Kern Kolpen-Orl. Grathemseweg onlg. 21b		1					1	0	1	1	0				1													1				1
Part. Verspreid: Kern Kolpen-Orl. Zandstraat 6a (verv. nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x					1	1				
Overige opgeleverde projecten	18																															
Totaal Kolpen-Orl	18						2																					2			1	0
Kern Neer. Engelmansstraat 5b		2					2	2	0	0	2					2						x	2									
Part. Verspreid: Kern Neer. Dorgestraat 34			1				1	0	1	1	0				1		x															
Part. Verspreid: Kern Neer. Bruntoll onlg.			1				1	0	1	1	0				1							x	1									
Part. Verspreid: Kern Neer. Hammeimolen (naast 19)							1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Haldensweg 7 (vervangende nieuw bouw)							1	0	1	1	0					1						x	1									
Part. Verspreid: Kern Neer. Haldensweg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0					1						x	1									
Part. Verspreid: Kern Neer. Haldensweg 18 (sloopt l.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							x										
Part. Verspreid: Kern Neer. Napoleonsweg 69a (naast 71)						1	1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Soomshof 20		1					1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Slaeg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)							1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Slaeg 18 (sloopt l.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1																	
Part. Verspreid: Kern Neer. Ulenstraaten (gemeentegrond ts. 19 en 21)						1	1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Wijk 14a en 14b		1					1	0	1	1	0					1																
Part. Verspreid: Kern Neer. Wetenstraat (naast 1 en naast 2 en 3) - 2b c d			2				2	0	2	2	0				2																	
Part. Verspreid: Kern Neer. Wittenstraat 4a		1					1	0	1	1	0					1																
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Neer	0						13																					9			3	1
Kern Neertier: Op den Heuvel 3e fase																																
Kern Neertier: Op den Heuvel 3e fase (hiz w ongebouw)		3	3	1	4	11		0	7	7	0	4	0		11	0	0															
Part. Verspreid: Kern Neertier. Drossensstraat 60						x 0	0	0	0	0	0																					
Overige opgeleverde projecten	0					1	1	0	1	1	0				1																	
Totaal Neertier	0						12																					10			5	2
Kern Nunhem. Kempiensstraat (Kempiensstr 3,5, Molenbergstr 3)		1					1	0	1	1	0				0	1																
Part. Verspreid: Kern Nunhem. Kempiensstraat 2		1					1	0	1	1	0																					
Part. Verspreid: Kern Nunhem. Napoleonsweg 150 (mogelijke herbouw na sloop)						1	1	0	1	1	0																					
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Nunhem	0						3																					3			2	1



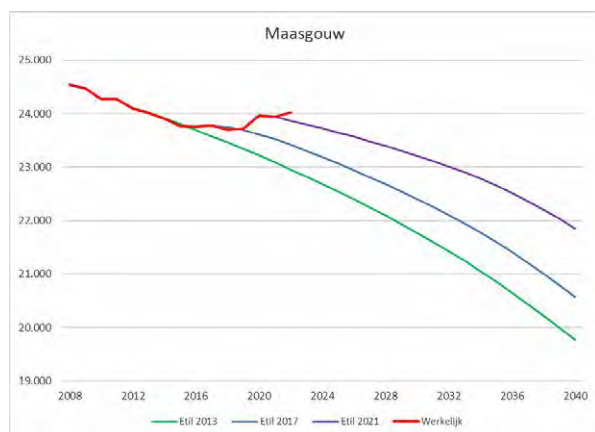
BIJLAGE 3: MAASGOUW

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

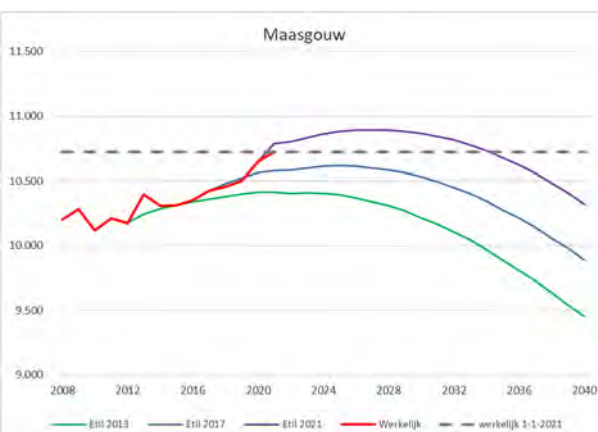
Op 1-1-2022 bedraagt het aantal inwoners in Maasgouw 24.026; dat is een stijging van 329 personen vanaf 1-1-2018. Echter, op basis van de meest recente bevolkingsprognose (Etil 2021) wordt de sinds 2008 –met tussenpozen- ingezette bevolkingsdaling gecontinueerd. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Maasgouw bedraagt op 1-1-2021: 10.723, dit is een stijging van 266 vanaf 1-1-2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt wel dat het bereiken van de top van het aantal huishoudens gehandhaafd blijft op 2026. Tot dat moment vertoont de groei van het aantal huishoudens een licht stijgende lijn, met een toename van 168 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 3.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 3.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De woningbouwproductie in Maasgouw is in 2019 en 2020 met respectievelijk 141 en 106 nieuwe woningen hoog uitgevallen. De komende jaren wordt de ingezette koers om te bouwen naar behoefte gecontinueerd o.a. met behulp van de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om –onder voorwaarden- extra woningen aan de reeds bestaande plancapaciteit toe te voegen. Zo wordt enkel medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waaraan in kwalitatieve zin op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 een tekort bestaat én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor de instandhouding van toekomstbestendige kernen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de vergroting van het aantal betaalbare woningen. Het reeds ingezette beleid om leegstaand vastgoed te transformeren naar woningen en de



aanpak van locaties waar een kwaliteitsslag moet worden gemaakt wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt ook de opgave met betrekking tot wonen met zorg in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties verder ingevuld.

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

1. Regulier woonbeleid: voortzetting van de realisatie van woningbouwplannen zoals die zijn opgenomen in het Lokaal Woningbouwprogramma Maasgouw en passend zijn bij de lokale woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld.
2. Toevoeging extra woningen: het realiseren van aanvullende woningbouw bovenop de op basis van de huishoudensprognose benodigde aantallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie op de (landelijke) woningmarkt zoals die zich ook lokaal in Maasgouw manifesteren. Bovendien wordt hiermee ingezet op het stimuleren van transformatiemogelijkheden van diverse functies naar wonen.
3. Woningbouwmogelijkheden in alle kernen: naast de mogelijkheden tot individuele bouw en kleinschalige projecten in alle kernen wordt ook in samenwerking met woningcorporaties het aandeel (sociale) huurwoningen vergroot.
4. Alternatieve woonconcepten: het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden. Dit o.a. in samenwerking met burgers, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.



Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022

Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond- gebonden	Apparte- ment	Sloop
Beegden							
	Krijtenberg	20		20	20		
	Huis ter Beegden	15	15			15	
	Bosstr. / DeTes 3,8	2		2	2		
	Abelenstraat 18	1		1	1		
	Veldstraat 3	1		1	1		
	Bosstraat 12a	1		1	1		
Totaal		40					
Brachterbeek							
	Stationsweg 18	1		1	1		
	Oliestraat 10a	1		1	1		
	Kempweg 21	1		1	1		
	Kempweg 51	1		1	1		
Totaal		4					
Heel							
	Sleydal	24		24	24		
	St. Anna	39		3	3		
	Chateaupark Heel	40	40			40	
	Dorpsstraat 66	1					
	Raadhuisplein 1a	1		1		1	
	Rect. Driessensstr.	1		1	1		
	Rect. Driessensstr.	1		1	1		
	M. Delhoofenstr.	8	8		8		
	Heerbaan 7a	1		1	1		
	Kasteellaan 1	12	12			12	
	Dorpsstraat 37	3	3			3	
	Dorpsstraat 11b	1					
	Wilhelminaplein 2-2a	1	1		1		
	Wilhelminaplein 4-4a	1	1		1		
	Wilhelminaplein 5-5a	1	1		1		
Totaal		135					
Linne							
	Linnerpark	190	98	92	148	42	
	Grotestraat 12	1		1	1		
	Grotestraat 35	1	1		1		
	Grotestraat 30	1		1	1		
	RvR Linne,Mergelweg	2		2	2		
	RvR Linne,Ossenbergweg	12		12	12		
Totaal		207					



Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond- gebonden	Apparte- ment	Sloop
Maasbracht							
	Bosserhofsveld	4		4	4		
	Havenstraat 24-26	10		10		10	-4
	Hoofdstraat 41-41a	1	1		1		
	Kruisweg 32	10	10		10		
	Wilhelminalaan 5-5a	1	1			1	
	Sintelstraat 25	4	4			4	-1
	Kalverstraat 1	1	1			1	
	Hoofdstraat 40b	1	1			1	
	Hoofdstraat 6-8	14	7	7		14	-1
	Havenstraat	5					
Totaal		45					
Ohé en Laak							
	voorm. schoollocatie Kerk-/Schoolstraat	6	2	4	6		
	Moeder Magdalena- straat 19	1		1	1		
	Burg. Minkenbergs- straat 18 (RB-reparatie)	1		1	1		
	Op den Kamp 19	1		1	1		
	Daalderweg 4	1		1	1		
Totaal		10					
Stevensweert							
	Op de Konie	29		11	11		
	Nieuwendijk 2	1		1	1		
	Bilt 1, perceel R 168	1		1	1		
	Markt 1	5	5		5		
	Eiland 31	1		1	1		
	Veldstraat Oost 9	1	1		1		
	Julianalaan	3		3	3		
Totaal		41					
Thorn							
	Parrenhof-Wilhelminalaan	5		5	5		
	Wijngaard 16-18	1	1		1		
	Kruisweg 43	1		1	1		
	Bogenstraat 1d/e	1		1		1	
	Akkerwal 27	1	1			1	
	Sleestraat 19	1		1	1		-1
	Wal 1	1		1	1		
	Trippaardstraat 22	1					
Totaal		11					



Kern	Plannaam	Aantal woningen	Huur	Koop	Grond- gebonden	Apparte- ment	Sloop
Wessem							
	Polstraat 12	1		1	1		
	Thornerweg 2	10		10	10		
	Monseigneurstraat 15a	1		1	1		
	Steenweg 4	2	2		2		
	Achter de Graef	12	12		12		-10
Totaal		16					
	Totaal Maasgouw	509	229	235	318	146	-17



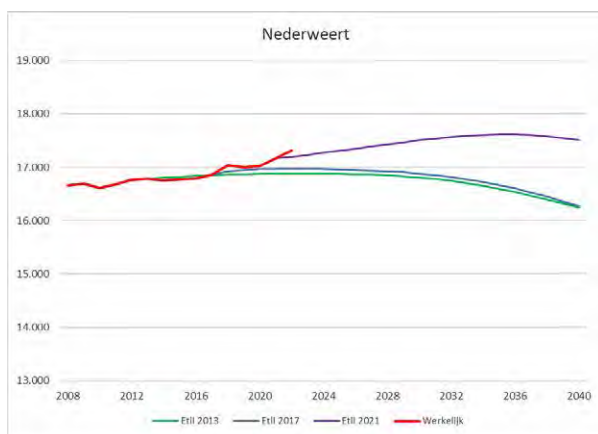
BIJLAGE 4: NEDERWEERT

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

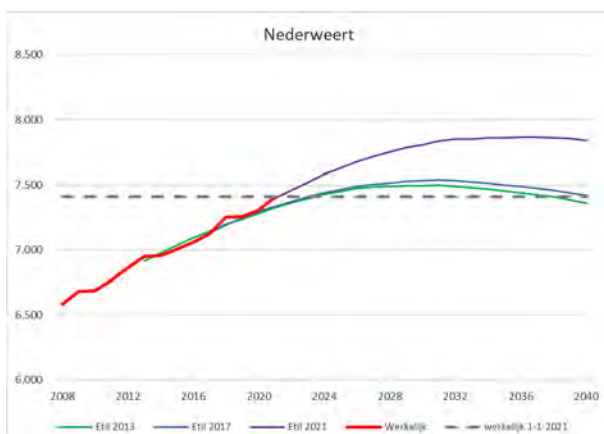
Het aantal inwoners in Nederweert bedraagt op 1-1-2022, 17.322, dat is een stijging van 284 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2035 nog een stijging verwacht (tot 17.617 inwoners), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Nederweert bedraagt op 1-1-2021 7.413, dit is een stijging van 158 ten opzichte van 1-1-2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017 met 75 huishoudens. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2036. Tot 2036 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 453 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 4.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 4.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

Nederweert wil woonruimte bieden aan een ieder die zich thuis voelt in de gemeente, hier een toekomst wil bouwen en wil bijdragen aan de gemeenschap. Dat geldt in het bijzonder voor de mensen die hier zijn geboren en getogen en in Nederweert willen blijven wonen.

De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar), waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2021 t/m 2025). Dit sluit aan bij het medio 2020 gekozen voorkeursscenario woningbouw (Ruimte voor ambitie en groei). Naast het bouwen op basis van de behoefte voor opvang van verwachte huishoudensgroei, geeft dit voorkeursscenario ook ruimte aan de autonome ontwikkeling van Nederweert als overloopgebied van Eindhoven en Zuid-Oost Brabant. Lokaal wordt dit nader uitgewerkt binnen de algemene regels van deze Structuurvisie.



Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid; realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst en nieuwe initiatieven passend bij de behoefte en ambitie.
2. Nadere uitwerking van een nieuwe uitbreidingslocatie rondom de kern Nederweert (het '100 woningenplan'), gericht op invulling behoefte en ambitie.
3. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kerkdorpen voor invulling van primair de eigen behoefte. Initiatieven vanuit de kernen zelf (bouwen door en voor eigen inwoners) hebben de voorkeur. Het betreft maatwerk per kern gericht op leefbaarheid. We onderzoeken in dit kader de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een regeling 'Bouwen in tuinen' in het binnenstedelijke gebied.
5. Herstructurering en transformatieprojecten, met name in de kern Nederweert/Budschop
6. Evaluatie/actualisatie huisvestingsbeleid internationale werknemers.
7. Uitbreiding van woonwagendplaatsen
8. Heroverweging beleid woningsplitsingen buitengebied
9. Verkennen mogelijkheden innoverende projecten (ecologisch wonen, tiny housing et cetera)
10. We onderzoeken - in afstemming met de regio - de noodzaak/wenselijkheid en de mogelijkheden om de lokale woningmarkt met wettelijke instrumenten nader te reguleren (bijvoorbeeld via een Huisvestingsverordening).



Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022

Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Budschop	75	0	5	-2	0	11	7	0	60
Buitengebied	1					1			
Winnerstraat nabij 67	1					1			
Kern	69			-2			7		
Gutjesweg standplaatsen	7						7		
Smisserstraat (tussen 4-8)	1			-1					
Smisserstraat 36	1			-1					
Gutjesweg gebiedsontwikkeling	60								60
Merenveld	1		3			4			
Clausstraat 1			1			1			
Clausstraat 20			1			1			
Koningspark 6			1			1			
Koningspark ong.	1					1			
Ruimte voor ruimte	4		2			6			
Budschop 32C			1			1			
Gutjesweg naast nr 14, hoek Ospelseweg	1					1			
Winnerstraat 15			1			1			
Winnerstraat 71, 73, 75	3					3			
Leveroy	24	1	4	-2	0	18	0	0	9
Buitengebied	1		2			3			
Dorpstraat 67			1			1			
Dorpstraat ong.	1					1			
Swelstraat 8			1			1			
Fase 1: Leiverse Velden	4	1	1			6			
Haver 20	1					1			
Haver 28	1					1			
Haver 34	1					1			
Haver 40			1			1			
Haver ong., naast 62	1					1			
Rogge 12		1				1			
Fase 2: Leiverse Velden	1		1			2			
Gerst/Tarwe ongenummerd	1					1			
Tarwe 3			1			1			
Fase 3: Leiverse Velden	9								9
3e fase	9								9
Fase 4: Leiverse Velden	2			-2					
4e fase gemeente-eigendom	2			-2					



Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Kern	7					7			
Dorpstraat tussen 7-15	4					4			
Past. de Fauwestraat (naast nr. 8)	1					1			
Reulisweg rechts naast 5	1					1			
Sillenhoek tussen 5-7	1					1			
Nederweert Kern	205	4	66	-81	8	53	83	3	47
Buitengebied	4	1	3			8			
Heerweg 9			1			1			
Roeventerschans 5 (LKM woning)		1				1			
Peelsteeg 7b			1			1			
Roeven 6G			1			1			
Bosserstraat ong. (naast 6)	4					4			
Fase 1: Hoebenakker	10					5	5		
Kavels 100 A t/m E	5						5		
Kavels 97, 98, 99 en 111, 112	5					5			
Fase 1: Hoebenakker-Particulier	4		4			8			
Dokter Janssenstr ong.	3					3			
Eisenhowerstr ongen.	1					1			
Scheper 11- 17			4			4			
Fase 2: Hoebenakker-Salmespad	52	2	18	-40		19	10	3	
Hoefsmid 11			1			1			
Hoefsmid 15			1			1			
Hoefsmid 3		1				1			
Leerlooier 13			1			1			
Leerlooier 7	1					1			
NIEGG Gronden	40			-40					
Scheper/Mandemaker (Hoebenakker Noord-West)	7					7			
Salmespad (particulier)	1					1			
Sluiswachter 1			1			1			
Sluiswachter 2		1				1			
Tinnegieter 9-13			3					3	
Tinnegieter 1-7			4				4		
Tinnegieter 8-18			6				6		
Sluiswachter 7			1			1			
Hoefsmid 9	1					1			
Sluiswachter ong. (3)	1					1			
Hoefsmid 1	1					1			
Kern	130		37	-39	8	5	68		47
Bedrijventerrein Staat (36 onbekend)	36								36
Beuldersweg tussen 2 en 12	2					2			



Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Blok A (Wijen), centrumplan Hobusstraat			29		4		25		
Blok B+C (Emté), centrumplan Hobusstraat (9 onbekend)	9								9
Bredeweg bouwplan WVN 2e fase	15						15		
Bredeweg tussen 19 en 23	1			-1					
Burg. Greijmansstraat tussen 10 en 12	2			-2					
Kanaalzone zijde Nederweert	34			-34					
Kapelaniestraat parkeerplaats	2								2
Kerkstraat 24C			1		1				
Kerkstraat 32, 32A en 32B			3		3				
Kerneelhoven, aan Bredeweg en Achtkant PM Raemaekers	3					3			
Mgr Kreijelmansstraat, twee hoek-locaties (Crisplan) harde voorraad	4						4		
Mgr Kreijelmansstraat, twee hoek-locaties (Crisplan) zachte voorraad	20						20		
Rooseveltstraat tussen 1 en 3	1			-1					
Strateris, hoek pad Sjeeshuijs naast 11	1			-1					
Eikenstraat 48 en 48a			2				2		
Geenestraat 31 en 31a			2				2		
Ruimte voor ruimte	5	1	4	-2		8			
Bosserstraat naast 18	1					1			
Kraan 2A			1			1			
Roeven 6F	1					1			
Roeven 6H		1				1			
Roeven nabij 17 (prov)	2			-2					
Schoordijk nabij 6	1					1			
Schoordijk 4			1			1			
Strateris 42D			1			1			
Strateris 42 E			1			1			
Nederweert-Eind	47	0	12	-7	0	26	0	0	26
Buitengebied	1		11			12			
Kruisstraat 15			1			1			
Kruisstraat 99/Kruiszijweg			5			5			
Mildert 11	1					1			
Eind 45, 45a, 47, 47a			4			4			
Hoeven 12			1			1			
Kern	13			-4		9			
Ahrensburgerstraat 20, 22, 24, Pijlspits 4	1			-1					
Ahrensburgerstraat 32	1					1			



Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Eind nrs 61 en 63	1			-1					
Klumpenstraat ong.	7					7			
Kruisstraat naast nummer 100 / pad Raatakker	1					1			
St. Gerardusstraat tussen 11 en 13	1			-1					
Tjongerstraat ten noorden van 14	1			-1					
Ruimte voor ruimte	1		1			2			
Kruiszijweg 5a			1			1			
Kruiszijweg naast 5a	1					1			
Tiskesweij	29			-3					26
Fase 2: Steutenweg	3			-3					
Fase 2: Steutenweg	26								26
Tiskesweij-Particulier	3					3			
Vuursteen 11	1					1			
Vuursteen 13	1					1			
Vuursteen 7	1					1			
Ospel	71	2	15	-21	18	37	11	0	1
Buitengebied	21	2	2		10	4	11		
Broenenhoup 6		1				1			
Kreijlmusweg 13		1				1			
Peelwachter	21				10		11		
Schinkelsweg 12			1			1			
Kruisvennendijk 24a			1			1			
Kern	45		4	-21	8	20			
Lemmenhoek tussen 1 en 1E	1			-1					
Lemmenhoek tussen 29 en 35	1			-1					
Molenpad 11			1			1			
Molenpad 7			1			1			
Onze Lieve Vrouwestraat 50-52	8				8				
Onze Lieve Vrouwestraat links van 5	1					1			
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 21 en 25	1			-1					
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 5 en 13	2			-2					
Onze Lieve Vrouwestraat tussen 8C en 10	1			-1					
Ospelse Poort - OL Vrouwestraat 6	2					2			
Ospelsepoort/ Laonepaât	6					6			
Pastoor Vullersstraat links van 55	1			-1					
Pastoor Vullersstraat rechts naast 61	1			-1					
Reijndersweg/OL Vrouwestraat 50-52	2					2			
Stad 28	1			-1					



Plan	Bouwproces				Type				
	nog niet in ontwikkeling	vergund	in aanbouw	onttrek-king	particulier Huur	particulier Koop	sociaal Huur	sociaal Koop	onbe-kend
Stad 30			1			1			
Stad 32			1			1			
Stad tussen 1 en 9	1			-1					
Stad tussen 16A + 18	1			-1					
Stad tussen 18 en 20	1			-1					
Stad tussen 20 en 22	1			-1					
Tempelshof	4			-4					
Tempelshof 6	1					1			
Waatskamp 2B en 2C	2			-2					
Waatskamp 42	1					1			
Waatskamp 48	1					1			
Waatskamp 50	1					1			
Waatskamp tussen 32-38	1			-1					
Waatskamp tussen 6 en 22	1			-1					
Waatskampzijweg tussen 4 en 8	1					1			
Ruimte voor ruimte	2		4			6			
Casseweg 3C	1					1			
Klaarstraat 5B	1					1			
Kreijel 2, 2A, 2B, 2C			4			4			
Vlut	3		5			7			1
Veenring 10			1			1			
Veenring 14	1					1			
Veenring 14a			1			1			
Veenring 6,8	2					2			
Veenring 4 + 4A			2			2			
Vlut 29			1						1
Ospeldijk	1	1	2		0	4	0	0	0
Buitengebied			1			1			
Meijelsedijk 71			1			1			
Kern	1					1			
Zandstraat tussen 10a en 14	1					1			
Ruimte voor ruimte		1	1			2			
Meijelsedijk 113A		1				1			
Meijelsedijk 117A			1			1			
Overige	103				0	3	0	0	100
Ambitie nieuw woongebied (100)	100								100
Restant RvR opgave	3					3			
Totaal	526	8	104	-113	26	152	101	3	243



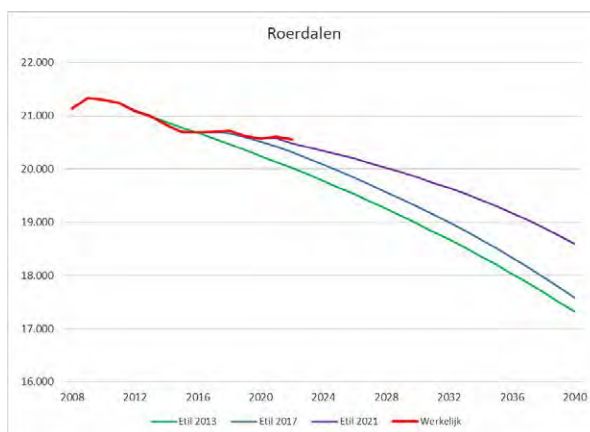
BIJLAGE 5: ROERDALEN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

Op 1 januari 2022 kende de gemeente Roerdalen 20.562 inwoners. Dit zijn 166 personen minder dan in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose verwachten we dat het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk afneemt. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Er waren 9.428 huishoudens op 1 januari 2021 in Roerdalen. Een stijging van 91 huishoudens ten opzichte van 2018. De werkelijke groei van het aandeel huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens in Roerdalen wordt verwacht in 2025. Tot die tijd vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Verwacht wordt een toename van 68 huishoudens ten opzichte van 1 januari 2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 5.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 5.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

In onze Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie "Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg").

We vinden het belangrijk dat de woningvoorraad past bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Dit doen we om de leefbaarheid in onze kernen te bevorderen. Daarbij is aandacht voor het welzijn, het woongenot en de veiligheid binnen de gemeente. We streven naar een mix van jong en oud. We willen woningen waar senioren tot op hoge leeftijd kunnen wonen. Dit zonder onze jongeren uit het oog te verliezen. Om onze doelen te halen hebben we een woonwensenonderzoek (Etil, 2018) gedaan. Dit biedt een basis voor de woningen die we in de toekomst willen.

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld),



in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd (zoals opgenomen in H 2.2). De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren (zoals opgenomen in H 4.1.3), waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.

Binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid.

Concreet betekent dit:

1. Het voortzetten van regulier woonbeleid. Realiseren van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, passend bij de woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld. Het bestaand lokaal woonbeleid zoals de lokale "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)" met de daaraan gekoppelde afwegingscriteria of de "Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021" blijft onverminderd van kracht. Het woonbeleid is dynamisch en dus onderhevig aan ontwikkelingen. Als de hierboven genoemde (beleids)stukken worden herzien, gelden deze herziende stukken als bestaand woonbeleid dat onverminderd van kracht is.
2. Het koppelen van wonen en zorg. Onze ambitie is om de koppeling tussen zorg en wonen te versterken. Dit doen we door samen te werken met woon- en zorgpartners.
- 3a. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurerings- en transformatie projecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte. (Ook voor deze aanvullende woningbouw geldt het lokaal woonbeleid, zoals vermeld onder 1).
- 3b. Het huisvesten van doelgroepen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen, vraagt om een maatwerkoplossing. Wij zoeken bij de huisvestingsvorm (bijvoorbeeld kamerbewoning) naar een win-win situatie, ofwel door bij te dragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving, ofwel door het herbestemmen van leegstaande geschikte gebouwen in onze gemeente. Bij kamerbewoning gaat het om panden binnen de bebouwde kom, volgens het bestemmingsplan kernen, die na toetsing door het college geschikt worden bevonden.
4. Samenwerken met de woningcorporatie. We maken ieder jaar afspraken met Wonen Limburg en de huurderbelangenvereniging over thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, bijzondere doelgroepen (woonwagengebruikers, statushouders etc.) en leefbaarheid.
5. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

Zowel aanbevelingen voortkomend uit het rapport van de rekenkamercommissie "Onderzoek woonbeleid" (2020) alsook 'Focuspunten rondom het thema Wonen in Roerdalen' uit de "Omgevingsvisie 2050" zijn in bovenstaande opsomming verweven.



Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022

Plan	Aantal woningen
Herkenbosch	
BP Oortjensveld (Dukatenlaan)	2
Heemels Hoofdstraat	3
BP Reewoude	1
Berben	3
Molenbergweg/Steegstraat (ong)	5
Dr. Biermansstraat 11 (naast nr 13)	1
Stationsweg 100	2
Hammerstraat naast 26	1
Meinweg 231-235	2
Hoofdstraat 34	7
Stationsweg diverse locaties	3
Invulling Muyterweg / Hammerstraat	27
Centrumplan Herkenbosch (Hoofdstraat-Stationsweg-Europalaan Centrum)	35
Europalaan Centrum 49	4
Standplaatsen woonwagens Reestraat	5
Totaal Herkenbosch	101
Melick	
BP Groenstraat-Marie Koenenstraat	28
Wienkeskoel II (Peysstraat)	10
Dorpstraat nst 68A	1
Dorpstraat 25	3
Exgaard 6	1
Kerk Melick	18
Wienkeskoel III	10
Standplaatsen woonwagens	6
Parklaan 26	1
Diverse transformatie eenheden Melick	43
Totaal Melick	121
Montfort	
Sportlaan (Kasteeltuinen)	4
De Wiejerd (binnenring)	1
De Wiejerd (Fase 2)	1
Mariaveld	1
Venweg 2	1
Overkwartier	5
Hoogstraat 11	15
Zandstraat 57	1
Bosweg (naast nr. 54)	1
Bosweg	10
Aan de Kerk 2	2
Kerkstraat 2	2



Plan	Aantal woningen
Standplaatsen Sportlaan	5
Diverse transformatie eenheden Montfort	13
Totaal Montfort	62
Posterholt	
BP Borgerpark	2
Bedrijfsterrein Donck	2
Hoofdstraat naast 38	1
BP Winkel-Boomstraat	1
BP Borg Grens	2
Borgsweg ong.	2
Irenelaan 18	1
Struukskensweg tussen 2 en 2A	1
Heinsbergerweg nst 19	1
Borgersteeg (ong.)	1
Hoofdstraat 150b	6
Hoofdstraat naast 29A	2
Winkelweg (ong)	1
Hoofdstraat 29a	2
Hoofdstraat 110 (Rafaello's)	11
Winkelweg (ongenummerd)	2
Aerwinkelallee 1	1
Totaal Posterholt	39
Sint Odiliënberg	
't Sittert	9
Schaapsweg 64	1
Kapittelaan naast 12	1
Bosserveldweg (ong)	1
Kanunnik Willemsestraat	2
Raadhuisplein 9	6
Plantanenlaan/Reutjesweg	1
Petrusberg	31
t Brombemke	16
Postweg 1	15
Diverse transformatie eenheden Sint Odiliënberg	4
Totaal Sint Odiliënberg	87
Vlodrop	
Holsterveld	27
Walstraat naast 22	2
Holsterweg	1
Bergerweg 21	1
Angsterweg 12	1
Grootestraat 36	10
Angsterweg 21a	9
Bergerweg 17	1
Boomgaardstraat 10-12 Vlodrop	1



Plan	Aantal woningen
Kerkhofweg/Angsterweg 7 Vlodrop	1
Boomgaardstraat ong.	1
Diverse transformatie eenheden Vlodrop	21
Totaal Vlodrop	76
Totaal planvoorraad Roerdalen	486



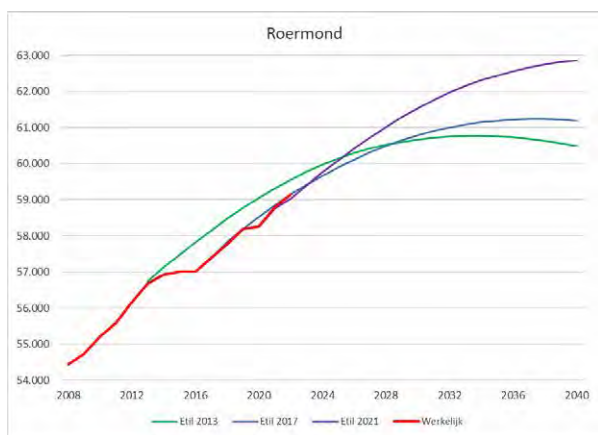
BIJLAGE 6: ROERMOND

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

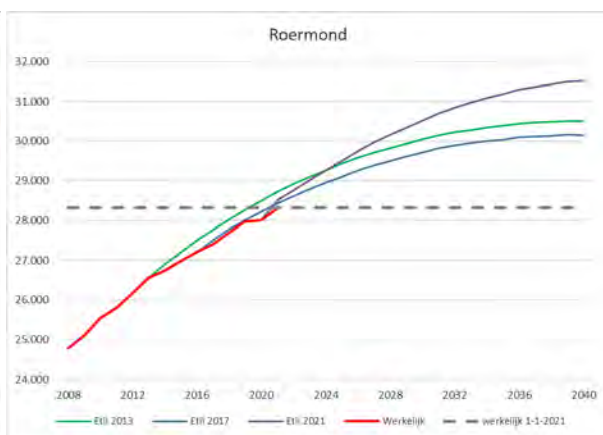
Het aantal inwoners in Roermond bedraagt op 1-1-2022 59.200, dat is een stijging van ca. 1400 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 62.800 in 2040. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Roermond neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2043) toe met 3.244. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 6.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 6.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

Het aantal huishoudens in Roermond neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2043) toe met 3.244. In 2021 zijn 263 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee nog een groei van het aantal woningen van 2.981 (3.244 minus 263) is voorzien. De planvoorraad is per 1 januari 2022 2.588 woningen groot. Deze is onderstaand vermeld. De planvoorraad per 1 januari 2022 is aanzienlijk kleiner dan de toename van het aantal huishoudens tot de huishoudentop, nl. 393 (2.981 minus 2.588). In de voorliggende structuurvisie is voor de periode 2021 tot en met 2025 aanvullend op de toename van het aantal huishoudens in deze periode een extra woningbouwambitie opgenomen van totaal 193-318 woningen. Omdat de planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte én vanwege de aanvullende woningbouwambitie dient de planvoorraad ten opzichte van 1 januari 2022 aangevuld te worden met plannen passend in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018. Dit gaat dus om 586 tot 711 woningen. Dit zal voor de gemeente Roermond lokaal worden uitgewerkt. De lokale uitwerking zal in eerste instantie plaatsvinden door de opstelling van een quick scan, waarin de mogelijkheden voor versnelling van woningbouw in beeld worden gebracht, resulterend in een plan van aanpak voor uitvoering. Daarna zal worden bekeken hoe een lokale woon(zorg)visie wordt opgesteld, mede met het oog op de door het rijk per 2024 voorziene verplichting voor gemeenten een woonzorgvisie op te stellen.



Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022

PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND- GEBONDEN	APPARTE- MENT
Asenray-Oost	Asenray	40		40		40	
Dorpsstraat 10-12-14	Asenray	2		2		2	
Dorpsstraat 30	Asenray	1		1		1	
Dorpsstraat 37	Asenray	1		1		1	
Dorpsstraat naast 151	Asenray	1		1		1	
Kerkstraat 25	Asenray	1		1		1	
Maalderstraat 39	Asenray	1		1		1	
Molenweg-van Asenrodestraat	Asenray	27		27		27	
Spikkerweg 156bc	Asenray	1		1		1	
Asseltsestraat 41	Asselt	1		1		1	
Eindweg 8	Asselt	1		1		1	
Aureool	Binnenstad	35		35			35
Begijnhofstraat 14	Binnenstad	3	3				3
Bergstraat 12	Binnenstad	8	8				8
Bergstraat 17-19	Binnenstad	2			2		2
Brugstraat 12a en Roerkade 3c	Binnenstad	2	2				2
Hamstraat 19	Binnenstad	3			3		3
Hamstraat 12	Binnenstad	2			2		2
Hamstraat 12	Binnenstad	-1			-1		-1
Casimirstraat/Wilhelminaplein	Binnenstad	29	17	12			29
Godsweetersingel 1abcd	Binnenstad	4			4		4
Godsweetersingel 38, 38abc	Binnenstad	4			4		4
Godsweetersingel 48a 48b	Binnenstad	-1		-1			-1
Godsweetersingel 68	Binnenstad	1	1				1
Gosdsweederstraat 6a	Binnenstad	1			1		1
Heilige Geeststraat 2,2a	Binnenstad	2			2		2
Heilige Geeststraat 23/25	Binnenstad	5		5			5
Heilige Geeststraat 23/25	Binnenstad	-1		-1			-1
Jazz-city	Willem-Alexander	191			191		191
Kloosterwandstraat 2ab	Binnenstad	2			2		2
Kloosterwandstraat 2ab	Binnenstad	-1			-1		-1
Kloosterwandstraat 319a	Binnenstad	1			1		1
Kloosterwandstraat 34	Binnenstad	1	1				1
Kloosterwandstraat 7 t/m 15	Binnenstad	5	5				5
Luifelstraat 38	Binnenstad	1		1			1
Luifelstraat 40	Binnenstad	1			1		1
Markt 27	Binnenstad	-1					-1
Markt 27 abc	Binnenstad	3			3		3
Minderbroederssingel 15b	Binnenstad	3		3			
Minderbroederssingel 33	Binnenstad	10	10				10
Minderbroederssingel 52	Binnenstad	1			1		1
Minderbroedersstraat 3	Binnenstad	6			6		6
Minderbroedersstraat 3	Binnenstad	-1				-1	



PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND- GEBONDEN	APPARTE- MENT
Minderbroedersstraat 13	Binnenstad	1	1				1
Munsterplein/vrml. V&D	Binnenstad	175			175		175
Neerstraat 40	Binnenstad	2	2				2
Neerstraat 4a	Binnenstad	1			1		1
Neerstraat 46	Binnenstad	3			3		3
Rekenkamer	Binnenstad	31		31		18	13
Schoolstraat 5	Binnenstad	3	3				3
Schuitenberg 32cde	Binnenstad	3			3		3
Schuitenberg 38	Binnenstad	-1		-1		-1	
Schuitenberg 38, 38 a t/m f	Binnenstad	1					1
Schuitenberg 55	Binnenstad	2			2		2
Schuitenberg 55	Binnenstad	-1			-1	-1	
Stationsplein 5c	Binnenstad	1	1				1
Swalmerstraat 50	Binnenstad	5			5		5
Veldstraat 7	Binnenstad	1			1		1
Veldstraat 8	Binnenstad	2	2				2
Venloseweg 26	Binnenstad	4					4
Venloseweg 26	Binnenstad	-1				-1	
Venloseweg 31	Binnenstad	4		4			4
Venloseweg 31	Binnenstad	-1		-1		-1	
Willem II Singel 5	Binnenstad	16			16		16
Zwartbroekstraat 35-39	Binnenstad	3	3				3
Boven Boukoul 48	Boukoul	1		1		1	
Boven Boukoul naast 2	Boukoul	1		1		1	
Boven Boukoul sectie L36	Boukoul	1		1		1	
Elmpterbaan 14	Boukoul	2		2		2	
Heysterbaan	Buitengebied Asenray	1		1		1	
Heide 6	Buitengebied Asenray	1		1		1	
Spik 175a	Buitengebied Asenray	2	2			2	
Componistenbuurt	Componistenbuurt	21		21			21
Componistenbuurt Sweelinck- straat/Terbaansweg	Componistenbuurt	8	8			8	
Componistenbuurt-Oost (Sjtads- haof)	Componistenbuurt	39		39		39	
Componistenbuurt Sweelinck- straat/Terbaansweg	Componistenbuurt	-10	-10			-10	
Terbaansweg 27 A	Componistenbuurt	1		1			1
Gebroek 75 en 75a	De Kemp	4	4			4	
Gebroek 75 en 75a	De Kemp	-1		-1		-1	
Gebroek 81-83	De Kemp	-2				-2	
Gebroek 81-83	De Kemp	1		1		1	
Heidebaan 16	De Kemp	5		5		5	
Heidebaan tussen 1a en 7	De Kemp	2	2			2	
Heidebaan 22/24	De Kemp	2		2		2	
Mathilde de Haanstraat	De Kemp	8				8	
Keulsebaan/Celebesstraat	De Kemp	3	3			3	



PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND- GEBONDEN	APPARTE- MENT
Keulsebaan/Celebesstraat	De Kemp	-6	-6				-6
Oosthoven 13	De Wijher en omgeving	1		1		1	
De Kleine Hei 3	Groenekruisgebied	1		1		1	
De Kleine Hei 3	Groenekruisgebied	-1		-1		-1	
Rijksweg Zuid 27	Groenekruisgebied	6	6				6
Rijksweg Zuid 27	Groenekruisgebied	-1	-1				-1
Rijksweg Zuid 37	Groenekruisgebied	1		1		1	
Swalmdal 4	Groenekruisgebied	2		2		2	
Rijksweg Noord 135	Heide	1				1	
Rijksweg Noord 59	Heide	1	1				1
Veestraat ong	Heide	3		3		3	
Veestraat tussen 6 en 10	Heide	1		1		1	
Julianaplein 8	Herten	3			3	3	
Kerkenkampstraat	Herten	2		2		2	
Maastrichterweg 142	Herten	2	2				2
Maastrichterweg 142	Herten	-1		-1		-1	
Rosslag	Herten	14		14		14	
Heinsbergerweg Roermond	Kapel-Muggenbroek	14		14			14
Kapellerlaan 239	Kapel-Muggenbroek	2			2		2
Kapellerlaan 67	Kapel-Muggenbroek	1		1			1
Kapellerlaan 85	Kapel-Muggenbroek	1			1		1
Liefvrouwveld	Kapel-Muggenbroek	32		32		20	12
Parklaan 46	Kapel-Muggenbroek	1		1		1	
Prinses Marijkestraat 1	Kapel-Muggenbroek	2	2			2	
Schoolpad 10	Kapel-Muggenbroek	3			3	3	
Wonen aan het plein, WOP Donderberg	Kastelenbuurt	16	16				16
Bredeweg 237	Kern Maasniel	59	59				59
Bredeweg 83b	Kern Maasniel	1			1		1
Clauslaan	Kern Maasniel	6		6		6	
Dominicushof 3	Kern Maasniel	22	8		14		22
Elmpterweg 51	Kern Maasniel	-1		-1		-1	
Elmpterweg 51	Kern Maasniel	2		2		2	
Esdoornlaan 1	Kern Maasniel	2			2	2	
Esdoornlaan 1	Kern Maasniel	-1		-1		-1	
Gebroeklaan 8	Kern Maasniel	1		1		1	
Gebroeklaan 8	Kern Maasniel	-1		-1			-1
Pastoor Ramaekersstraat naast 8	Kern Maasniel	2		2		2	
Pastoor Ramakersstraat 16	Kern Maasniel	1	1			1	
Veldje	Kern Maasniel	8			8		8
Wilhelminalaan 40	Kern Maasniel	10			10		10
Kitskensberg - van Heutszstraat	Kitskensberg	8	8			8	
Kitskensberg - van Heutszstraat	Kitskensberg	-12					-12
Melickerveld	Kitskensdal	468			468		
Oude Keulsebaan 158	Kitskensdal	1		1		1	
Wirosingel 50-52	Kitskensdal	1	1				1



PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND- GEBONDEN	APPARTE- MENT
Burgemeester Thomas Wackersstraat 51 c en d	Leeuwen	2		2		2	
Burgemeester Thomas Wackerstraat 1a	Leeuwen	1			1	1	
Op het Schoor	Leeuwen	2		2		2	
Schilbergsweg 8	Leeuwen	2		2		2	
Bosstraat 30	Martin Giessen-Bosstraat	1		1		1	
Bosstraat 30	Martin Giessen-Bosstraat	-1				-1	
Bosstraat 51/Schaepkens	Martin Giessen-Bosstraat	10		10		10	
Bosstraat 73	Martin Giessen-Bosstraat	12	12				12
Bosstraat Zuid	Martin Giessen-Bosstraat	21		21		21	
Hertogdom Gelresingel 43	Martin Giessen-Bosstraat	6		6		6	
Rijksweg Noord 26	Martin Giessen-Bosstraat	10		10			10
Marktstraat	Merum	2		2		2	
Merum-Wolfhagen	Merum	1		1		1	
Broekstraat 19	Ool	3	3				3
Groenezijweg Ool	Ool	2		2		2	
Van Appeven	Ool	25		25		25	
Oolderveste	Oolderveste	159		159		159	
Parkwijk 't Ham	Roer en Roer-Zuid	35		35		35	
Walbreukergraaf 33	Roer en Roer-Zuid	1		1		1	
Bredeweg	Roermonds Veld	45	45			45	
Bernhardstraat	Roermondse Veld	16	16			16	
Bernhardstraat	Roermondse Veld	-20	-20				-20
Bredeweg 371	Roermondse veld	14	14				14
Gebroek 86	Roermondse Veld	1		1		1	
Nassaustraat 104	Roermondse Veld	5	5				5
Nassaustraat 104	Roermondse Veld	-1		-1		-1	
Voormalige Eiermijn	Roermondse Veld	67		67		29	38
Bredeweg	RoermondseVeld	-54	-54				-54
Frans Douvenstraat 9	Roerzicht	4		4			4
Locatie Braam	Roerzicht	15			15	5	10
Andersonweg 14	Roerzicht	3		3			3
Venusstraat, Donderbergweg, Lunastraat	Sterrenberg	30	30			30	
Venusstraat, Donderbergweg, Lunastraat	Sterrenberg	-30	-30			-30	
Beeckerhof	Swalmen-Centrum	13		13		13	
Boutestraat 16	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Boutestraat 16	Swalmen-Centrum	-1		-1		-1	
Markt 10	Swalmen-Centrum	1	1				1
Markt 12	Swalmen-Centrum	16	16				16
Meestersweg (tussen 8-16)	Swalmen-Centrum	2		2		2	
Rijksweg Noord / Pst Dol	Martin Giessen-Bosstraat	1		1		1	
Rijksweg Zuid 70a kavel C4130	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Veldbeek ong	Swalmen-Centrum	1		1		1	
Raaystraat 21	Buitengebied Swalmen	1		1		1	
Maalbroek	Buitengebied Swalmen	1		1		1	



PLANNAAM	BUURT/KERN	TOTAAL	HUUR	KOOP	HUUR/ KOOP	GROND- GEBONDEN	APPARTE- MENT
Bob Boumanstraat	Tegelarijeveld en Broekhin	1		1		1	
Schepen van de Portenstraat 14	Tegelarijeveld en Broekhin	7	7				7
Tegelarijeveld (Neeldervelt)	Tegelarijeveld en Broekhin	122		122		122	
Van Hertefeltstraat	Tegelarijeveld en Broekhin	20	20			20	
Bisschop Lindanussingel 10	Voorstad	1		1		1	
Roerdelta fase 2	Voorstad	400			400		
Bongaertsstraat	Vrijveld	74	74			69	5
Dr. Philipslaan 9	Vrijveld	6	6			6	
Stationspark	Vrijveld	110	110				110



BIJLAGE 7: WEERT

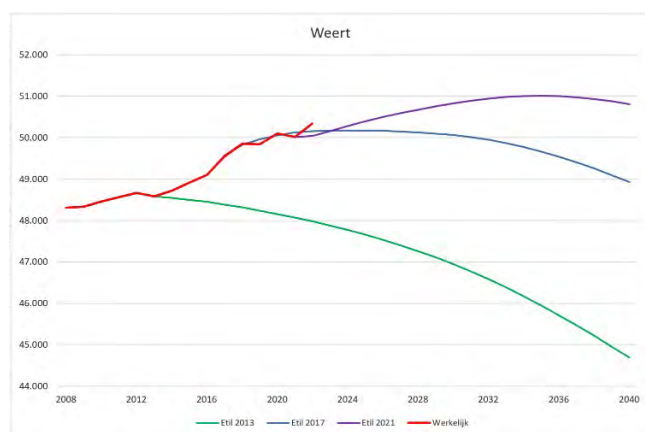
Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

Het aantal inwoners in Weert bedraagt op 1-1-2022 50.344, dat is een stijging van 489 personen vanaf 1-1-2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 51.399 in 2033. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

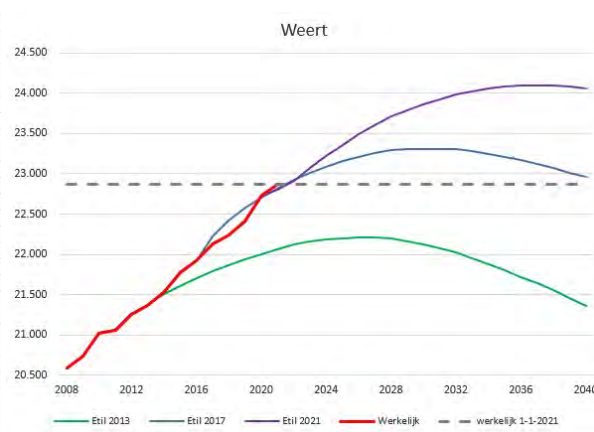
Het aantal huishoudens in Weert is in de periode 1-1-2018 – 1-1-2021 (3 jaar) gegroeid met 627, van 22.239 huishoudens per 1 januari 2018 tot 22.866 huishoudens per 1 januari 2021. De werkelijke groei overstijgt de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose Etil2017 met 46 huishoudens.

Uit de prognose Etil2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift van 2034 naar 2038 en dat de groei tot de top van het aantal huishoudens is toegenomen met 789, van 23.313 huishoudens in 2031 op basis van Etil2017 naar 24.102 huishoudens in 2038 op basis van Etil 2021. Het aantal huishoudens in Weert neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2038) toe met 1.236. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 7.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 7.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

De bouwproductie in Weert is met netto 834 woningen in de periode 2018 t/m 2021 (4 jaar) fors hoger dan in de periode 2014 t/m 2017 (4 jaar), toen netto 415 woningen zijn opgeleverd. Weert heeft de ambitie om een gemiddelde productie van 200 - 225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100 - 125 woningen per jaar, boven op de autonome groei.

