

HERTAXATIERAPPORT
UNILOCATIE
GREVENBICHT-OBBICT

Object : Uitgifte percelen bouwgrond

**Oorspronkelijk
getaxeerd d.d.** : 7 augustus 2020

Hertaxatie d.d. : 21 april 2021

Waardepeildatum : 1 januari 2021

Uitgebracht d.d. : 4 mei 2021

Getaxeerd door : S.A. Bouwman MRE MRICS RT

INHOUDSOPGAVE

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE HERTAXATIE	3
1.1 STATUS VAN DE TAXATEUR.....	3
1.2 OPDRACHTGEVER(S)	3
1.3 ONDERWERP VAN DE HERTAXATIE	3
1.4 DOEL VAN DE HERTAXATIE	3
1.5 TAXATIETYPE.....	3
1.6 WAARDEPEILDATUM	3
1.7 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS.....	4
1.8 UITGANGSPUNTEN	4
1.9 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	4
1.10 AANTAL VERSIES EN TOELICHTING AFWIJKINGEN	5
2. OBJECTINFORMATIE.....	6
2.1 OBJECT BESCHRIJVING	6
2.2 STAND EN LIGGING.....	6
2.3 GEBRUIK.....	6
2.4 INDELING	6
3. PRIVAATRECHTELIJKE INFORMATIE	7
3.1 KADASTRALE GEGEVENS.....	7
3.2 ZAKELIJK GERECHTIGDE.....	7
3.3. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	7
3.4 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)	7
3.5 ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BEPERKENDE BEPALINGEN.....	7
4. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	8
4.1 BESTEMMINGSPLAN.....	8
4.2 EXPLOITATIEPLAN	8
4.3 MILIEUSITUATIE.....	8
5. MARKTSITUATIE	8
5.1 MARKTOMSTANDIGHEDEN.....	9
5.2 REFERENTIES.....	9
6. OVERWEGINGEN	11
6.1 SWOT	11
6.2 ALGEMEEN	11
7. WAARDES.....	13
7.1 OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN.....	13

7.2	TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK.....	14
7.3	WAARDE	14
8.	PLAUSIBILITEITSCLAUSULE	15
9.	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	16
9.1	BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE STAAT	16
9.2	MILIEU	16
9.3	EIGENDOM	17
9.4	VOORDELEN	17
9.5	PLAATSELIJKE VOORSCHRIFTEN.....	17
9.6	FISCALE WETGEVING.....	17
9.7	TOEKOMSTIGE WETGEVING	17
9.8	RECHTEN VAN DERDEN.....	18
10.	ONTVANGEN INFORMATIE/GERAADPLEEGDE BRONNEN	19
11.	NADERE TOELICHTING WAARDEMETHODIEK	20
12.	TECHNISCHE INFORMATIE.....	22
13.	CLAUSULES	24
14.	BIJLAGEN.....	25

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE HERTAXATIE

1.1 STATUS VAN DE TAXATEUR

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

1.2 OPDRACHTGEVER(S)

Gemeente Sittard-Geleen, Team Projecten, correspondentie adres Postbus 18, (6130 AA) Sittard-Geleen.

1.3 ONDERWERP VAN DE HERTAXATIE

Uitgifte percelen bouwgrond (zie bijlage 5) gelegen op de hoek Frankenstraat, Kempenweg en Dukkelaarsweg te Grevenbicht.

1.4 DOEL VAN DE HERTAXATIE.

Deze hertaxatie heeft tot doel het verkrijgen van inzicht door opdrachtgever(s) in de marktwaarde van de uit te geven percelen bouwgrond ten behoeve van het nog op te stellen "Exploitatieplan Unilocatie Grevenbicht – Obbicht".

