

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde "exploitatieplan Unilocatie Grevenbicht-Obbicht" **Gemeente Sittard-Geleen**

raming van de inbrengwaarde van de exploitatie
in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

hertaxatie per 1 januari 2021

rapportdatum: 3 mei 2021



INHOUDSOPGAVE

TAXATIE	3
ALGEMENE OPMERKINGEN	7
KADASTER	12
OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN	17
GEBRUIK.....	18
MILIEU-ASPECTEN	19
PLANOLOGIE	21
SITUERING	24
OMSCHRIJVING PLAN.....	25
MARKTSITUATIE EN COURANTHEID.....	29
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN	34
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN.....	46
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	47

- BIJLAGEN:**
- Waarderingsoverzicht met verdeling gronden binnen en buiten het exploitatieplangebied
 - Rekenmodel residuele waarde
 - Overzicht marktwaarde
 - Overzicht totale schadeloosstellingen
 - Overzicht inbrengwaarden
 - Kadastrale gegevens
 - Kaart exploitatieplangebied exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Kaart ruimtegebruikskaat exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Kaart eigendommen exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Kaart bestaande situatie exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Kaart uitgiftecategorieën exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Kaart bindende verkaveling exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Verwervingskaart exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”
 - Bestemmingsplangegevens (vigerende plan en thans vast te stellen bestemmingsplan)
 - Gegevens stikstofdepositie; Aerius Calculator
 - Gegevens Vooronderzoek 3 locaties Grevenbicht/Obbicht, Arcadis 5 juni 2019
 - Gegevens Verkennend milieukundig bodemonderzoek en Verkennend onderzoek asbest in bodem aan de Kempenweg te Grevenbicht, Arcadis 27 juni 2019
 - Stadsplattegrond
 - Foto's

g.

TAXATIE

Taxateur

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

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

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Sittard-Geleen,
gevestigd te 6131 LB Sittard, Hub Dassenplein 1.

Doel van de taxatie

Het doel van deze uitgevoerde hertaxatie is inzicht te verschaffen in de **inbrengwaarde** zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wro en in relatie tot de bestanddelen van artikel 6.2.3 Bro aangaande het exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” te Grevenbicht-Obbicht.

De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen om een Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening te realiseren in het gebied tussen de kernen Grevenbicht en Obbicht, in de vorm van het plan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”. Het project omvat een basisschool, een peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende kantine en kleedkamervoorzieningen.

De oorsprong van deze plannen ligt omstreeks 2012. De fase van planontwikkeling en ontwerp-bestemmingplan zijn inmiddels gepasseerd; thans is aan de orde de vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”. Deze vaststelling van het bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” is voorzien voor medio 2021.

Voor het oorspronkelijke ontwerp-exploitatieplan heeft de taxateur een taxatie uitgebracht naar de waardepeildatum 1 juli 2020. Deze taxatie is als bijlage bij het ontwerp-exploitatieplan ter visie gelegd. Opdrachtgever, gemeente Sittard Geleen, heeft aangegeven dat het exploitatieplan gewijzigd zal worden vastgesteld en dat - in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming – de peildatum zal worden geactualiseerd van 1 juli 2020 naar 1 januari 2021. In dat kader is aan de taxateur verzocht om een hertaxatie uit te voeren naar 1 januari 2021.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan als gevolg van onder meer een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (verkleinen bestemmingsplangebied deelgebied Unilocatie).

Het onderwerpelijke taxatierapport betreft de hertaxatie per waardepeildatum 1 januari 2021. Daar waar in dit rapport staat aangegeven taxatie en taxatierapport wordt bedoeld hertaxatie en hertaxatierapport.

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum: 24 juli 2020.
Waardepeildatum: 1 januari 2021.
Toestandsdatum: 1 januari 2021.
Rapportdatum: 3 mei 2021

Vastgoedobject

Omschrijving: Het exploitatieplangebied is gelegen in het buitengebied gelegen tussen de kernen van de plaatsen Grevenbicht en Obbicht en op korte afstand van de grens met België. Deze plaatsen liggen aan de oostzijde van de Maas en ten westen van het Julianakanaal en maken deel uit van de gemeente Sittard-Geleen. Binnen het plangebied liggen onbebouwde agrarische gronden, een tweetal hobbymatig in gebruik zijnde percelen en een gedeelte van openbare weg Kempenweg.

De percelen liggen aaneengesloten, ten zuiden van de Frankenstraat, grotendeels ten oosten van de Kempenweg, deels ten westen van de Kempenweg, ten noorden van de Dukkelaarsweg en aan de oostelijke grens van het exploitatieplangebied liggen agrarische gronden en een woning met bijgebouwen.

Binnen de begrenzing van het exploitatieplan zijn diverse objecten van verscheidene eigenaren aanwezig. Het betreft de gehele of gedeeltelijke kadastrale objecten.

Op de verbeelding op bladzijde 6 is het exploitatieplangebied behorende bij het exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” aangegeven (als bijlage bijgevoegd).

Plaatselijk bekend: **Het gebied dat wordt begrensd door de Frankenstraat, de woning aan de Kempenweg 70, de Kempenweg, agrarische grond ten westen van de Kempenweg, de Dukkelaarsweg en aan de oostelijke zijde door agrarische gronden en de woning aan de Frankenstraat 17-17a te Grevenbicht en Obbicht (gemeente Sittard-Geleen).**

Taxatie

De onderstaande waardering is opgedeeld tussen de gronden en opstallen die in het exploitatieplangebied zijn gelegen en voor de gronden die buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen, maar die wel als inbrengwaarden zijn geraamd, nu het gronden betreft waarop buitenplanse voorzieningen zullen worden gerealiseerd.

Rekening houdende met alle waardebepalende factoren, de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen, wordt de **inbrengwaarde** betreffende de gronden in het exploitatieplangebied geraamd op:

€ 948.932,--

Zegge NEGENHONDERD ACHTENVEERTIGDUIZEND NEGENHONDERD TWEEËNNEGENTIG EURO.

De inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de gronden in het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

1	Waarde gronden:	€	805.368,--
2	Waarde opstallen met bijbehorende grond:	€	41.795,--
3	Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€	100.268,--
4	Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:	€	Nihil
5	Sloopkosten:	€	1.500,--
	Totaal	€	948.932,--

9.

De **inbrengwaarde** betreffende de gronden gelegen buiten het exploitatieplangebied wordt geraamd op:

€ 5,--
Zegge VIJF EURO.

De inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de gronden buiten het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

1	Waarde gronden:	€	5,--
2	Waarde opstallen met bijbehorende grond:	€	Nihil
3	Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€	Nihil
4	Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:	€	Nihil
5	Sloopkosten:	€	Nihil
	Totaal	€	<u>5,--</u>

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

Grevenbicht-Obbicht / Roermond,

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



erkend lid van

vastgoedpro



lmi

9.



Begrenzing exploitatieplangebied

ALGEMENE OPMERKINGEN

Redactionele verklaring.

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

Opdrachtgever/mede-opdrachtgever.

Indien onder “opdrachtgever” op bladzijde 3 melding wordt gemaakt van een opdrachtgever en een mede-opdrachtgever, dan is dat gedaan vanwege het feit dat – bijvoorbeeld voor acceptatie van het rapport door de banken in het algemeen – de bank als opdrachtgever vermeld moet worden. De eigenlijke opdrachtgever staat dan vermeld als “mede-opdrachtgever”. Voor zover in de tekst van dit rapport wordt gesproken over opdrachtgever en mede-opdrachtgever, wordt met de aanduiding “opdrachtgever” in de tekst zowel de opdrachtgever als de eventuele mede-opdrachtgever bedoeld.

Offerte / opdrachtvoorwaarden.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 8 april 2020 een offerte ingediend bij opdrachtgever. In deze offerte staan de opdrachtvoorwaarden aangegeven. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn: de benoeming van de taxateur en de status van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever en eventuele mede-opdrachtgevers, het doel van de taxatie, het soort taxatie (volledig, hertaxatie, update), het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik daarvan, de waarderinggrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, eventuele beperkingen in het gebruik, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS en de reglementen van de NRVt. Het in de offerte aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de kosten van verschotten en de omzetbelasting. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

De onderwerpelijke hertaxatie per 1 januari 2021 is uitgevoerd op verzoek van gemeente Sittard Geleen; die heeft aangegeven dat het exploitatieplan gewijzigd zal worden vastgesteld en dat - in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming – de peildatum wordt geactualiseerd van 1 juli 2020 naar 1 januari 2021. De gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan is het gevolg van onder meer een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (verkleinen bestemmingsplangebied deelgebied Unilocatie).

De werkzaamheden maken deel uit van de eerder verstrekte opdracht met die verstande dat facturatie apart zal plaatsvinden.

Opdracht.

Op 16 april 2020 heeft opdrachtgever de opdracht tot taxatie bevestigd. Op 22 maart 2021 is door opdrachtgever verzocht een hertaxatie uit te voeren. Onder de professionele taxatiedienst wordt verstaan de werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Doel van de taxatie.

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

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

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

Een “bijzonder uitgangspunt” (bijvoorbeeld de waarde na realisatie van een voorgenomen verbouwing of na bestemmingswijziging) is niet aan de orde. Het vastgoedobject wordt in huidige staat getaxeerd doch per peildatum 1 januari 2021. Voor zover noodzakelijk kan deze (afwijkende) peildatum als bijzonder uitgangspunt worden gezien.

De wettelijke regelingen.

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

Valuta.

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

Uitvoering taxatie conform Europese standaarden.

De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de Europese standaarden die door TEGoVA zijn opgesteld ('blue-book', 8^e editie 2016) en die gebaseerd zijn op de EVS. Naleving van de standaarden en reglementen kan worden gecontroleerd door en op grond van de reglementen TEGoVA (zie hiervoor www.tegova.org) enerzijds voor het gedrag, anderzijds voor het treffen van disciplinaire maatregelen (tuchtrecht).

Uitvoering taxatie conform reglementen NRVT

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVT, dat hij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT (van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVT en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT (van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 3 februari 2020) en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT, dat hij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT en dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. De reglementen en praktijkhandreiking kunnen worden nagezien op www.nrvt.nl. De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten zoals de regels omtrent roulatie.

Een taxatie in het kader van een exploitatieplan (artikel 6.13 Wro) wordt ingevolge het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangemerkt als een niet-marktwaardetaxatie.

Professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties worden in de regel beheerst door wettelijke kaders en de daarmee samenhangende jurisprudentie en door ervaringsregels onder deskundigen. Op dit soort professionele taxatiediensten (taxaties in het kader van onteigening) zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Echter, in het geval er tegenstrijdigheden mochten optreden tussen de wettelijke kaders, de jurisprudentie dienaangaande alsook de daarmee samenhangende vaste praktijk en het van toepassing zijnde kamerreglement, staan de wettelijke kaders en jurisprudentie alsook de daarmee samenhangende vaste praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object.

De taxateur bevestigt dat hij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Reikwijdte rapportage

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

Financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van de taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst BV aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland. In het geval de totaalomzet de aangegeven grens van 25 % overschrijdt of zal overschrijden dient de taxateur hier melding van te maken aan de opdrachtgever en dient de opdrachtgever goedkeuring te geven voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst BV. In dat geval dient hiervan melding te worden gemaakt in het rapport. De taxateur dient zelf te beoordelen of het hem vrijstaat, gezien het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, om de professionele taxatiedienst te verrichten.

Rapportage, aanlevering, beperkingen

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

De taxatie is een "full valuation". De taxatie werd uitgevoerd door de in dit rapport genoemde personen; de inspectie werd door de beide personen uitgevoerd, de uitwerking werd door één van deze personen uitgevoerd waarbij de andere persoon de taxatie cijfermatig en tekstueel heeft beoordeeld. In die zin is naar de mening van de taxateur het zogenaamde "vier-ogen principe" maximaal ingevuld. Een nadere toets in de vorm van een screening van het volledige rapport door een niet bij de taxatie betrokken taxateur, die vervolgens ook de taxatie bevestigt in de vorm van een plausibiliteitsverklaring, vindt alleen plaats indien de opname en inspectie slechts door één taxateur is uitgevoerd.

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

Verder moet worden opgemerkt dat deze taxatie een momentopname is. Ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot nieuwe inzichten en veranderde waarden. Om zicht te houden op de actuele waarde wordt geadviseerd de taxatie periodiek te herhalen.

De taxateur aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het rapport is gemaakt, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Er zijn geen gebeurtenissen geweest die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de getaxeerde waarde en die hebben plaatsgevonden na de inspectiedatum en voor de rapportdatum. Daarmee worden onder andere bedoeld ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, in de landelijke of mondiale economie of met/aan het object zelve (brand, schade of soortgelijk).

Regelgeving AVG en WWFT

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

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

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

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

Marktwaaarde

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

Overige waardebegrippen.

Residuele waarde

De residuele waarde representeert het bedrag dat het vastgoedobject redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan een partij, die beoogt om het perceel / de percelen, eventueel na voorafgaande sloop van de aanwezige opstallen en na eventueel noodzakelijke saneringen, aan te wenden voor een bebouwing met opstallen, welke onder de vigore van het huidige bestemmingsplan mogelijk niet gebouwd zouden kunnen worden. Bij deze waardering wordt dan ook uitgegaan van de medewerking van de diverse overheden om tot een eventuele wijziging van het bestemmingsplan te komen, waarbij de beoogde bouw en de beoogde bouwvolumes wel mogelijk zijn.

Inbrengwaarde

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied (i.c. de marktwaaarde als getaxeerd);
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

KADASTER

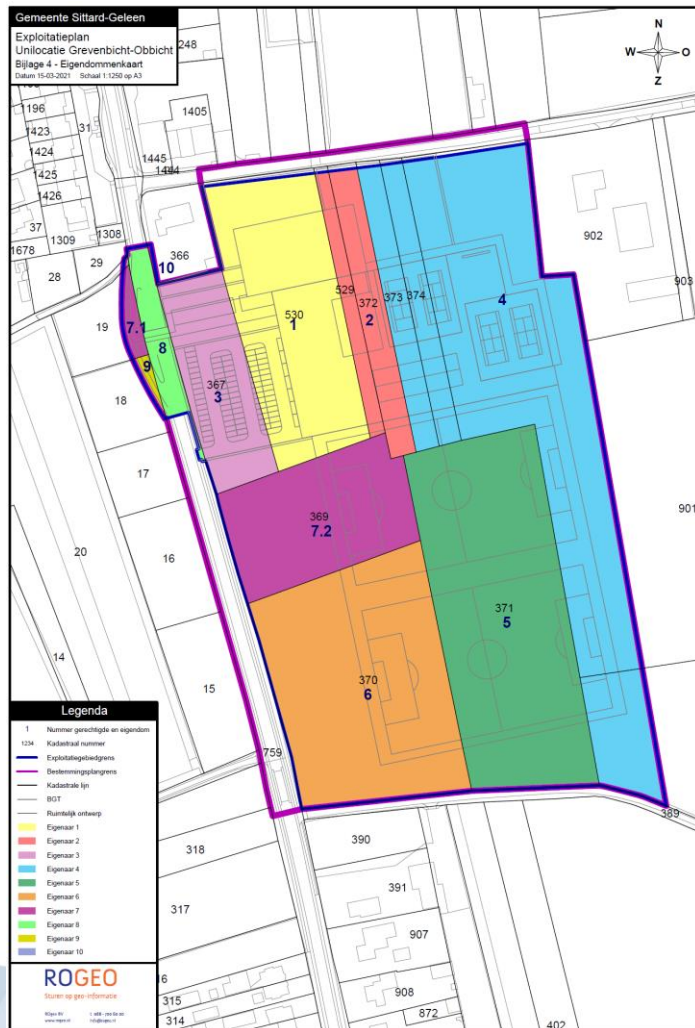
Overzicht kadastrale gegevens, zakelijke rechten binnen het exploitatieplangebied

nr	kadastrale gemeente	sectie	nummer	kadastrale oppervlakte geheel perceel	oppervlakte in m2 in exploitatie-plangebied	Kadastraal perceel geheel of gedeeltelijk binnen exploitatie-plangebied	gerechtigde	Aandeel recht en aard recht
1	Obbicht en Papenhoven	C	530	6.590	6.487	gedeeltelijk	Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	eigendom
2	Obbicht en Papenhoven	C	372	1.710	1.719	gedeeltelijk	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	eigendom
2	Obbicht en Papenhoven	C	529	880	853	gedeeltelijk	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	eigendom
3	Obbicht	C	367	3.140	3.140	geheel	Didden, dhr. L.J. van	eigendom
4	Obbicht en Papenhoven	C	373	1.490	1.480	gedeeltelijk	Dormans, mevr. M.T.E.B.	eigendom
4	Obbicht en Papenhoven	C	374	1.430	1.382	gedeeltelijk	Dormans, mevr. M.T.E.B.	eigendom
4	Obbicht en Papenhoven	C	378	8.630	1.664	gedeeltelijk	Dormans, mevr. M.T.E.B.	eigendom
4	Obbicht en Papenhoven	C	901	28.530	11.461	gedeeltelijk	Dormans, mevr. M.T.E.B.	eigendom
5	Obbicht en Papenhoven	C	371	10.070	10.070	geheel	Knops, dhr. J.G.M.	eigendom
6	Obbicht en Papenhoven	C	370	8.880	8.880	geheel	Peij, dhr. A.A.M. VAN	eigendom
7.1	Born	M	19	1.360	296	gedeeltelijk	Sanders, mevr. J.H.	eigendom
7.2	Obbicht en Papenhoven	C	369	4.560	4.560	geheel	Sanders, mevr. J.H.	eigendom
8	Born	M	30	410	11	gedeeltelijk	Gemeente Sittard-Geleen	eigendom
8	Obbicht en Papenhoven	C	759	7.817	958	gedeeltelijk	Gemeente Sittard-Geleen	eigendom
9	Born	M	18	1.340	141	gedeeltelijk	Eurlings, dhr. T.M.	eigendom
10	Obbicht en Papenhoven	C	366	1.350	23	gedeeltelijk	Van Mulken, dhr. A.C.M.	eigendom
Totaal				88.187	53.125			

De bovenstaande nummering (eerste kolom) correspondeert met de nummering op de eigendommenkaart van het exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht". Ter verduidelijking is deze eigendommenkaart op de volgende bladzijde weergegeven; deze eigendommenkaart is tevens als bijlage bijgevoegd.

Zakelijke rechten

De hierboven genoemde percelen staan - volgens de bijgevoegde uittreksels zoals door de taxateur per 29 april 2021 opgevraagd - geregistreerd bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland als zijnde volle eigendom van :



1. Perceel nummer 530: volle eigendom van P.M.T.W. Claessen en J.H.W. Demandt, ieder voor een onverdeeld half aandeel, beiden wonende te 6125 AE Obbicht, Kempenweg 12.
2. Percelen Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummers 372 en 529: volle eigendom van mevrouw J.M. Daemen en de heer P.F.M. Wijshof, ieder voor een onbepaald aandeel, beiden wonende te 6127 EB Grevenbicht, Houtstraat 45.
3. Perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 367: volle eigendom van de heer L.J. van Didden, wonende te 6127 CE Grevenbicht, Heuvelsweg 8.
4. Percelen nummers Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummers 373, 374, 378 en 901: volle eigendom van mevrouw M.T.E.B. Dormans, wonende te 6127 BH Grevenbicht, Aan De Greune Paol 17-1.
5. Perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 371: volle eigendom van de heer J.G.M. Knops, wonende te 6127 AX Grevenbicht, Boulevard 17.
6. Perceel nummer 370: volle eigendom van de heer A.A.M. van Peij, wonende te 6121XA Born, Steenakkerweg 4.
7. Percelen Born, sectie M, nummer 19 en Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 369: volle eigendom van wijlen mevrouw J.H. Sanders, voorheen wonende te 6247 AT Gronsveld, Kampweg 28.

8. Percelen Born, sectie M, nummer 30 en Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 759: volle eigendom van gemeente Sittard-Geleen.
9. Perceel Born, sectie M, nummer 18: volle eigendom van dhr. T.M. Eurlings, wonende te 6121NR Born, Forum 44.
10. Perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 366: volle eigendom van dhr. A.C.M. van Mulken, wonende te 6124 BH Papenhoven, Kempenweg 70.

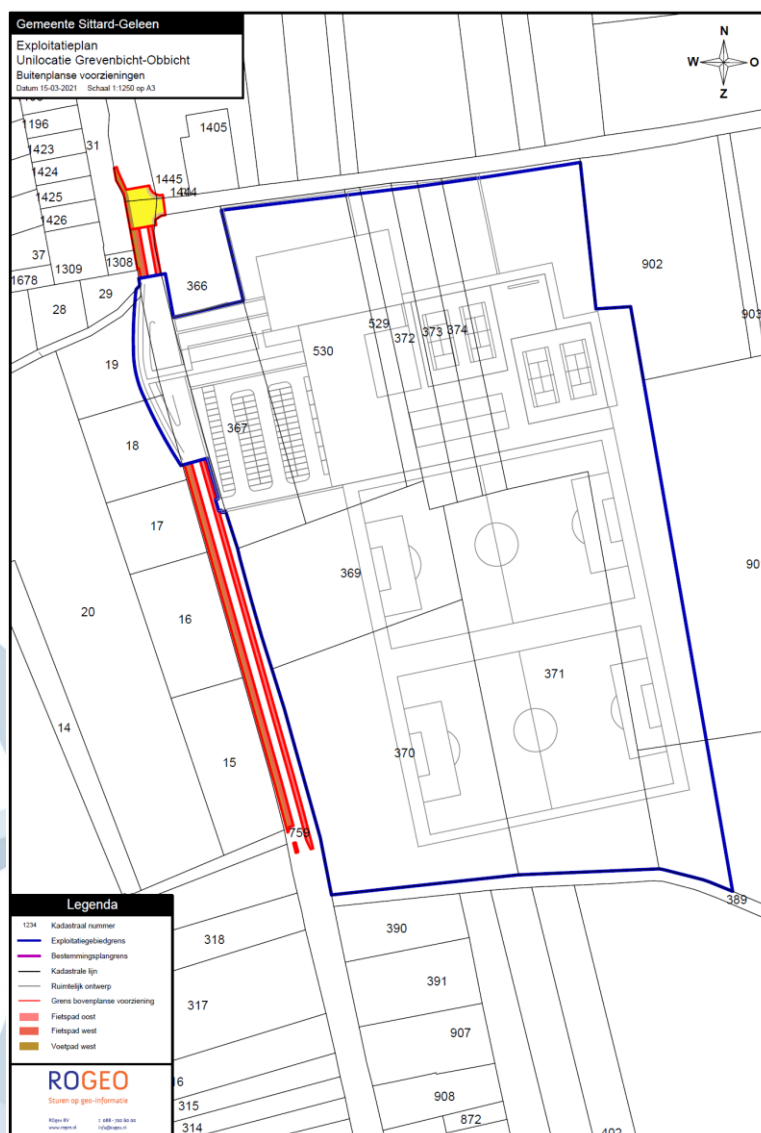
Er hebben in de periode tussen de peildatum en de rapportdatum geen transacties in het exploitatieplangebied plaatsgevonden. Dat is mede naar aanleiding van de kadastrale recherche per 29 april 2021 gebleken.

Gronden inzake voorzieningen buiten het exploitatieplangebied

Buiten het exploitatieplangebied liggen gronden waarop ten behoeve van het plan voorzieningen worden gerealiseerd. Dit betreft een plateau bij de aansluiting van de Frankenstraat op de Kempenweg en een upgrading van de bestaande Kempenweg.

Plateau Frankenstraat: Het werk betreft het aanbrengen van een verhoogd plateau op de reeds bestaande t-splitsing. Op dit plateau komt een oversteekplaats voor de gebruikers van de school en het sportpark. Daarnaast heeft het plateau een verkeersremmende functie.

De voorziening Kempenweg bestaat uit een upgrading van de bestaande weg. Het betreft de aanleg/toevoeging van een voetpad aan de westzijde van de Kempenweg, vervanging van de bestaande deklaag van de rijbaan en aanbrengen fietsstroken op het wegprofiel. Zoals te zien op de verbeeldingen op de volgende bladzijde (bijgevoegd bij de bijlagen) is het totale werk deels toerekenbaar (stroken). Het toerekenbare deel voorziet op de toevoeging van het trottoir en de aanbrengen van de fietsstroken. De vervanging van de bestaande deklaag wordt door de gemeente overigens aangemerkt als onderhoudswerkzaamheden; deze kosten worden daarom niet in het kostenverhaal van het exploitatieplan betrokken.



Tekening buitenplanse voorzieningen Rogeo



Legenda

1234 Kadastraal nummer

— Exploitatiegebiedsgrens

— Bestemmingsplangrens

— Kadastrale lijn

— Ruimtelijk ontwerp

— Kempenerweg

— Plateau Frankerstraat

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl

T 0485 - 300 50 00
I 0485 300 50 01

Buitenplanse voorziening verkeersplateau Frankenstraat

9.

Buitenplanse voorziening aanpassing Kempenweg

Kadastrale gemeente	sectie	nummer	Kadastrale oppervlakte geheel perceel	Oppervlakte in m ² exploitatie-plangebied	Kadastraal perceel geheel of gedeeltelijk binnen exploitatie-plangebied	Gerechtigde	aandeel recht en aard recht
Obbicht	C	759	7.817	933	gedeeltelijk	Gemeente Sittard-Geleen	eigendom
Obbicht	C	366	1.350	4	gedeeltelijk	Van Mulken, dhr. A.C.M.	eigendom
Totaal			9.167	937			

Zakelijke rechten

1. Het hierboven genoemde perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 366 staat per 29 april 2021 geregistreerd als zijnde volle eigendom van dhr. A.C.M. van Mulken, wonende te 6124BH Papenhoven, Kempenweg 70.
2. De hierboven genoemde percelen Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 759 en 760 en Born, sectie M, nummer 1355 staan per 29 april 2021 geregistreerd als zijnde volle eigendom van gemeente Sittard-Geleen.
3. Het hierboven genoemde perceel Born, sectie M, nummer 1445 is per 18 december 2020 gesplitst in appartementsrechten. Het kadastraal uittreksel vermeldt als eigenaar de Vereniging van Eigenaars "Houtstraat 67-79a(oneven) te Grevenbicht". Bij vervreemding zal de Vereniging van Eigenaars moeten instemmen.