Het ingezette beleid waarbij leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar woningen en waarbij kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met milieu-hinderlijke bedrijven in woonwijken worden gesaneerd en plaats maken voor nieuwbouw, werpt zijn vruchten af. De markt pakt dit goed op. Prioriteit heeft het bouwen



van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant).

Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst.
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagenlocaties.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.
9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.



Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022

groene bakje	1.732 woningen
rode bakje	13 woningen
totaal	1.745 woningen

Groene bakje

Het groene bakje bestaat uit plannen waarvan verwacht wordt dat ze in de periode vanaf 2022 gerealiseerd worden of in aanbouw genomen worden. De plannen die voorheen in het oranje bakje zaten zijn hieraan toegevoegd, mede omdat het groten-deels directe bouwtitels betrof. Het groene bakje bestaat nu uit plannen voor netto 1.732 woningen (bruto 2.400, sloop/onttrekking 668 woningen).

plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/onttrekking
Binnenstad						
Transformatie verdiepingen Ursulinenhof	39	39			39	
Transformatie verdiepingen Muntcomplex	47	47			47	
Kromstraat 7, Maasstraat 20	8	8			8	
Hegstraat 24, 24A, 26, 26A, Hoogstraat 25/ Hegstraat 26	8	8			8	
Beekstraat 72-74	4	4			4	
Hoek Maaspoort/Begijnenhofstraat	7	7			7	
Beekpoort, Hiernoymusstraat	2		2	2		
Langstraat 14A, 14B	2	2			2	
Beekpoort-Nazarethsteeg	7		7	7		
Molenstraat 9-11						1
Boermansstraat 29, 29A	2	2			2	
Hoogstraat 12	5	5			5	
Walburgpassage 58, 60, 62, 64	4	4			4	
Wilhelminasingel 14, 14A, 16, 16A, 18	5	5			5	
Beekstraat 67, 67F, 67G	3	3			3	
Beekstraat 66 tm 66G	8	8			8	
Markt 1, 1C, 1D	3	3			3	1
Langstyraat 34, 34A, 34B	3	3			3	1
Fatima						
Werthaboulevard plandeel tennishal	14		14	4	10	
Molenpoort 19B	3	3			3	
Biest						
Doolhofstraat 45	1			1		
Heerlijkheidlaan 2	6	6		6		1
Recollectenstraat 5	1		1	1		
Biest 43, 47 t/m 51	28	28		8	20	3



plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/onttrekking
Groenewoud						
Roermondseweg 13-15	5	5			5	1
Kesselstraat 1	1	1			1	
Roermondseweg 17	1	1			1	
Roermondseweg 79	3	3			3	1
Boshoven						
Rentmeesterlaan 11	1		1	1		
Oude Suffolkweg Noord 1 tm 17	17		17		17	
Waagmeesterhof 1 t/m 11	11	11		11		
Suffolkweg, Muntmeesterhof, Oude Suffolkweg Noord	17		17	17		
rest Beekpoort Noord	4	4		4		
Stadsbruglocatie	70	10	60		70	
Koelebeemdweg 9, Geuzendijk 15A, 17, Prinsenweg 35	4		4	4		1
Pinksterbloemstraat	6		6	6		
Oud Boshoven 4	2		2	2		
Vrakkerstraat 78	1		1	1		
Hulsterdijk 5Z1	1		1	1		
Keent						
Keulerstraat, Marinusstraat/Langenusstraat, Sutjensstraat-Noord, Kerkstraat 96	14	5	9	9	5	
Kruisstraat 3A, 5, Kerkstraat 177, 179	4	4		4		
Moesel						
Nassaulaan/Maaseikerweg, Gebleektestee 3, Vensteeg 1	3		3	3		
Gebiedsvisie Keent & Moesel	882	820	62	90	792	656
Kazernelaan						
Boswaard	41		41	41		
Diesterbaan 4A, 4B	2		2	2		
Horne Kwartier	300	pm	pm	pm	pm	
Graswinkel						
Maaseikerweg naast 103	1		1	1		
Leuken						
Vrouwenhof	1		1	1		
Centrum Leuken	15		15	15		
Sportstraat	6		6	6		
Achterstestraat/Beemdenstraat/Middels-testraat	48	48			48	
Breijbaan, Onzelievevrouwehofweg	2		2	2		
Roermondseweg 135	11	8	3	3	8	



plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/onttrekking
Molenakker						
Beltmolen	1		1	1		
Laarveld						
Laarveld fase 1	4		4	4		
Laarveld fase 2	14		14	14		
Laarveld fase 3 (waarvan 23 in Laar)	129	25	104	129		
Laarveld fase 4	335	92	243	335		
Hushoven						
Pylsstraatje, Rietstraat	7		7	7		
Stramproy						
Wilhelminastraat 9A, Bergerothweg 81B, Eltenbosdijk 5, Dr. Schaepmanstraat 7	4		4	4		
Mgr. Nolensstraat 5/5A	10	10		4	6	
Prinses Marijkestraat 27	4	4			4	
Burg. Smeijersweg	11	11		11		
Lambroek	35		35	35		
Sint Maartenslaan 1, Wilhelminastraat 25Z1	2		2	2		
Walestraat	9		9	9		
Veldstraat 73	40		40	40		1
Swartbroek						
Coolenstraat 9A, 28, 28A, Hennenstraatje 16-18, Pelmersheideweg 10, Ittervoorterweg, Schietbosweg	18		18	18		
Kapelheuvelstraat	12		12	12		
Altweeterheide						
Dijkerstraat 40-42, Heidebeemd, Past. Schippersstraat, Grotesteeg 9A, Diesterbaan 49, Hoogbeemdenweg 4	10		10	10		1
Bergsheisteeg	23		23	23		
Dijkerstraat naast 73	1		1	1		
Dijkerpeelweg 14	1		1	1		
Laar						
Rakerstraat naast 8, Heugterbroekdijk 47	2		2	2		
Laarveld fase 3	23		23	23		
Laarderweg 41	2		2	2		
Pater Kiggenstraat 5	1		1	1		
Tungelroy						
Tuurkesweg 10	1		1	1		
Jean Amentstraat 4, 6	2		2	2		



plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment	sloop/onttrekking
Kievitspweelweg 24	1		1	1		
Baetenhof	9		9	9		
Meussenstraat	1		1	1		
Maaseikerweg (agrarische bedrijfswoning)	1		1	1		
Tungeler Dorpsstraat (AC 38)	1		1	1		
Tungeler Dorpsstraat 29	2	2		2		
Totaal	2.400	1.247	850	959	1.141	668

Tabel: Planvoorraad per 1-1-2022, hierbij zijn de 300 woningen bij Horne Kwartier alleen nog als totaal opgenomen.

Daarnaast zijn plannen voor uitbreiding van intramurale capaciteit, waarbij overigens sprake kan zijn van scheiden van wonen en zorg. Hat gaat om de Doolhofstraat 45 (19 eenheden), Biest 43 (12 eenheden) en Coenraad Abelsstraat 36 (42 eenheden).

Rode bakje

Het rode bakje bestaat uit plannen die vervallen. Het betreft voor het merendeel indirecte bouwmogelijkheden. Het betreft in totaal nog mogelijkheden voor 13 woningen. Die komen te vervallen bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en het buitengebied.

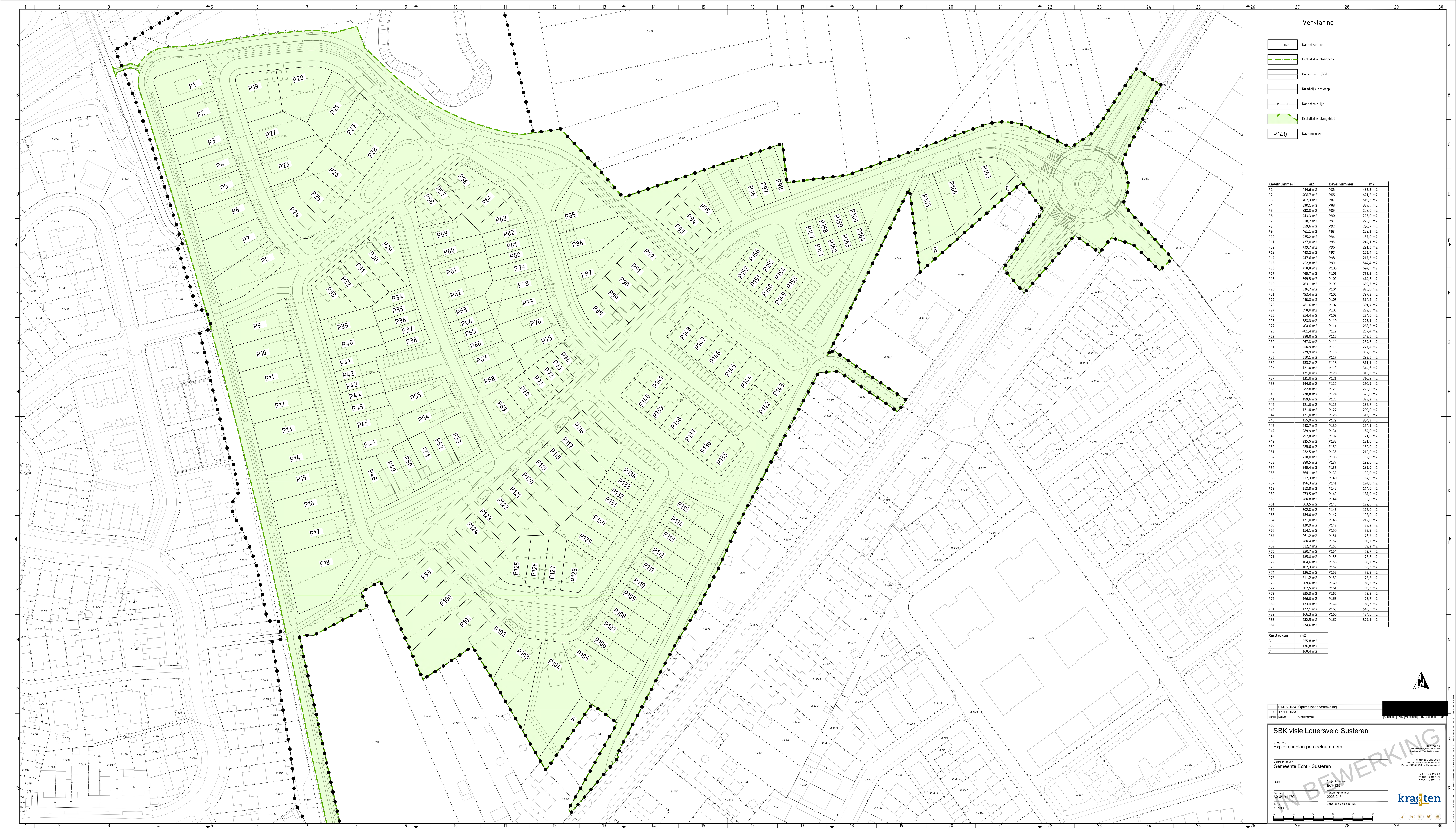
plan	aantal woningen	huur	koop	grond-gebonden	appar-te-ment
Parallelweg 202-204, Kanaalstraat naast 5, Straevenweg 14	4		4	4	
Vrakkerstraat 133, Eindhoveneweg 93	2		2	2	
Bocholterweg 18	1		1	1	
Kazernelaan 120	1		1	1	
Tryenhoekweg 13	1		1	1	
Bergerothweg tussen 64 en 66	4		4	4	
Totaal	13	0	13	13	0





transformatie Martinusschool Emmasingel, Weert





Verklaring

- F 042 Kadastraal nr
- Exploitatie plangrens
- Ondergrond (BOT)
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatie plangebied
- P140 Kavelnummer

Kavelnummer	m2	Kavelnummer	m2
P1	444,6 m2	P85	485,3 m2
P2	408,7 m2	P86	421,2 m2
P3	407,3 m2	P87	519,3 m2
P4	330,1 m2	P88	339,5 m2
P5	338,3 m2	P89	225,0 m2
P6	443,3 m2	P90	225,0 m2
P7	518,7 m2	P91	225,0 m2
P8	559,6 m2	P92	280,7 m2
P9	461,1 m2	P93	228,2 m2
P10	435,2 m2	P94	157,0 m2
P11	437,0 m2	P95	242,1 m2
P12	439,7 m2	P96	221,3 m2
P13	443,2 m2	P97	165,4 m2
P14	447,6 m2	P98	217,3 m2
P15	452,8 m2	P99	544,8 m2
P16	458,8 m2	P100	624,5 m2
P17	465,7 m2	P101	758,9 m2
P18	895,5 m2	P102	414,8 m2
P19	463,1 m2	P103	630,7 m2
P20	526,7 m2	P104	993,0 m2
P21	493,4 m2	P105	797,5 m2
P22	440,8 m2	P106	314,2 m2
P23	481,6 m2	P107	301,7 m2
P24	398,0 m2	P108	292,8 m2
P25	354,4 m2	P109	284,0 m2
P26	383,3 m2	P110	275,1 m2
P27	404,6 m2	P111	156,2 m2
P28	401,4 m2	P112	257,4 m2
P29	288,0 m2	P113	248,5 m2
P30	267,3 m2	P114	239,6 m2
P31	250,9 m2	P115	217,4 m2
P32	239,9 m2	P116	392,6 m2
P33	310,1 m2	P117	293,5 m2
P34	135,2 m2	P118	311,1 m2
P35	221,0 m2	P119	214,6 m2
P36	121,0 m2	P120	313,5 m2
P37	121,0 m2	P121	310,9 m2
P38	144,0 m2	P122	260,9 m2
P39	282,8 m2	P123	225,0 m2
P40	278,8 m2	P124	325,0 m2
P41	189,6 m2	P125	329,2 m2
P42	121,0 m2	P126	236,7 m2
P43	121,0 m2	P127	250,6 m2
P44	121,0 m2	P128	313,5 m2
P45	155,9 m2	P129	304,3 m2
P46	246,7 m2	P130	294,1 m2
P47	289,9 m2	P131	154,0 m2
P48	297,8 m2	P132	121,0 m2
P49	225,5 m2	P133	121,0 m2
P50	225,0 m2	P134	154,0 m2
P51	222,5 m2	P135	211,0 m2
P52	218,0 m2	P136	192,0 m2
P53	288,5 m2	P137	192,0 m2
P54	345,4 m2	P138	192,0 m2
P55	364,1 m2	P139	192,0 m2
P56	312,3 m2	P140	197,9 m2
P57	196,3 m2	P141	174,0 m2
P58	213,0 m2	P142	174,0 m2
P59	278,5 m2	P143	187,9 m2
P60	280,8 m2	P144	192,0 m2
P61	305,5 m2	P145	192,0 m2
P62	307,3 m2	P146	192,0 m2
P63	154,0 m2	P147	192,0 m2
P64	121,0 m2	P148	212,0 m2
P65	120,9 m2	P149	89,2 m2
P66	154,1 m2	P150	78,8 m2
P67	261,2 m2	P151	78,7 m2
P68	280,4 m2	P152	89,2 m2
P69	312,7 m2	P153	89,2 m2
P70	250,7 m2	P154	78,7 m2
P71	135,8 m2	P155	78,8 m2
P72	104,6 m2	P156	89,2 m2
P73	102,3 m2	P157	89,3 m2
P74	126,2 m2	P158	78,8 m2
P75	311,2 m2	P159	78,8 m2
P76	305,6 m2	P160	89,2 m2
P77	307,5 m2	P161	89,3 m2
P78	295,3 m2	P162	78,8 m2
P79	166,0 m2	P163	78,7 m2
P80	133,4 m2	P164	89,2 m2
P81	132,1 m2	P165	546,5 m2
P82	166,3 m2	P166	484,0 m2
P83	232,5 m2	P167	379,1 m2
P84	234,6 m2		

Reststrook	m2
A	255,8 m2
B	136,8 m2
C	168,4 m2

1	01-02-2024	Optimalisatie verkaveling
D	17-11-2023	
Verste		Ontwerp

Opsteller: Pzr. Verificator: Pzr. Vastzitter: Pzr.