Voor het oorspronkelijke ontwerpexploitatieplan is door de taxateur een taxatie over de uitgifte-prijzen uitgebracht met als peildatum 1 juli 2020, welke ook als bijlage bij het ontwerpexploitatieplan ter visie is gelegd. Door de opdrachtgever is aangegeven dat, ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming, het exploitatieplan gewijzigd wordt vastgesteld, waarbij onder meer de peildatum van 1 juli 2020 wordt geactualiseerd naar 1 januari 2021 en in dat kader aan de taxateur is verzocht om een nieuwe taxatie per laatstgenoemde datum. Er is sprake van gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan als gevolg van onder meer een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Door de taxateur is, op basis van het vorenstaande, een hertaxatie naar de peildatum 1 januari 2021 uitgevoerd.

1.5 TAXATIETYPE

Onderhavige rapport betreft een hertaxatie. Taxateur heeft de onderhavige locatie ten behoeve van de volledige taxatie d.d. 7 augustus 2020 op 25 mei 2020 bezocht. Voor de onderhavige hertaxatie is de locatie niet nogmaals bezocht.

1.6 WAARDEPEILDATUM

1 januari 2021.

Voor zover bij opdrachtgever(s) bekend hebben zich ná de waardepeildatum geen wezenlijke veranderingen in de fysieke eigenschappen van de percelen grond of de aard van de locatie voorgedaan, die de getaxeerde waarde(n) zou beïnvloeden.

Waarmerk taxateur:



Taxateur gaat er bij de hertaxatie dan ook vanuit dat dit geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde(n).

1.7 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Deze hertaxatie wordt opgemaakt en is uitgevoerd conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, de RICS taxatie-standaarden, editie juni 2017, met daarin geïntegreerd de IVSC internationale taxatiestandaarden.

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

1.8 UITGANGSPUNTEN

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

Bij deze hertaxatie is ervan uitgegaan, dat de gronden, vrij zijn van giftige stoffen, c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouwen.

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

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

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

Taxateur verklaart dat de hertaxatie van de onderhavige percelen in overeenstemming is met de fundamentele beginselen van het NRVt en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

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

1.9 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

De hertaxatie geschiedt onder het bijzondere uitgangspunt dat een gedeelte ter grootte van circa 6.599 m² definitief zal worden bestemd voor onderwijsdoeleinden en een gedeelte ter grootte van circa 24.996 m² voor sportdoeleinden. Daarbij is taxateur uitgegaan van een maximale bebouwing zoals nader aangegeven onder paragraaf 2.6.

Voor de waardering is voorts uitgegaan van bouwrijpe grond alsmede onbezwaarde eigendommen.

1.10 AANTAL VERSIES EN TOELICHTING AFWIJKINGEN

Onderhavig rapport betreft de eerste versie.

2. OBJECTINFORMATIE

Taxateur heeft het getaxeerde op 25 mei 2020 ter plaatse bezichtigd en daarbij het navolgende vastgesteld.

2.1 OBJECT BESCHRIJVING

Een perceel ter grootte van circa 6.599 m² voor onderwijsdoeleinden, ten behoeve van een nog te realiseren basisschool/integraal kindercentrum inclusief schoolplein en een perceel ter grootte van circa 24.996 m² (zie bijlage 6) voor sportdoeleinden, ten behoeve van de realisatie van een gymzaal, clublokaal, vier tennisbanen en twee voetbalvelden.

2.2 STAND EN LIGGING

De percelen zijn gelegen op de hoek van de Frankenstraat en Kempenweg in Grevenbicht, welke laatst genoemde straat de hoofdverbinding vormt tussen Grevenbicht en Obbicht. Als zodanig kan worden gesproken van een goed bereikbare locatie.

2.3 GEBRUIK

De onderhavige gronden worden momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden dan wel voor hobbymatige activiteiten (weiland). Voor deze hertaxatie is nadrukkelijk uitgegaan van de bijzondere uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 1.9.