Titelrecherche

In het kader van deze waardering (raming) heeft er geen titelonderzoek plaats gevonden. Aangenomen is dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden/ zakelijke rechten/ kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

g.

OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN

Globale omschrijving

Het getaxeerde is gelegen in het exploitatieplangebied van het exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”. Binnen het plangebied bevinden zich ten tijde van de plaatselijke opname onbebouwde agrarische gronden, een tweetal hobbymatig in gebruik zijnde percelen, een gedeelte van de openbare weg Kempenweg en een gedeelte van een landbouwpad. Aangrenzend ten oosten van de Kempenweg liggen de percelen aaneengesloten, ten zuiden van de Frankenstraat, ten noorden van de Dukkelaarsweg en aan de oostelijke zijde worden deze begrensd door agrarische grond en een woning met bijgebouwen aan de Frankenstraat 17/17a. Aangrenzend ten westen van de Kempenweg liggen de percelen aaneengesloten en worden aan de westzijde, welke in een boog loopt, begrensd door agrarische percelen en een landbouwpad. De percelen zijn egaal gelegen waarbij wordt opgemerkt dat de meest zuidelijk gelegen gedeelten van de percelen (nummer 370, 371 en 901) enigszins onder een helling liggen. De Frankenstraat en Kempenweg zijn verhard, de Dukkelaarsweg heeft een semi-verharding. De onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg opgenomen. De taxateur heeft niet met eigenaren of bewoners van in of nabij het exploitatieplangebied gelegen onroerende zaken gesproken.

Ten aanzien van de onderscheidenlijke percelen (binnenplans en buitenplans) wordt nog het volgende vermeld.

Binnenplans gelegen kadastrale percelen of perceelgedeelten:

- 1 Perceel nummer 530 (gedeeltelijk), betreft een goed gevormde kavel bouwland (mais), ontsloten via de Frankenstraat.
2. Percelen nummers 372 (gedeeltelijk) en 529 (gedeeltelijk) zijn langgerekte smalle percelen, ontsloten via de Frankenstraat en hobbymatig in gebruik als moestuin, boomgaard en voor het houden van ganzen en schapen en met daarop een eenvoudige opstal en een verplaatsbare schuilhut.
3. Perceel nummer 367 (geheel), betreft een goed gevormde kavel bouwland (mais), ontsloten via de Kempenweg.
- 4 Percelen nummers 373 (gedeeltelijk), 374 (gedeeltelijk), 378 (gedeeltelijk) en 901 (gedeeltelijk). De percelen bouwland (mais) vormen één geheel en zijn ontsloten via de Frankenstraat en de Dukkelaarsweg. Tezamen met perceel 901 geheel is er sprake van een kavel groot 40.080 m².
- 5 Perceel nummer 371 (geheel) is een goed gevormde kavel bouwland (gerst). Het perceel is ontsloten via de Dukkelaarsweg. Bij het punt waar de percelen nummers 371 en 378 aansluiten op de Dukkelaarsweg is op het perceel een waterput aanwezig.
- 6 Perceel nummer 370 (geheel), betreft een goed gevormde kavel bouwland (tarwe), ontsloten via de Dukkelaarsweg.
- 7 Percelen nummers 19 (gedeeltelijk) en 369 (geheel). Perceel nummer 19 is gelegen ten westen van de Kempenweg en in gebruik als grasland, perceel nummer 369 is een goed gevormde kavel bouwland (mais), beide percelen zijn ontsloten via de Kempenweg.
- 8 Percelen nummers 30 (gedeeltelijk) en 759 (gedeeltelijk). Perceel nummer 30 (gedeeltelijk) is gelegen ten westen van de Kempenweg en betreft een gedeelte van een onverhard landbouwpad, en perceel nummer 759 (gedeeltelijk) betreft een gedeelte van de openbare weg Kempenweg.
- 9 Perceel, nummer 18 (gedeeltelijk) is gelegen ten westen van de Kempenweg. Het betreft een perceel in gebruik als bouwland en is ontsloten via de Kempenweg.
- 10 Perceel nummer 366 (gedeeltelijk) is sinds jaar en dag onderdeel van het openbaar voetpad langs de Kempenweg en heeft ook de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”.

g.

Buitenplans gelegen kadastrale percelen of perceelgedeelten:

Het betreft de percelen 366, 759, 760, 1355 en 1445 (alle gedeeltelijk) waar de voorzieningen zijn geprojecteerd met betrekking tot het aan te leggen verkeersplateau aan de Frankenstraat. Deze perceelgedeelten maken deel uit van de bestaande openbare weg/berm/trottoir .

Dat geldt ook voor de percelen 759 en 366 (beide gedeeltelijk) voor zover die nodig zijn voor aanpassing van de Kempenweg.

GEBRUIK

Huidige gebruik

Door c.q. namens de gemeente Sittard-Geleen is informatie verstrekt die betrekking heeft op de gebruiksvorm / de wijze waarop de percelen wordt gebruikt.

1. Perceel nummer 530 (gedeeltelijk) is eigendom van P.M.T.W. Claessen en J.H.W. Demandt. Het perceel wordt bewerkt door een loonwerker. De eigenaren hebben geen agrarisch bedrijf.
2. Percelen nummers 372 (gedeeltelijk) en 529 (gedeeltelijk) zijn eigendom van mevrouw J.M. Daemen en de heer P.F.M. Wijshof.
Deze percelen zijn hobbymatig in eigen gebruik als moestuin en hoogstamboomgaard.
3. Perceel nummer 367 (geheel), is eigendom van de heer L.J. van Didden.
Het perceel is in eigen gebruik bij de eigenaar die een agrarisch bedrijf exploiteert.
4. Percelen nummers 373 (gedeeltelijk), 374 (gedeeltelijk), 378 (gedeeltelijk) en 901 (gedeeltelijk), zijn eigendom van mevrouw M.T.E.B. Dormans. De eigenaar heeft de percelen als belegging. De percelen worden verpacht (geliberaliseerde pacht). De percelen zijn in gebruik als bouwland (mais).
5. Perceel nummer 371 (geheel), eigendom van de heer J.G.M. Knops die een agrarische onderneming exploiteert. Het perceel is in eigen gebruik. Perceel nummer 371 is in gebruik als bouwland (gerst). Er is sprake van natuurbeheer waarvoor subsidie wordt ontvangen.
6. Perceel nummer 370 (geheel) is eigendom van de heer A.A.M. van Peij.
Het perceel is in gebruik als bouwland (tarwe) bij de eigenaar die een agrarisch bedrijf exploiteert.
7. Percelen nummers 19 (gedeeltelijk) en 369 (geheel) zijn eigendom van wijlen mevrouw J.H. Sanders (overdeelde boedel, erven familie Hecker).
Perceel nummer 19, in totaal groot 1.360 m², is in gebruik als grasland, perceel nummer 369 is in gebruik als bouwland (mais) en van jaar tot jaar verpacht aan Dhr. Van Didden.
8. Percelen nummers 30 (gedeeltelijk) en 759 (gedeeltelijk), eigendom van gemeente Sittard-Geleen.
Perceel nummer 30 (gedeeltelijk) betreft een gedeelte van een onverhard landbouwpad, en perceel nummer 759 (gedeeltelijk) betreft een gedeelte van de openbare weg Kempenweg.
9. Perceel, nummer 18 (gedeeltelijk), is eigendom van dhr. T.M. Eurlings.
Het perceel is in totaal groot 1.340 m² en gebruik als bouwland.
10. Perceel nummer 366 (gedeeltelijk), is eigendom van dhr. A.C.M. van Mulken.
Het perceelgedeelte is sinds jaar en dag onderdeel van het openbaar voetpad langs de Kempenweg en heeft ook de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

Met betrekking tot de percelen in agrarisch gebruik is sprake van eigen gebruik, van geliberaliseerde pacht en van percelen kleiner dan 1 hectare. Er zijn geen pachtverhoudingen waarmee in deze waardering rekening dient te worden gehouden. De buitenplans gelegen gronden ten behoeve van de geplande voorzieningen zijn in gebruik als openbare weg/berm/trottoir.

MILIEU-ASPECTEN

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

Ten behoeve van deze taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals “Gisviewer” (zie bijlagen).

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

Bodemverontreiniging

In de toelichting op het ontwerp bestemmingplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” werd melding gemaakt van een in het plangebied uitgevoerde actualisatie van een historisch vooronderzoek door Arcadis, gedateerd 5 juni 2018, en een naar aanleiding daarvan uitgevoerd verkennend bodemonderzoek door Arcadis, gedateerd 27 juni 2019 (zie hiervoor ook de bijlagen).

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond, op basis van de analyseresultaten, licht verontreinigd is met verschillende zware metalen in gehalten boven de achtergrondwaarde en in het geval van nikkel boven de index 0,5. Op basis van de afzonderlijk geanalyseerde grondmonsters komen er geen gehalten aan nikkel boven de interventiewaarde voor in de ondergrond. Verder zijn andere zware metalen licht verhoogd aangetroffen.

De gevonden gehalten in de bovengrond vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein. Vanwege de indicatieve bodemkwaliteitsklasse ‘Industrie’ in het geval van hergebruik in de ondergrond (vanaf 0,75 m -mv.) verdient het aanbeveling om de daarboven gelegen laag grond te behouden en/of te voorzien van duurzame afdekking/isolatie.

Bij de Provincie Limburg (Bodeminformatie GIS-viewer) zijn geen gegevens beschikbaar over de locatie en het aangrenzende gebied (zie bijlagen).

Dit onderdeel (bodem) is ongewijzigd gebleven.

Tanks

De taxateur heeft geen ondergrondse of bovengrondse opslagtanks kunnen waarnemen.

Verwerkte materialen

Aan de hand van visuele waarneming kon door de taxateur worden vastgesteld dat er mogelijk asbesthoudende materialen zijn verwerkt (beplating dakbeschot op opstallen op de percelen gelegen Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummers 372 en 529). Of er op het de percelen nog meer materialen zijn verwerkt die vanwege de volksgezondheid of het milieu bezwaarlijk zouden kunnen zijn, heeft de taxateur niet kunnen waarnemen.

In de toelichting op het ontwerp bestemmingplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” werd melding gemaakt van een nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest. In het verkennend bodemonderzoek door Arcadis, gedateerd 27 juni 2019 is geconcludeerd dat ter plaatse van de (voormalige moestuin) er geen asbestverdachte of asbesthoudende materialen zijn aangetoond en dat het overige deel van de onderzoeklocatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest (zie bijlagen).

Dit onderdeel (asbest) is ongewijzigd gebleven.

Stikstof

In de toelichting op het ontwerp bestemmingplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” werd vermeld dat de met behulp van de AERIUS Calculator voor zowel de gebruiks- als realisatiefase is de hoogste stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied berekend zijn. De berekeningen hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr (zie bijlagen).

Vanuit het aspect stikstof bestaan dan ook geen bezwaren tegen de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Dit onderdeel (stikstof) is ongewijzigd gebleven.

g.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

Volgens de site “ruimtelijkeplannen.nl” vallen de onderhavige percelen onder de bepalingen van het bestemmingsplan “Grensmaas, deelgebied Sittard-Geleen”, vastgesteld bij Raadsbesluit op 6 september 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 2007.

Het bestemmingsplan geeft aan:

Enkelbestemming	: grotendeels Agrarisch gebied met landschappelijke of natuurlijke waarden.
Enkelbestemming	deels Verkeers- en verblijfsdoeleinden.
Dubbelbestemming	Wbr art 2a-regime.
Dubbelbestemming	deels Beschermingszone i – leidingstrook.
Dubbelbestemming	deels Beschermingszone b-hoge druk, hoofdgastransport-/ hoofdgasvoedingsleiding.

Deze bestemmingen houden in dat de percelen bebouwd en gebruikt mogen worden overeenkomstig de in de bijlagen genoemde bepalingen. (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Enkele van de hierboven vermelde omschrijvingen zijn afkomstig van de informatie die “ruimtelijke plannen” aangeeft; in de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften staan de omschrijvingen anders weergegeven.

Tevens is van toepassing het Facetbestemmingsplan Parkeren, vastgesteld bij Raadsbesluit op 13 september 2018.

Voor het gebied waarin de percelen zijn gelegen werd medio 2019 een voorbereidingsbesluit genomen. Vervolgens werd het ontwerpbestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” opgesteld. Dat ontwerp is ter visie gelegd en daarop zijn een aantal zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan werd op onderdelen aangepast. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt nu voor ter vaststelling. Op dit gewijzigde plan is de onderwerpelijke hertaxatie gebaseerd.

Van de gewijzigde versie van maart 2021 is in de bijlagen een afschrift van de regels die voor deze locatie van toepassing zijn, opgenomen.

In dit gewijzigde, thans vast te stellen bestemmingsplan heeft de onderhavige locatie voor wat betreft het gedeelte gelegen ten oosten van de Kempenweg de bestemmingen “Gemengd (GD)”, “Groen (G)”, en Verkeer (V) (bron: gemeente Sittard-Geleen).

Dit -gewijzigd vast te stellen - bestemmingsplan geeft aan:

Enkelbestemming	: Gemengd.
Dubbelbestemming	: deels Waarde-Archeologie 4 (WR-A4), deels Leiding Gas (LG)
Functieaanduiding	: deels geluidsscherm (gs), deels parkeerterrein (p), deels specifieke vorm van groen – ophogen niet toegestaan (sg-ont) deels specifieke vorm van verkeer- fietsenstalling (sv-fie).
Maatvoering	: aanduiding bouwvlak.
Maatvoering	: bouwhoogte gemaximeerd op deels 5 meter en deels 7 meter.

Op de volgende bladzijde is de verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” opgenomen.

g.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, grotenstroken en overige aanplanten, deels voor groen met een aanduiding specifieke vorm van groen en verder voor verhoogde moestuinen (daar waar deze specifieke aanduiding van toepassing is).

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden voor doorgaand verkeer als ook parkeervoorzieningen, parkeerterrein, verkeersontsluitingen, groenvoorzieningen, kunstuitingen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.



Verbeelding gewijzigd bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” (Arcadis, C05022.214027, gew. 15.03-2021)

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te realiseren wordt een planologische procedure doorlopen. Het voornemen bestaat om het gewijzigde bestemmingsplan medio 2021 door de Gemeenteraad te laten vaststellen.

De termijn om te komen tot een vastgesteld plan is **niet inbegrepen** in de doorlooptijd van het project die is geraamd in het kader van de door de taxateur gemaakte afwegingen bij de bepaling van de inbrengwaarde, met name voor wat betreft de afweging ‘verkeerswaarde (marktwaarde in huidige staat inclusief schadeloosstellingen) of ‘marktwaarde op basis van residuele waarde, gerelateerd aan het nieuwe plan’). Eventuele procedures als gevolg van zienswijzen kunnen veel tijd vergen. Een “vaste termijn” voor het doorlopen van de planologische procedures kan niet gegeven worden; er kan in de taxatie van de residuele waarde alleen maar worden uitgegaan van de doorlooptijd nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

9.

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

Uitbreidingsmogelijkheden

Gelet op de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan kan worden gesteld dat er geen bouw mogelijkheden op eigen terrein aanwezig zijn behoudens voor:

- gebouwen ten behoeve tijdelijke voorzieningen en tijdelijke voorzieningen met een maximale hoogte van 10,00 m;
- andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1,50 m. welke noodzakelijk zijn voor het agrarisch gebruik.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van:

- een voederberging of voederruif voor wild en voor andere dieren zoals runderen en paarden, met dien verstande dat:
 - dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
 - de inhoud ten hoogste 3 m³ bedraagt;
 - de hoogte ten hoogste 2,00 m. bedraagt.
 - voor het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik met dien verstande dat de hoogte maximaal 2,50 m. en de oppervlakte maximaal 100 m² voor de hele bestemming mag bedragen.

De planologische basis waarop de buitenplanse voorziening bij de Frankenstraat (verkeersplateau) zal worden aangebracht, is deels de bestemming "Verkeer", deels de bestemming "Detailhandel", deels de bestemming "Groen" en deels de dubbelbestemming "Leiding-Gas" uit bestemmingsplan "Kernen Obbicht en Grevenbicht", vastgesteld door de Gemeenteraad op 7 oktober 2010 en deels de bestemmingen "Verkeer- en verblijfsdoeleinden", "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" en de dubbelbestemming "Wbr artikel 2a regime" uit bestemmingsplan "Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen" vastgesteld door de Gemeenteraad op 6 september 2007.

Het feitelijk gebruik van de grond is al vele jaren ten behoeve van voornamelijk verkeersdoeleinden.

De planologische basis waarop de buitenplanse voorziening bij de Kempenweg zal worden aangebracht, is deels de bestemming "Verkeer" uit bestemmingsplan "Kernen Obbicht en Grevenbicht" vastgesteld door de Gemeenteraad op 7 oktober 2010 en deels de bestemming "Verkeer- en verblijfsdoeleinden", deels de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden", de dubbelbestemming "Wbr artikel 2a regime" en deels de dubbelbestemming "Beschermingszone b-hogedruk, hoofdgastransport-/hoofdgasvoedingsleiding" uit bestemmingsplan "Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen" vastgesteld door de Gemeenteraad op 6 september 2007.

Het feitelijk gebruik van de grond is al vele jaren ten behoeve van voornamelijk verkeersdoeleinden.

SITUERING

Stand en ligging

Omschrijving locatie	: De onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied tussen de woonkernen Obbicht en Grevenbicht en op korte afstand van de grens met België. Deze plaatsen liggen aan de oostzijde van de Maas en ten westen van het Julianakanaal en maken deel uit van de gemeente Sittard-Geleen.
Beoordeling locatie	: Redelijk/Goed.
Belendingen	: Agrarische percelen, grondgebonden woningen en een supermarkt.
Soort gebruik belendingen	: Agrarische doeleinden en woondoeleinden.
Bereikbaarheid	: De percelen zijn goed bereikbaar met eigen vervoer. Via de lokale (verbindings-)wegen zijn de woonkernen van Obbicht en Grevenbicht en plaatsen als Born en Sittard goed bereikbaar. Aansluitingen op het autosnelwegennet (A2) zijn op enkele kilometers afstand bij Born aanwezig. De dichtstbijzijnde NS-stations bevinden zich te Sittard en Susteren.
Parkeergelegenheid	: In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” is aangegeven dat er voor het beoogde gebruik in totaal 51 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plan is rekening gehouden met 78 parkeerplaatsen.

g.

OMSCHRIJVING PLAN

Binnen het plangebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht is voorzien in de realisatie van een Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening. Het project omvat een basisschool, een peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende kantine en kleedkamervoorzieningen. een school als ook een sportcomplex (bestaande uit voetbalvelden en tennisvelden met bijbehorende kantine, was- en kleedruimten en overige voorzieningen). Tot het project behoort voorts de aanleg van benodigde openbare ruimte (ontsluiting, parkeerplaatsen, groen- en infiltratievoorzieningen). Zie hiervoor de ruimtegebruikskaart.

Door buro STUB is een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht (september 2019). Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het toekomstige bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”.

De omschrijving van het plan zoals opgenomen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” is als volgt:

“Het schoolgebouw omvat één bouwlaag met een hoogte van 5 meter waarin zich 11 klaslokalen bevinden. Het schoolplein is zuidwest georiënteerd en wordt omringd door de school aan de noordzijde, de gymzaal en het clublokaal aan de oostzijde, een bomenrij aan de westzijde en het voetbalveld aan de zuidzijde. De bomenrij start op de Kempenweg, is noordoost georiënteerd en markeert het entreelaantje. De bomenrij loopt parallel met het schoolplein zuidwestwaarts tot aan het noordelijke voetbalveld. Daar vervolgt de bomenrij zich ongeveer 100 meter noordoostwaarts, gelijk met het noordelijke voetbalveld. De gymzaal bevindt zich tussen het schoolplein - aan de westzijde - en de tennisbanen aan de oostzijde. De gymzaal en het clublokaal behorende bij de sportvelden hebben ieder een hoogte van 7 meter. Het clublokaal is gelegen ten zuidoosten van de gymzaal en omvat 6 kleedlokalen: 4 ruime kleedlokalen voor het voetballen en 2 normale kleedlokalen voor het tennissen. Daarnaast bevinden zich in het clublokaal de bestuurskamer, kantine, scheidsrechterlokalen, een EHBO-ruimte en toilet- en douchevoorzieningen. Het clubgebouw en de gymzaal bieden voldoende ruimte om in pandig materiaal op te bergen.

Ten noorden van de school, tussen de school en de Frankenstraat, zijn van west naar oost respectievelijk een bloementuin, een moestuin en een infiltratiezone voorzien. De school grenst aan de oostzijde aan de moestuin. Ten zuiden van de moestuin en infiltratiezone bevinden zich een tennismuur en vier tennisbanen. Deze vier tennisbanen liggen niet naast elkaar, maar zijn gegroepeerd per twee. De gegroepeerde tennisbanen worden van elkaar gescheiden door een pad, waarmee de tennismuur te bereiken is. Deze tennismuur is te gebruiken aan de zuidoostzijde; de achterzijde grenst aan de infiltratiezone. De infiltratiezone, tennismuur en oostelijke tennisbanen worden aan de oostzijde van het plangebied Unilocatie begrensd door een bomenrij. Deze bomenrij loopt door tot het noordelijke voetbalveld en loopt dan parallel tussen de tennisbanen en het voetbalveld in zuidwestelijke richting door naar het clubgebouw. Het clubgebouw kijkt aan de zuidoostzijde uit over het noordelijke voetbalveld.

De twee voetbalvelden zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied Unilocatie. De oriëntatie van de voetbalvelden is noordoost. Het noordelijke voetbalveld is verlicht. Omdat de voetbalvelden een plek krijgen in het landschap, versterken ze hiermee de openheid.

Tussen westen en zuiden van de voetbalvelden is ruimte voor landschappelijke inpassing met een infiltratiezone. Er is een groene buffer voorzien tussen de voetbalvelden en de oostelijke grens van het perceel. Aan de noordzijde van het plangebied Unilocatie, ten westen van Frankenstraat 17A/17, is daarnaast nog een tweede infiltratiezone gesitueerd. Hier zijn ook een bloementuin en een moestuin voorzien, die een scheiding vormen tussen de Frankenstraat en het schoolgebouw. “

In de onderstaande verbeelding is het stedenbouwkundig plan van buro STUB weergegeven.



Volgens opgave bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het beoogde school/integraal kindcentrum 1.684 m², de gymzaal 455 m² en het clubgebouw 578 m² (kantine, kleed- en bergruimte, bij uitvoering in twee bouwlagen).

Volgens het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan omvatten de bouw mogelijkheden de navolgende gebouwen met bijbehorende metrages BVO:

school	1.824 m ²	(1 bouwlaag)
gymzaal	695 m ²	(1 bouwlaag)
clubgebouw	1.330 m ²	(2 bouwlagen).

De taxateur is uitgegaan van de maximaal mogelijke invulling die op grond van het vast te stellen bestemmingsplan te realiseren zou zijn.

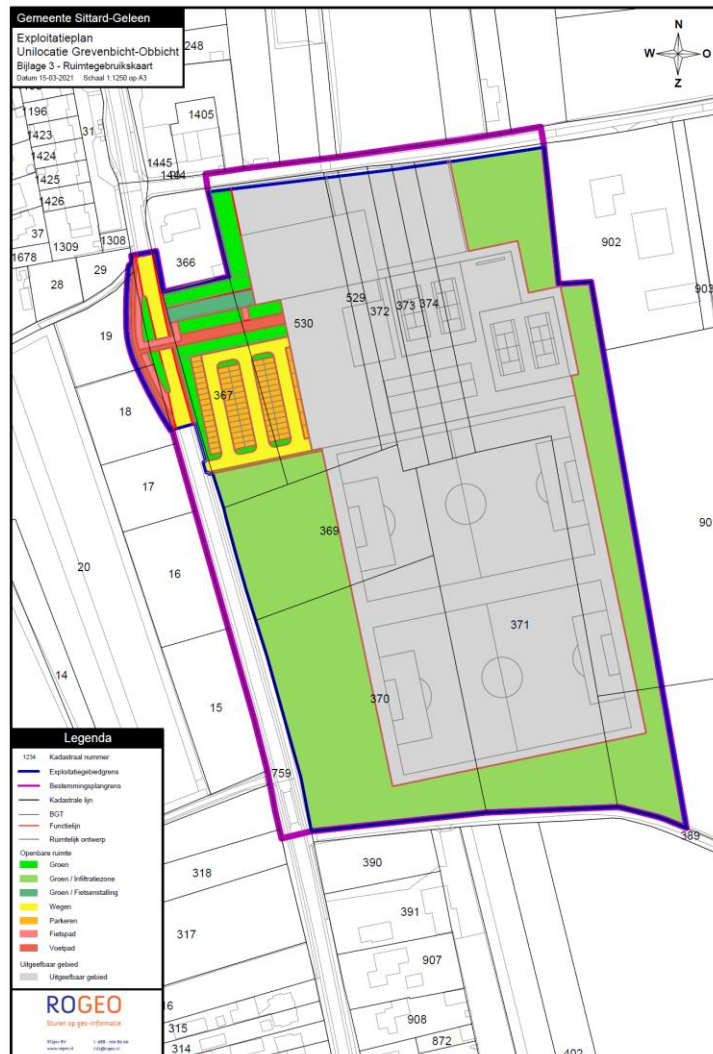
In de onderstaande verbeelding zijn de uitgiftecategorieën binnen het exploitatieplan aangegeven. De uitgiftecategorieënkaart behorende bij het exploitatieplan is in de bijlagen opgenomen.