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel: Exploitatieplan perceelnummers

Opdrachtgever: Gemeente Echt - Susteren

Projectnummer: ECH125

Formaat: A0-447x670

Scale: 1:500

Bevoegdheid bij doc. nr.

2023-2154

088 - 3363333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

kragten

Bijlage 8 Overzicht getaxeerde kavels

Kavel-nummer	m ²	Type	Primaire meters	Waarde per m ²	Secundaire meters	Waarde per m ²	Overige meters	Waarde per m ²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P1	444,6 m ²	Bouwkavel	444,6	€ 245,00	149,50	€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 116.427,00
P2	408,7 m ²	Bouwkavel	408,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 100.131,50
P3	407,3 m ²	Bouwkavel	407,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 99.788,50
P4	330,1 m ²	Vrije sector	330,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 80.874,50
P5	338,3 m ²	Vrije sector	338,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 82.883,50
P6	443,3 m ²	Vrije sector	443,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 108.608,50
P7	518,7 m ²	Bouwkavel	518,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 127.081,50
P8	559,6 m ²	Bouwkavel	559,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 139.602,00
P9	461,1 m ²	Bouwkavel	461,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 112.969,50
P10	435,2 m ²	Bouwkavel	435,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 106.624,00
P11	437 m ²	Bouwkavel	437	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.065,00
P12	439,7 m ²	Vrije sector	439,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.726,50
P13	443,2 m ²	Vrije sector	443,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 108.584,00
P14	447,6 m ²	Vrije sector	447,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 109.662,00
P15	452,8 m ²	Bouwkavel	452,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 110.936,00
P16	458,8 m ²	Bouwkavel	458,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 112.406,00
P17	465,7 m ²	Bouwkavel	465,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 114.096,50
P18	899,5 m ²	Bouwkavel	750	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 5.000,00	€ 216.220,63
P19	463,1 m ²	Vrije sector	463,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 120.959,50
P20	526,7 m ²	Vrije sector	526,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 136.541,50
P21	493,4 m ²	Vrije sector	493,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 130.883,00
P22	440,8 m ²	Bouwkavel	440,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.996,00
P23	481,6 m ²	Bouwkavel	481,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 117.992,00
P24	398 m ²	Vrije sector	398	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 100.010,00
P25	354,4 m ²	Vrije sector	354,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 89.328,00
P26	383,3 m ²	Vrije sector	383,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 96.408,50
P27	404,6 m ²	Vrije sector	404,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 109.127,00
P28	401,4 m ²	Vrije sector	401,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 108.343,00

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P29	288 m²	Vrije sector	288	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 73.060,00
P30	267,3 m²	Vrije sector	267,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 67.988,50
P31	250,9 m²	Vrije sector	250,9	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 63.970,50
P32	239,9 m²	Vrije sector	239,9	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 61.275,50
P33	310,1 m²	Vrije sector	310,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 78.474,50
P34	133,2 m²	Sociale koop / midden huur	133,2	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 23.976,00
P35	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P36	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P37	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P38	144 m²	Sociale koop / midden huur	144	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 25.920,00
P39	282,8 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	32,80	€ 183,75		€ 122,50		€ 67.277,00
P40	278,8 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	28,80	€ 183,75		€ 122,50		€ 66.542,00
P41	189,6 m²	Sociale koop / midden huur	189,6	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 34.128,00
P42	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P43	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P44	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P45	155,9 m²	Sociale koop / midden huur	155,9	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 28.062,00
P46	248,7 m²	Levensloop/2kap	248,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 63.431,50
P47	289,9 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	39,90	€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 71.081,63
P48	297,8 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	47,80	€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 72.533,25
P49	225,5 m²	Levensloop/2kap	225,5	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 57.747,50
P50	225 m²	Levensloop/2kap	225	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 57.625,00
P51	222,5 m²	Levensloop/2kap	222,5	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 57.012,50
P52	218 m²	Levensloop/2kap	218	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 53.410,00
P53	288,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75		€ 122,50		€ 75.031,25
P54	345,4 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75	20,40	€ 122,50		€ 77.530,25
P55	364,1 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75	39,10	€ 122,50		€ 79.821,00
P56	312,3 m²	Vrije sector	312,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 76.513,50
P57	196,3 m²	Levensloop/2kap	196,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 48.093,50
P58	213 m²	Levensloop/2kap	213	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 52.185,00

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P59	273,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	23,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 65.568,13
P60	280,8 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	30,80	€ 183,75		€ 122,50		€ 66.909,50
P61	303,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	53,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 71.080,63
P62	302,3 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	52,30	€ 183,75		€ 122,50		€ 70.860,13
P63	154 m²	Sociale koop / midden huur	154	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 27.720,00
P64	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P65	120,9 m²	Sociale huur	120,9	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.948,50
P66	154,1 m²	Sociale koop / midden huur	154,1	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 27.738,00
P67	261,2 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	11,20	€ 183,75		€ 122,50		€ 63.308,00
P68	280,4 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75		€ 122,50		€ 75.031,25
P69	312,7 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	62,70	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.771,13
P70	250,7 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	0,70	€ 183,75		€ 122,50		€ 61.378,63
P71	135,8 m²	Sociale koop / midden huur	135,8	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 24.444,00
P72	104,6 m²	Sociale huur	104,6	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 17.259,00
P73	102,3 m²	Sociale huur	102,3	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 16.879,50
P74	126,2 m²	Sociale koop / midden huur	126,2	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 22.716,00
P75	311,2 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	61,20	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.495,50
P76	309,6 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	59,60	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.201,50
P77	307,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	57,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 71.815,63
P78	295,3 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	45,30	€ 183,75		€ 122,50		€ 69.573,88
P79	166 m²	Sociale koop / midden huur	166	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 29.880,00
P80	133,4 m²	Sociale huur	133,4	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 22.011,00
P81	132,1 m²	Sociale huur	132,1	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.796,50
P82	166,3 m²	Sociale koop / midden huur	166,3	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 29.934,00
P83	232,5 m²	Levensloop/2kap	232,5	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 56.962,50
P84	234,6 m²	Levensloop/2kap	234,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 57.477,00
P85	485,3 m²	Vrije sector	485,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 118.898,50
P86	421,2 m²	Vrije sector	421,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 103.194,00
P87	519,3 m²	Vrije sector	519,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 127.228,50
P88	339,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75	14,50	€ 122,50		€ 76.807,50

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P89	225 m²	Levensloop/2kap	225	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 55.125,00
P90	225 m²	Levensloop/2kap	225	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 55.125,00
P91	225 m²	Levensloop/2kap	225	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 55.125,00
P92	280,7 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	30,70	€ 183,75		€ 122,50		€ 66.891,13
P93	228,2 m²	Patio	228,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 55.909,00
P94	167 m²	Patio	167	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 40.915,00
P95	242,1 m²	Patio	242,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 59.314,50
P96	221,3 m²	Patio	221,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 54.218,50
P97	165,4 m²	Patio	165,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 40.523,00
P98	217,3 m²	Patio	217,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 53.238,50
P99	544,4 m²	Bouwkavel	544,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 133.378,00
P100	624,5 m²	Bouwkavel	624,5	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 153.002,50
P101	758,9 m²	Bouwkavel	750	€ 245,00	8,90	€ 183,75		€ 122,50		€ 185.385,38
P102	414,8 m²	Bouwkavel	414,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 101.626,00
P103	630,7 m²	Bouwkavel	630,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 154.521,50
P104	993 m²	Bouwkavel	750	€ 245,00	243,00	€ 183,75		€ 122,50		€ 228.401,25
P105	797,5 m²	Bouwkavel	750	€ 245,00	47,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 192.478,13
P106	314,2 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	64,20	€ 183,75		€ 122,50		€ 73.046,75
P107	301,7 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	51,70	€ 183,75		€ 122,50		€ 70.749,88
P108	292,8 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	42,80	€ 183,75		€ 122,50		€ 69.114,50
P109	284 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	34,00	€ 183,75		€ 122,50		€ 67.497,50
P110	275,1 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	25,10	€ 183,75		€ 122,50		€ 65.862,13
P111	266,2 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	16,20	€ 183,75		€ 122,50		€ 64.226,75
P112	257,4 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	7,40	€ 183,75		€ 122,50		€ 62.609,75
P113	248,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 61.250,00
P114	239,6 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 61.250,00
P115	277,4 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	27,40	€ 183,75		€ 122,50		€ 66.284,75
P116	392,6 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75	67,60	€ 122,50		€ 83.312,25
P117	293,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	43,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 69.243,13
P118	311,1 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	61,10	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.477,13

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P119	314,6 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	64,60	€ 183,75		€ 122,50		€ 73.120,25
P120	313,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	63,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.918,13
P121	310,9 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	60,90	€ 183,75	-	€ 122,50		€ 72.440,38
P122	260,9 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	10,90	€ 183,75		€ 122,50		€ 63.252,88
P123	225 m²	Levensloop/2kap	225	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 55.125,00
P124	325 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	75,00	€ 183,75		€ 122,50		€ 75.031,25
P125	329,2 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	79,20	€ 183,75		€ 122,50		€ 75.803,00
P126	236,7 m²	Levensloop/2kap	236,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 57.991,50
P127	250,6 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	0,60	€ 183,75		€ 122,50		€ 61.360,25
P128	313,5 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	63,50	€ 183,75		€ 122,50		€ 72.918,13
P129	304,3 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	54,30	€ 183,75		€ 122,50		€ 71.227,63
P130	294,1 m²	Levensloop/2kap	250	€ 245,00	44,10	€ 183,75		€ 122,50		€ 69.353,38
P131	154 m²	Sociale koop / midden huur	154	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 27.720,00
P132	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P133	121 m²	Sociale huur	121	€ 165,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.965,00
P134	154 m²	Sociale koop / midden huur	154	€ 180,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 27.720,00
P135	212 m²	Patio	212	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 51.940,00
P136	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P137	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P138	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P139	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P140	187,9 m²	Patio	187,9	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 46.035,50
P141	174 m²	Patio	174	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 42.630,00
P142	174 m²	Patio	174	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 42.630,00
P143	187,9 m²	Patio	187,9	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 46.035,50
P144	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P145	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P146	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P147	192 m²	Patio	192	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 47.040,00
P148	212 m²	Patio	212	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 51.940,00

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P149	89,2 m²	Rug aan Rug	89,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.854,00
P150	78,8 m²	Rug aan Rug	78,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.306,00
P151	78,7 m²	Rug aan Rug	78,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.281,50
P152	89,2 m²	Rug aan Rug	89,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.854,00
P153	89,2 m²	Rug aan Rug	89,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.854,00
P154	78,7 m²	Rug aan Rug	78,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.281,50
P155	78,8 m²	Rug aan Rug	78,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.306,00
P156	89,2 m²	Rug aan Rug	89,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.854,00
P157	89,3 m²	Rug aan Rug	89,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.878,50
P158	78,8 m²	Rug aan Rug	78,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.306,00
P159	78,8 m²	Rug aan Rug	78,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.306,00
P160	89,3 m²	Rug aan Rug	89,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.878,50
P161	89,3 m²	Rug aan Rug	89,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.878,50
P162	78,8 m²	Rug aan Rug	78,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.306,00
P163	78,7 m²	Rug aan Rug	78,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 19.281,50
P164	89,3 m²	Rug aan Rug	89,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 21.878,50
P165	546,5 m²	Bouwkavel	546,5	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 133.892,50
P166	484 m²	Bouwkavel	484	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 118.580,00
P167	379,1 m²	Bouwkavel	379,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 92.879,50
Reststrook A	255,8 m²	Reststrook	255,8	€ 75,00						€ 19.185,00
Reststrook B	136,8 m²	Reststrook	136,8	€ 100,00						€ 13.680,00
Reststrook C	168,4 m²	Reststrook	168,4	€ 200,00						€ 33.680,00

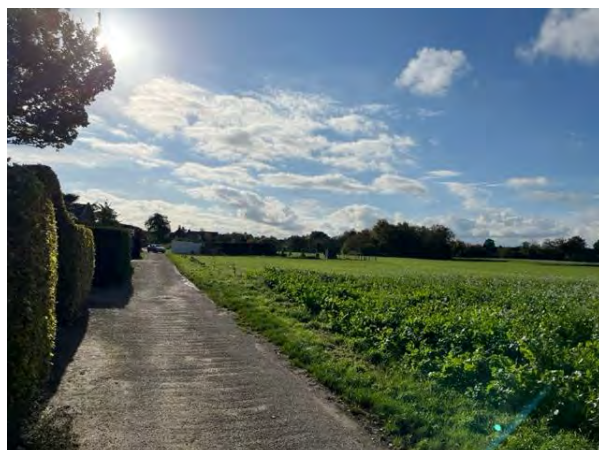
Totaal getaxeerde waarde € 11.272.355,00

Totaal getaxeerde waarde afgerond € 11.270.000,00

Alle bedragen luiden exclusief btw

GEWAARDEERDE ONROERENDE ZAAK

Betreft het getaxeerde: Louersveld te Susteren



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1239	
	Kadastrale objectidentificatie: 036540123970000	
Kadastrale grootte	1.920 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187950 - 342259	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar 2012
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.	
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT	
Statutaire zetel	SITTARD	
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5638/15 Roermond	Ingeschreven op 12-12-1985
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	



BETREFT

Susteren F 1239

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

15-11-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165432418

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 12:26

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 1241	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 15:36	S11165433876
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:36	15-11-2023 - 13:36
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1241		
	Kadastrale objectidentificatie: 036540124170000		
Kadastrale grootte	1.860 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187936 - 342302		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar	2012
	Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op	28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Susteren F 1242	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 15:37	S11165433994
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:36	15-11-2023 - 13:36
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1242](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540124270000

Kadastrale grootte 1.910 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187961 - 342314

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/641 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 1252	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 15:37	S11165434110
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:37	15-11-2023 - 13:37
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1252](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540125270000

Kadastrale grootte 1.370 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187891 - 342347

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13358 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1253](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540125370000

Kadastrale grootte 940 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187897 - 342327

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Susteren F 1254

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

15-11-2023 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165434480

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 13:39

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 13:39

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1254](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540125470000

Kadastrale grootte 1.410 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187890 - 342305

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1658/120 Maastricht](#)Naam gerechtigde 

Adres Feurthstraat 29

6114 CS SUSTEREN

Geboren 27-12-1899

Overleden 13-12-1985

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT	
Susteren F 1255	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 15:40	S11165434554
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:40	15-11-2023 - 13:40
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1255](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540125570000

Kadastrale grootte	1.030 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187843 - 342274		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 5.763	Koopjaar	1993

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8645/25 Roermond	Ingeschreven op	20-09-1993
Naam gerechtigde			
Adres	Padualaan 6 6226 BL MAASTRICHT		
Geboren	28-04-1955	te	SUSTEREN
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1701	
	Kadastrale objectidentificatie: 036540170170000	
Kadastrale grootte	1.340 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187908 - 342254	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 6.081	Koopjaar 1993

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	Ingeschreven op	01-04-2003 om 09:00
	Hyp4 8726/33 Roermond	Ingeschreven op	25-11-1993
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5638/15 Roermond	Ingeschreven op 12-12-1985
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	



BETREFT

Susteren F 1701

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

15-11-2023 - 16:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165437922

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 14:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 14:05

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 1700	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:12	S11165438765
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:11	15-11-2023 - 14:11
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1700](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540170070000

Kadastrale grootte 1.990 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187895 - 342276

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/641 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 1939	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:06	S11165438082
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:06	15-11-2023 - 14:06
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1939 Kadastrale objectidentificatie: 036540193970000
Kadastrale grootte	3.010 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187949 - 342426
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond 84 STR01/13358 RMD	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3156](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540315670000

Kadastrale grootte 9.930 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187857 - 342381

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1848](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540184870000

Kadastrale grootte 960 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187958 - 342249

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 5137/36 Roermond](#)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Postadres Tunnelstraat 26
6114 AS SUSTEREN

Geboren 16-10-1916

Overleden 22-04-1989

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 5638/15 Roermond](#)

Ingeschreven op 12-12-1985

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450
6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3157](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540315770000

Kadastrale grootte 3.160 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187840 - 342308

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 3158	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:08	S11165438247
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:07	15-11-2023 - 14:07
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3158		
	Kadastrale objectidentificatie: 036540315870000		
Kadastrale grootte	3.765 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187955 - 342396		
Omschrijving	Terrein (natuur)		
Koopsom	€ 8.542	Koopjaar	1992