2.4 INDELING

Het maximale aantal vierkante meters conform de bijzondere uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 1.9 luidt als volgt:

Ruimtetype	Bouwlaag	M ² / bvo	Opmerking
School/Kindcentrum	Begane grond	1.824	
Gymzaal	Begane grond	695	
Clubgebouw	Begane grond en 1 ^e verdieping	1.330	665 / laag
Onbebouwde grond onderwijs	Begane grond	4.775	
Onbebouwde grond sport (velden etc.)	Begane grond	23.636	
Totaal		32.260	

3. PRIVAATRECHTELIJKE INFORMATIE

3.1 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Obbicht en Papenhoven
sectie : C
nummers : 529, 372, 373, 374, 530, 369, 370, 371, 901 en 378
(allen gedeeltelijk)
totaal groot : circa 31.595 m²

Bron: dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland d.d. 3 mei 2021 en conform opgave Van den Brand Grondbeleid B.V. d.d. 18 maart 2021.

3.2 ZAKELIJK GERECHTIGDE

Uit de kadastrale leggers blijkt dat als eigenaren worden aangemerkt:

Perceelnummers 529, 372: de heer P.F.M. Wijshoff en mevrouw J.M. Daemen
Perceelnummers 373, 374, 901 en 378: mevrouw M.T.E B. Dormans
Perceelnummer 530: mevrouw P.M.T.W. Claessen en de heer J.H.W Demandt
Perceelnummer 371: de heer J.G.M. Knops
Perceelnummer 370: de heer A.A.M. van Peij
Perceelnummer 369: mevrouw J.H. Sanders

3.3. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

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

3.4 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)

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

3.5 ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BEPERKENDE BEPALINGEN

Uit de kadastrale leggers dan wel volgens mondelinge informatie van opdrachtgever(s) blijkt dat er geen sprake is van perceel gebonden lasten uit hoofde van significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.
De taxateur heeft nadrukkelijk geen recherche gedaan naar de eigendomsakten en verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

4. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 BESTEMMINGSPLAN

Volgens het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' heeft het getaxeerde de bestemming 'gemengd' en zijn de onderhavige percelen 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.

Voor wat betreft de onderhavige waardering is conform het bepaalde in paragraaf 1.9 uitgegaan van de bestemming zoals hierboven beschreven. Voor de volledige inhoud verwijst taxateur naar bijlage 7 (verbeelding) en bijlage 8 (regels).

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het getaxeerde de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden".

4.2 EXPLOITATIEPLAN

Op de onderhavige percelen zijn de Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht" van toepassing. Voor de inhoud verwijst taxateur naar bijlage 9 (verbeelding) en bijlage 10 (regels).

4.3 MILIEUSITUATIE

Eventueel aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreiniging is niet bekend, noch onderzocht, en voor deze hertaxatie buiten beschouwing gelaten. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging zal de gemeente in opdracht en voor haar rekening een bodem- en grondwateronderzoek laten verrichten. Uitgangspunt voor deze hertaxatie is dat daaruit geen storende vervuiling blijkt dan wel dat een eventuele verontreiniging wordt gesaneerd. Overigens aanvaardt de taxateur ter zake geen enkele verantwoordelijkheid.

5. MARKTSITUATIE

5.1 MARKTOMSTANDIGHEDEN

De huidige marktomstandigheden dienen als gevolg van het coronavirus als onzeker te worden beschouwd. Het bruto binnenlands product is in 2020 met 3,8% gekrompen. Ondanks dat de verwachtingen zijn dat er weer groei kan worden gerealiseerd, moet ook worden vastgesteld dat het economisch gezien een lastige periode zal gaan worden. De woningmarkt floreert, onder druk van de lage rentestand en het op onderdelen tekort aan woningen, nog immer.

Binnen de commerciële vastgoedmarkt is een duidelijke splitsing waarneembaar. Op de winkelmart zijn vrijwel geen bewegingen te bespeuren en naar verwachting zullen prijzen daar verder dalen. De kantorenmarkt loopt momenteel stroef en het aanbod zal gezien het toenemende thuiswerken toenemen. De vraag zal vermoedelijk in de 2^e helft van het jaar wel wat aantrekken, doch alsdan vooral bestaan uit verplaatsingen.