Kaart uitgiftecategorieën

g.

In de onderstaande verbeelding op de volgende bladzijde is het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied aangegeven. De ruimtegebruikskaart behorende bij het exploitatieplan is in de bijlagen opgenomen.



Ruimtegebruikskaart

Volgens opgave zijn de oppervlakten van de verschillende onderdelen van het exploitatieplangebied als volgt:

Omschrijving	Oppervlakte in m ²
Groen	1.939
Groen / Fietsenstalling	288
Groen / Infiltratiezone	15.519
Wegen	1.722
Parkeren	1.067
Voetpad	535
Fietspad	272
Uitgeefbaar - Onderwijs	6.599
Uitgeefbaar - Sport	24.996
Totaal	52.937

De totale oppervlakte komt overeen met de oppervlakte in de kolom “Oppervlakte kadastraal perceel obv digitale inmeting binnen EP-gebied” zoals vermeld in het in de bijlagen opgenomen overzicht “Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied”.

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

Marktgegevens

Macro-economisch beeld /Economische vooruitzichten 2021

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

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

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

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

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

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

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

(Bron: CPB RAMING Novemberraming 2020)

Ontwikkelingen op het gebied van vastgoed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De lokale marktomstandigheden.

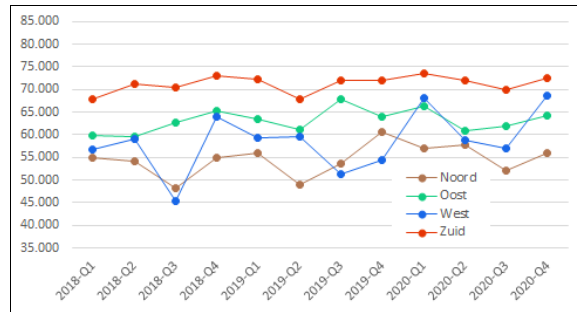
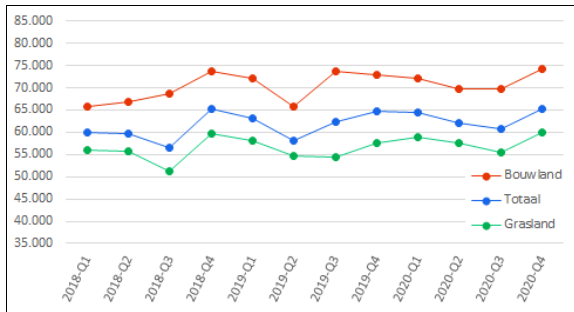
De vraag naar landbouwgronden blijft vrijwel op een constant groot niveau. De grote vraag wordt met name veroorzaakt door de steeds groter wordende vraag naar grond voor woningbouwdoeleinden en bedrijfsterreinen. Ook het toenemend ruimtebeslag voor nieuwe infrastructurele voorzieningen, de realisatie en uitbreiding van natuurgebieden, schaalvergroting van agrarische bedrijven en de regelgeving met betrekking tot mestproductie en mestafzet zijn van (grote) invloed op de vraag en dus de prijsontwikkeling.

Mede als gevolg van regelgeving is er in de agrarische sector een afname van het aantal bedrijven en een behoorlijk aanbod van agrarische bedrijfsgebouwen. Gronden worden in de regel wel in de markt opgenomen, de (voormalige) bedrijfsgebouwen blijven dan achter en blijken moeilijk verkoopbaar.

Sinds de jaren 2007/2008 zijn de prijzen voor agrarische gronden gemiddeld genomen, rekening houdend met enige fluctuaties, steeds in lichte mate gestegen. Courante grond en goede bedrijven worden tegen ruime prijzen verkocht, niet courante grond en minder courante bedrijven worden daarentegen moeizaam of niet verkocht.

g.

Aan de hand van 4 landsdelen wordt door Wageningen Economic Research elk kwartaal een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Voor het vierde kwartaal in 2020 steeg de gemiddelde agrarische grondprijs met 6,5 % tot € 74.100,-- per hectare. Over heel 2020 ligt de grondprijs per hectare iets boven het niveau van 2019 (€ 71.800,-- tegenover € 71.200,-- per hectare)



Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

In landsdeel Zuid is de grondprijs landelijk gezien het hoogste (€ 72.600,-- per hectare). Voor de volledigheid heeft de taxateur feitelijk gerealiseerde transacties in Midden Limburg, meer specifiek in de regio Sittard-Born, nagetrokken om een beeld te krijgen van de lokale markt.

Referentiegegevens agrarische grond tot peildatum 1 januari 2021

akte	Percelen:	Oppervlakte in m ²	Koopsom k.k. per m ²	Datum:
72974/6	Obbicht en Papenhoven, C, 456, Born, I, 520 en 855 en Echt, AA, 371	20.305	5,61	11-4-2018
73582/77	Obbicht en Papenhoven, C, 448, 449, 450 en 451	11.540	5,50	12-7-2018
75165/132	Obbicht en Papenhoven, C, 114 en 116	14.145	5,00	11-3-2019
75827/136	Obbicht en Papenhoven, C, 186	2.800	6,50	24-6-2019
74365/25	Born, I, 639	3.920	7,50	9-11-2018
75966/17	Sittard, Q, 200	3.460	5,50	9-7-2019
76055/72	Sittard, T, 309	17.410	6,61	23-7-2019
76762/21	Sittard, T, 1812	8.205	8,00	7-11-2019
76762/25	Sittard, T, 691	9.310	8,50	7-11-2019
76956/190	Born, I, 1568	5.961	7,00	9-12-2019
77644/155	Sittard, T, 2004	57.730	7,36	16-3-2020
78255/154	Born, A, 3197	2.940	5,75	11-6-2020

Na de peildatum 1 januari 2021

806665/22	Obbicht en Papenhoven	18.440	7,50	24-02-2021
80665/22	Born, I, 854	38.870	7,50	24-02-2021

Binnen het exploitatieplangebied hebben recentelijk geen transacties plaats gevonden. In de omgeving is per maart 2021 (dus na de peildatum van deze hertaxatie) volgens ingewijden een transactie op handen voor ongeveer 5 hectare grond met een prijs van € 7,-- per m². Daarnaast zijn de bovengenoemde percelen (samen één blok) verkocht.

Nabij de autosnelweg A2 worden door Rijkswaterstaat in het kader van de verbreding van de A2 stroken landbouwgrond aangekocht voor € 8,-- per m². Dat is vanwege de betere locatie een begrijpelijke aankoopprijs.

g.

Een overdracht van gronden met een openbaar karakter en met een bestemming voor verkeersdoeleinden, groen of natuur vindt normaliter binnen de overheidssfeer plaats, veelal “om niet” dan wel tegen een symbolisch bedrag met daarnaast een regeling ten behoeve van de toekomstige beheer- en onderhoudskosten.

SWOT analyse (Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats)

Huidige planologie en huidig gebruik.

Sterkten: Ligging tussen de kernen van Grevenbicht en Obbicht op relatief korte afstand van Echt en met aansluitingen op het autosnelwegennet (via de A2 en A73).	Zwakten: De kavelform van de percelen nummers 529, 372, 373 en 374 is ongunstig voor agrarisch gebruik.
Kansen: Toekomstige ontwikkelingen. Toenemende druk op agrarische gronden voor andere doeleinden	Bedreigingen: Stijging rente op geldleningen. Covid-19 pandemie.

Toekomstige planologie en gebruik.

Sterkten: Gunstige geografische ligging voor een school en een sportveldencomplex tussen Grevenbicht en Obbicht	Zwakten: Ontwikkeling van ‘incourant vastgoed’: onrendabel en moeilijk of niet verhandelbaar.
Kansen: Toekomstige verruiming van de bestemming	Bedreigingen: Stijging rente op geldleningen. Covid-19 pandemie.

g.

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Toelichting op de taxatie

Inbrengwaarde

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, Artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de -in verband met de exploitatie van de gronden – te slopen opstallen;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

De inbrengwaarde van de percelen moet volgens artikel 6.13, lid 5 Wro worden bepaald conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Alleen voor de percelen die zijn onteigend of percelen waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, dient de inbrengwaarde te worden bepaald op basis van volledige schadeloosstelling conform de onteigeningswet.

Met betrekking tot deze waardering merkt de taxateur op dat er op het moment van taxatie en het uitbrengen van dit rapport geen sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening. Normaal gesproken wordt tegelijk met het vaststellen van het exploitatieplan en bestemmingsplan ook een verzoekbesluit tot onteigening genomen. Dat is echter in dit geval nog niet besloten. Dat zal mogelijk over enkele maanden volgen.

Momenteel is de gemeente in gesprek met en voert de gemeente onderhandelingen met de diverse eigenaren/belanghebbenden om in minnelijke sfeer tot een verwerving van de benodigde gronden te komen op basis van een volledige schadeloosstelling. Ingevolge artikel 6.13 lid 5 Wro biedt dit de taxateur grondslag om de taxatie te baseren op de volledige schadeloosstelling.

In de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2019 Sunshin Grow/Voorschoten (ECLI:NL:RVS:2019:4327) op het verweerschrift van verweerder op het besluit van de gemeenteraad ter vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan 'Noortveer' is vermeld dat het verzoekbesluit tot onteigening genomen is in dezelfde raadsvergadering als waarin het bestemmings- en exploitatieplan werden vastgesteld. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan was gebaseerd op volledige schadeloosstelling en dit is bij deze uitspraak in stand gebleven.

Op grond van vorengenoemde overwegingen is de inbrengwaarde van de gronden (behoudens de gronden die in eigendom zijn bij gemeente Sittard-Geleen en die in eigendom zijn bij Van Mulken) gebaseerd op volledige schadeloosstelling. Het verwervingstraject is ingezet. Op basis van door de gemeente Sittard-Geleen aangeleverde informatie en onderzoek naar de status van de onderhandelingen die zijn of worden gevoerd met de diverse eigenaren, is duidelijk geworden dat een verwerving in minnelijke sfeer voor alle bij dit plan betrokken grondeigenaren niet mogelijk of zeer moeilijk zal zijn. De standpunten over en weer liggen ver uit elkaar. Onteigening van een of meerdere percelen zal ongetwijfeld aan de orde komen.

Voor wat betreft de schadeloosstelling is de taxateur uitgegaan van de navolgende twee grondslagen:

1. Gronden die ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeente zijn aangekocht en op onteigeningsbasis zijn of worden verworven;
2. Gronden die ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet door de gemeente zijn aangekocht en waarvoor een verzoekbesluit tot onteigening wordt genomen.

In artikel 40b is onder meer bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop en verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. In deze waardering is deze waarde gelijkgesteld aan de marktwaarde. In artikel 40d van de onteigeningwet staat aangegeven dat:

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
 - a. Met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
 - b. Met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

In de praktijk wordt onder een complex verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. Een stuk te onteigenen ruwe bouwgrond is niet een object dat op zichzelf staat, maar dat slechts tezamen met andere aangrenzende en nabij gelegen percelen tot ontwikkeling is te brengen.

Het te realiseren kindcentrum en de te realiseren sportaccommodaties zijn als één complex aan te merken. De buitenplanse voorzieningen (de specifieke voorzieningen zoals infrastructurele maatregelen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling) vormen geen onderdeel van het complex.

De inbrengwaarde voor de verschillende percelen wordt als volgt bepaald:

- De werkelijke waarde en de vermogensschade, conform art 40b-40f van de onteigeningswet. De werkelijke waarde is bepaald conform het begrip marktwaarde bij de vigerende bestemming;
- Wanneer er sprake is van een volledige schadeloosstelling in het kader van de onteigeningswet wordt de werkelijk waarde vermeerderd met de kosten van de bijkomende schadecomponenten;
- De complexwaarde op basis van de nieuwe bestemming, conform de onteigeningswet art 40d;
- De inbrengwaarde is de hoogste waarde van de werkelijke waarde en de complexwaarde;
- Bij de bepaling van de werkelijke waarde wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode;
- De complexwaarde wordt bepaald op basis van de comparatieve methode en de residuele grondwaardebepaling.

De taxateur zijn geen omstandigheden bekend waardoor aan gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied een bijzondere geschiktheid toegekend kan worden. Voor alle gronden in het exploitatieplangebied geldt dezelfde complexprijs.

Waarderingsmethodiek

Naar de mening van taxateur is de **comparatieve methode** de meest geschikte waarderingsmethode voor de (agrarische) gronden gelegen in exploitatieplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”. De residuele waarde is in dit kader eventueel bruikbaar doch minder geschikt.

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan ‘voldoende’ transactiegegevens bekend zijn. Door de taxateur is aan de hand van beschikbare informatie en vergelijking een marktwaarde bepaald.

De **totale schadeloosstelling** in het kader van de Onteigeningswet representeert het bedrag dat aan de te onteigenen partij dient te worden vergoed, vanwege een noodzakelijke c.q. gedwongen verwerving van de onroerende zaken. Als uitgangspunt dient hierbij te worden gehanteerd dat de te onteigenen partij in de nieuwe situatie in een gelijkwaardige positie wordt gebracht.

De totale schadeloosstelling omvat voor de eigenaar derhalve een vergoeding van de waarde van het object op basis van de marktwaarde, ook wel de **vermogensschade** genoemd. In het geval er sprake is van een pachter/huurder is de vermogensschade niet aanwezig dan wel beperkt tot vermogensbestanddelen die in het gehuurde door pachter/huurder zijn aangebracht en die bijvoorbeeld aard- en nagelvast zijn of door bestemming als onroerend zijn aan te merken (bijvoorbeeld beregeningsinstallatie en dergelijke). Door natrekking zouden deze zaken binnen de vermogensschade van verpachter/verhuurder vallen terwijl het redelijk zou zijn om deze niet aan verpachter/verhuurder te vergoeden maar wel aan pachter/huurder.

Daarnaast dient in de nieuwe situatie (bij verwerving van een vervangende grond) een vergoeding te worden betaald voor eventuele hogere lasten; daarbij moet worden uitgegaan van een vervangende aankoop van eenzelfde of een gelijkwaardig perceel als waar de partij thans eigenaar van is.

De hogere lasten dienen tegen een gangbaar rentepercentage te worden afgezet en te worden gekapitaliseerd. Deze schade wordt ook wel **financieringsschade** genoemd.

In het geval van een pachter/huurder dient te worden beoordeeld of voor een vervangend, gelijkwaardig object hogere lasten zullen gelden dan in de huidige situatie van toepassing zijn. Het verschil tussen de eventuele hogere lasten en de huidige lasten dient te worden gekapitaliseerd. De kapitalisatiefactor is mede afhankelijk van de soort onroerend goed, de positie van de pachter/huurder/onderhuurder en dergelijke. Afhankelijk van de positie van de pachter/huurder gelden verschillende kapitalisatiefactoren.

Verder geldt dat eventueel te maken kosten / investeringen voor de inrichting van het nieuwe object op basis van een rentelast en eveneens met een correctie “nieuw voor oud” dienen te worden gekapitaliseerd.

Tenslotte dienen alle overige kosten, welke direct verband houden met de noodzakelijke verkoop/verwerving, integraal te worden vergoed. Deze **overige schaden** (of bijkomende schaden) omvatten bijvoorbeeld omrijschade, inkomenschade, kosten notaris, deskundigenbijstand en dergelijke als ook, ingevolge artikel 6.2.3 onder c Bro de kosten van het vrijmaken van de gronden van zakelijke en persoonlijke rechten (bijvoorbeeld huur of pacht). Ook kosten die gemaakt moeten worden vanwege waterputten ten behoeve van beregening zouden hiertoe gerekend kunnen worden; voor eigenaar Knops/perceel C 371/ nummer 5 in de lijst van eigenaren op bladzijde 12) is dat aan de orde. Indien Knops verkoopt aan de gemeente zal de waterput die in de zuidoostelijke punt van het perceel aanwezig is, komen te vervallen. De kosten om deze put te behouden (bijvoorbeeld door een erfdiensbaarheid te vestigen) zouden ook tot deze ‘overige schaden’ gerekend kunnen worden.

Naast de eigenaar als belanghebbende zou er ook sprake kunnen zijn van een tweede belanghebbende die in het kader van een onteigening schadeloos gesteld moet worden, te weten de pachter. Zoals onder het onderdeel “Gebruik” op bladzijde 15 aangegeven kan met betrekking tot de percelen in agrarisch gebruik worden gesteld dat er sprake is van eigen gebruik, van geliberaliseerde pacht en van percelen kleiner dan 1 hectare. Er zijn geen pachtverhoudingen waarmee in deze waardering rekening dient te worden gehouden.

De bijkomende schadecomponenten omvatten vergoedingen voor gemaakte kosten. Deze kosten / deze vergoedingen dienen integraal vergoed te worden. De meest voorkomende vergoedingen betreffen de kosten van deskundigen, de kosten van notaris en eventuele kosten van de bank. Voor wat betreft deskundigenkosten geldt het volgende. Elke eigenaar mag een deskundige in de arm nemen die – bij onteigening – door de partij die overgaat tot onteigening, vergoed moet worden. De deskundige betreft dan een makelaar/rentmeester maar eventueel ook een advocaat en/of een accountant. De complexiteit van de zaak bepaalt mede of bijvoorbeeld de assistentie van een advocaat nodig en terecht is. De hoogte van de vergoeding voor de deskundige bepaalt de deskundige zelf, mede aan de hand van gangbare tarieven. Voor het inschakelen van een deskundige en voor de hoogte van diens honorarium geldt overigens de “dubbele redelijkheidstoets”. De verdere bijkomende kosten zoals notariskosten (beschrijvingskosten, eventueel kosten doorhalen hypotheek en dergelijke) en bankkosten (eventuele boeterente hypotheek, eventuele provisie nieuwe hypotheek) komen ook voor vergoeding in aanmerking. Het principe is dat de kosten gemaakt zijn vanwege de onteigening; de eigenaar had niet de intentie om te verkopen doch de onteigening heeft dit geforceerd om reden waarvan de eigenaar ook andere kosten heeft moeten maken die hij – de onteigening weggedacht – niet zou hebben hoeven te maken.

Marktwaarde vervangende grond

Voor de verwerving van vervangende agrarische grond is een marktwaarde aangehouden van € 7,-- per m².

g.

Bij verwerving van vervangende grond zal rekening moeten worden gehouden met een opslag die wij hebben gefixeerd op 10 % over de marktwaarde als toegift / premie “uit handen breken”. Deze premie betreft een bedrag dat bij aankoop mogelijk extra betaald zal moeten worden om de eigenaar/verkoper te bewegen tot verkoop over te gaan. Immers, wat zou de reden zijn voor de eigenaar om te verkopen voor een bedrag lager of gelijk aan de marktwaarde, indien deze eigenaar tenminste niet voornemens was om tot verkoop over te gaan.

Voor wat betreft de perceelgedeelten in eigendom van gemeente Sittard-Geleen en in eigendom van de dhr. A.C.M. van Mulken (dat in gebruik is als openbaar voetpad met de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”) geldt dat voor deze oppervlakten grond gezien hun geringe omvang geen vervangende grond zal worden aangekocht. De gemeente zal deze gronden niet actief gaan verwerven. De inbrengwaarde van deze gronden wordt bepaald op de werkelijke waarde conform 40b-40f onteigeningswet.

Voor wat betreft de percelen Born, M, nummers 18 en 19 (de percelen links (westelijk) van de Kempenweg) geldt dat de vorm van de kavel na verwerving minder gunstig is omdat er aan de oostelijke zijde een gebogen begrenzing zal ontstaan. Er kan daardoor sprake van zijn waardevermindering van het resterende.

Voor perceel nummer 18 is de marktwaarde bij agrarisch gebruik (gesteld op € 9.045,--) lager dan de som van de werkelijke waarde van de te verwerven oppervlakte, € 2.249,-- (zie onderdeel “Waarde gronden in exploitatieplan”), en de marktwaarde van het resterende, gesteld op € 7.500,--. Er is derhalve geen vergoeding voor een waardevermindering van het resterende aan de orde.

Voor perceel nummer 19 is de marktwaarde bij agrarisch gebruik (gesteld op € 9.180,--) lager dan de som van de werkelijke waarde van de te verwerven oppervlakte € 4.721,-- (zie onderdeel “Waarde gronden in exploitatieplan”), en de marktwaarde van het resterende, gesteld op € 6.650,--. Er is derhalve geen vergoeding voor een waardevermindering van het resterende aan de orde.

Voor wat betreft de percelen Obbicht en Papenhoven, C, nummers 373, 374, 378, 379 en 901, eigendom van mevr. Dormans, geldt dat deze één geheel vormen. Na verwerving van de percelen nummers 373 (gedeeltelijk), 374 (gedeeltelijk), 378 (gedeeltelijk) en 901 (gedeeltelijk), is de vorm van de aaneengesloten kavel minder goed. Er kan daardoor sprake van zijn waardevermindering van het resterende. De waarde van de gezamenlijke percelen, groot 42.440 m², bij agrarisch gebruik is gesteld op afgerond € 297.000,--; deze is lager dan de som van de werkelijke waarde van de te verwerven oppervlakte, € 254.977,-- (zie onderdeel “Waarde gronden in exploitatieplan”), en de marktwaarde van het resterende, gesteld op afgerond € 178.565,--. Er is derhalve geen vergoeding voor een waardevermindering van het resterende aan de orde.

Bij de bepaling van de schadeloosstelling van de percelen nummers 372 en 529 is rekening gehouden met de aankoop van vervangende agrarische grond, de bouw van eenvoudige opstallen/schuilhut en aanplant bomen en moestuin.

Bij de bepaling van de schadeloosstelling van perceel nummer 371 is rekening gehouden met de aankoop van vervangende agrarische grond (zonder waterput) en de aanleg van een waterput danwel behoud van de bestaande put met vestiging van een erfdiensbaarheid.

Waarde gronden in exploitatieplan.

De gronden in het exploitatieplan gaan gebruikt worden voor onder meer onderwijsdoeleinden, sportdoeleinden, groenvoorzieningen, wegen en parkeren. Voor de bepaling van marktwaarde van de te verwerven gronden gelegen in het exploitatieplangebied is de taxateur uitgegaan van het opgegeven gebruik van gronden in het gebied zoals in de onderstaande tabel aangegeven. Afhankelijk van het gebruik is aan de grond een waarde toegekend. De totale waarde gedeeld door de totale oppervlakte resulteert in een waarde per m² (vergelijkbaar met een complexprijs).

g.

Omschrijving	Oppervlakte in m ²
Groen	1.939
Groen / Fietsenstalling	288
Groen / Infiltratiezone	15.519
Wegen	1.722
Parkeren	1.067
Voetpad	535
Fietspad	272
Uitgeefbaar - Onderwijs	6.599
Uitgeefbaar - Sport	24.996
Totaal	52.937

Voor de verwerving van agrarische gronden ten behoeve van de ontwikkeling van sportterreinen is het in de praktijk gebruikelijk dat deze worden verworven op basis van de agrarische waarde met een opslag. Recente transacties zijn de taxateur helaas niet bekend.

Per voorjaar 2021 wordt al geruime tijd een perceel grond met de bestemming sport, groot 6.380 m², gelegen aan de Noorderbaan te Heythuysen te koop aangeboden. Het perceel mag voor 5% bebouwd worden met bijvoorbeeld een kantine. De vraagprijs is € 14,-- per m².

In Maastricht is een terrein met een bestemming voor sportdoeleinden (voorheen voetbalvelden, groot 13.545 m²) in november 2019 verkocht voor € 12,50 per m². De gemeente Maastricht hanteert een uitgifteprijs van € 31,-- per m², exclusief btw, voor recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd), de gemeente Weert hanteert € 35,-- per m² exclusief btw.

Mede op basis van transacties uit het verleden en jurisprudentie heeft de taxateur de waarde van de ruwe bouwgrond voor de onderhavige agrarische gronden ten behoeve van de ontwikkeling van sportterrein (uitgeefbaar-sport) per 1 juli 2020 gesteld op € 12,50 per m². De taxateur acht het redelijk om deze prijs per 1 januari 2021 te herzien.

Er is sprake van een 'willige markt' en een positieve prijsontwikkeling. Deze prijsontwikkeling is het beste waarneembaar bij woningbouw; bij bedrijfsmatig vastgoed (kantoren-winkels-bedrijfspanen) is de prijsontwikkeling meer behoudend / voorzichtig. Op het vlak van grondprijzen zijn over nagenoeg de gehele linie prijsstijgingen waar te nemen.

De tijdsspanne is echter van bescheiden omvang. OP grond van door de taxateur ingewonnen informatie bedraagt de prijsstijging van bestaande woningen in Limburg ongeveer 1,8 %, afgerond 2%. Voor heel Nederland wordt 2 % aangegeven.

Datum rapport	30-4-2021
Adres	Hub Dassenplein 1, Sittard
Koopsom	100
Datum transactie	01-07-2020
Gebruikte CBS regio	Limburg
Index per transactiedatum voor de regio*	136,9
Index per transactiedatum geheel Nederland*	143,5
Peildatum	01-01-2021
Geïndexeerde koopsom	102 EUR (1,8 %)
Afwijking regio t.o.v. landelijke gemiddelde	-0,3 %
Index per transactiedatum voor Limburg	139,3
Geïndexeerde koopsom heel Nederland	102 (2,0%)
Index per transactiedatum geheel Nederland*	146,4

g.