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	Ingeschreven op	01-04-2003 om 09:00
	Hyp4 8103/36 Roermond	Ingeschreven op	12-05-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



BETREFT	
Susteren F 3161	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:08	S11165438308
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:08	15-11-2023 - 14:08
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3161
Kadastrale objectidentificatie: 036540316170000	
Kadastrale grootte	3.075 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187970 - 342234
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
84 STR01/13358 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Susteren F 1244	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:50	S11165443055
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:49	15-11-2023 - 14:49
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1244		
	Kadastrale objectidentificatie: 036540124470000		
Kadastrale grootte	1.190 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187998 - 342342		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar	2012
	Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op	28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Susteren F 1496	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
15-11-2023 - 16:50	S11165443087
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:49	15-11-2023 - 14:49
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1496		
	Kadastrale objectidentificatie: 036540149670000		
Kadastrale grootte	1.285 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187983 - 342326		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar	2012
	Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op	28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT		Susteren F 3522
UW REFERENTIE		T 5663
GELEVERD OP	16-11-2023 - 09:01	PRODUCTIEORDERNUMMER S11165462622
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	15-11-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 15-11-2023 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3522](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540352270000

Kadastrale grootte 1.575 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188032 - 342285

Omschrijving Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13362 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 3523	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 09:02	S11165462668
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3523](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540352370000

Kadastrale grootte 715 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188056 - 342410

Omschrijving Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13362 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3760
	Kadastrale objectidentificatie: 036540376070000
Kadastrale grootte	60 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187848 - 342265
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Susteren F 2638

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	2/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond
Ingeschreven op	18-09-1997
Naam gerechtigde	
Adres	Kloosterstraat 9 6123 AM HOLTUM
Geboren	21-02-1931
te	BORN
Overleden	23-09-2012
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/6
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond
Ingeschreven op	18-09-1997
Naam gerechtigde	
Adres	Kloosterstraat 9 6123 AM HOLTUM
Geboren	22-11-1958
te	SITTARD
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/6		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond	Ingeschreven op	18-09-1997
Naam gerechtigde			
Adres	Molenweg 53 6049 GB HERTEN		
Geboren	05-02-1964	te	SITTARD
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Vruchtgebruik (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond	Ingeschreven op	18-09-1997
Naam gerechtigde			
Adres	Kloosterstraat 9 6123 AM HOLTUM		
Geboren	21-02-1931	te	BORN
Overleden	23-09-2012		
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond	Ingeschreven op	18-09-1997



BETREFT

Susteren F 3761

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

16-11-2023 - 09:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165462939

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3761](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540376170000

Kadastrale grootte 175 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 187842 - 342257**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Ontstaan uit** [Susteren F 2638](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)
[Hyp4 5638/14 Roermond](#)**Ingeschreven op** 01-04-2003 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Echt-Susteren](#)**Adres** Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT**Postadres** Postbus 450
6100 AL ECHT**Statutaire zetel** ECHT**KvK-nummer** [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren F 3763	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 09:04	S11165463086
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3763		
	Kadastrale objectidentificatie: 036540376370000		
Kadastrale grootte	625 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187983 - 342225		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar	2012
	Met meer onroerend goed verkregen		
Ontstaan uit	Susteren F 2373		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op	28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3764	
	Kadastrale objectidentificatie: 036540376470000	
Kadastrale grootte	405 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187986 - 342216	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar 2012
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Susteren F 2374	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.	
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT	
Statutaire zetel	SITTARD	
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT	
Susteren F 1249	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 09:51	S11165472237
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 1249](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540124970000

Kadastrale grootte 1.720 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188038 - 342397

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4864/36 Roermond](#)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres Kampstraat 25
6114 KK SUSTEREN

Geboren 27-08-1948 te HEERLEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4864/36 Roermond](#)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres Benedictalaan 3
6114 GW SUSTEREN

Geboren 26-12-1943 te SUSTEREN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	Onbepaald
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4864/36 Roermond
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Postadres	Kampstraat 25 6114 KK SUSTEREN
Geboren	29-06-1910 te SUSTEREN
Overleden	07-12-1988
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	84 STR01/12174 RMD

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel	Onbepaald
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4864/36 Roermond
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Postadres	Kampstraat 25 6114 KK SUSTEREN
Geboren	12-03-1904 te SUSTEREN
Overleden	10-12-1989
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	84 STR01/12174 RMD



BETREFT	
Susteren F 1756	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 09:52	S11165472297
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1756 Kadastrale objectidentificatie: 036540175670000
Kadastrale grootte	745 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188041 - 342414
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond Hyp4 4951/6 Roermond	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT		Susteren F 3521
UW REFERENTIE		T 5663
GELEVERD OP	16-11-2023 - 09:52	PRODUCTIEORDERNUMMER S11165472349
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	15-11-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 15-11-2023 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren F 3521](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036540352170000

Kadastrale grootte 5.450 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188014 - 342367

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13362 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren G 390	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 10:12	S11165476467
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 390		
	Kadastrale objectidentificatie: 036550039070000		
Kadastrale grootte	1.440 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187814 - 342513		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 65.000	Koopjaar	2009

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56210/16	Ingeschreven op	02-02-2009 om 10:46
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



BETREFT	
Susteren G 391	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 10:12	S11165476504
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 391		
	Kadastrale objectidentificatie: 036550039170000		
Kadastrale grootte	1.440 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187815 - 342501		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 3.267	Koopjaar	1998

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84252/91	Ingeschreven op	18-05-2022 om 14:19
Ruiling			
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.		
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT		
Statutaire zetel	SITTARD		
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 392](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550039270000

Kadastrale grootte 1.930 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187815 - 342485

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Susteren G 393

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

16-11-2023 - 10:13

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165476594

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 393](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550039370000

Kadastrale grootte 4.640 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 187833 - 342469**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)**Ingeschreven op** 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/641 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)**Adres** Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT**KvK-nummer** [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 394](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550039470000

Kadastrale grootte 1.530 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187840 - 342448

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 395	
	Kadastrale objectidentificatie: 036550039570000	
Kadastrale grootte	2.330 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187842 - 342433	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar 2012
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.	
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT	
Statutaire zetel	SITTARD	
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT	
Susteren G 396	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 10:14	S11165476783
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 396 Kadastrale objectidentificatie: 036550039670000
Kadastrale grootte	2.170 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187932 - 342468
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond 84 STR01/641 RMD	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT		Susteren G 397
UW REFERENTIE		T 5663
GELEVERD OP	16-11-2023 - 10:14	PRODUCTIEORDERNUMMER S11165476874
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	15-11-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 15-11-2023 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 397](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550039770000

Kadastrale grootte 1.970 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187882 - 342511

Omschrijving Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/641 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 426](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550042670000

Kadastrale grootte 4.400 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188129 - 342550

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 459](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550045970000

Kadastrale grootte 300 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188137 - 342459

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.008.505

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62395/35](#)

Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [MVJ Ontwikkelingen B.V.](#)

Adres Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

Postadres Postbus 251
6100 AG ECHT

Statutaire zetel SITTARD

KvK-nummer [14052142](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 460 Kadastrale objectidentificatie: 036550046070000	
Kadastrale grootte	950 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	188149 - 342471	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.008.505	Koopjaar 2012
Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62395/35	Ingeschreven op 28-12-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	MVJ Ontwikkelingen B.V.	
Adres	Nieuwe Markt 52 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 251 6100 AG ECHT	
Statutaire zetel	SITTARD	
KvK-nummer	14052142 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT

Susteren G 461

UW REFERENTIE

T 5663

GELEVERD OP

16-11-2023 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11165486913

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-11-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 461](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550046170000

Kadastrale grootte 990 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188167 - 342488

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 51.600

Koopjaar 2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 86937/18](#)

Ingeschreven op 21-07-2023 om 12:26

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)Adres Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHTPostadres Postbus 450
6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren G 462	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:01	S11165487049
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 462		
	Kadastrale objectidentificatie: 036550046270000		
Kadastrale grootte	910 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188182 - 342504		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 39.700	Koopjaar	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86937/17	Ingeschreven op	21-07-2023 om 12:26
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)			
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



BETREFT	
Susteren G 463	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:01	S11165487087
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 463
Kadastrale objectidentificatie: 036550046370000	
Kadastrale grootte	850 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188193 - 342518
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
84 STR01/13358 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Susteren G 464	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:02	S11165487193
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 464 Kadastrale objectidentificatie: 036550046470000
Kadastrale grootte	650 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188203 - 342528
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond 84 STR01/641 RMD	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT	
Susteren G 482	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:02	S11165487321
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 482](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550048270000

Kadastrale grootte 1.270 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187772 - 342435

Omschrijving Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/641 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren G 1402	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:37	S11165494068
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 1402	
	Kadastrale objectidentificatie: 036550140270000	
Kadastrale grootte	2.905 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187799 - 342527	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 302.000	Koopjaar 2023
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86917/169	Ingeschreven op 20-07-2023 om 14:58
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT	
Susteren G 1405	
UW REFERENTIE	
kvv	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-11-2023 - 08:52	S11166425429
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-11-2023 - 14:59	29-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 1405](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550140570000

Kadastrale grootte 19.610 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 187960 - 342622

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13362 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren G 1419	
UW REFERENTIE	
kvv	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-11-2023 - 08:51	S11166425361
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-11-2023 - 14:59	29-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Susteren G 1419](#)

Kadastrale objectidentificatie: 036550141970000

Kadastrale grootte 5.002 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 188208 - 342579

Omschrijving Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 15028/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00

84 STR01/13362 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Echt-Susteren](#)

Adres Nieuwe Markt 55

6101 CV ECHT

Postadres Postbus 450

6100 AL ECHT

Statutaire zetel ECHT

KvK-nummer [51651866](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	
Susteren G 1410	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:37	S11165494129
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 1410		
	Kadastrale objectidentificatie: 036550141070000		
Kadastrale grootte	9.220 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188095 - 342458		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 302.000	Koopjaar	2023
	Met meer onroerend goed verkregen		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51496/129	Ingeschreven op	18-01-2007 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86917/169	Ingeschreven op	20-07-2023 om 14:58
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT	
Susteren G 2288	
UW REFERENTIE	
T 5663	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-11-2023 - 11:37	S11165494179
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59	15-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

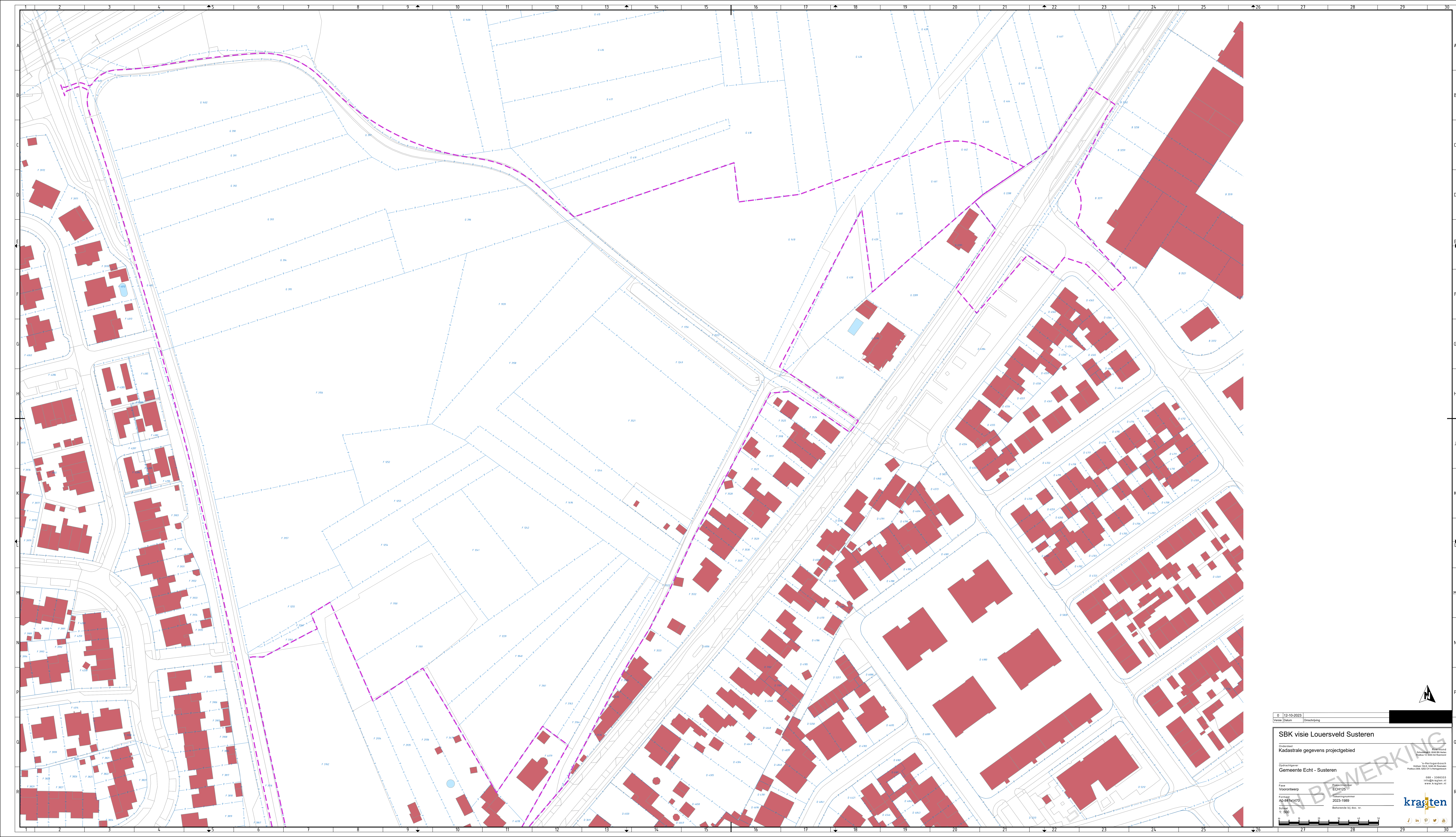
Kadastrale aanduiding	Susteren G 2288
Kadastrale objectidentificatie: 036550228870000	
Kadastrale grootte	395 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188203 - 342482
Ontstaan uit	Susteren G 457

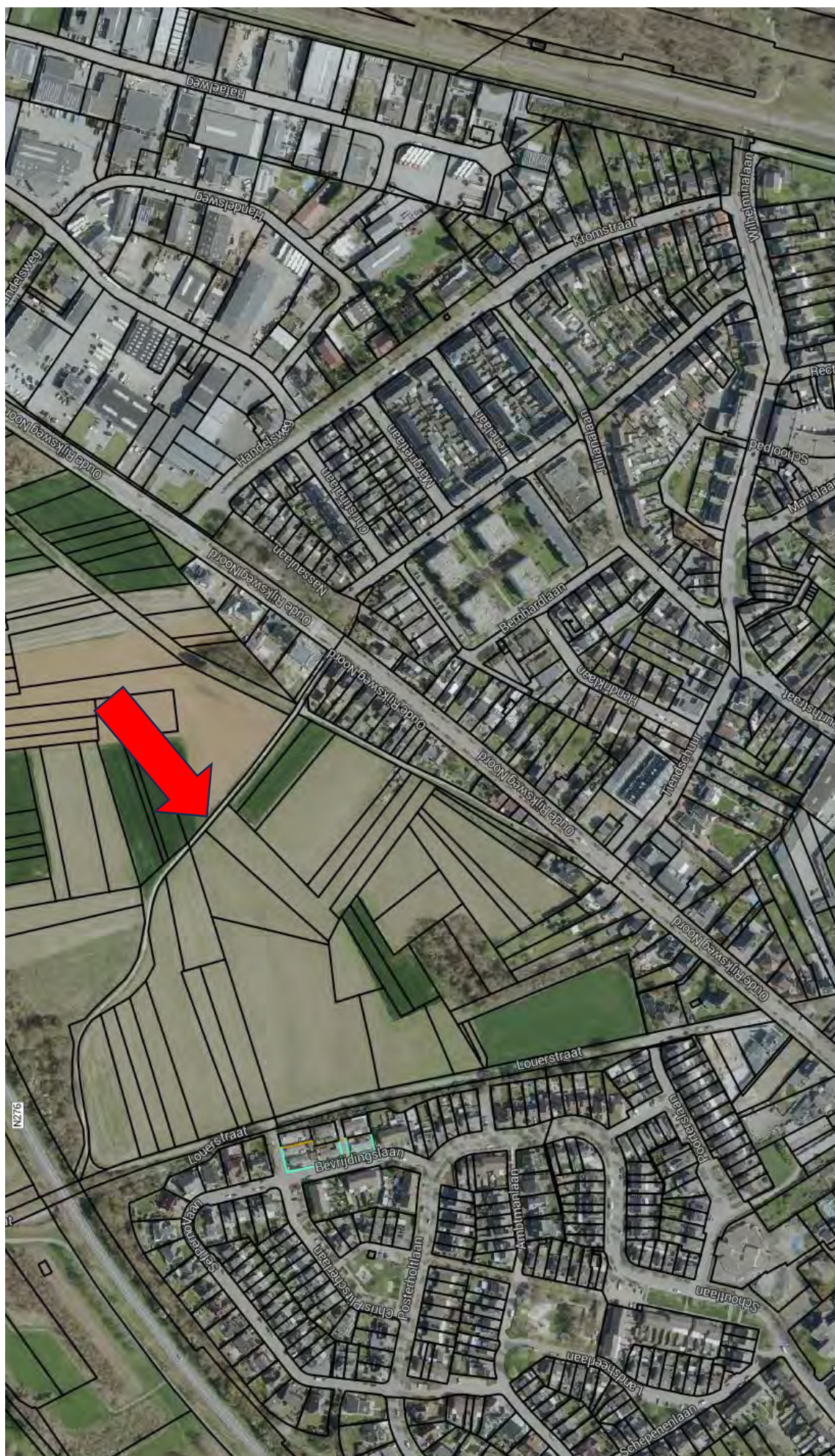
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	Ingeschreven op 01-04-2003 om 09:00
84 STR01/641 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren	
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT	
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT	
Statutaire zetel	ECHT	
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		