De bedrijfsruimtemarkt lijkt vooralsnog de huidige crisis het beste te doorstaan. Voor wat betreft de ontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed waaronder gebouwen voor onderwijs en sportdoeleinden moet worden opgemerkt dat de overheid enerzijds haar beleid lijkt te richten om door te blijven investeren, anderzijds de overheid nu al duidelijke signalen afgeeft dat de ruimte om extra geld uit te geven beperkt is.

Voor wat betreft de onderhavige hertaxatie is van belang om te vermelden dat de gemeenteraad op 8 juli 2020 heeft besloten akkoord te gaan met de realisatie van de onderhavige onderwijs- en sportvoorzieningen en dat ter zake ook de benodigde middelen beschikbaar worden gesteld.

5.2 REFERENTIES

Gemeente Venlo

- Bijzondere doeleinden (niet commercieel) € 112,00 per m².

Gemeente Weert

Maatschappelijke voorzieningen met niet commerciële functie:

- Onderwijs, politie, bibliotheek etc. € 155,00 tot € 185,00 per m² BVO.
- Sport/recreatie bebouwd € 65,00 per m².
- Sport/recreatie onbebouwd € 35,00 per m².

Gemeente Maastricht

- Non profit € 128,00 per m² BVO.
- Recreatieve buitenvoorzieningen (inclusief was- en kleedgelegenheden) € 31,00 per m² BVO.

Gemeente Venray

- Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel) € 90,00 per m².

Gemeente Helmond (2017-2020)

- Sportterrein inclusief accommodaties € 25,00 per m².
- Onderwijsgebouwen, sporthallen, gymzalen etc. € 200,00 per m² BVO.

Alle bedragen luiden exclusief BTW.

Vergelijking referenties t.o.v. het getaxeerde

De genoemde referenties geven een algemeen beeld weer van de gronduitgifte prijzen die grotere gemeenten in Zuid Oost Nederland hanteren. De prijzen zijn lastig te vergelijken, vanwege het feit dat gemeenten niet altijd een splitsing maken tussen onderwijs en sport, tussen bebouwd en onbebouwd en prijzen enerzijds per m² perceel en anderzijds per m² BVO worden gehanteerd.

Daarnaast is nog van belang om te onderkennen dat veelal kleinere gemeenten in hun prijsbeleid uitgaan van een alsdan te berekenen residuele grondwaarde en derhalve geen vaste prijzen bekend zijn.

6. OVERWEGINGEN

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

6.1 SWOT

Sterkten:

Centraal gelegen en goed bereikbare locatie.

Zwaktes:

Eventuele uitbreiding van de diverse gebouwen kan in principe alleen door andere functies te verplaatsen.

Kansen:

Gebruik als uni locatie, waardoor mogelijk beheerskosten kunnen worden bespaard, synergievoordelen onderwijs en sport.

Bedreigingen:

Huidige Covid-19 beperkingen en een hoogstwaarschijnlijk economisch gezien mindere periode.

6.2 ALGEMEEN

Er kan worden gesproken van een centraal gelegen en goed bereikbare locatie tussen Grevenbicht en Obbicht. Als zodanig kan worden gesproken van een goede locatie voor de voorgenomen ontwikkeling als basisschool en sportcomplex. Gezien het totale inwonersaantal van ruim 4.000 voor Grevenbicht en Obbicht kan in principe worden gesproken van een exploitabel geheel.

De alternatieve aanwendbaarheid alsmede de (theoretische) verkoopbaarheid en verhuurbaarheid dienen als matig te worden gekwalificeerd. Indien om welke reden dan ook de voorgenomen ontwikkeling niet meer exploitabel is, zal in de markt naar verwachting weinig animo bestaan om de toekomstige opstallen te verwerven.

Voor de onderhavige waardering moet worden vastgesteld dat de in paragraaf 5.2 genoemde referenties allemaal grotere gemeenten zijn waarvan in algemene zin kan worden gesteld dat de grondprijzen hoger liggen in vergelijking met kleinere gemeenten. De prijzen die in de steden gehanteerd (kunnen) worden zijn in vergelijking met dorpslocaties ook hoger.