Het CBS geeft in diezelfde periode als indexcijfers voor verkoopprijzen van bestaande koopwoningen aan 142,2 per juli 2020 en 149,7 per januari 2021 ofwel ruim 5 % stijging.

Commercieel vastgoed kent indexcijfers van 114,6 per juli 2020 en 118,2 per januari 2021 ofwel 3 % stijging. Agrarische gronden zijn in heel 2020 ongeveer 2,7 % meer waarde geworden dan in 2019. Daar is dus voor een half jaar de stijging minder; opgemerkt zij dat in het vierde kwartaal van 2020 de prijs duidelijk is opgeveerd.

Op grond van dit marktbeeld heeft de taxateur de per 1 juli 2020 vastgestelde prijzen met 2 % verhoogd. Daarmee is de ruwe bouwgrondprijs verhoogd van € 12,50 naar € 12,75 per m².

Bij de verwerving van agrarische gronden ten behoeve van de ontwikkeling van scholen/onderwijs is er sprake van verwerving op basis van een ruwe bouwgrondprijs. Transacties zijn de taxateur niet bekend. Normaliter worden scholen gerealiseerd in bebouwd gebied, veelal is de planologische bestemming dan ook al gerealiseerd.

De uitgiftepunten die voor maatschappelijke doeleinden in de non-profitsector worden gehanteerd liggen voor de gemeenten Venlo, Roermond, Maastricht en Weert, in een orde van grote van € 100,-- tot € 185,-- per m², exclusief btw.

De taxateur heeft de ruwe bouwgrondwaarde voor de agrarische gronden voor de ontwikkeling van een onderwijs/kindcentrum (uitgeefbaar-onderwijs) per 1 juli 2020 gesteld op € 40,-- per m². Ook deze grondwaarde heeft de taxateur met 2 % verhoogd; daarvoor geldt in principe het zelfde als hierboven voor de andere gronden is gesteld. Uitgangspunt is dus een grondwaarde van € 40,80 per m².

Voor de gronden die thans in gebruik zijn en blijven als openbare weg/trottoir is een waarde aangehouden van € 1,-- voor het totaal per eigenaar. .

Voor de agrarische gronden die voor groen, groen / fietsenstalling, groen / infiltratiezone, wegen, parkeren, voetpad en fietspad zullen worden gebruikt is een waarde aangehouden van € 12,75 per m², gelijk aan de waarde van de ruwe bouwgrondprijs voor de voor sportdoeleinden te gebruiken gronden.

De waarde van de te verwerven (agrarische) percelen is aan de hand van de voorgaande uitgangspunten gesteld op afgerond € 16,25 per m², exclusief btw.

g.

Samengevat:

Omschrijving	Oppervlakte in m ²	prijs	totaal
Openbaar gebied	21.342	€ 12,75	€ 272.110,50
Onderwijsdoeleinden	6.599	€ 40,80	€ 269.239,20
Sportdoeleinden	24.996	€ 12,75	€ 318.699,00
	52.937		€ 860.048,70
Gemiddeld			€16,25
Afgerond			€ 16,25

In de onderstaande tabel hebben wij de totale verwervingskosten (de totale schadeloosstelling) aangegeven omdat de taxateur ervan uitgaat - gezien de lopende gesprekken en onderhandelingen met de diverse eigenaren - dat een verwerving op onteigeningsbasis in een of meerdere gevallen aan de orde zal komen.

Totale schadeloosstelling bij onteigening				Unilocatie			
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	marktwaaarde	bijkomende schadeloosstelling	Totaal	
1 Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	Obbicht en Papenhoven	C	530 ged.	105.414	12.589	118.003	
2 Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	372 ged.	27.934	4.950	32.884	
Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	529 ged.	13.861	9.371	23.232	
3 Didden, dhr. L.J. van	Obbicht en Papenhoven	C	367	51.025	5.019	56.044	
4 Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	373 ged.	24.050	1.812	25.862	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	374 ged.	22.458	1.692	24.149	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	27.040	2.037	29.077	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	186.241	14.031	200.272	
5 Knops, dhr. J.G.M.	Obbicht en Papenhoven	C	371	163.638	13.807	177.445	
6 Peij, dhr. A.A.M. VAN	Obbicht en Papenhoven	C	370	144.300	11.799	156.099	
7 Sanders, mevr. J.H.	Born	M	19 ged.	4.810	0	4.810	
Sanders, mevr. J.H.	Obbicht en Papenhoven	C	369	74.100	19.894	92.626	
8 Gemeente Sittard-Geleen	Born	M	30 ged.	0	0		
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	1	0	1	
9 Eurlings, dhr. T.M.	Born	M	18 ged.	2.291	3.267	5.558	
10 Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	1	0	1	
Totaal				847.163	100.268	947.432	

Complexwaarde/residuele waarde

Bij de bepaling van de waarde van het onderhavige object waarbij een herontwikkeling met sport- en schoolaccommodaties is voorzien, is uitgegaan van de methodiek van residuele waardebepaling met daarnaast de comparatieve methode.

Bij de residuele waarde-methodiek wordt de maximale grondwaarde bepaald, die van toepassing mag zijn, indien het totale project rendabel moet zijn. De kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het project zijn door ons deels bepaald op basis van de gegevens uit het exploitatieplan (concept-exploitatieopzet) en deels bepaald op basis van door de taxateur bepaalde kosten/kengetallen en dergelijke. Wij verwijzen daartoe naar het bijgevoegde rekenmodel.

In dit model is in beeld gebracht welke opbrengsten te verwachten zijn en welke kosten gemaakt moeten worden om het beoogde plan te realiseren. De resultante van de opbrengsten en kosten vormt dan de waarde van de grond, die in dat kader van toepassing is c.q. maximaal mag worden geïnvesteerd; geen onderscheid of differentiatie is gemaakt voor te bebouwen gronden en overige gronden (de complexgedachte).

Binnen het plangebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht is voorzien in de realisatie van een Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening. Het project omvat een basisschool, een peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende kantine en kleedkamervoorzieningen, een school als ook een sportcomplex (bestaande uit voetbalvelden en tennisvelden met bijbehorende kantine, was- en kleedruimten en overige voorzieningen).

Door buro STUB is een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht (september 2019). Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het toekomstige bestemmingsplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht".

Bij de bepaling van de residuele waarde is de taxateur uitgegaan van de in het exploitatieplan gehanteerde opbrengstwaarde ten bedrage van € 1.085.000,-- (hertaxatie van de opbrengstwaarde per 1 januari 2021 door de externe deskundige Hauzer & Partners Bedrijfsmakelaardij BV d.d. april 2021).

Het plan wordt uitgevoerd binnen een termijn van 4 jaar beginnende op de peildatum (1 januari 2021) en eindigend op 31 december 2024. Verschuift de aanvangsdatum naar een later tijdstip dan zal de einddatum eenzelfde periode naar een latere datum opschuiven. Dit heeft geen invloed op de getaxeerde waarde behoudens wijzigingen in de markt.

De residuele waardeberekening van het totale plan komt uit op een negatief bedrag. Dit bedrag is de contante waarde per m² van de opbrengsten in de gedachte exploitatieperiode (4 jaar); de opbrengsten en kosten zijn in beeld gebracht; daarbij is rekening gehouden met onder meer winst en risico, opschonen/bouwrijp maken terrein, plankosten, kosten voor infrastructurele werken (zoals (verleggen) leidingen, wegen) ten behoeve van het plangebied, kosten bovenwijkse voorzieningen, renteverlies en dergelijke. De resultante is contant gemaakt naar heden.

Deze contante waarde levert een bedrag op dat maximaal geïnvesteerd mag worden als grondwaarde. Mogelijke bijkomende kosten zoals bodemsaneringskosten, planschade, verleggen leidingen zijn in de bepaling van de residuele waarde opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de residuele waarde van de onderhavige gronden nihil is en dat het project niet rendabel is (de kosten om te komen tot bouwrijpe, uitgeefbare grond gaan de geraamde opbrengsten te boven).

In de tabel op de volgende bladzijde is weergegeven een overzicht van de waarde per perceel (waarbij de bepaalde residuele waarde is toebedeeld aan de afzonderlijke percelen).

Omdat de benadering volgens de residuele waardemethodiek in deze situatie naar de mening van de taxateur geen positief resultaat biedt is de benadering volgens de comparatieve methode te verkiezen boven de residuele waardebenadering. De taxateur verwijst naar het marktbeeld zoals aangegeven op bladzijde 37 van dit rapport.

Marktwaaarde (residuele waarde)/complexwaarde			Unilocatie		
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	marktwaaarde in €	
1 Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	Obbicht en Papenhoven	C	530 ged.	0	
2 Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	372 ged.	0	
Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	529 ged.	0	
3 Didden, dhr. L.J. van	Obbicht en Papenhoven	C	367	0	
4 Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	373 ged.	0	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	374 ged.	0	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	0	
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	0	
5 Knops, dhr. J.G.M.	Obbicht en Papenhoven	C	371	0	
6 Peij, dhr. A.A.M. VAN	Obbicht en Papenhoven	C	370	0	
7 Sanders, mevr. J.H.	Born	M	19 ged.	0	
Sanders, mevr. J.H.	Obbicht en Papenhoven	C	369	0	
8 Gemeente Sittard-Geleen	Born	M	30 ged.	0	
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	0	
9 Eurlings, dhr. T.M.	Born	M	18 ged.	0	
10 Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	0	
Totaal				0	

Tijdsaspecten.

Aangezien tussen het tijdstip van aankoop en de oplevering van de school- en sportaccommodaties plannen moeten worden gemaakt, het terrein bouwrijp moeten worden gemaakt en de opstallen en voorzieningen moeten worden gebouwd hebben wij de prijzen per 1 januari 2021 geïndexeerd naar 31 december 2024 (termijn van 4 jaar). De kosten zijn eveneens per 1 januari 2020 geïndexeerd naar 31 december 2024.

Voor de indexering van de grondprijzen uitgegaan van een stijging van 1,5% per jaar, de index van de kosten is gesteld op 2,00%. De uiteindelijke waarden per 31 december 2024 zijn in de toekomst geprojecteerd en contant gemaakt naar 1 januari 2021 op basis van een rentepercentage van 2,1 %.

De rente- en disconteringsvoet is aangepast van 2,24 % (per 1 juli 2020) naar 2,1 % (per 1 januari 2021) op grond van informatie van opdrachtgever.

In de onderstaande tabel is de inbrengwaarde per perceel aangegeven.

Inbrengwaarde		Unilocatie				
Binnenplanse gedeelte						
	Kadastrale gemeente	sectie	nummer	oppervl. m² in exploitatieplan	gerechtigde	inbrengwaarde per 1-1-2021
1	Obbicht en Papenhoven	C	530 ged.	6.489	Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	118.003
2	Obbicht en Papenhoven	C	372 ged.	1.719	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	32.884
	Obbicht en Papenhoven	C	529 ged.	853	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	23.232
3	Obbicht en Papenhoven	C	367	3.140	Didden, dhr. L.J. van	56.044
4	Obbicht en Papenhoven	C	373 ged.	1.480	Dormans, mevr. M.T.E.B.	25.862
	Obbicht en Papenhoven	C	374 ged.	1.382	Dormans, mevr. M.T.E.B.	24.149
	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	1.663	Dormans, mevr. M.T.E.B.	29.077
	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	11.461	Dormans, mevr. M.T.E.B.	200.272
5	Obbicht en Papenhoven	C	371	10.070	Knops, dhr. J.G.M.	177.445
6	Obbicht en Papenhoven	C	370	8.880	Peij, dhr. A.A.M. VAN	156.099
7	Born	M	19 ged.	296	Sanders, mevr. J.H.	4.810
	Obbicht en Papenhoven	C	369	4.560	Sanders, mevr. J.H.	93.994
8	Born	M	30 ged.	11	Gemeente Sittard-Geleen	0
	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	959	Gemeente Sittard-Geleen	1
9	Born	M	18 ged.	141	Eurlings, dhr. T.M.	5.558
10	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	23	Van Mulken, dhr. A.C.M.	1
Totaal				53.131		947.432

Sloopkosten

De sloopkosten van de opstallen op de percelen 372 en 529 zijn bepaald op € 1.500,--, exclusief BTW.

Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied

In de toelichting behorende bij het in gewijzigde vorm vast te stellen bestemmingsplan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” is aangegeven dat door het plan de verkeersintensiteit op de Kempenweg groeit van 2.600 mvt/etmaal (autonome ontwikkeling) naar bijna 2.900 mvt/etmaal in 2030 en dat deze verkeersintensiteit kan op de Kempenweg goed worden afgewikkeld en leidt niet tot problemen in de verkeersdoorstroming. Het verkeer op de Frankenstraat zal naar verwachting licht toenemen door bezoekers uit het buitengebied. Dit levert geen problemen op in de verkeersdoorstroming.

Het vorenstaande maakt dat de taxateurs van mening zijn dat de ondergrond van de betreffende voorzieningen in casu de reconstructie van de aansluiting van de Frankenstraat op de Kempenweg en de upgradering van de Kempenweg in onvoldoende mate onderdeel uitmaken van het complex, afgebakend door het exploitatieplangebied voor het plan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht”. De voorzieningen die op de betreffende grond worden gerealiseerd, hebben weliswaar doelen die het plan “Unilocatie Grevenbicht-Obbicht” aangaan – te denken valt aan vooral het verkeersveilig maken van oversteken en weggebruik, maar dit gebeurt op grond die al voor verkeersdoeleinden wordt gebruikt.

De taxateurs hebben geconstateerd dat er weliswaar feitelijke en fysieke veranderingen aan de genoemde wegen zullen plaatsvinden vanwege de betreffende voorzieningen en dat mogelijk ook geringe planologische wijzigingen (agrarische en detailhandel bestemming van grond die feitelijk al sinds jaar en dag voor verkeersdoeleinden in gebruik is omzetten naar een verkeersbestemming) nodig kunnen zijn, maar zijn van mening het gebruik van de genoemde grond/wegen niet verandert. Dit maakt dan, dat de complexprijs naar de mening van de taxateurs niet van toepassing is op de ondergrond van de genoemde voorziening. Omdat het gaat over gronden voor infrastructurele werken die als zodanig en op vergelijkbare wijze in gebruik blijven en zijn/worden ingericht kan worden gesteld dat het gebruik van deze grond geen opbrengsten genereert doch enkel kosten met zich meebrengt. De taxateurs stellen de ondergrond van de buitenplanse voorziening daarom op een symbolisch te noemen waarde van € 1,--.

Behoudens de eigendommen van de heer Van Mulken (Obbicht, C, nummer 366, 1 m² en 4 m²) en de Vereniging van Eigenaars Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenbicht (Born, M, nummer 1445, 4 m²) zijn de gronden eigendom van Gemeente Sittard-Geleen. In deze waardering wordt uitgegaan van de situatie dat de gemeente gronden van de heer Van Mulken en van de gemeente zelf niet (actief) zal verwerven. Dat geldt ook voor de grond van Vereniging van Eigenaars Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenbicht.

De marktwaarde van deze percelen is tevens de inbrengwaarde.

In de waarderingsoverzichten zijn de buitenplanse gronden apart benoemd; deze overzichten zijn opgenomen in de bijlagen.

Back-testing

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

Omdat opdrachtgever in het kader van de aanstaande vaststelling van het bestemmingsplan om een nieuwe taxatie wenste te beschikken, is een hertaxatie uitgevoerd. De eerdere taxatie van de taxateur dateert van 1 juli 2020; dit rapport werd in november 2020 uitgebracht. Ten opzichte van de taxatie per 1 juli 2020 zijn enkele veranderingen doorgevoerd.

Een van de wijzigingen betreft een grenscorrectie van het plan; dat heeft geleid tot een verkleining van het plangebied met 4 m². De vermelde 4 m² had in de eerdere versie van het bestemmingsplan de bestemming “groen” en was gelegen aan de noord westelijke zijde, westelijk van de Kempenweg.

Verder is, ten opzichte van de eerdere taxatie, een (beperkte) wijziging doorgevoerd in de ruwe bouwgrondprijs van de gronden die in het vast te stellen bestemmingsplan bestemd zijn voor Gemengde doeleinden, Groen en Verkeer. Deze wijziging heeft de taxateur gesteld op (afgerond) 2 % welk percentage de taxateur heeft gebaseerd op marktinformatie (zie ook bladzijde 38). Deze prijswijziging heeft geleid tot een beperkte opwaardering ten opzichte van de eerdere taxatie.

Verder is de kadastrale situatie opnieuw in beeld gebracht; daarbij is gebleken dat perceel Born M 1445 kadastraal werd gesplitst in appartementsrechten.

g.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster/opnieuw ingezien 29-04-2021.
Koopovereenkomst	☐	☐	☒	☐	☐	
Leveringsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	gegevens uit de eerdere verzie van het bestemmingsplan
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☒	☒	Ruimtelijke plannen.nl en informatie van opdrachtgever.
WOZ-beschikking	☐	☐	☒	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan
Kaarten exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"	☒	☐	☐	☒	☐	
Stikstofdeposito onderzoek	☒	☐	☐	☐	☒	
Tekeningen buitenplanse voorzieningen	☒	☐	☐	☐	☒	
Taxatierapport	☒	☐	☐	☐	☐	Eigen taxatie per 1 juli 2020

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

g.

UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

Tenzij anders vermeld zijn onderstaande clausules van toepassing:

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

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

S.J.H. Brinkmans,

Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT957476853, lid VastgoedPro, nummer 16272, verbonden aan Van der Horst Taxateurs BV gevestigd te 6041 MA Roermond, ECI 8

verklaart:



De taxateur heeft het taxatierapport met nummer **T 4775** van

het exploitatieplangebied “Unilocatie”, omzoomd door de Frankenstraat (noordzijde), de Kempenweg (westzijde), de Dukkelaarsweg (zuidzijde) en agrarische gronden (oostzijde)

plaatselijk bekend als Frankenstraat - Kempenweg - Dukkelaarsweg te Grevenbicht en Obbicht (gemeente Sittard-Geleen),

kadastraal bekend als

Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummers 530 (ged), 372 (ged), 529 (ged), 367, 373 (ged), 374 (ged), 378 (ged), 901 (ged), 371, 370, 369, 759 (ged) en 366 (ged) alsmede

Born sectie M, nummers 19 (ged), 30 (ged) en 18 (ged),

samen groot 53.127 m²

getaxeerd door Ing. M.A.J. van der Horst

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

Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 3 mei 2021 beoordeeld.

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

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

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

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

Aldus door de taxateur, Roermond, 3 mei 2021

S.J.H. Brinkmans RT

erkend lid van

vastgoedpro

lmi

REKENMODELLEN - BIJLAGEN

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied														
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel per 1-7-2020	Oppervlak geheel kadastraal perceel	Oppervlakte kadastraal perceel obv digitale inmeting binnen EP-gebied	Kadastraal perceel volledig gelegen binnen EP-gebied?	Te gebruiken oppervlak per kadastraal perceel	Totaal te gebruiken oppervlak per eigendom	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouw-grond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoon-lijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	bijkomende schadeloos-stelling	sloop (Bro 6.2.3.d)	Inbreng-waarde totaal	Toelichting
1	CLAESSEN, mevr. P.M.T.W.; DEMANDT, dhr. J.H.W.	OBT00C 00530G0000	6.590	6.487	Nee	6.487	6.487	€ -	€ 105.414	€ -	€ 12.589	€ -	€ 118.003	-
2	DAEMEN, mevr. J.M.; WIJSHOFF, dhr. P.F.M.	OBT00C 00372G0000	1.710	1.719	Nee	1.719		€ 27.934	€ -	€ -	€ 4.950	€ 750	€ 33.634	-
2	DAEMEN, mevr. J.M.; WIJSHOFF, dhr. P.F.M.	OBT00C 00529G0000	880	853	Nee	853	2.572	€ 13.861	€ -	€ -	€ 9.371	€ 750	€ 23.982	deskundigenkosten inbegrepen bij deskundigenkosten voor perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 372
3	DIDDEN, dhr. L.J. VAN	OBT00C 00367G0000	3.140	3.108	Ja	3.140	3.140	€ -	€ 51.025	€ -	€ 5.019	€ -	€ 56.044	-
4	DORMANS, mevr. M.T.E.B.	OBT00C 00373G0000	1.490	1.480	Nee	1.480		€ -	€ 24.050	€ -	€ 1.812	€ -	€ 25.862	bijkomende schadeloosstelling naar rato van oppervlakte verdeeld over de percelen
4	DORMANS, mevr. M.T.E.B.	OBT00C 00374G0000	1.430	1.382	Nee	1.382		€ -	€ 22.458	€ -	€ 1.692	€ -	€ 24.149	-
4	DORMANS, mevr. M.T.E.B.	OBT00C 00378G0000	8.630	1.664	Nee	1.664		€ -	€ 27.040	€ -	€ 2.037	€ -	€ 29.077	-
4	DORMANS, mevr. M.T.E.B.	OBT00C 00901G0000	28.530	11.461	Nee	11.461	15.987	€ -	€ 186.241	€ -	€ 14.031	€ -	€ 200.272	-
5	KNOPS, dhr. J.G.M.	OBT00C 00371G0000	10.070	10.012	Ja	10.070	10.070	€ -	€ 163.638	€ -	€ 13.807	€ -	€ 177.445	-
6	PEIJ, dhr. A.A.M. VAN	OBT00C 00370G0000	8.880	8.790	Ja	8.880	8.880	€ -	€ 144.300	€ -	€ 11.799	€ -	€ 156.099	-
7.1	SANDERS, mevr. J.H.	BOR00M 00019G0000	1.360	296	Nee	296	296	€ -	€ 4.810	€ -	€ -	€ -	€ 4.810	deskundigenkosten inbegrepen bij deskundigenkosten voor perceel Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummer 369
7.2	SANDERS, mevr. J.H.	OBT00C 00369G0000	4.560	4.552	Ja	4.560	4.560	€ -	€ 74.100	€ -	€ 19.894	€ -	€ 93.994	-
8	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	BOR00M 00030G0000	410	11	Nee	11		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
8	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	OBT00C 00759G0000	7.817	958	Nee	958	969	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	-
9	EURLINGS, dhr. T.M.	BOR00M 00018G0000	1.340	141	Nee	141	141	€ -	€ 2.291	€ -	€ 3.267	€ -	€ 5.558	-
10	MULKEN, dhr. A.C.M. VAN	OBT00C 00366G0000	1.350	23	Nee	23	23	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	-
TOTAAL			88.187	52.937		53.125	53.125	€ 41.795	€ 805.368	€ -	€ 100.268	€ 1.500	€ 948.932	

Waardering gronden buiten het exploitatieplangebied														
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel per 1-7-2020	Oppervlak geheel kadastraal perceel	Oppervlakte kadastraal perceel obv digitale inmeting binnen buitenplans element	Kadastraal perceel volledig gelegen binnen buitenplans element	Te gebruiken oppervlak per kadastraal perceel	Totaal te gebruiken oppervlak per eigendom	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	bijkomende schadeloostelling	sloop (Bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal	Toelichting
PLATEAU FRANKENSTRAAT														
	MULKEN, dhr. A.C.M. VAN	OBT00C 00366G0000	1.350	1	Nee	1	1	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	deskundigenkosten voor beide perceelsgedeelten buitenwijkse voorziening voor de helft toegerekend
	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	OBT00C 00759G0000	7.817	138	Nee	138	138	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	-
	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	OBT00C 00760G0000	3.288	28	Nee	28	28	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	BOR00M 01355G0000	4.570	85	Nee	85	85	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
	VVe Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenicht	BOR00M 01445G0000	1.625	4	Nee	4	4	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	-
TOTAAL PLATEAU FRANKENSTRAAT			18.650	256		256	256	€ -	€ 3	€ -	€ -	€ -	€ 3	
KEMPENWEG														
	GEMEENTE SITTARD-GELEEN	OBT00C 00759G0000	7.817	933	Nee	933	933	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	-
	MULKEN, dhr. A.C.M. VAN	OBT00C 00366G0000	1.350	4	Nee	4	4	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	deskundigenkosten voor beide perceelsgedeelten buitenwijkse voorziening voor de helft toegerekend
TOTAAL KEMPENSTRAAT			9.167	937		937	937	€ -	€ 2	€ -	€ -	€ -	€ 2	