Plannaam: **Buitengebied**

Datum afdruk: 2024-05-16

Naam overheid: gemeente Echt-Susteren

IMRO-versie: IMRO2012

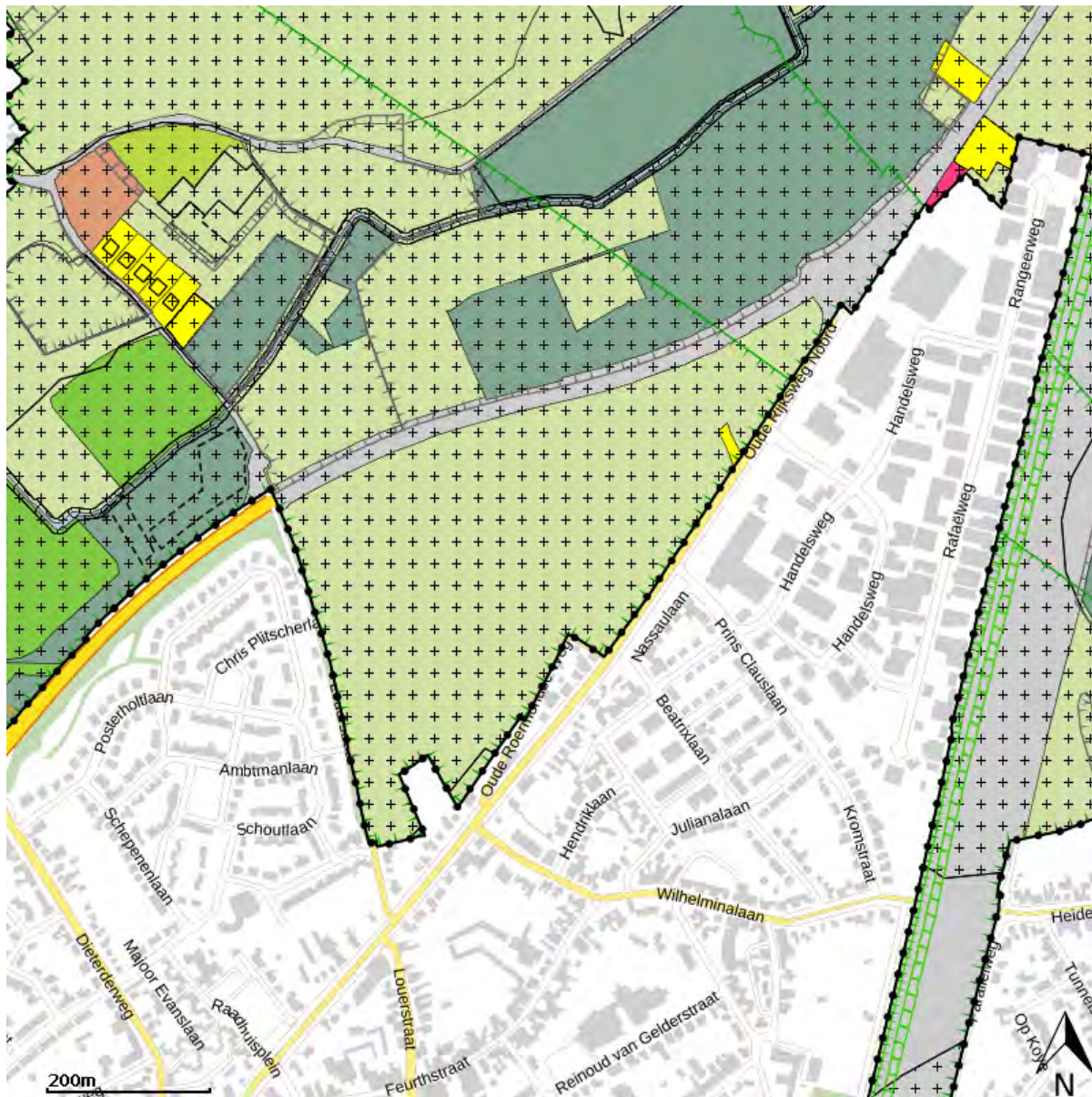
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2017-12-14

Planidn: NL.IMRO.1711.BP20150050-VG02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

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
	gevelijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- c. behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen;
- d. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- e. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- f. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- g. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- h. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
 - 2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- j. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Prinsenbaan 18	Minicamping
Annendaalderweg 23	Kinderdagverblijf
Hofweg 3	Boerderijterras
Dominicusweg 1	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen en 6 recreatieappartementen
Dominicusweg 4	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen
Brachterzijde 30	Huisvesting seizoensarbeiders en landwinkel
Prinsenbaan 104/104a	Hulp- en nevenbedrijf met een maximale verkoopruimte van 200 m² ten behoeve van detailhandel in agrarische producten en voedermiddelen die al dan niet op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.
Boekhorstweg 7a	Hondenpension

- k. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 - 3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - l. een modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
 - m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 1' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
 - 1. het insemineren van paarden;
 - 2. het winnen en transplanteren van onder andere eicellen en embryo's van paarden en de opslag/bewaring daarvan, alsmede het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van deze activiteiten;
 - 3. het houden van draagmerries;
 - o. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - p. het verrichten van loon- en mechanisatieactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – loon- en mechanisatiebedrijf';
 - q. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie';
 - r. be- en verwerking van mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
 - s. woonruimtes inclusief wasruimte (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 60 m² op de eerste verdieping op het perceel aan de Boekhorstweg 2;
 - t. woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de eerste verdieping in de bedrijfswoning op het perceel aan de Boekhorstweg 3;
 - u. woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - woonruimtes';
 - v. een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
 - w. een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondenpension';
 - x. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';
 - y. tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van het (hippisch) evenement op de locatie Molenweg 42a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein';
- met de daarbij behorende:
- z. nutsvoorzieningen;
 - aa. inritten, erven en terreinen;

- bb. erfbeplanting;
- cc. tuinen bij bedrijfswoningen;
- dd. wegen en paden;
- ee. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m²;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilos, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;
- f. kassen.

4.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- d. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilos, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- f. andere bouwwerken, en niet zijnde de bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in sublid 4.2.1 onder d.

4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.1 en 4.2.2, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken				Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m²	Maximale inhoud in m³
Bedrijfsgebouwen				7,7	13,3	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning				6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning				3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen				n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.			
Kassen				n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilos en mestopslagplaatsen e.d.				n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Hooibergen, voedersilo's e.d.				n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak				n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak				n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations				2,7	3,5	15	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding				n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m² per ha	Geen beperking
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

4.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in artikel 37.2, van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Overschrijden van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.
- De overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden.
- De overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering.
- De bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing.
- Aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast,
- De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast.
- Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2.
- Er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld.

4.4.2 Het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

4.4.3 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn.
- De schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik.
- Het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m² en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar.
- De schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht.
- De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- Eén wand van de schuilgelegenheid dient open te zijn.
- De landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast.
- De gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'open gebied'.
- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden.
- De schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer.
- Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.

4.4.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren.
- b. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd.
- c. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2.
- d. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

4.4.5 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.
- b. De hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
 1. zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
 3. invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
 4. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 5. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
 6. de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.
- c. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies.
- d. De bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

4.4.6 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
- b. De uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
- c. Er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
- d. De cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

4.4.7 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming.
- b. De erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn.
- c. De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast.
- e. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 32.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- e. bewoning als inwoning;
- f. het gebruik van gronden als volkstuin;
- g. het beoefenen van lawaaisporten;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
- j. de inname van mest van derden, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking'.

4.5.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 4.1 en 4.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 2 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van:

- a. het perceel Hommelweg 10 overeenkomstig Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Hommelweg 10;
- b. het perceel Broekhorstweg 3 overeenkomstig Bijlage 6 Landschappelijke inpassing Boekhorstweg 3.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Alleen bedrijven die volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord.
- b. In afwijking van sub a geldt voor het perceel aan Dominicusweg 49 dat een bedrijfswoning is toegestaan indien sprake is van een bedrijf dat kan uitgroeien tot volwaardigheid (inclusief continuïteit).
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- d. De bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- e. De afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen.
- f. Voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- h. De afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Beuningerstraat 11.
- i. De afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Doorderveldweg 1.

4.6.2 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut.
- b. Ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van een theetuin en een terras.
- c. De oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m².
- d. De totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m².
- e. Detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².
- f. De nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- g. Er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
- h. De verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
- i. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.
- l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.6.3 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf.
- b. Er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders.
- c. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
- d. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar.
- e. Het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20.
- f. Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
 2. de goethoogte niet meer mag bedragen dan 3.
- g. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.
- h. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. De afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen.
- j. Voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- k. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.
- l. Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

4.6.4 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in lid 3.2.3 maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- b. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
- c. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- d. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- e. maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag, tot een maximum van 100 m², worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- f. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- g. ter voorkoming van (permanente) bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van twee weken;
- h. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 8;
- i. de activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend. Tijdens het nachtverblijf dien(t) en de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- k. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- l. het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

4.6.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' en 'provinciale ontwikkelingszone groen'.
- b. Enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter.
- c. Kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
- d. Maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt.
- e. Maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren, mits:
 1. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 2. de kampeermiddelen buiten het seizoen worden verwijderd.
- f. De afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het agrarisch bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m.
- g. De afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- h. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.
- j. Nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- k. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.6.6 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
- c. Uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
- d. De woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- e. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
- f. Het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
- g. Het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
- h. Geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
- i. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
- j. Detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.
- k. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
- l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

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

4.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 4.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
- e. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- f. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- g. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
- h. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

4.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.7.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

4.7.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 4.7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.8.1 Sloopverbod

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen.

4.8.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.8.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

4.8.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.8.1, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

4.8.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 4.8.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

4.9.1 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied' worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de EHS ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofstructuur';
- d. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- e. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- g. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
- h. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2;
- i. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

4.9.2 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

4.9.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden -' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht wordt genomen;
- e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;
- g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

4.9.4 Gebruiksgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:

- a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
- b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

4.9.5 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van een agrarische bedrijfswoning inclusief de bijbehorende tuin de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;
- c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
- d. het aantal woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden. In elk geval dient, wanneer er sprake is van dierenverblijven bij agrarische bedrijven van derden, een afstand van 50 m aangehouden te worden tussen de plattelandswoning inclusief de tuin en het meest nabij gelegen dierenverblijf. De afstand wordt gemeten vanaf het emissiepunt;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.

Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren 5 december 2023

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- c. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- d. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven', waaronder grondgebonden veehouderijen, met dien verstande dat dierhuisvesting niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierhuisvesting';
- e. landschapswaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden';
- f. natuur- en landschapswaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
- g. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande ecologische en natuurwaarden van Natura2000-gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
- i. een zonnepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zonnepark';
- j. een inkoopstation ten behoeve van een zonnepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation';
- k. een teeltveld voorzien van zonnepanelen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen';
- l. een informatievoorziening met buitenterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening';
- m. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- n. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- o. het opwekken van zonne-energie voor eigen gebruik door zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- p. het trekken en kweken van planten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- q. een agrarisch nevenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch nevenbedrijf';
- r. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- s. een paardenstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal';
- t. een tuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
- u. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- v. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- w. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
- x. een caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 2';
- y. een caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 475 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 3';

- z. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 1';
- aa. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 1';
- bb. een minicamping met maximaal 10 kampeerplaatsen met dien verstande dat gedurende de seizoensperiode van 15 maart t/m 31 oktober maximaal 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 2';
- cc. een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen en 6 recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 3';
- dd. een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 4';
- ee. een onderkomen voor seizoensarbeiders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-seizoensarbeiders';
- ff. huisvesting voor seizoensarbeiders en een landwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoensarbeiders en landwinkel';
- gg. huisvesting voor 104 arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten';
- hh. ontsluiting van de aangrenzende gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
- ii. een hondenkennel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hondenkennel';
- jj. een hondenspension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hondenspension';
- kk. een hondensportvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging';
- ll. een zorgboerderij met theetuin waarbij de theetuin geopend mag zijn van 1 april t/m 1 oktober op werkdagen van 09.00 tot 16.00 uur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 1';
- mm. een zorgboerderij (therapeutisch paardrijden t.b.v. de zorgfunctie en logeerruimte t.b.v. de zorgfunctie in het zorggebouw), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 2';
- nn. een hulp- en nevenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf - 1';
- oo. een hulp- en nevenbedrijf met een maximale verkoopruimte van 200 m² ten behoeve van detailhandel in agrarische producten en voedermiddelen die al dan niet op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf - 2'. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.
- pp. een boerderijwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerderijwinkel';
- qq. een boerderijterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerderijterras';
- rr. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
- ss. een kinderopvang tot een maximale oppervlakte van 60 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang 1';
- tt. 2 vakantieappartementen en een toegangsruimte voor bezoekers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2 vakantieappartementen en een toegangsruimte voor bezoekers';

- uu. een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- vv. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
 2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- ww. een trainingsterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein 1', met dien verstande dat dit uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten die behoren bij Molenweg 42a, waarbij voor het gebruik ten behoeve van een (hippisch) evenement de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub u en voor het gebruik tijdens (trainings)wedstrijden de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub w;
- xx. een trainingsterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein 2', met dien verstande dat dit uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten die behoren bij Leenderdwardsstraat 1-5, waarbij voor het gebruik ten behoeve van een (hippisch) evenement de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub x en voor het gebruik tijdens (trainings)wedstrijden de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub w;
- yy. tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Molenweg 42a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 1';
- zz. tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Leenderdwardsstraat 1 - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 2';
- aaa. de tijdelijke stalling van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 2', met dien verstande dat:
 1. maximaal 90 boxen voor de stalling van paarden zijn toegestaan;
 2. tevens een kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf is toegestaan;
 3. tevens een wasplaats voor vrachtwagens is toegestaan;
 4. tevens de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en parkeerplaatsen ten behoeve van het transport van paarden zijn toegestaan;
- bbb. het kweken van aardbeien op stellingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', met dien verstande dat de teeltondersteunende voorzieningen in de maanden november tot en met maart niet overkapt/bedekt mogen zijn met plastic;
- ccc. een modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
- ddd. zandpiste, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandpiste';
- eee. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie';
- fff. be- en verwerking van mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
- ggg. woonruimtes inclusief wasruimte (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 60 m² op de eerste verdieping op het perceel aan de Boekhorstweg 2;
- hhh. woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de eerste verdieping in de bedrijfswoning op het perceel aan de Boekhorstweg 3;

- iii. woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - woonruimtes';
 - jjj. een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
 - kkk. opslag 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1';
 - lll. buitenactiviteiten behorende bij een wellnessinstituut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - wellnessinstituut';
 - mmm. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - nnn. een stroomgeleidingsdam, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - stroomgeleidingsdam';
 - ooo. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 1' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
 - 1. het insemineren van paarden;
 - 2. het winnen en transplanteren van onder andere eicellen en embryo's van paarden en de opslag/bewaring daarvan, alsmede het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van deze activiteiten;
 - 3. het houden van draagmerries;
 - ppp. water in de vorm van overkluisde watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
 - qqq. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
 - rrr. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voor zover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';
 - sss. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de instandhouding en bescherming van (een) beeldbepalend(e) pand(en);
 - ttt. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden;
 - uuu. voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - vvv. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
 - www. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande ecologische en natuurwaarden van Natura2000-gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland';
- met de daarbij behorende:
- xxx. nutsvoorzieningen;
 - yyy. inritten, erven en terreinen;
 - zzz. erfbeplanting;
 - aaaa. tuinen bij bedrijfswoningen;
 - bbbb. wegen en paden;
 - cccc. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtname van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#);
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m²;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;

- f. kassen;
- g. één boomhut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boomhut'.