Naar het oordeel van de taxateur dient een onderscheid te worden gemaakt naar de bebouwbare delen en niet bebouwbare gedeelten alsmede met het feit dat de marktwaarden voor onderwijsdoeleinden in algemene zin hoger liggen in vergelijking met die van sportdoeleinden.

Voor wat betreft de waardering onder bijzonder uitgangspunt dient de taxateur nog op te merken dat de marktwaarde in de huidige staat (agrarisch gebied) veel lager is in vergelijking met de onderhavige getaxeerde waarden. Gezien het doel van de opdracht heeft de taxateur in nader overleg met de opdrachtgever nadrukkelijk geen marktwaarde in de huidige staat berekend.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de marktwaarde een inschatting betreft op waardepeildatum op basis van de in dit rapport vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

De mate van zekerheid kan fluctueren waardoor de uiteindelijke transactieprijs als gevolg van onvoorziene economische of politieke ontwikkelingen kan afwijken. Als gevolg van de huidige buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

6.3 Backtesting

Taxateur heeft op 7 augustus 2020 voor de onderhavige gronden reeds een volledige taxatie uitgebracht. Ten opzichte van genoemde rapport is de waarde peildatum aangepast van 1 juli 2020 naar 1 januari 2021.

Naar mening van de taxateur heeft een en ander geen consequenties voor de vastgestelde marktwaarde.

7. WAARDES

7.1 OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaaarde (market value)

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (VPS 4.1.2).

Uitgangspunten (VPS 4.2):

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

Markthuurwaarde (market rent)

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

Uitgangspunten (VPS 4.2):

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

7.2 TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK

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

7.3 WAARDE

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

Een **marktwaaarde** toe te kennen van:

€ 1.085.000,00

Zegge: éénmiljoenvijfentachtigduizend Euro

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

Venlo, 4 mei 2021

S.A. Bouwman MRE MRICS RT

8. PLAUSIBILITEITSCLAUSULE

Ondergetekende,

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

Naam: **drs. B. Leenen**

Adres: **Noorderpoort 11a**

Woonplaats: **5916 PJ Venlo**

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

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het hertaxatierapport van de **percelen grond** gelegen op de **hoek Frankenstraat, Kempenweg en Dukkelaarsweg te Grevenbicht**, kadastraal bekend onder: Gemeente **Obbicht en Papenhoven**, sectie **C**, nummers **529, 372, 373, 374, 530, 369, 370, 371, 901 en 378 (allen gedeeltelijk)** en totaal groot **circa 31.595 m²** getaxeerd door de heer **S.A. Bouwman** beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft het hertaxatierapport d.d. **4 mei 2021** beoordeeld.

Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van de percelen grond gedaan.

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

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

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

Aldus door taxateur,

Venlo, 4 mei 2021

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to drs. B. Leenen.

Handtekening taxateur:

9. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

9.1 BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE STAAT

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

9.2 MILIEU

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

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

9.3 EIGENDOM

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

9.4 VOORDELEN

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

9.5 PLAATSELIJKE VOORSCHRIFTEN

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

9.6 FISCALE WETGEVING

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

9.7 TOEKOMSTIGE WETGEVING

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

9.8 RECHTEN VAN DERDEN

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

10. ONTVANGEN INFORMATIE/GERAADPLEEGDE BRONNEN

Eigendom

Notariële akte : neen
Kadastrale gegevens : ja

Gebruiker

Huurderslijst : neen
Huurovereenkomsten : neen

Technische gegevens

Plattegronden : ja
Bestek/technische omschrijving : neen
Meerjaren onderhoudsraming : neen
Meetcertificaat (NEN 2580) : neen
Energie label : neen

Milieu aspecten

Asbest certificaat : neen
Bodemonderzoek : neen
Gemeentelijke informatie : neen

Publiekrechtelijke Bepalingen

Bestemmingsplan : ja
Bestemmingsbepalingen : ja
Exploitatieplan : ja
Bouwvergunning : neen

Vaste lasten

Onroerende zaak belasting : neen
Rioolrechten : neen
Waterschapbelasting : neen
WOZ-waarde : neen

Overig : n.v.t.