Rekenmodel		Residuele Waarde		3-mei-2021	
Object			Peildatum		1 januari 2021
ADRES:		Locatie Grevenbicht-Obbicht			
PLAATS:		Obbicht			
DOSSIER:		T 4775			
SOORT ONROERENDE ZAAK:		Herontwikkelingslocatie kindercentrum, sportterreinen, Unilocatie			
Uitgangspunten:					
Opbrengstwaarde en diverse kosten (niet alle kosten) conform opgave opbrengstwaarde conform externe taxatie			€ 1.085.000		
Diverse kostenposten conform exploitatieopzet Stadkwadraat					
Doorlooptijd		4 jaar	1 januari 2021	31 december 2024	
Groen		1.939 m2			
Groen / Fietsenstalling		288 m2			
Groen / Infiltratiezone		15.519 m2			
Wegen		1.722 m2			
Parkeren		1.067 m2			
Voetpad		535 m2			
Fietspad		272 m2			
Uitgeefbaar - Onderwijs		6.599 m2			
Uitgeefbaar - Sport		24.996 m2			
Totaal		52.937 m2			
percelen in te brengen:					
percelen in te brengen: Obbicht, sectie C, nummers:		366 (ged), 367, 369, 370, 371, 372 (ged), 373(ged), 374(ged), 378 (ged), 529 (ged), 530 (ged), 759(ged) en 901 (ged).			
Born, sectie M, nummers:		18, 19, 29 en 30, alle gedeeltelijk			
stijging opbrengsten per jaar		1,50%			
stijging kosten per jaar		2,00%			
Opbrengsten per					
31 december 2024					
Omschrijving	aantal m2			totaal 1 januari 2021	totaal 31 december 2024
Het complex	52.937			1.085.000	1.151.579
Totale opbrengsten	52.937			1.085.000	1.151.579
Correcties (winst-risicoaftrek)	0%			-/-	-
Totale opbrengsten					1.151.579
totale oppervlakte terrein in m2					52.937
Kosten per					
31-12-24					
Omschrijving	aantal	eenheid	prijs per eenheid ex BTW	totaal 1 januari 2021	totaal 31 december 2024
voorzieningen en grondwerk	1	st	981.451	981.451	1.062.354
kosten diverse onderzoeken	1	st	12.565	12.565	13.601
kosten planvorming (resterend 25% van € 54.838)	1	st	13.710	13.710	13.710
voorbereiding, toezicht	1	st	296.573	296.573	296.573
kosten verleggen leidingen					0
buitenplansevoorzieningen	1	st	140246	140.246	151.807
plankosten en ambtelijke bemoeienis	31.595	m2	5	157.975	170.997
onvoorzien	1	st	10.000	10.000	10.824
planschades (SAOZ 2019)	1	st	180.000	180.000	194.838
rentekosten over aankoop (gemiddelde verwervingstermijn)	5%	jaar	4,00		0
rentekosten over investeringen	5%	jaar	2,00		142.089
asbest- en bodemsanering					0
Totale kosten					2.056.793
Totale waarde per					
31 december 2024		€ -905.213			
Totale waarde (contante waarde) per		1 januari 2021	2,10%	€	0
Afgerond					
Grootte locatie					52.937
Prijs per m2 locatie exclusief BTW					0,00
Koopsom exclusief BTW					€ 0
Afgerond					€ 0
Korte toelichting:					
De te verwerven percelen worden onderdeel van het plan.					
Opbrengst is afgestemd op prijs per m2 / exclusief BTW					

Unilocatie Binnen plan								Peildatum	1 januari 2021
Marktwaaarde vrij van pacht, huur en/of gebruik en ontruimd									
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	aankoop per m2	agrarische aankoop marktwaaarde in €	uit handen breken 10%	agrarische waarde geheel perceel	verwerving waarde locatie
1 Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	Obbicht en Papenhoven	C	530	6.487	7,00	45.409	4.541		105.414
2 Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	372	1.719	7,00	12.033	1.203		27.934
Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	529	853	7,00	5.971	597		13.861
3 Didden, dhr. L.J. van	Obbicht en Papenhoven	C	367	3.140	7,00	21.980	2.198		51.025
4 Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	373	1.480	7,00	10.360	1.036	10.430	24.050
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	374	1.382	7,00	9.674	967	10.010	22.458
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	1.664	7,00	11.648	1.165	60.410	27.040
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	11.461	7,00	80.227	8.023	199.710	186.241
5 Knops, dhr. J.G.M.	Obbicht en Papenhoven	C	371	10.070	7,00	70.490	7.049		163.638
6 Peij, dhr. A.A.M. VAN	Obbicht en Papenhoven	C	370	8.880	7,00	62.160	6.216		144.300
7 Sanders, mevr. J.H.	Born	M	19 ged.	296	7,00	2.072	207	9.180	4.810
Sanders, mevr. J.H.	Obbicht en Papenhoven	C	369	4.560	7,00	31.920	3.192		74.100
8 Gemeente Sittard-Geleen	Born	M	30 ged.	11	-	0	0		
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	958	-	1	0		1
9 Eurlings, dhr. T.M.	Born	M	18 ged.	141	7,00	987	99	9.045	2.291
10 Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	23	-	1	0		1
Totale grootte en grootte plangebied				53.125					
Totale waarde						364.933			847.163
Afgerond						365.000			847.200

Unilocatie Buiten plan voorziening Frankenstraat

Marktwaaarde vrij van pacht, huur en/of gebruik en ontruimd						
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	per m2	marktwaaarde in €
Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	1	-	1
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	138	-	1
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	760 ged.	28	-	
Gemeente Sittard-Geleen	Born	M	1355 ged.	85	-	
VvE Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenbicht	Born	M	1455 ged.	4	-	1
Totale grootte en grootte plangebied				256		3
Afgerond						

Unilocatie Buiten plan voorziening Kempenweg

Marktwaaarde vrij van pacht, huur en/of gebruik en ontruimd						
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	per m2	marktwaaarde in €
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	933	-	1
Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	4	-	1
Totale grootte en grootte plangebied				937		2
Afgerond						

Binnen plangebied

Peildatum

1 januari 2021

Totale schadeloosstelling bij onteigening										
Unilocatie										
Eigendom:	gemeente	sectie	nummer	marktwaarde	opslag	waarde vermindering	financierings-/inkomenschade	bijkomende schaden	bijkomende schadeloosstelling	Totaal
1 Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	Obbicht en Papenhoven	C	530	105.414	10%		0	12.589	12.589	118.003
2 Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	372	27.934	10%		0	4.950	4.950	32.884
Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	Obbicht en Papenhoven	C	529	13.861	10%		0	9.371	9.371	23.232
3 Didden, dhr. L.J. van	Obbicht en Papenhoven	C	367	51.025	10%		0	5.019	5.019	56.044
4 Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	373	24.050	10%		0	1.812	1.812	25.862
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	374	22.458	10%		0	1.692	1.692	24.149
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	27.040	10%		0	2.037	2.037	29.077
Dormans, mevr. M.T.E.B.	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	186.241	10%		0	14.031	14.031	200.272
5 Knops, dhr. J.G.M.	Obbicht en Papenhoven	C	371	163.638	10%		0	13.807	13.807	177.445
6 Peij, dhr. A.A.M. VAN	Obbicht en Papenhoven	C	370	144.300	10%		0	11.799	11.799	156.099
7 Sanders, mevr. J.H.	Born	M	19 ged.	4.810	0%	0	0	0	0	4.810
Sanders, mevr. J.H.	Obbicht en Papenhoven	C	369	74.100	10%		9.947	9.947	19.894	93.994
8 Gemeente Sittard-Geleen	Born	M	30 ged.	0	0%	0	0	0	0	
Gemeente Sittard-Geleen	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	1	0%		0	0	0	1
9 Eurlings, dhr. T.M.	Born	M	18 ged.	2.291	0%	0	0	3.267	3.267	5.558
10 Van Mulken, dhr. A.C.M.	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	1	0%		0	0	0	1
Totaal				847.163				100.268		947.432

Inbrengwaarde Unilocatie						
Binnenplanse gedeelte						
	kadastrale gemeente	sectie	nummer	oppervl. m ² in exploitatieplan	gerechtigde	inbrengwaarde per 1-1-2021
1	Obbicht en Papenhoven	C	530	6.487	Claessen, mevr. P.M.T.W.; Demandt dhr. J.H.W.	118.003
2	Obbicht en Papenhoven	C	372	1.719	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	32.884
	Obbicht en Papenhoven	C	529	853	Daemen, mevr. J.M.; Wijshof, dhr. P.F.M.	23.232
3	Obbicht en Papenhoven	C	367	3.140	Didden, dhr. L.J. van	56.044
4	Obbicht en Papenhoven	C	373	1.480	Dormans, mevr. M.T.E.B.	25.862
	Obbicht en Papenhoven	C	374	1.382	Dormans, mevr. M.T.E.B.	24.149
	Obbicht en Papenhoven	C	378 ged.	1.664	Dormans, mevr. M.T.E.B.	29.077
	Obbicht en Papenhoven	C	901 ged.	11.461	Dormans, mevr. M.T.E.B.	200.272
5	Obbicht en Papenhoven	C	371	10.070	Knops, dhr. J.G.M.	177.445
6	Obbicht en Papenhoven	C	370	8.880	Peij, dhr. A.A.M. VAN	156.099
7	Born	M	19 ged.	296	Sanders, mevr. J.H.	4.810
	Obbicht en Papenhoven	C	369	4.560	Sanders, mevr. J.H.	93.994
8	Born	M	30 ged.	11	Gemeente Sittard-Geleen	0
	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	958	Gemeente Sittard-Geleen	1
9	Born	M	18 ged.	141	Eurlings, dhr. T.M.	5.558
10	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	23	Van Mulken, dhr. A.C.M.	1
	Totaal			53.125		947.432

Inbrengwaarde Unilocatie						
Buitenplanse voorziening Frankenstraat						
	kadastrale gemeente	sectie	nummer	oppervl.m ²	gerechtigde	inbrengwaarde per 1-1-2021
	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	1	Van Mulken, dhr. A.C.M.	1
	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	138	Gemeente Sittard-Geleen	1
	Obbicht en Papenhoven	C	760 ged.	28	Gemeente Sittard-Geleen	
	Born	M	1355 ged.	85	Gemeente Sittard-Geleen	
	Born	M	1455 ged.	4	VvE Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenbicht	1
	Totaal			256		3

Inbrengwaarde Unilocatie						
Buitenplanse voorziening Kempenweg						
	kadastrale gemeente	sectie	nummer	oppervl.m ²	gerechtigde	inbrengwaarde per 1-1-2021
	Obbicht en Papenhoven	C	759 ged.	933	Gemeente Sittard-Geleen	1
	Obbicht en Papenhoven	C	366 ged.	4	Van Mulken, dhr. A.C.M.	1
	Totaal			937		2



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 530

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234344

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:51

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:51

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 530](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200053070000

Kadastrale grootte 6.590 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182490 - 338451**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 39.540**Koopjaar** 2010

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58882/63](#)**Ingeschreven op** 28-09-2010 om 09:00**Naam gerechtigde** [Mevrouw Patricia Maria Theodora Wilhelmina Claessen](#)**Adres** Kempenweg 12
6125 AE OBBICHT**Geboren** 18-05-1970**te** SCHINNEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [De heer Johannes Hendrikus Wilhelmus Demandt](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58882/63](#)**Ingeschreven op** 28-09-2010 om 09:00**Naam gerechtigde** [De heer Johannes Hendrikus Wilhelmus Demandt](#)**Adres** Kempenweg 12
6125 AE OBBICHT**Geboren** 21-04-1963**te** OBBICHT EN PAPEN-
HOVEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 530

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234344

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:51

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:51

BLAD

2 van 2

Betrokken persoon [Mevrouw Patricia Maria Theodora Wilhelmina Claessen](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 372](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037270000

Kadastrale grootte 1.710 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182525 - 338456

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 4.701

Koopjaar 1992

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8041/52 Roermond](#)

Ingeschreven op 09-03-1992

Naam gerechtigde [De heer Peter Franciscus Marie Wijshoff](#)

Adres Houtstraat 45

6127 EB GREVENBICHT

Geboren 04-01-1958

te BORN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8041/52 Roermond](#)

Ingeschreven op 09-03-1992

Naam gerechtigde [Mevrouw Johanna Maria Daemen](#)

Adres Houtstraat 45

6127 EB GREVENBICHT

Geboren 05-07-1961

te GREVENBICHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 529](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200052970000

Kadastrale grootte 880 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182514 - 338462

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 4.701

Koopjaar 1992

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8041/52 Roermond](#)

Ingeschreven op 09-03-1992

Naam gerechtigde [De heer Peter Franciscus Marie Wijshoff](#)

Adres Houtstraat 45

6127 EB GREVENBICHT

Geboren 04-01-1958

te BORN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8041/52 Roermond](#)

Ingeschreven op 09-03-1992

Naam gerechtigde [Mevrouw Johanna Maria Daemen](#)

Adres Houtstraat 45

6127 EB GREVENBICHT

Geboren 05-07-1961

te GREVENBICHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 367

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234541

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:52

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 367](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200036770000

Kadastrale grootte 3.140 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182454 - 338418**Omschrijving** Erf - tuin**Koopsom** € 18.840**Koopjaar** 2013

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62545/115](#)**Ingeschreven op** 07-02-2013 om 09:00**Naam gerechtigde** [De heer Leonardus Jacobus van Didden](#)**Adres** Heuvelsweg 8
6127 CE GREVENBICHT**Geboren** 26-04-1956**te** GREVENBICHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [Mevrouw Maria Cecilia Hubertina Marcella Kirkels](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 373

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234574

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:52

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 373](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037370000

Kadastrale grootte 1.490 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182536 - 338459

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 5.963

Koopjaar 1988

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6408/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 31-10-1988

Naam gerechtigde [Mevrouw Maria Theresia Elisabeth Bertha Dormans](#)Adres Aan de Greune Paol 17 1
6127 BH GREVENBICHT

Geboren 21-01-1930

te MUNSTERGELEEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 374

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:54

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234612

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:53

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:53

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 374](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037470000

Kadastrale grootte 1.430 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182547 - 338460

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 5.963

Koopjaar 1988

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6408/12 Roermond](#)

Ingeschreven op 31-10-1988

Naam gerechtigde [Mevrouw Maria Theresia Elisabeth Bertha Dormans](#)Adres Aan de Greune Paol 17 1
6127 BH GREVENBICHT

Geboren 21-01-1930

te MUNSTERGELEEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 378

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:54

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234667

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:53

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:53

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 378](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037870000

Kadastrale grootte 8.630 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182694 - 338255**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4322/92 Roermond](#)**Ingeschreven op** 09-11-1979**Naam gerechtigde** [Mevrouw Maria Theresia Elisabeth Bertha Dormans](#)**Adres** Aan de Greune Paol 17 1
6127 BH GREVENBICHT**Geboren** 21-01-1930**te** MUNSTERGELEEN**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 901](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200090170000

Kadastrale grootte 28.530 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182673 - 338361

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Obbicht en Papenhoven C 375](#)

[Obbicht en Papenhoven C 376](#)

[Obbicht en Papenhoven C 377](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 12866/9 Roermond](#)

Ingeschreven op 05-10-2001

[Hyp4 4322/92 Roermond](#)

Ingeschreven op 09-11-1979

Naam gerechtigde [Mevrouw Maria Theresia Elisabeth Bertha Dormans](#)

Adres Aan de Greune Paol 17 1
6127 BH GREVENBICHT

Geboren 21-01-1930

te MUNSTERGELEEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 371

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234827

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:54

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:54

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 371](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037170000

Kadastrale grootte 10.070 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182588 - 338315

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 625.202

Koopjaar 2007

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52202/122](#)

Ingeschreven op 03-05-2007 om 09:00

Naam gerechtigde [De heer Jozef Gerardus Marie Knops](#)Adres Boulevard 17
6127 AX GREVENBICHT

Geboren 26-07-1962

te GREVENBICHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 370

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234870

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:55

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 370](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200037070000

Kadastrale grootte 8.880 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182525 - 338281

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 645.695

Koopjaar 2010

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 58273/70](#)

Ingeschreven op 10-05-2010 om 09:21

Naam gerechtigde [De heer Adolf Antonius Maria Van Peij](#)Adres Steenakkerweg 4
6121 XA BORN

Geboren 09-01-1952

te GELEEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Born M 19

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234913

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:55

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Born M 19](#)

Kadastrale objectidentificatie : 030330001970000

Kadastrale grootte 1.360 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182401 - 338445**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4322/92 Roermond](#)**Ingeschreven op** 09-11-1979**Naam gerechtigde** [Mevrouw Johanna Hubertina Sanders](#)**Adres** Kampweg 28

6247 AT GRONSVELD

Geboren 05-03-1923**te** GREVENBICHT**Overleden** 25-12-2010

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 369

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234945

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:55

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:55

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 369](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200036970000

Kadastrale grootte 4.560 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182502 - 338357**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4322/92 Roermond](#)**Ingeschreven op** 09-11-1979**Naam gerechtigde** [Mevrouw Johanna Hubertina Sanders](#)**Adres** Kampweg 28

6247 AT GRONSVELD

Geboren 05-03-1923**te** GREVENBICHT**Overleden** 25-12-2010

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Born M 30

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097234980

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:56

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Born M 30](#)

Kadastrale objectidentificatie : 030330003070000

Kadastrale grootte 410 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182355 - 338442**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 13029/13 Roermond](#)**Ingeschreven op** 01-02-2002

84 BOR00/13979 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Sittard-Geleen](#)**Adres** Hub Dassenplein 1

6131 LB SITTARD

Postadres Postbus 18

6130 AA SITTARD

Statutaire zetel SITTARD-GELEEN**KvK-nummer** [14130475](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 759

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235045

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:56

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 759](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200075970000

Kadastrale grootte 7.817 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182480 - 338248**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 13029/13 Roermond](#)**Ingeschreven op** 01-02-2002

84 OBT00/105 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Sittard-Geleen](#)**Adres** Hub Dassenplein 1

6131 LB SITTARD

Postadres Postbus 18

6130 AA SITTARD

Statutaire zetel SITTARD-GELEEN**KvK-nummer** [14130475](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Born M 18

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235100

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:56

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:56

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Born M 18](#)

Kadastrale objectidentificatie : 030330001870000

Kadastrale grootte 1.340 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182410 - 338411**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4322/92 Roermond](#)**Ingeschreven op** 09-11-1979**Naam gerechtigde** [De heer Theo Marie Eurlings](#)**Adres** Forum 44

6121 NR BORN

Geboren 22-12-1934**te** GREVENBICHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 366

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235158

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:57

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:57

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 366](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200036670000

Locatie Kempenweg 70

6124 BH Papenhoven

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000028141](#)Kadastrale grootte 1.350 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182437 - 338478

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Koopsom € 425.000

Koopjaar 2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53165/144](#)

Ingeschreven op 01-10-2007 om 09:00

Naam gerechtigde [De heer Antonius Christiaan Marie Van Mulken](#)

Adres Kempenweg 70

6124 BH PAPENHOVEN

Geboren 18-01-1964

te STEIN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 760

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 16:59

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235281

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:58

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:58

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Obbicht en Papenhoven C 760](#)

Kadastrale objectidentificatie : 035200076070000

Kadastrale grootte 3.288 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182832 - 338582**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 13029/13 Roermond](#)**Ingeschreven op** 01-02-2002

84 OBT00/105 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Sittard-Geleen](#)**Adres** Hub Dassenplein 1

6131 LB SITTARD

Postadres Postbus 18

6130 AA SITTARD

Statutaire zetel SITTARD-GELEEN**KvK-nummer** [14130475](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Born M 1355](#)

Kadastrale objectidentificatie : 030330135570000

Kadastrale grootte 4.570 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182324 - 338748

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Born M 244](#)

[Born M 1305](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 13029/13 Roermond](#)

Ingeschreven op 01-02-2002

[Hyp4 6231/57 Roermond](#)

[Hyp4 6149/7 Roermond](#)

84 BOR00/13979 RMD

Naam gerechtigde [Gemeente Sittard-Geleen](#)

Adres Hub Dassenplein 1

6131 LB SITTARD

Postadres Postbus 18

6130 AA SITTARD

Statutaire zetel SITTARD-GELEEN

KvK-nummer [14130475](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Born M 1445

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 17:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235714

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-04-2021 - 14:59

BLAD

1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Born M 1445](#)

Kadastrale objectidentificatie : 030330144570000

Object is betrokken in een voorgenomen (wijziging) splitsing in appartementsrechten

Locaties **Houtstraat 67**

6127 EC Grevenbicht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000022161](#)**Houtstraat 69**

6127 EC Grevenbicht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000022163](#)**Houtstraat 69 A**

6127 EC Grevenbicht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000022164](#)**Houtstraat 71**

6127 EC Grevenbicht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000022166](#)**Houtstraat 71 A**

6127 EC Grevenbicht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1883010000022167](#)**Houtstraat 75**

Grevenbicht

Houtstraat 75 a

Grevenbicht

Houtstraat 77

Grevenbicht

Houtstraat 77 a

Grevenbicht

Houtstraat 79

Grevenbicht

Houtstraat 79 a

Grevenbicht

Kadastrale grootte 1.625 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 182425 - 338523

Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)		
	Wegen		
Koopsom	€ 426.472	Koopjaar	2001
Ontstaan uit	Born M 1404		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)			
Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80006/194	Ingeschreven op	18-12-2020 om 09:00
Splitsing in appartementsrechten			
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars "Houtstraat 67-79a (oneven) te Grevenbicht"		
Statutaire zetel	GREVENBICHT		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63720/22	Ingeschreven op	19-12-2013 om 12:11
	Hyp4 10113/38 Roermond	Ingeschreven op	30-10-1996
Aanvullende stukken	Hyp4 73866/98	Ingeschreven op	30-08-2018 om 09:44
	Is aanvulling op Hyp4 63720/22		
	Hyp4 72234/130	Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:36
	Is aanvulling op Hyp4 63720/22		
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon			

Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op 30-03-2012 om 11:57
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op 15-06-2010 om 12:30
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op 28-04-2010 om 13:15
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op 14-01-2009 om 12:15
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 05877/00002 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 05368/00013 Breda	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04913/00068 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04414/00068 Assen	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 03498/00081 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02744/00114 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02744/00114 Maastricht	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02325/00016 Breda	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02071/00073 Assen	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01481/00111 Zwolle	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01354/00079 Almelo	
Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT

Born M 1445

UW REFERENTIE

T 4775

GELEVERD OP

29-04-2021 - 17:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097235714

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

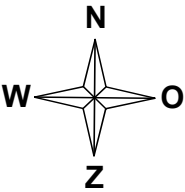
29-04-2021 - 14:59

BLAD

4 van 4

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon



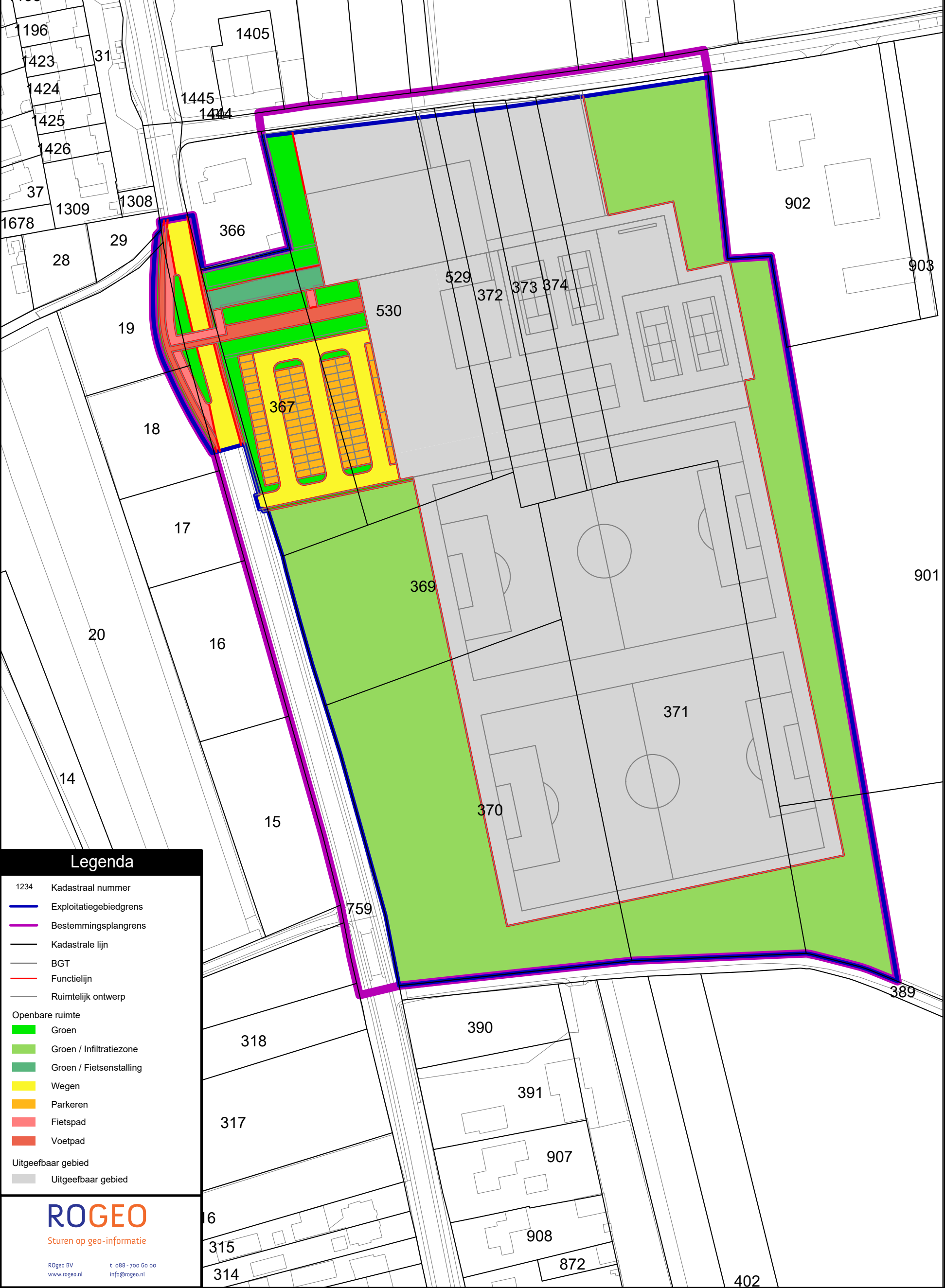
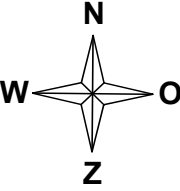
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Exploitatieplangebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl



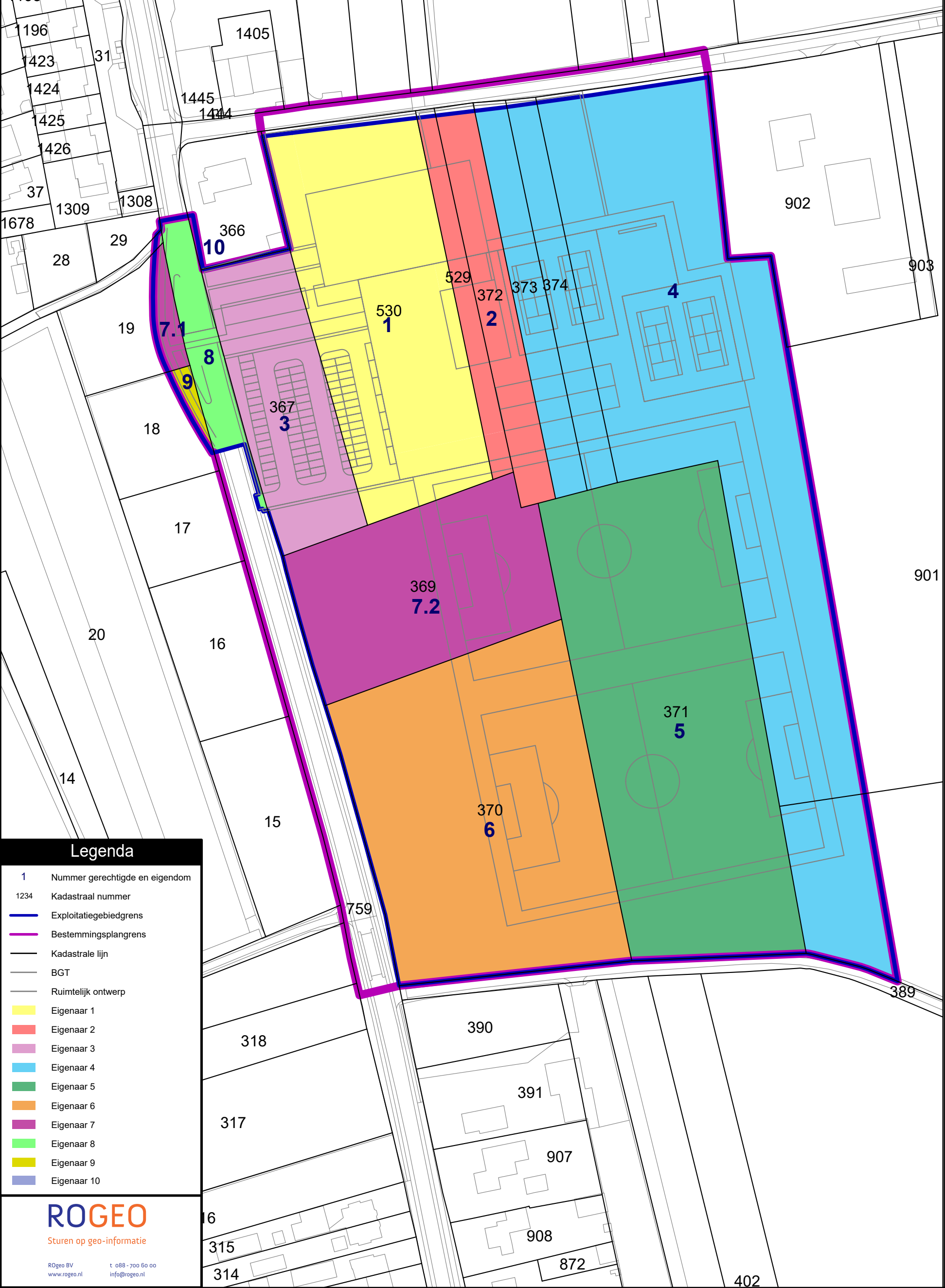
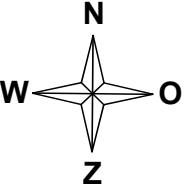
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Functielijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Openbare ruimte
 - Groen
 - Groen / Infiltratiezone
 - Groen / Fietsenstalling
 - Wegen
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
- Uitgeefbaar gebied
 - Uitgeefbaar gebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl



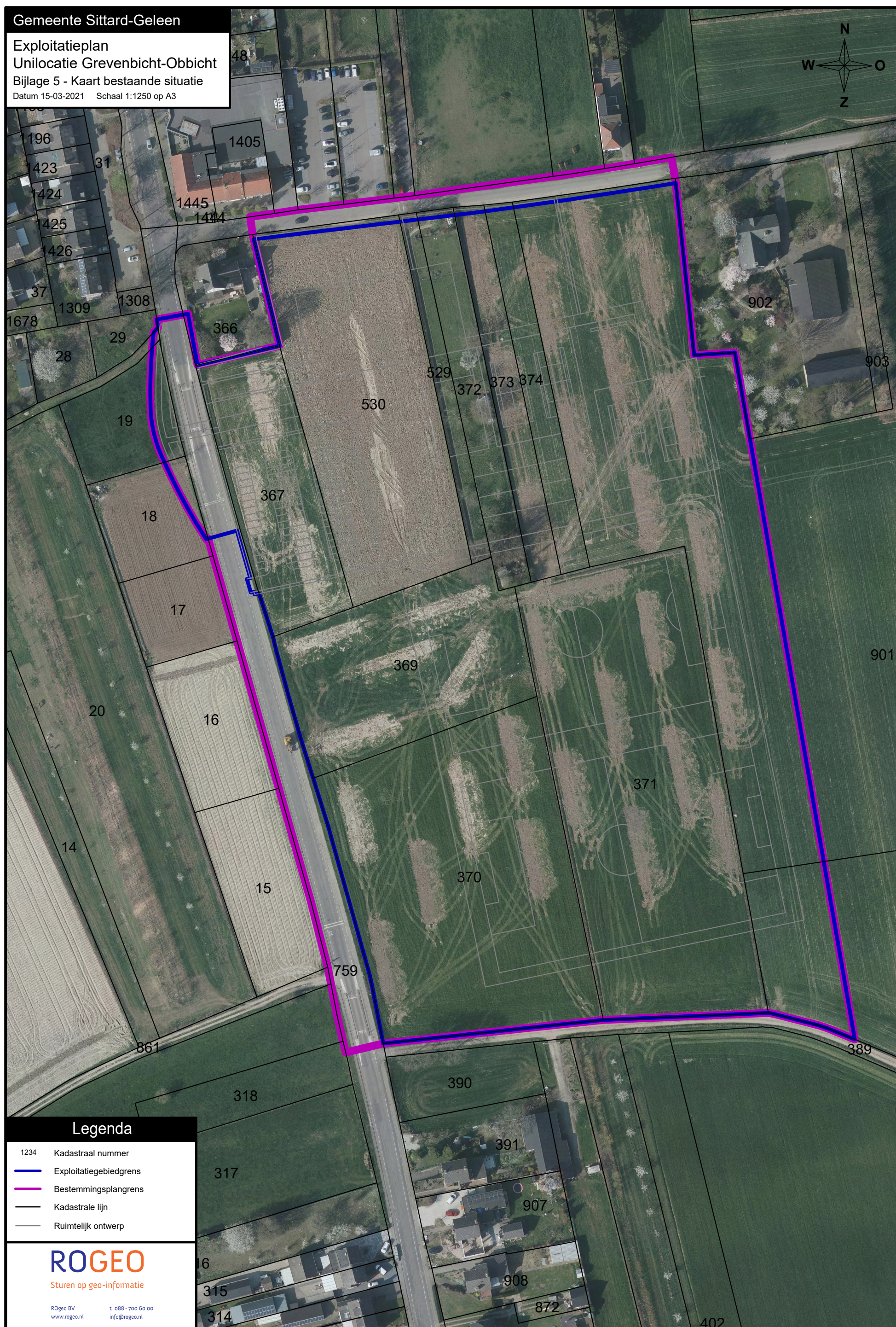
Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9
- Eigenaar 10

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

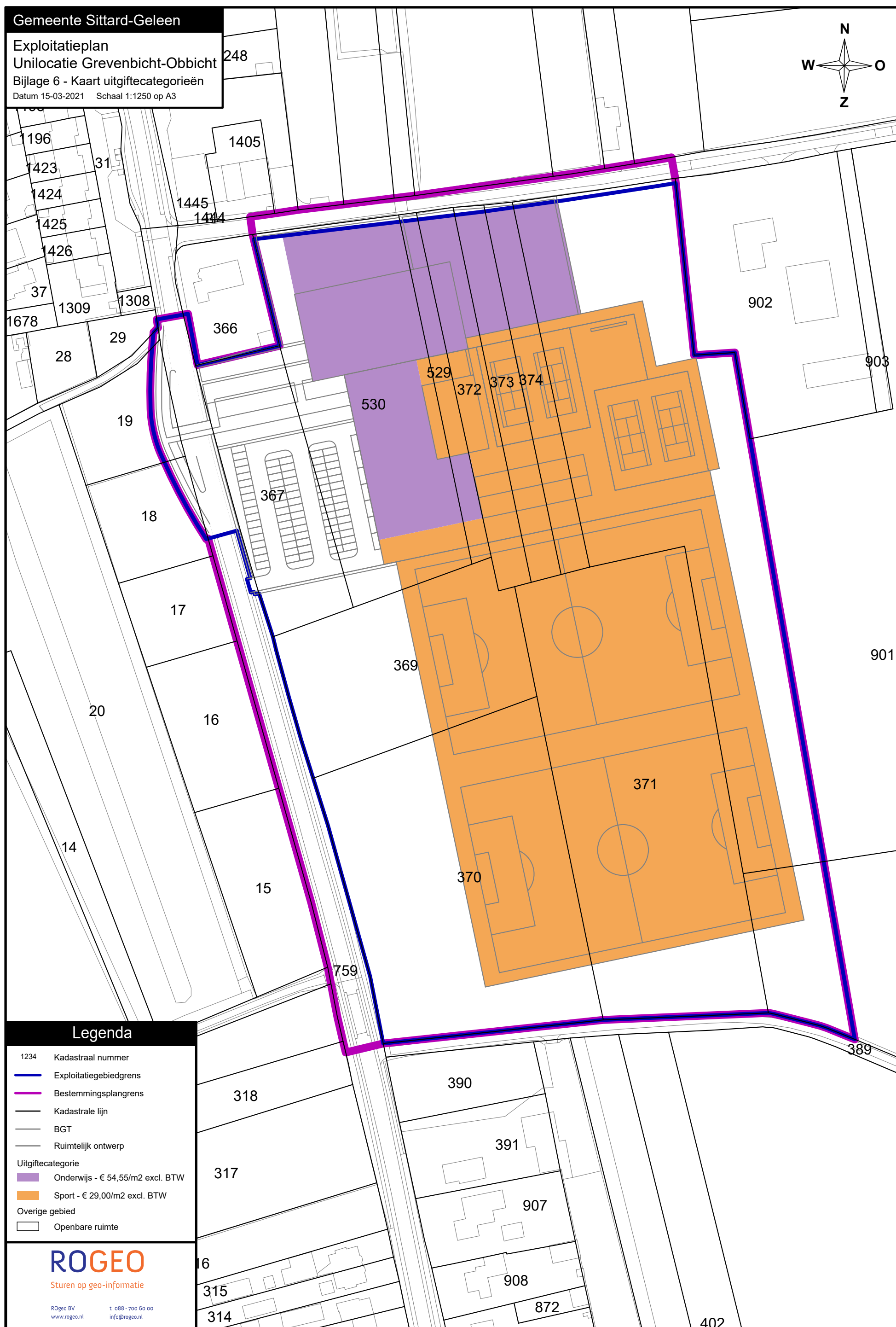
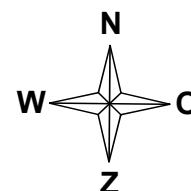


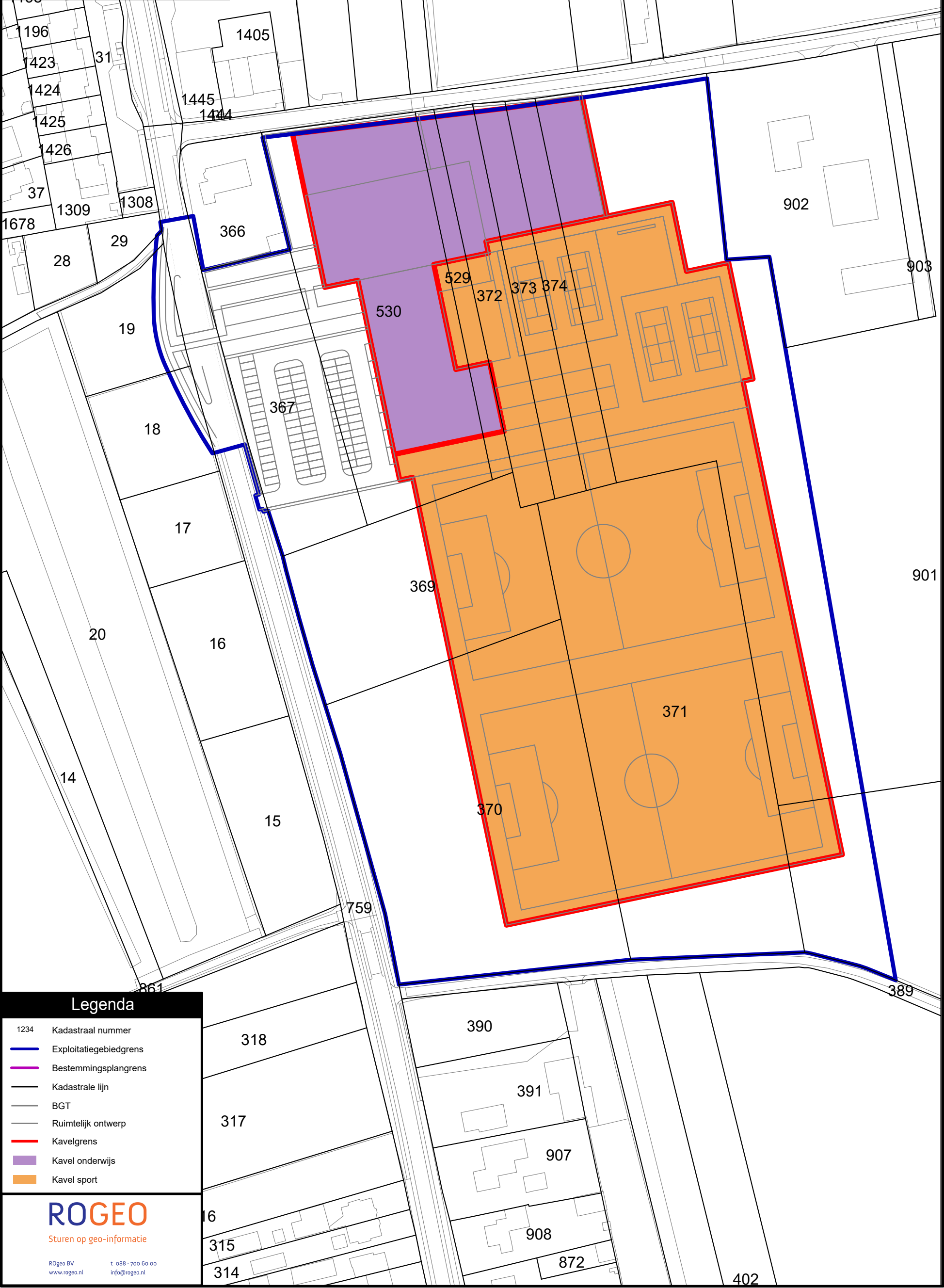
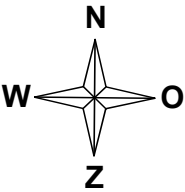
Legenda

- | | |
|---|-------------------------|
| 1234 | Kadastraal nummer |
| | Exploitatiegebiedsgrens |
| | Bestemmingsplangrens |
|  | Kadastrale lijn |
|  | Ruimtelijk ontwerp |

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV t 088-700 60 00
www.rogeo.nl info@rogeo.nl





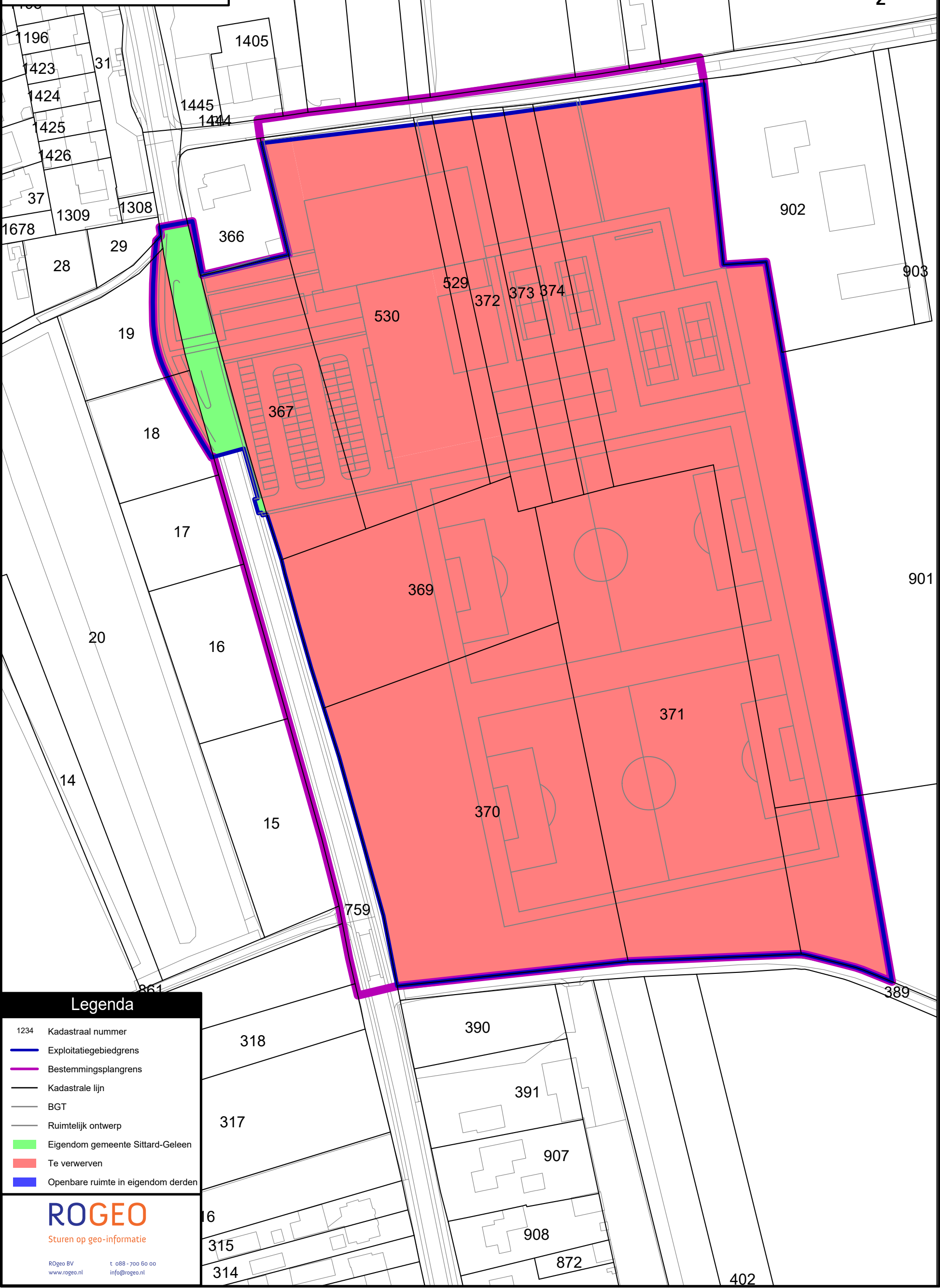
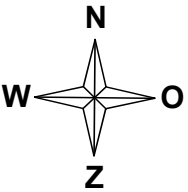
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Kavelgrens
- Kavel onderwijs
- Kavel sport

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl



Legenda

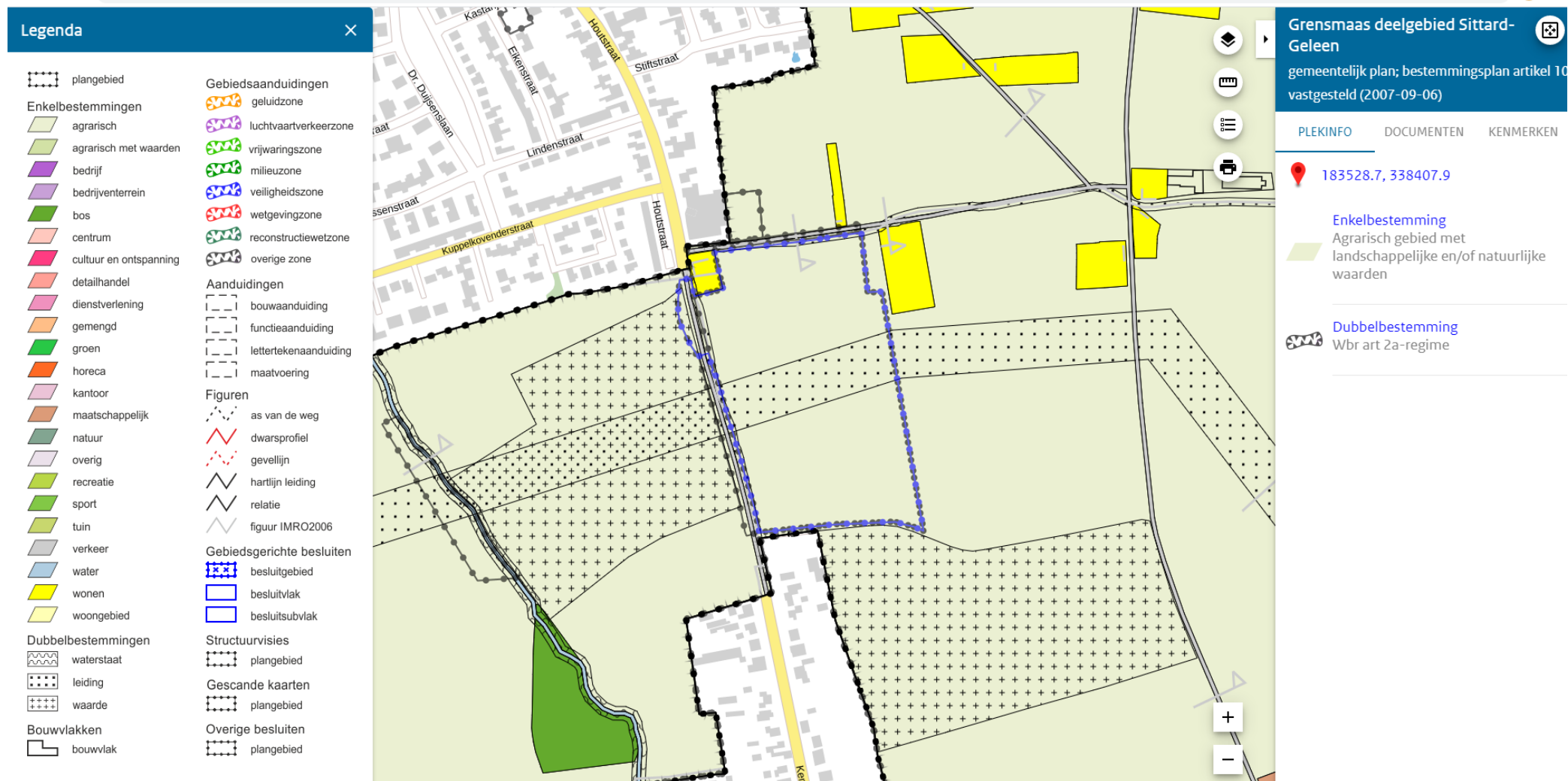
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Eigendom gemeente Sittard-Geleen
- Te verwerven
- Openbare ruimte in eigendom derden

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bestemmingsplan: Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen



Artikel 6. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden

6.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, bodemkundige, cultuurhistorische, natuurlijke waarden en/of ter bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied en/of ter bescherming van het aangrenzende bosgebied;
- duurzaam agrarisch grondgebruik;
- extensief recreatief medegebruik
- zover de gronden daartoe nader zijn begrensd op de plankaart A tevens voor uitsluitend vaste delfstoffenverwerkingsinrichtingen als bedoeld in bijlage 1, categorie 11 juncto artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- schutterij voor zover op de plankaart A aangegeven;
- grinddrempels en -ruggen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals de op de plankaart A aangegeven stroomgeleidingsdam;
- tijdelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1 lid 77a;
- permanente voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid, in de vorm van ontsluitingswegen en de op de plankaart A aangegeven hoogwaterbruggen te Maasband en Vissersweert.

6.2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid I. omschreven doeleinden worden als volgt nagestreefd:

1. Algemeen

Het beleid is met name erop gericht de samenhang en verwevenheid van de agrarische, landschappelijke, natuurlijke en extensieve recreatieve waarden te handhaven en te ontwikkelen.

2. Natuurlijke waarden

De natuurlijke waarden zijn hier gebonden aan landschapselementen als heggen, houtwallen, dijkjes, beken, bosclementen, hoogstamboomgaarden en wegbermen.

Ten aanzien van de vergunningverlening met betrekking tot de aanleg van hoogstamboomgaarden en meidoornhagen rondom in het plangebied voorkomende dorpen of gehuchten wordt in beginsel door Burgemeester en Wethouders een positief standpunt ingenomen.

Waar noodzakelijk zijn verbindingen te bevordering van natuurlijke waarden bijvoorbeeld in de vorm van faunaverbindingen toegestaan.

3. Landschappelijke waarden

Met de realisatie van het Grensmaasproject en de daarbij behorende herinrichting van het agrarisch cultuurlandschap wordt gestreefd naar het beeld van één samenhangend rivierenlandschap.

In dat kader staat centraal:

- het behoud van duidelijk herkenbare, onvervangbare en (inter)nationaal zeldzame aardkundige waarden voorkomend in het agrarisch cultuurlandschap;
- het herstel van aardkundige waarden, die horen bij meer natuurlijke beeklopen.