3.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
 - 1. bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan, mits de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
 - 2. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilhut', mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- d. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleuvsilo's, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- f. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in [artikel 3 lid 2.1 sub d](#);
- g. bouwwerken ten behoeve van het zonnepark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen';
- h. bouwwerken ten behoeve van de informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1':
 - 1. een stallingsruimte;
 - 2. gebouwen, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Toegestane bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging' mogen per deelgebied de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. een bestaand verenigingsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw', met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. overige bebouwing conform onderstaande tabel:

Bouwaanduiding	Gebouwen t.b.v. opslag	Aantal lichtmasten	Erfafscheidingen	Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 1	max. oppervlakte 25 m ²	1	max. bouwhoogte 2 meter	max. bouwhoogte 3 meter max. oppervlakte 20 m ²
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 2	geen	2		
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 3	max. oppervlakte 25 m ²	3		

specifieke bouwaanduiding – deelgebied 4	max. oppervlakte 25 m ²	4		
--	---------------------------------------	---	--	--

3.2.4 Toegestane bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapswaarden - zonnepark'

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' zijn voor de vijf zonneparken de volgende bouwmogelijkheden toegestaan:

	Putbroekerbos weg		Maasbrachter weg		Groensebos		Dominicusw eg		Bosserheide	
Bouwwerken	Max bouw h (m)	Max opp (m ²)	Max bouw h (m)	Max opp (m ²)	Max bouw h (m)	Ma x opp (m ²)	Max bouw h (m)	Max opp (m ²)	Max bouw h (m)	Max opp (m ²)
Constructies met zonnepanelen	2,0	nvt	2,0	nvt	1,9	nvt	1,8	nvt	1,8	nvt
Constructies met zonnepanelen t.p.v. de aanduiding 'teeltveld met zonnepanelen'	nvt	nvt	nvt	nvt	2,6	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Transformatorstations, onderstations, omvormers, opslag-containers en inkoopstations voor zover niet specifiek aangeduid, ondersteunend aan zonnepark	3,6**	25** p.st.	4,0	25 p.st*	4,0	25 p.st. / max 150 m ²	3,5	25 p.st. / max 150 m ²	3,5	25 p.st./ m ax 150 m ²
Informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatievoorziening'	nvt	nvt	nvt	nvt	3,5	32 m ²	nvt	nvt	nvt	nvt
Bouwwerken ten behoeve van de informatievoorziening, ter plaatse van de aanduiding	nvt	nvt	nvt	nvt	3,0 ****	15 m ²	nvt	nvt	nvt	nvt

'specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatie-voorziening'										
Palen t.b.v. beveiligingscamera's	3,0	nvt	3,0	nvt	3,0	nvt	6,0	nvt	6,0	nvt
Inkoopstations voor zover specifiek aangeduid***	nvt	nvt	4,0	25 p.st*	nvt	nvt	3,5	55	3,5	55
Teeltondersteunen de voorzieningen in de vorm van afdekfolie en minitunnels	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt
Erf- en terreinafscheiding en	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overkappingen	2,0	40m ² /ha	2,0	40m ² /ha	2,0	40 m ² /ha	2,0	40m ² /ha	2,0	40m ² /ha
Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij de bestemming zoals zitbanken en wegwijzers e.d.	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
* bebouwing van transformatorstations e.d. t.b.v. het zonnepark + inkoopstations + nutsvoorzieningen samen max 75 m² ** niet toegestaan op gronden met gebiedsaanduiding 'overige zone – geen transformatorstations, onderstations en opslagcontainers' *** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation' **** waarbij de goothoogte maximaal 2,0 meter mag bedragen.										

3.2.5 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in [artikel 3 lid 2.1](#) en [artikel 3 lid 2.2](#) gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,3	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m ² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m ² .	Geen beperking
Zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'	n.v.t.	2,0	Geen beperking	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van een inkoopstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation'	n.v.t.	3,5	Maximaal 55 m ²	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van de informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening'	2	3	In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 15 m ²	Geen beperking
Bouwwerken voor onderhoud en nutsvoorzieningen, waaronder transformatorstations, onderstations, omvormers en inkoopstations al dan niet ondersteunend aan het zonnepark.	4	4	Maximaal 25 m ² per voorziening. In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 75 m ²	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'	n.v.t.	2,8	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilos, mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Boomhutten	n.v.t.	6	10	30

Hooibergen, voedersilo's e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Gebouwen van openbaar nut en gebouwen t.b.v. het opwekken van energie d.m.v. het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen	2,7	3,5	30	Geen beperking
Stallingsruimte	6	6	200	n.v.t.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m ² per ha	Geen beperking
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde t.b.v. het opwekken van energie d.m.v. het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1'	n.v.t.	n.v.t.	2.200 m ²	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

3.3 Nadere eisen

- burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in [artikel 3 lid 2](#), van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak;
- burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

- c. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijden van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. de overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden;
- c. de overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- d. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
- e. aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN mogen niet worden aangetast;
- g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- h. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 4. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.4.2 Het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

3.4.3 Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de bouwregels van de bestemming ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de schuilhut is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
- b. per perceel één gebouw is toegestaan als schuilgelegenheid;
- c. de oppervlakte bij een:
 - 1. perceelsgrootte tot 1.000 m² bedraagt maximaal 30 m²;
 - 2. perceelsgrootte 1.000 - 5.000 m² bedraagt maximaal 40 m²;
 - 3. perceelsgrootte > 5.000 m² bedraagt maximaal 50 m²,
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- e. de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;

- g. de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden, rekening houdend met de kenmerken van het landschapstype waarin het perceel gelegen is, en met dien verstande dat in de schuilgelegenheid tevens, ondergeschikt aan de schuilfunctie voor dieren, opslag is toegestaan van voer en aan het agrarisch gebruik gerelateerde goederen en apparatuur.

3.4.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren.
- b. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd.
- c. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- d. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen.

3.4.5 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen;
- b. de hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
 - 1. zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 - 2. beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
 - 3. invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
 - 4. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 - 5. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
 - 6. de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
- d. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

3.4.6 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.;
- b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
- c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
- d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

3.4.7 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
- b. De erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
- c. De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. De wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN mogen niet worden aangetast;
- e. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. het gebruik van gronden als volkstuin;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- d. seksuele dienstverlening;
- e. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van bedrijfswoningen), en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- f. het beoefenen van lawaaisporten;
- g. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- h. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
- i. een risicovolle inrichting;
- j. de inname van mest van derden, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
- k. het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 3', is alleen toegestaan als wordt aangetoond dat de emissie van ammoniak niet de vergunde ammoniakemissie op basis van de verleende Wnb-vergunning (nr.: 2015-1195), te weten 1.212,0 kg. NH₃/jaar overschrijdt. Met deze maximale hoeveelheid ammoniak wordt tevens de maximale omvang van de veestapel vastgelegd;
- l. overeenkomstig de in artikel 3 lid 1 sub i opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 1. in afwijking van het bepaalde onder l mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1 sub i](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na in gebruik name van het zonnepark, waarbij duurzame energie wordt opgewekt, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5.2 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;

- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

3.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

3.5.4 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

3.5.4.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de bedrijfswoning.

3.5.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

3.5.4.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

3.5.5 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;

- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

3.5.6 Internetwinkels

3.5.6.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

- a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
 - 2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 - 4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
 - 5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
 - 6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
 - 7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
- b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

3.5.6.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
- c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

3.5.7 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 2 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' overeenkomstig bijlage 35 Landschappelijke inpassing 2e Heiweg ongenummerd;
- b. het perceel Daalweg 38 overeenkomstig bijlage 36 Landschappelijke inpassing Daalweg 38;
- c. het perceel Swaantjesweg 15-17-19 overeenkomstig bijlage 37 Landschappelijke inpassing Swaantjesweg 15-17-19;
- d. het perceel Bosserheideweg 1 overeenkomstig bijlage 38 Landschappelijke inpassing Bosserheideweg 1;
- e. het perceel Kapelaan Verdonschotstraat 17 overeenkomstig bijlage 39 Landschappelijke inpassing Kapelaan Verdonschotstraat 17;
- f. het perceel Oude Stevensweerterweg ong. overeenkomstig bijlage 40 Landschappelijke inpassing Oude Stevensweerterweg ong;
- g. het perceel Hommelweg 10 overeenkomstig bijlage 41 Landschappelijke inpassing Hommelweg 10;
- h. het perceel Broekhorstweg 3 overeenkomstig bijlage 42 Landschappelijke inpassing Boekhorstweg 3;
- i. het perceel Mouwweg 1 overeenkomstig bijlage 43 Landschappelijke inpassing Mouwweg 1;
- j. het perceel Breulderweg 6 overeenkomstig bijlage 84 Landschappelijke inpassing Breulderweg 6;
- k. het perceel Veestraat 1 overeenkomstig bijlage 85 Landschappelijke inpassing Veestraat 1;
- l. het perceel Holtummerweg 2 overeenkomstig bijlage 86 Landschappelijke inpassing Holtummerweg 2;
- m. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 1' ter plaatse van Allee ong. is sprake van strijdig gebruik indien de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning of bouwwerk geen gebouw zijnde, is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 29 van deze regels. Bij gefaseerde realisatie dient de bijbehorende omliggende erfbeplanting binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning of bouwwerk geen gebouw zijnde, te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden.
- n. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 2' ter plaatse van Allee ong. is sprake van strijdig gebruik indien de start van de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt voordat een aanvang is gemaakt met de bouw van de bedrijfsgebouwen van de gebruiksgerichte paardenhouderij. Binnen deze aanduiding is tevens sprake van strijdig gebruik indien de ingebruikname van de bedrijfswoning plaats vindt voordat de bedrijfsgebouwen van de gebruiksgerichte paardenhouderij zijn gerealiseerd en in gebruik genomen.
- o. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 3' ter plaatse van Maasbrachterweg 80 is sprake van strijdig gebruik indien de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 44 van deze regels.
Bij gefaseerde realisatie van bedrijfsgebouwen dient de bijbehorende omliggende erfbeplanting binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden.

3.5.8 Voorwaardelijke verplichtingen landschappelijke inpassing zonneparken

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' is het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het zonnepark slechts toegestaan indien:

- a. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Putbroekerbosweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Putbroekerbosweg' en conform bijlage 30 bij deze regels;
- b. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Maasbrachterweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Maasbrachterweg' en conform bijlage 31 bij deze regels;
- c. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Groensebos plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Groensebos' en conform bijlage 32 bij deze regels;

- d. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Dominicusweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Dominicusweg' en conform bijlage 33 bij deze regels;
- e. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Bosserheide plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Bosserheide' en conform bijlage 34 bij deze regels.

3.5.9 Gebruik terreinen hondensportverenigingen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging' mag uitsluitend de bestaande verlichting worden gebruikt indien er hondensportactiviteiten plaatsvinden en ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden. Daarbij dient de aanwezige verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur te allen tijde uitgeschakeld te zijn.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.3](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

3.6.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.5](#) voor de uitoefening van een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
- c. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- d. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- e. maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag, tot een maximum van 100 m², worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- f. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;

- g. ter voorkoming van (permanente) bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van twee weken;
- h. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 8;
- i. de activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend. Tijdens het nachtverblijf dien(t) en de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- k. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- l. het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

3.6.3 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub au](#) ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. alleen bedrijven die volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- d. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
- e. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- g. de afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Beuningerstraat 11;
- h. de afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Doorderveldweg 1.

3.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.6](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
- d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
- j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.6](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
- b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
- c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
- i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- j. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.6 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.4.3](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

3.6.7 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Nederland';
- b. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter.
- c. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
- d. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt.
- e. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren, mits:
 1. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 2. de kampeermiddelen buiten het seizoen worden verwijderd.
- f. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het agrarisch bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m.
- g. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#).
- j. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- k. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.6.8 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in bijlage 16 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut.
- b. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van een theetuin en een terras.
- c. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m².
- d. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m².
- e. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².
- f. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- g. er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
- h. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. buitenopslag is niet toegestaan.
- k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.6.9 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
- b. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
- f. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3.
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- l. het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.6.10 Landschapsplannen zonneparken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.8](#) door toe te staan dat het assortiment aan beplanting en/of de posities van beplanting op alternatieve wijze wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden mits met deze alternatieve invullingen sprake is van een ten minste kwalitatief gelijkwaardige landschapsinpassing.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
- c. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
- d. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur,

Aanvullend is het, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 3 lid 7.1](#) is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 7.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

3.7.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder [artikel 3 lid 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 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Sloopverbod

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen.

3.8.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 3 lid 8.1](#) vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.8.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 8.1](#) kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

3.8.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 8.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha, onder de voorwaarden dat:
 1. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 2. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 3. het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' niet mag worden vergroot;
- b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha;
- c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het NNN ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland';
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de potenties van de gronden om in de toekomst te functioneren als hamsterbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop';
- f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- h. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
- i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- j. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

3.9.2 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', uitsluitend binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' en 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

3.9.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', onder de voorwaarden dat:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de meest recent vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht wordt genomen;
- e. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij';
- f. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 40 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

3.9.4 Gebruiksgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', onder de voorwaarden dat:

- a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
- b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

3.9.5 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding indien ter plaatse de activiteiten van de hondensportvereniging zijn beëindigd.

3.9.6 Zonnepark

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

- a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
 - 1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
 - 2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
- b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
 - 1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
 - 2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 15 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
- b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal gaan fungeren als woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2](#);
- c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie;
- d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
- e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- f. bij de stedenbouwkundige inrichting dient rekening te worden gehouden met de bebouwingscontouren zoals opgenomen in bijlage 21 bij deze regels;

- g. het realiseren van volledige nieuwbouw is toegestaan indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zoveel mogelijk behouden blijft;
- h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 5, bestaande uit maximaal vier nieuwe woningen en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;
- i. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
- j. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- k. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.8 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 12 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
- b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2](#);
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de extra woning ook worden gerealiseerd door het ombouwen/verbouwen van de bestaande bedrijfsloods;
- d. bij realisering van de woning in de bestaande bedrijfsloods, conform het bepaalde onder c., dient de gevel aan de zijde van Brugstraat 2 blind te worden uitgevoerd;
- e. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
- f. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
- g. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, bestaande uit één nieuwe woning en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;
- i. de voorgevel van de nieuw te bouwen woning dient in de lijn van de andere voorgevels van de woningen aan Oud Roosteren te worden gepositioneerd, met dien verstande dat deze uiterlijk op een afstand van 10 meter tot de bestemming 'Verkeer' mag worden gepositioneerd;
- j. de afstand van de bouwmassa van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter en de voorgevelbreedte bedraagt maximaal 14 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
- k. de maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
- l. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- m. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
- n. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- o. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.9 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Kanaalstraat 14-16 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
- b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning(en) te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2](#);
- c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
- d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
- e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- f. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, dit betekent dat uitsluitend de bestaande plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' en de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden omgezet in burgerwoningen;
- g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 69 lid 2.2](#) ;
- h. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
- i. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.10 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, onder de voorwaarden dat:

- a. het betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de geldende milieuvergunning voor die activiteit wordt ingetrokken.

3.9.11 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapswaarden - zonnepark'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

- a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
 - 1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
 - 2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
- b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
 - 1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
 - 2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.12 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

- a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
 1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
 2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
- b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
 1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
 2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.