Het gaat hier in het bijzonder om de meanderende Geul ten noorden van Itteren, afbraakwanden bij Berg en Stein-Elsloo, rivierterrassen en verlaten rivierbeddingen tussen Papenhoven en Urmond, alle natuurlijke beeklopen, het kronkelwaardcomplex bij Roosteren en het kronkelwaardcomplex bij de Kink.

Belangrijk uitgangspunt voor de visueel-landschappelijk inrichting is:

- het versterken van een aantal groene structuurlijnen in noord-zuid richting. Gestreefd wordt in dat verband naar de aanleg van opgaande begroeiing op het talud en aan de voet van het Julianakanaal;
- het behoud van de terrassen, terrasranden en afbraakwanden als landschappelijke structuurlijnen;
- behoud en herstel van kleinschaligheid voor wat betreft verkaveling en aanleg van beplanting rond kernen en gehuchten;
- beplanten van dorpsranden waar nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

4. Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar het behoud van cultuurhistorische waarden in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle eenheid (kazemat) zoals op de plankaart A aangegeven.

Het cultuurhistorisch patroon van onverharde wegen zal zoveel als mogelijk intact worden gehouden.

5. Verwerking, opslag en transport delfstoffen

Voor realisering van het Grensmaasproject geldt als uitgangspunt dat verwerking, opslag en transport van de gewonnen delfstoffen binnen het Grensmaasgebied plaatsvindt. Essentieel daarbij is dat in het agrarisch cultuurlandschap ruimte wordt gevonden voor tijdelijke werken en gronddepôts en dat bij Meers (gemeente Stein) ruimte wordt gevonden voor een (vaste) verwerkingsinrichting.

Bij de concrete begrenzing van de verwerkingsinrichting, zal rekening moeten worden gehouden met de milieuaspecten zodanig dat de geluidbelasting bij geluidgevoelige functies de 60 dB(A) niet overschrijdt, in landschappelijk en ruimtelijk opzicht een zorgvuldige invulling plaatsvindt en het aantal gehinderden zo gering mogelijk is. Daar waar de gronden niet worden gebruikt voor vaste delfstoffenverwerkingsinrichting dienen de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden behouden te blijven.

6. Landbouw

- bij de activiteiten t.b.v. in deze bestemming toegelaten doeleinden zal mede gestreefd worden naar het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
- het vestigen van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven is onder voorwaarden met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan met in achtname van de regels zoals opgenomen in de POL-uitwerking BOM+. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven is niet toegestaan. Ontwikkelingen zoals de uitbreiding van in het plangebied overblijvende agrarische bedrijven is onder voorwaarden mogelijk.
- tijdelijke regenkappen en tijdelijke boogkassen dienen na afloop van de termijn van maximaal 6 maanden verwijderd te worden. Hiertoe dient er in het kader van de privaatrechterlijke overeenkomst van de POL-uitwerking BOM+ een bepaling inclusief boetebeding te worden toegevoegd, welke verwijdering garandeert.

7. Recreatie

Met het oog op het extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de in lid I. genoemde doeleinden en de overige bepalingen van dit artikel, kleinschalige picknickplaatsen, rustpunten, kleinschalige parkeerplaatsen en fietspaden e.d. worden aangelegd en zitbanken, afvalbakken, borden e.d. worden geplaatst.

8. Bosuitbreiding

De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door het Julianakanaal. Gestreefd wordt naar een groene oostgrens.

Deze grens vormt een van de structuurlijnen in het nieuwe landschap van het Grensmaasgebied.

De groene oostgrens is bepaald als een gebied met een variabele breedte en een totaal ruimte-beslag van ± 10 ha. , waarbij het talud van het dijklichaam van het Julianakanaal en de voet van de steilrand met de kanaalkwel onderdeel zijn van deze strook.

Bij de Kanjelbeek, ten zuiden van Itteren en tussen Obbicht en Grevenbicht wordt gestreefd naar een meer geconcentreerde bosuitbreiding (zgn. dorpsbossen).

9. Verkeersdoeleinden

Het is, waar de bestemming "agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden grenst aan de bestemming "verkeersdoeleinden", toegestaan bermen, tussenbermen en fietspaden aan te leggen. Tevens zijn parkeerplaatsen toegestaan voor zover aangeduid met de letter P (gemeente Echt-Susteren).

10. Erosiebeperking

Het beleid is erop gericht waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen te handhaven en uit te breiden. Uitbreiding van verharding is in gevoelige gebieden zoals aangegeven in het Toetsingskader bodem en waterconserveringsmaatregelen niet toegestaan. De bescherming van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen geniet prioriteit boven andere doeleinden als omschreven in lid 1.

11. Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen met (aanzienlijke) ruimtelijke effecten zijn met een specifieke aanduiding op plankaart A aangegeven. Zij mogen uitsluitend op de als zodanig aangegeven gronden worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de bereikbaarheid en levensvatbaarheid van functies en ten behoeve van het recreatief medegebruik na realisering van de beoogde natuurontwikkeling, is het mogelijk permanente voorzieningen aan te brengen in de vorm van ontsluitingswegen en tevens in de vorm van de op de plankaart A aangegeven hoogwaterbruggen in Maasband en in Vissersweert.

6.3. Bouwvoorschriften

A. Op of in de tot "agrarisches gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

1. de nader op de plankaart A voor een vaste delfstoffen verwerkingsinrichting aangegeven gronden, met dien verstande dat binnen de aangegeven begrenzing maximaal 3% van het oppervlak mag worden gebruikt voor bebouwing;

2. gebouwen ten behoeve van schutterij op gronden op de plankaart A aangegeven met het teken  afbeelding "o1091.png" tot een maximale oppervlakte van 125 m² en een maximale goothoogte van 3,00 m en gebouwen ten behoeve tijdelijke voorzieningen met een maximale hoogte van 10,00 m;

3. andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1,50 m. welke noodzakelijk zijn voor het agrarisch gebruik, met uitzondering van:

- schietbomen ten behoeve van een bestaande schutterijlocatie en/of schutterij voor zover deze op plankaart A is aangegeven, die maximaal 20 m. hoog mogen zijn;

- andere bouwwerken op de op plankaart A voor vaste verwerkingsinrichting aangegeven gronden die 20 m. hoog mogen zijn;

- tijdelijke voorzieningen tot een maximale hoogte van 10,00 m;

- hoogwaterbruggen tot een maximale hoogte van 10,00 m.

B. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder A. ten behoeve van:

a. een voederberging of voederruif voor wild en voor andere dieren zoals runderen en paarden, met dien verstande dat:

- dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
- de inhoud ten hoogste 3 m³ bedraagt;
- de hoogte ten hoogste 2,00 m. bedraagt.

b. voor het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik met dien verstande dat de hoogte maximaal 2,50 m. en de oppervlakte maximaal 100 m² voor de hele bestemming mag bedragen.

2. Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van bouwwerken onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden, wordt geen vrijstelling verleend.

6.4. Verboden gebruik van gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 37 lid 1. wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden:

- A. a. als staan- of ligplaats voor onderkomens/ kampeermiddelen, behoudens voor zover het betreft groepskamperen met een sociaal-cultureel karakter en voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden, dan wel in de bestemming "natuurgebied" (artikel 4) of "bosgebied" (artikel 5) uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, manèges en buitenbakken, lig- en speelweiden anders dan ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, mountainbikes of bromfietsen;
- e. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- g. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- h. als camping;
- i. voor bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- j. voor het opleiden en trainen van honden en het houden van oefeningen en wedstrijden met honden;
- k. voor opslag van gereedschappen, werktuigen en andere materialen, behoudens indien deze noodzakelijk in verband met in het gebied uit te voeren werkzaamheden;
- l. het plaatsen of stallen van caravans.

Dit laatste verbod geldt niet voor bedrijfswegen die naar hun aard kennelijk niet tot het bebouwingsoppervlak behoren, zoals toegangswegen ter ontsluiting van het agrarisch bebouwingsoppervlak en wegen ter ontsluiting van veldkavels.

B. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit lid onder A.

C. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder A.b. voorzover het betreft buitenbakken indien de in lid 1 aangegeven waarden geen onevenredige schade ondervinden.

D. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder A.e. voor het uitvoeren van militaire oefeningen geen marsoefeningen zijnde, indien de in lid I aangegeven waarden geen onevenredige schade ondervinden.

6.5. Verboden gebruik van bouwwerken

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 37 lid 1. wordt tenminste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. industriële en ambachtelijke doeleinden met uitzondering van tijdelijke voorzieningen;
- b. detailhandel en groothandel;
- c. transport- en/of garagedoeleinden met uitzondering van tijdelijke voorzieningen;
- d. horecadoeleinden;
- e. permanente of tijdelijke bewoning;
- f. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering en met uitzondering van tijdelijke opslag ten behoeve van het Grensmaasproject.

6.6. Aanlegvergunning

A. Het is verboden op of in de tot "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" bestemde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren waarbij de bepalingen in lid II. van dit artikel in acht worden genomen:

- a. het amoveren van wegen, het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren, met uitzondering van het ophogen ten behoeve van de op plankaart A aangegeven stroomgeleidingsdam;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond, waartoe in elk geval het transport van gewonnen delfstoffen per mobiele transportband wordt gerekend;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, het draineren en het graven en/of verleggen van watergangen, het winnen, toevoeren, stuwen of afdammen van water en het verbreden, dempen en verdiepen van water(gangen);
- e. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

B. Het onder A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die in het kader van een goedgekeurd landinrichtingsplan worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- f. het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.
- g. beperkte en aanvullende en/of corrigerende ontgravingen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas in verband met de gewenste ruimte voor de stroming van de Maas of in verband met de stroomsnelheid van de Maas, mits deze door/namens de rivierbeheerder worden uitgevoerd;

h. werken of werkzaamheden ten behoeve van tijdelijke voorzieningen voorzover deze op de plankaart A zijn aangegeven en ten behoeve van de voor de bereikbaarheid noodzakelijke permanente voorzieningen.

C. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de doeleinden als omschreven in lid I., niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

6.7. Vrijstellingsbevoegdheid tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

A. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid III van dit artikel ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits hierbij de volgende regels in acht worden genomen:

- gebouwen en bouwwerken moeten in beginsel binnen het bouwkegel worden gerealiseerd;
- voor zover containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkapen en boogkassen) niet binnen het bestemmingsvlak van de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden opgericht kunnen worden, kan enkel voor deze vormen van teeltondersteunende voorzieningen vrijstelling verleend worden op de aan aansluitende gronden, indien en voor zover niet gelegen in de Beekdalen van Limburg (zie POL-kaart 4.4: blauwe waarden) en het Kwaliteitsprofiel ruimte voor de rivier (zie kaart 8.1 Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg, kaart 3.1 POL);
- de gronden waarvoor vrijstelling wordt gevraagd dienen in beginsel aan te sluiten op het bouwkegel. Indien vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan het bestaande bouwkegel niet mogelijk is, dan kan ook op verder gelegen gronden vrijstelling worden verleend, waarbij geen zelfstandige bouwkegel mag ontstaan;
- van de vrijstellingsbevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de adviescommissie BOM+;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
- de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

B. Bij een negatief advies van de adviescommissie BOM+ mag slechts vrijstelling worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten hiervoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

6.8. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden", te wijzigen in de bestemming:

1. "bosgebied", met dien verstande dat:

- wijziging noodzakelijk is voor het realiseren van kleinere dorpsbossen en van de groene oostgrens;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

2. "natuurgebied" met dien verstande dat:

- het uitsluitend gronden betreffen die daartoe als zodanig nader op de plankaart A zijn aangeduid;
- de gronden door een natuurbeschermingsorganisatie zijn verworven;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3. "agrarische bedrijfsdoeleinden", ten behoeve van het vergroten van een tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemd bebouwingsoppervlak, met in acht neming van de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+-en met dien verstande dat:

a. deze bevoegdheid niet geldt voor de gronden welke op de plankaart A zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid natuurgebied";

- b. de wijziging nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bebouwingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;
- c. de wijziging nodig is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het sub b. bedoelde agrarisch bedrijf;
- d. de oppervlakte van het bebouwingsoppervlak op de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden na wijziging niet meer dan 1,5 ha. zal bedragen, van deze maat kan worden afgeweken indien door de toepassing van de POL-uitwerking BOM+ de omgevingskwaliteit tenminste evenredig wordt vergroot;
- e. de uitbreiding naar aard en omvang geen onevenredig nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving heeft. In ieder geval mogen de waarden van de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden als gevolg van de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
4. "agrarische bedrijfsdoeleinden" ten behoeve van de vestiging van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met in acht neming van de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+ met dien verstande dat:
- a. deze bevoegdheid niet geldt voor de gronden welke op de plankaart A zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid natuurgebied";
- b. de wijziging geen betrekking heeft op de op plankaart B als dubbele bestemming aangegeven meanderzone tevens ecologische verbindingzone en op gronden gelegen binnen een zone van 100 m. gerekend vanaf de grens van de bestemmingen natuurgebied en bosgebied;
- c. het betreft de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf die noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden;
- d. de oppervlakte van het bebouwingsoppervlak niet meer dan 1 ha. zal bedragen, van deze maat kan worden afgeweken indien door de toepassing van de POL-uitwerking BOM+ de omgevingskwaliteit tenminste evenredig wordt vergroot;
- e. de vestiging naar aard en omvang geen onevenredig nadelige invloed op de bestemming in de omgeving heeft. In ieder geval mogen de waarden van de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden als gevolg van de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

De volwaardigheid van agrarische bedrijven wordt beoordeeld aan de hand van de volgende indicatieve criteria:

- de continuïteit van het bedrijf;
- de omvang van het bedrijf, uitgedrukt in standaardbedrijfseenheden;
- de oppervlakte die daadwerkelijk voor agrarische activiteiten wordt benut;
- de mate waarin het bedrijf voorziet in een hoofdkomen; het moet tenminste een éénmansbedrijf zijn;
- het bedrijfsmatige karakter van de activiteiten.

5. "natuur na ontgronding en opvulling" onder de volgende voorwaarden:

- het uitsluitend gronden betreffen die op de plankaart A als zodanig zijn aangegeven ter plaatse van de puntverontreinigingen op de locaties Elba, Batstraat en Oude Sloot;
- de belangen van derden en de waarden van de aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- de gronden zijn gesaneerd.

6.9. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de tijdelijke werkwegen binnen de op plankaart A aangegeven zone, indien dit noodzakelijk is:

- ten behoeve van de bescherming van het woonmilieu, onder andere voor wat betreft geluid en luchtkwaliteit;

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende natuurlijke waarden.

6.10. Procedureregels

Bij verlening c.q. toepassing van de in dit artikel bedoelde aanlegvergunningen c.q. vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden dienen de in artikel 40 opgenomen procedureregels in acht te worden genomen.

Artikel 23. Verkeersdoeleinden

23.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als "verkeersdoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut;
- groenvoorzieningen zoals tussenbermen;
- zover de gronden daartoe nader zijn begrensd op de plankaart A tevens voor uitsluitend vaste delfstof verwerkende inrichting als bedoeld in bijlage 1 categorie II juncto artikel 2.4. van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- waterstaatkundige kunstwerken in de op de plankaart A als zodanig aangegeven zones;
- tijdelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1 lid 77a.

en met dien verstande dat motorbrandstofverkooppunten niet zijn toegestaan.

23.2. Beschrijving in hoofdlijnen

Terzake van de voorkeursaanpak voor realisering van het Grensmaasproject geldt als uitgangspunt dat verwerking, opslag en transport van de gewonnen delfstoffen binnen het plangebied plaatsvindt. Essentieel daarbij is dat in het agrarisch cultuurlandschap bij Meers (gemeente Stein) ruimte wordt gevonden voor een (vaste) verwerkingsinrichting.

Tijdelijke voorzieningen met (aanzienlijke) ruimtelijke effecten zijn met een specifieke aanduiding op plankaart A aangegeven. Zij mogen uitsluitend op de als zodanig aangegeven gronden worden gerealiseerd.

Bij de concrete begrenzing van de verwerkingsinrichting, zal rekening moeten worden gehouden met de milieuaspecten zodanig dat de geluidbelasting bij geluidgevoelig functie de 60 dB(A) niet overschrijdt, in landschappelijk en ruimtelijk opzicht een zorgvuldige invulling plaatsvindt en het aantal gehinderden zo gering mogelijk is.

23.3. Gebruik van de grond voor bebouwing

Op of in de voor "verkeersdoeleinden" bestemde gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van:

1. de nader op de plankaart A voor een vaste verwerkingsinrichting aangegeven gronden met dien verstande dat het totale bebouwingsoppervlak van de verwerkingsinrichting niet meer dan 7 ha. bedraagt en de gronden daarvoor een gesloten geheel vormen.
2. andere bouwwerken worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen met een hoogte van maximaal 10,00 m.
3. tijdelijke voorzieningen tot een maximale hoogte van 10,00 m.

23.4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de tijdelijke werkwegen binnen de op plankaart A aangegeven zone, indien dit noodzakelijk is:

- ten behoeve van de bescherming van het woonmilieu, onder andere voor wat betreft geluid en luchtkwaliteit;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende natuurlijke waarden.

Paragraaf C Bepalingen met betrekking tot de dubbele bestemmingen

Artikel 26. Wbr art 2a-regime (Beleidsregels grote rivieren)

Op het als zodanig op de plankaart aangeduide 'artikel 2a Wbr-regime' rust geen vergunningplicht ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. Dit gebied is uitgesloten van de toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren, maar maakt wel deel uit van het rivierbed. Dat betekent dat dit gebied wel onder water kan staan.

Artikel 30. Beschermingszone b t/m g

30.1. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart B als "beschermingszone b t/m g" aangegeven gronden zijn, met inachtneming van de aangegeven profielen, tevens bestemd voor bescherming en onderhoud van de op de plankaart B aangeduide hogedruk hoofdgasvoedingsleiding (Essent), hogedruk hoofdgastransportleiding (Gasunie) (beschermingszone b), rioolwatertransportleiding(WBL) (beschermingszone c), hoofdwaterttransportleiding (WML) (beschermingszone d), O₂/N₂-leiding (SABIC) (beschermingszone e), etheen- en monovynylchlorideleiding (LMV-leiding)(beschermingszone f) en PALL-leiding en reserve PALL-leiding (PALL N.V.) (beschermingszone g).
2. Voor zover op de plankaart B nog een andere dubbele bestemming voor deze gronden is aangegeven is het in artikel 24 gegeven schema van volgorde van toepassing.

30.2. Bouwvoorschriften

- A. Op of in de als "beschermingszone b t/m g" aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.
- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder A van dit lid. ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaart A aangewezen andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding(en).

30.3. Aanlegvergunning

- A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden of het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 30 cm;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - e. het vellen of rooien van houtgewas.
- B. Het onder A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid I. genoemde leidingen.

30.4. Nadere bepaling

Een vrijstelling als bedoeld in lid II. sub B., resp. een aanlegvergunning als bedoeld in lid III. sub A. wordt slechts verleend, nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de in lid I. bedoelde leiding; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling, resp. aanlegvergunning wordt aan de beheersinstantie meegedeeld.

30.5. Procedureregels

Bij het verlenen van c.q. toepassing van de in dit artikel bedoelde aanlegvergunning c.q. vrijstellingsbevoegdheid dienen de in artikel 40 opgenomen procedureregels in acht te worden genomen.

Artikel 32. Beschermingszone i

32.1. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart B als "beschermingszone i" aangegeven gronden zijn met inachtneming van de aangegeven profielen tevens bestemd voor bescherming en onderhoud van de op de plankaart B aangeduide leidingenstrook.
2. Voorzover op de plankaart B aangegeven als andere dubbele bestemming is het in artikel 24 gegeven schema van volgorde van toepassing.

32.2. Beschrijving in hoofdlijnen

Toekomstige nieuwe leidingen dienen zodanig gesitueerd te worden binnen het gebied van de op de plankaart B gemeente Stein –zuid aangegeven leidingenstrook dat op geen enkele wijze nadelige gevolgen optreden in uitvoeringstechnische zin met betrekking tot de realisering van het Grensmaasproject. De beheersinstantie van de leiding pleegt, waar het gaat om de ligging van het tracé van de leiding, voorafgaand overleg met de uitvoerders van het Grensmaasproject.

32.3. Bouwvoorschriften

- A. Op of in de als "beschermingszone i" aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.
- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder A. van dit lid ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaarten A of B aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leidingenstrook.

32.4. Aanlegvergunning

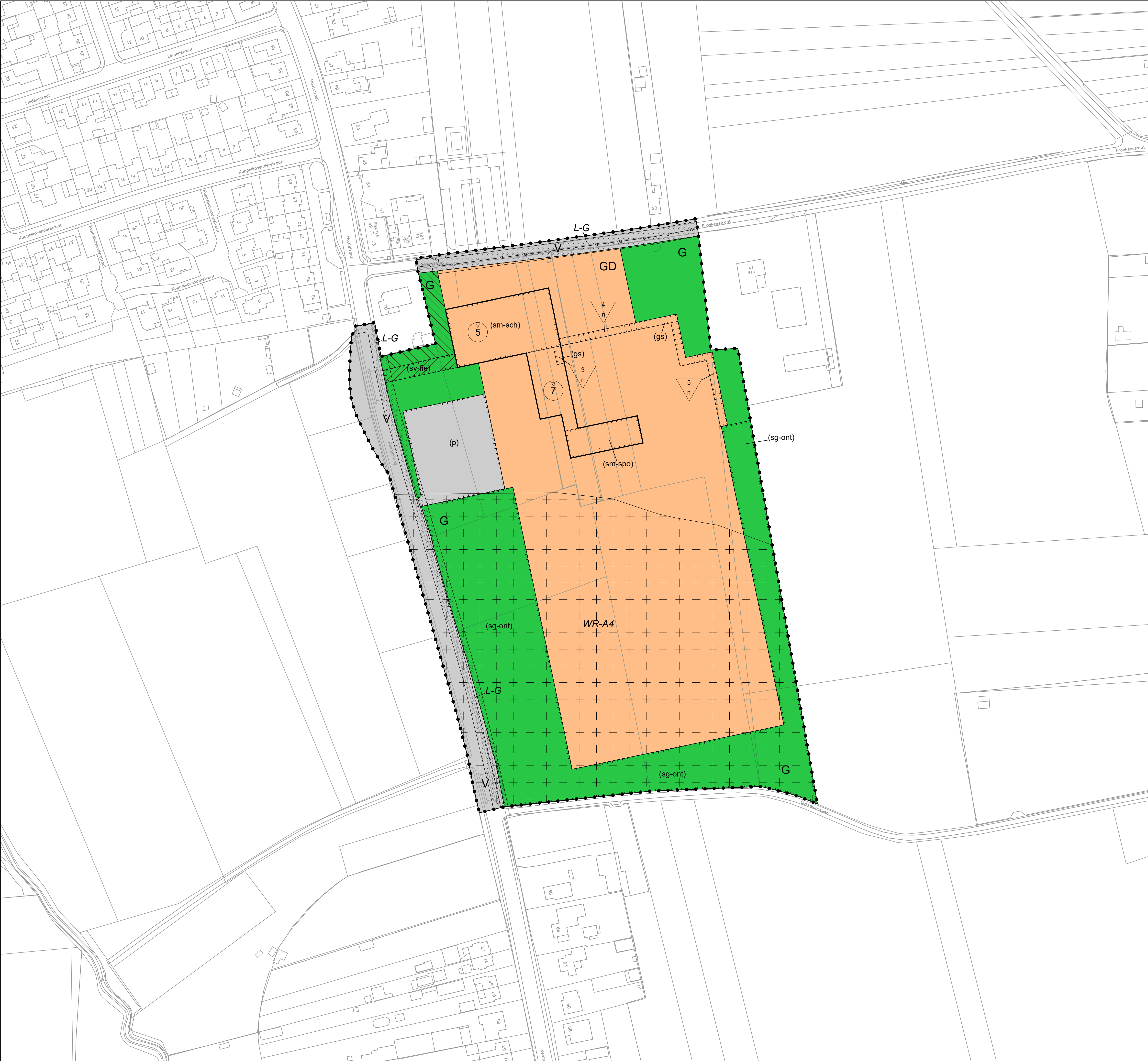
- A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden of het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 30 cm;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - e. het vellen of rooien van houtgewas.
- B. Het onder A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud van het houtgewas;
 - c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik met dien verstande dat diepploegen niet tot de normale bodemexploitatie wordt gerekend;
 - e. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins, mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leidingenstrook.

32.5. Nadere bepaling

Een vrijstelling als bedoeld in lid II. sub B., resp. een aanlegvergunning als bedoeld in lid IV. sub A. wordt slechts verleend, nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de in lid I. bedoelde leidingenstrook; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling, resp. aanlegvergunning wordt aan genoemde beheersinstantie meegedeeld.

32.6. Procedureregels

Bij het verlenen van c.q. toepassing van de in dit artikel bedoelde aanlegvergunning c.q. vrijstellingsbevoegdheid dienen de in artikel 40 opgenomen procedureregels in acht te worden genomen.



Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemmingen

GD

 Gemengd

G

 Groen

H

 Horeca

M

 Maatschappelijk

N

 Natuur

V

 Verkeer

Dubbelbestemmingen

L-G

 Leiding - Gas

WR-A2

 Waarde - Archeologie 2

WR-A4

 Waarde - Archeologie 4

WS-BW

 Waterstaat - Beschermingszone watergang

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - straatpad

wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting fietsenstalling

wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting groenzone

Funcieaanduidingen

(gs)

 geluidscherm

(p)

 parkeerterrein

(sg-gre)

 specifieke vorm van groen - Grevenbicht

(sg-obb)

 specifieke vorm van groen - Obbicht

(sg-ont)

 specifieke vorm van groen - ophogen niet toegestaan

(sm-sch)

 specifieke vorm van maatschappelijk - schoolgebouw

(sm-spo)

 specifieke vorm van maatschappelijk - sportkantine

(sv-flie)

 specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

3

 maximum bouwhoogte (m)

4,5
8,5

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

3

 minimum hoogte (m)

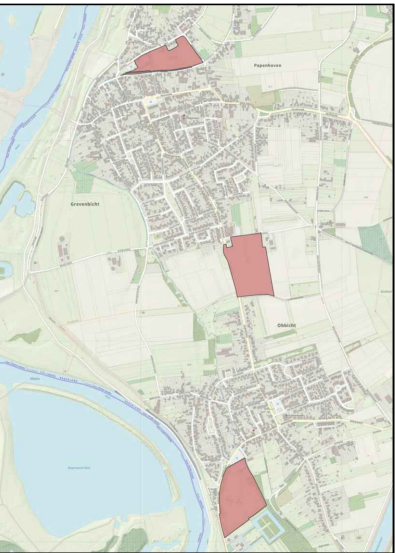
Figuren

hartlijn leiding - gas

Gemeente Sittard - Geleen

bestemmingsplan

Unilocatie Grevenbicht - Obbicht



analoge verbeelding blad 1 van 3

ARCADIS Design & Consultancy
for natural and
built assets

Indieningsvorm : ontwerp	
Getekend : PPa	Vastgesteld :
Datum : 13.02.2020	
Schaal : 1:1000	
Projectleider : SKe	Vestiging : Maastricht

25.05.2020

31.08.2020

29.10.2020

24.11.2020

15.03.2021

Projectnummer : C05022.214.027

IDnummer : NL.IMRO.1883.BPUnilocatieGO-ON01

Auteursrechten voorbehouden

Bestemmingsplan

Unilocatie Grevenbicht-Obbicht

Gemeente Sittard-Geleen

NL.IMRO.1883.BPunilocatieGO-ON01

ONTWERP
24 november 2020



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs, waarbij het schoolgebouw uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schoolgebouw';
- b. peuterspeelzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schoolgebouw';
- c. buitenschoolse opvang;
- d. sport;
- e. sportkantine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sportkantine';

alsmede voor:

- f. erven en tuinen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. groenvoorzieningen;
- j. geluidschermen;
- k. een terras behorende bij de sportkantine;
- l. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
- b. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- e. Nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- f. Buiten het bouwvlak mogen voorts nog maximaal 2 gebouwen, zijnde dug-outs, worden opgericht, waarvan de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- g. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. Van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 2. Van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 3. Van vlaggenmasten 10 m;
 4. Van lichtmasten 15 m;
 5. Van geluidschermen 5 m;
 6. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.
- h. Ter plaatse van de voetbalvelden geldt in aanvulling op het bepaalde onder g dat uitsluitend zijn toegestaan lichtmasten, een veldafscheiding, hoekvlaggen, waarbij voor de lichtmasten bovendien geldt dat deze uitsluitend ten behoeve van het meest noordelijk gelegen voetbalveld mogen worden

opgericht.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder b, voor de realisatie van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m, indien dat de verkeersveiligheid niet schaadt en de stedenbouwkundige kwaliteit niet aantast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan:
 1. Het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van een prostitutiebedrijf, dan wel een seks- en/of pornobedrijf;
 2. Het gebruik van bouwwerken voor bewoning;
 3. Het gebruik van bouwwerken en gronden voor horeca, behalve ondergeschikte horeca in de sportkantine en het bijbehorende terras;
 4. Het gebruik van het in lid 3.1 onder a bedoelde schoolgebouw voor actieve sport.
- b. Lichtmasten ten behoeve van de sportvoorzieningen mogen slechts worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de verticale verlichtingssterkte mag niet meer dan 5 lux bedragen van 7.00 tot 23.00 uur en niet meer dan 1 lux van 23.00 tot 7.00 uur;
 2. de armatuurlichtsterkte mag niet meer dan 7.500 candela bedragen van 7.00 tot 23.00 uur en niet meer dan 500 candela van 23.00 tot 7.00 uur.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. plukbos, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Grevenbicht' en 'specifieke vorm van groen - Obbicht';
- c. verhoogde moestuinen, uitsluitende ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - Grevenbicht',

alsmede voor:

- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstuitingen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- k. gebouwen
- l. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover het betreft een fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding van verkeer - fietsenstalling' waarbij de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstuitingen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Grevenbicht' uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het indrijven van objecten in de bodem, zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie.

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

4.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het bebossen van gronden, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen -

- Grevenbicht' en 'specifieke vorm van groen - Obbicht', voor zover het betreft een plukbos;
- d. het ophogen van gronden en het aanbrengen van hoogopschietende beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - ophogen niet toegestaan'.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot onevenredige gevolgen voor de landschapswaarden.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;

alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- c. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. verkeersontsluitingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstuitingen;
- g. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 14.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van verlichting 6 m;
 - 2. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 - 3. van kunstuitingen 12 m;
 - 4. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.
- c. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;

Locatie
RealisatieEmissie
Realisatie

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Plangebied Unilocatie Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	50,21 kg/j
2	 'Werkverkeer Unilocatie Grevenbicht Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	6,61 kg/j

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

Gemeente Sittard-Geleen

Inrichtingslocatie

Postbus 18, 6130AA Sittard

Activiteit

Omschrijving

Unilocatie Grevenbicht

AERIUS kenmerk

S6Sw1FWnGkCU

Datum berekening

06 februari 2020, 09:42

Rekenjaar

2020

Rekenconfiguratie

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1

NOx

56,82 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatiefase Unilocatie Grevenbicht

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

Gemeente Sittard-Geleen

Inrichtingslocatie

Postbus 18, 6130AA Sittard

Activiteit

Omschrijving

Unilocatie Grevenbicht

AERIUS kenmerk

Rcix1hCsHoUH

Datum berekening

06 februari 2020, 09:43

Rekenjaar

2021

Rekenconfiguratie

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	396,01 kg/j	451,77 kg/j	55,76 kg/j
NH ₃	17,70 kg/j	20,18 kg/j	2,49 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste verschil
(mol/ha/j)

Natuurgebied

Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

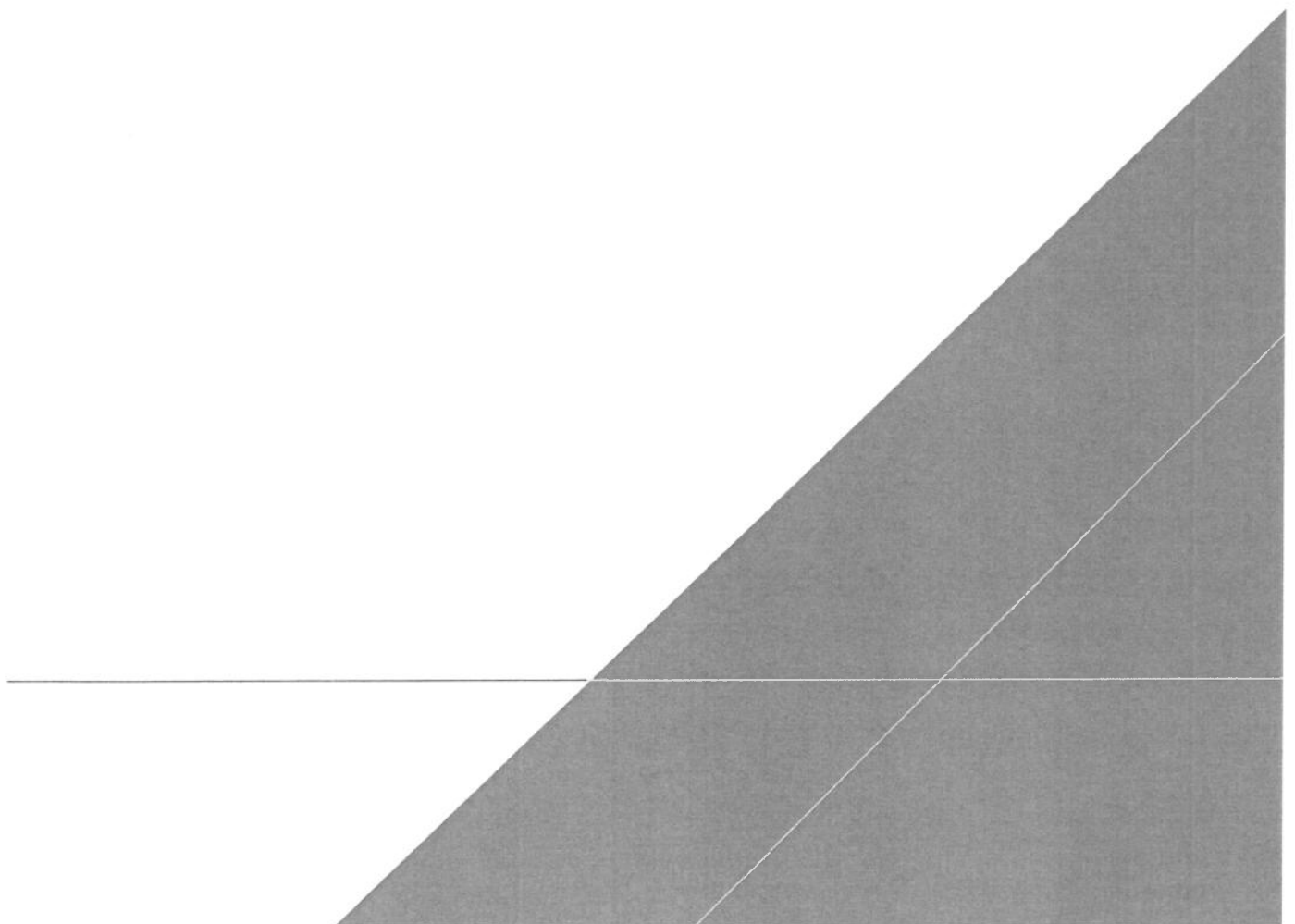
Toelichting

Gebruiksfase Unilocatie Grevenbicht

VOORONDERZOEK 3 LOCATIES GREVENBICHT/OBBICHT

Gemeente Sittard-Geleen

5 JUNI 2018



1 INLEIDING

In opdracht van gemeente Sittard-Geleen heeft Arcadis Nederland B.V. een vooronderzoek verricht voor 3 locaties te Grevenbicht en Obbicht in de gemeente Sittard-Geleen. De gegevens van de 3 locaties zijn, inclusief kadastrale aanduidingen, als volgt:

- Locatie 1: Kempenweg/Frankenstraat, Grevenbicht (terrein van circa 5 hectare, kadastraal bekend gemeente Obbicht en Papenhoven, sectie C, nummers 367, 369, 370, 372, 373, 374, 378 (ged.), 529, 530 en 901 (ged.). Dit is de toekomstige locatie van een gecombineerde school tussen Grevenbicht en Obbicht. Ter plaatse is in 2014 reeds een vooronderzoek verricht in het kader van de haalbaarheidsstudie. Het vooronderzoek ter plaatse van deze locatie dient dan ook uitsluitend als actualisatie en zal zich concentreren op de periode 2014-heden.
- Locatie 2: Steenweg, Grevenbicht (terrein van circa 4 hectare, kadastraal bekend gemeente Grevenbicht sectie D, nr. 543)
- Locatie 3: Kasteelweg, Obbicht en Papenhoven (terrein van circa 5 hectare, kadastraal bekend gemeente Obbicht, sectie D, nr. 261)

1.1 Aanleiding

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied en het krijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

1.2 Doel

Het doel van het vooronderzoek is te bepalen of de 3 locaties al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

1.3 Aanpak

Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2017). Dit impliceert het verzamelen van relevante bodeminformatie over de locatie, zoals; eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, (vervallen) Hinderwet- en/of Milieuvergunningen, en het opvragen van informatie bij de opdrachtgever, de eigenaar en de gemeente. Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek wordt vervolgens een onderzoekshypothese geformuleerd. Afhankelijk van eventuele aanwijzingen over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging wordt een locatie geclassificeerd als 'verdacht' of 'onverdacht', welke vervolgens aan de hand van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 kan worden getoetst.

1.4 Werkzaamheden

In het kader van het vooronderzoek zijn voor de 3 onderzoekslocaties, zoals weergegeven in bijlagen A en B, de volgende bronnen geraadpleegd:

- Eventuele aanwezige Hinderwet- of milieuvergunningen.
- Eventuele aanwezige bouwvergunningen.
- Uitgevoerde bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving.
- Archief boven- en ondergrondse tanks.
- Informatie betreffende stortplaatsen, ophogingen, slootdempingen
- Oude luchtfoto's van de onderzoekslocatie;

Een terreininspectie/interview is, in afwijking van de NEN 5725 in dit kader niet uitgevoerd, omdat er in dit stadium weinig aanvullende informatie uit naar voren zal komen, gezien het agrarisch gebruik van de onderzoekslocaties.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstukken 2, 3 en 4 beschrijft per onderzochte locatie de bevindingen van het vooronderzoek. In hoofdstuk 5 worden de bevindingen samengevat en conclusies besproken.

5 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Aanleiding en doel

In opdracht van gemeente Sittard-Geleen heeft Arcadis Nederland B.V. een vooronderzoek conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2017) verricht voor 3 locaties te Grevenbicht en Obbicht in de gemeente Sittard-Geleen. De gegevens van de 3 locaties zijn als volgt:

- Locatie 1: Kempenweg/Frankenstraat, Grevenbicht (terrein van circa 5 hectare, en toekomstige locatie van een gecombineerde school tussen Grevenbicht en Obbicht). Ter plaatse is in 2014 reeds een vooronderzoek verricht in het kader van de haalbaarheidsstudie. Het vooronderzoek ter plaatse van deze deellocatie dient dan ook uitsluitend als actualisatie en zal zich concentreren op de periode 2014-heden.
- Locatie 2: Steenweg, Grevenbicht (terrein van circa 4 hectare)
- Locatie 3: Kasteelweg, Obbicht en Papenhoven (terrein van circa 5 hectare).

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied en het krijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het doel van het vooronderzoek is te bepalen of de 3 locaties al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging door het verzamelen van relevante informatie over de locatie van het bodemonderzoek.

5.2 Conclusies en aanbevelingen

Locatie 1 Kempenweg

Uit het in 2014 verrichte vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van enkele opstallen op locatie 1 asbestverdachte golfplaten op het dak zijn waargenomen. Het (voormalige) gebruik als boomgaard van het meest noordoostelijk gedeelte van de locatie maakt de bodem verder verdacht voor bestrijdingsmiddelen. Sinds 2014 hebben er, voor zover bekend, geen aanvullende bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden of zijn er verdachte locaties bijgekomen.

Ten behoeve van de functiewijziging en/of omgevingsvergunning voor de bouw van de schoolgebouwen zal een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt dan tevens een asbestonderzoek uit te voeren ten behoeve van de (voormalige) opstallen en de voormalige boomgaard als verdachte locatie te onderzoeken waarbij de parameter OCB (bestrijdingsmiddelen) wordt meegenomen.

Locatie 2 Steenweg

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt niet dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Wel bestaat de kans dat er asbest is gebruikt in de bebouwing en ter plaatse van de onderzoekslocatie is een ophooglaag aanwezig. De ophooglaag is in het verleden reeds onderzocht waarbij een ernstig geval van bodemverontreiniging is vastgesteld. Voor zover bekend is ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sanering uitgevoerd (m.u.v. ter plaatse van de aanbouw bij de tennisvereniging en het bergbezinkbassin).

Indien de bestemming wijzigt naar een gevoeliger gebruik kan het noodzakelijk zijn om de locatie met ophooglaag actualiserend te onderzoeken (eventueel aangevuld met asbest) en vervolgens alsnog te saneren, rekening houdend met de gestelde voorwaarden uit de beschikking van 17 juli 2012.

Locatie 3 Kasteelweg

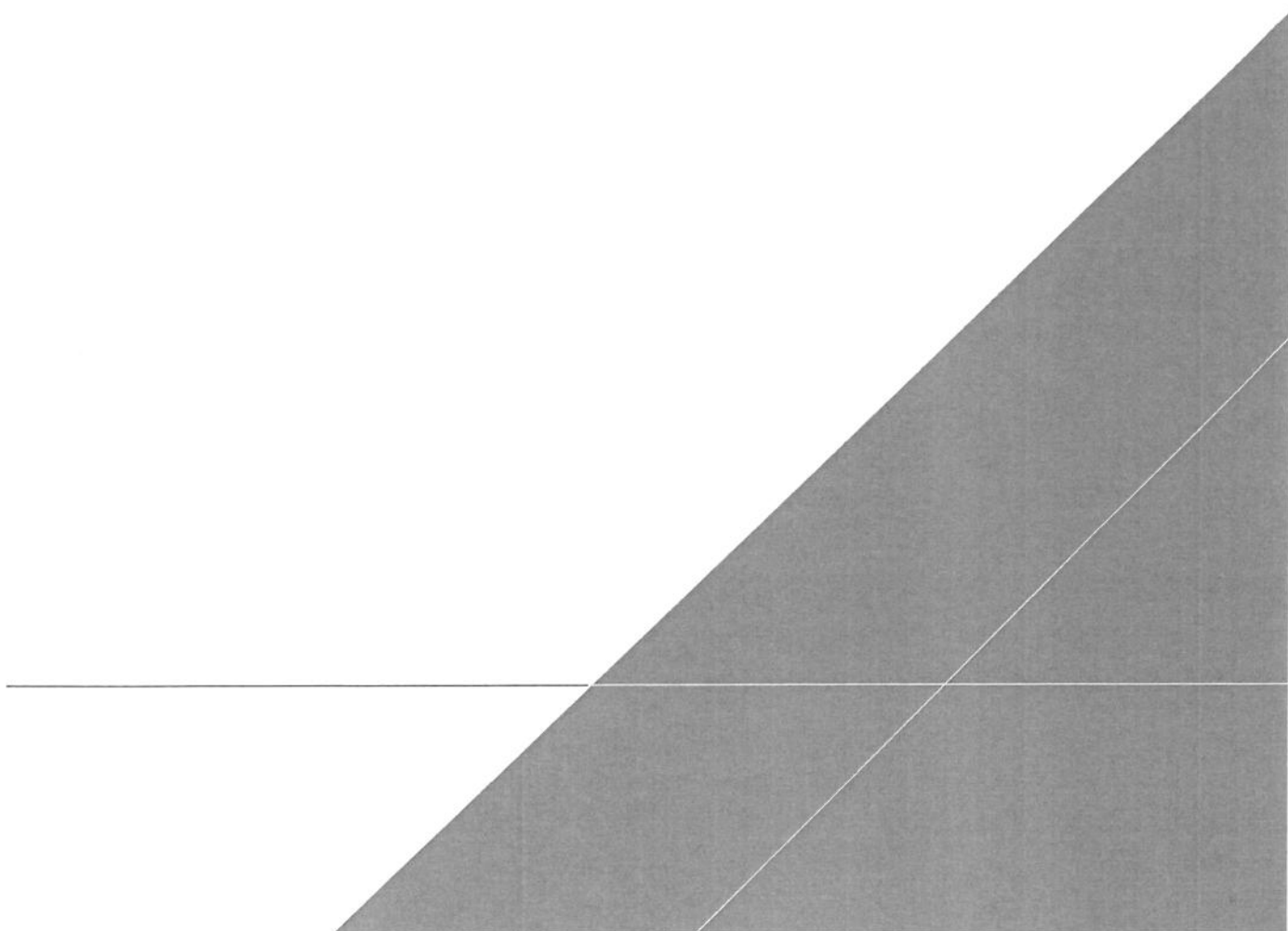
Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt niet dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Wel bestaat de kans dat er asbest is gebruikt in de bebouwing, gezien de ouderdom ervan.

Indien de bestemming wijzigt naar een gevoeliger gebruik kan het noodzakelijk zijn om de locatie verkennend te onderzoeken (eventueel aangevuld met asbest).

VERKENNEND MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST IN BODEM AAN DE KEMPENWEG TE GREVENBICHT

Gemeente Sittard-Geleen

27 JUNI 2019



1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Sittard-Geleen heeft Arcadis Nederland B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op het terrein aan de Kempenweg/Frankenstraat tussen Grevenbicht en Obbicht.

De onderzoekslocatie bestaat uit de kadastrale percelen (sommigen gedeeltelijk), kadastraal bekend gemeente Obbicht en Papenhoven, sectie C nummers 367, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 529, 530 en 901.

Het totaal onderzochte terrein (de onderzoekslocatie) heeft een oppervlakte van circa 4,1 ha. De locatie is met uitzondering van percelen 372 en 529 geheel onbebouwd en onverhard. Ter plaatse van de twee genoemde percelen 372 en 529 is tevens een verkennend onderzoek asbest in de bodem verricht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, NEN, 2016). Het verkennend onderzoek asbest in de bodem is uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Nederlands Normalisatie-instituut, 2017).

1.1 Aanleiding

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie naar een gevoeliger gebruik (schoolterrein) en de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

De regionale ligging van de onderzochte locatie is weergegeven in de tekening 1 in Bijlage A.

1.2 Doel

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is met een relatief geringe onderzoeksinspanning aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde, of te bevestigen dat (bepaalde delen van) de locatie verontreinigd zijn met de verwachte stoffen (Bron: NEN 5740+A1).

Het bodemonderzoek is niet gericht op het vaststellen van de mogelijkheden voor hergebruik van (eventueel) in een later stadium af te voeren grond. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor bodemonderzoek dat in het kader van grondverzet wordt uitgevoerd gelden andere onderzoeksprotocollen. Wel zijn de onderzoeksresultaten indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Het doel daarvan is om een indicatie te krijgen over de mogelijkheden om eventueel vrijkomende grond te hergebruiken.

Het doel van het verkennend onderzoek asbest in de bodem is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de geformuleerde hypothese terecht is.

1.3 Aanpak

Het vooronderzoek volgens NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, NEN, 2017), dat voortvloeit uit het verkennend milieukundig bodemonderzoek is reeds uitgevoerd voor de huidige onderzoekslocatie. Voor de resultaten van het vooronderzoek wordt verwezen naar de rapportages van Arcadis (Vooronderzoek drie locaties Grevenbicht/Obbicht, gemeente Sittard-Geleen, kenmerk 079872382 A, d.d. 5 juni 2018) en van Econsultancy (Historisch vooronderzoek, nieuwe centrale sport- en/of schoollocaties gemeente Sittard-Geleen, kenmerk 14081796, d.d. 19 november 2014), waar de huidige onderzoekslocatie als locatie 1 respectievelijk deellocatie A in de benoemde rapportages is behandeld. Het door Arcadis uitgevoerde vooronderzoek uit 2018 fungeert als actualiserend vooronderzoek (voor de periode 2014-2018) van de door Econsultancy in 2014 onderzochte locatie.

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek is een onderzoekshypothese geformuleerd. Afhankelijk van eventuele aanwijzingen over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging wordt een locatie geclassificeerd als 'verdacht' of 'onverdacht'. Op basis van deze classificatie wordt een hypothese geformuleerd, welke vervolgens aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt getoetst. Bij een onderzoek op een 'onverdachte' locatie wordt de hypothese getoetst dat er geen verontreiniging aanwezig is, bij een onderzoek van een verdachte locatie wordt de hypothese getoetst dat wel een (specifieke) verontreiniging aanwezig is.

4 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Aanleiding en doel

In opdracht van de gemeente Sittard-Geleen heeft Arcadis Nederland B.V. in maart 2019 verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op het terrein aan de Kempenweg/Frankenstraat tussen Grevenbicht en Obbicht. Ter plaatse van twee percelen is tevens een verkennend onderzoek asbest in de bodem verricht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, NEN, 2016). Het verkennend onderzoek asbest in de bodem is uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Nederlands Normalisatie-instituut, 2017).

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie naar een gevoeliger gebruik (schoolterrein) en de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is met een relatief geringe onderzoeksinspanning aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde, of te bevestigen dat (bepaalde delen van) de locatie verontreinigd zijn met de verwachte stoffen. Het doel van het verkennend onderzoek asbest in de bodem is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de geformuleerde hypothese terecht is.

4.2 Conclusies

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De boven- en ondergrond van de locatie is (diffuus) licht verontreinigd met zware metalen.
- Voor nikkel wordt de index 0,5 overschreden. Op basis van de afzonderlijk geanalyseerde monsters van de ondergrond wordt de interventiewaarde echter niet overschreden.
- De verdachte deellocaties (voormalige) moestuin en de voormalige boomgaard laten een zelfde verontreinigingsbeeld zien als het onverdachte terrein. De bovengrond ter plaatse van de deellocaties is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen.
- Aangezien er enkel sprake is van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, is er vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen.
- In de ter plaatse van de (voormalige moestuin) onderzochte grond zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbestverdachte of asbesthoudende materialen aangetoond. Het overige gedeelte van de onderzoekslocatie is niet verdacht op het voorkomen van asbest.
- De gevonden gehalten in de bovengrond vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein. Vanwege de indicatieve bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' in het geval van hergebruik in de ondergrond (vanaf 0,75 m -mv.) verdient het aanbeveling om de daarboven gelegen laag grond te behouden en/of te voorzien van duurzame afdekking/isolatie.

Op basis van de indicatieve toetsing is de grond van de locatie 'Altijd toepasbaar', 'Wonen' en/of 'Industrie'. Echter, afhankelijk van het bodembeleid van de gemeente waarin de grond wordt toegepast en de beoogde plaats van toepassing, dient mogelijk nog een partijkeuring uitgevoerd te worden om dit definitief vast te stellen.

Stadsplattegrond: Unilocatie te Obbicht-Grevenbicht