11. NADERE TOELICHTING WAARDEMETHODIEK

Vergelijkende methode

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

Huurwaarde methode

Bij de huurwaarde methode wordt een huurprijs berekend waarbij het vergelijk gemaakt wordt met eenheden als m^2 . In deze methode worden diverse objecten vergeleken op basis van oppervlakte, liggings- en bouwkwaliteitsverschillen. Het resultaat van deze methode kan bovendien dienen als basis voor het vaststellen van de 'economische huurwaarde', waarbij uit wordt gegaan dat het object 'vrij van huur en gebruik' op de markt komt. De m^2 -prijs van een pand is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte.

Kapitalisatie methode

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

De vervangingswaarde methode

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

De werkelijke waarde van de grond per taxatiedatum

De bouwkosten van de opstallen

De correctie wegens technische veroudering

De correctie wegens functionele veroudering

De residuele grondwaardemethode

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

Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:

Waarmerk taxateur:

ss.

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

De NAR-methode

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

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

De DCF-methode

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

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

Ad 1: indexeringen

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

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

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

Ad 3: restwaarde

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

12. TECHNISCHE INFORMATIE

NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

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

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

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

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

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

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:

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

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

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

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:

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

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

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

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

13. CLAUSULES

Aansprakelijkheid

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

Copyright

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

Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden

1. Op deze hertaxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011, van toepassing;
2. Het taxatierapport is opgemaakt conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, de RICS taxatie-standaarden, editie juni 2017, met daarin geïntegreerd de IVSC internationale taxatiestandaarden.

Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

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

14. BIJLAGEN

- 1. Berekeningsstaat
- 2. Fotoblad
- 3. Kadastrale gegevens
- 4. Situatie
- 5. Ruimte gebruikerskaart
- 6. Bindende verkaveling
- 7. Bestemmingsplankaarten
- 8. Bestemmingsplanregels
- 9. Exploitatieplangebied
- 10. Exploitatieplanregels

Bijlage 1

BEREKENINGSSTAAT

Berekeningsstaat Unilocatie

Grevenbicht - Obbicht

Onderwijs gedeelte

School-/kindercentrum	1.824 m ²	à € 105,00	€ 191.520,00
Onbebouwde grond onderwijs (speelplaats, groen etc.)	4.775 m ²	à € 35,00	€ 167.125,00
			€ 358.645,00
Marktwaaarde afgerond			€ 360.000,00

Sport gedeelte

Gymzaal/clubgebouw	2.025 m ²	à € 65,00	€ 131.625,00
Onbebouwde grond sport (sportvelden etc.)	23.636 m ²	à € 25,00	€ 590.900,00
			€ 722.525,00
Marktwaaarde afgerond			€ 725.000,00

Marktwaaarde totaal

€ 1.085.000,00

Alle metrages zijn uitgedrukt per m² bvo

Paraaf taxateur:

55.

Bijlage 2

FOTOBLAG

GEWAARDEERDE ONROERENDE ZAAK

Betreft het getaxeerde:

percelen hoek Frankenstraat, Kempenweg en Dukkelaarsweg te Grevenbicht



Bijlage 3

KADASTRALE GEGEVENS



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 529

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097449498

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

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)

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)	



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 373

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097450441

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:43

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097450670

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Obbicht en Papenhoven C 530	
	Kadastrale objectidentificatie : 035200053070000	
Kadastrale grootte	6.590 m ²	
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 PAPENHOVEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 530

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097450896

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Obbicht en Papenhoven C 369

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097451153

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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

Obbicht en Papenhoven C 370

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:49

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097452169

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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

Obbicht en Papenhoven C 371

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:50

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097452359

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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)

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 378

UW REFERENTIE

kvv

GELEVERD OP

03-05-2021 - 10:52

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097452959

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2021 - 14:59

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)

Overzichtskaart Unilocatie Grevenbicht-Obbicht

Kadastergrenzen en nrs.



Legenda

- Kad percelen
 - Kadastraal perceel
 - Voorlopig perceel
- Voorlopige grens
- Kad perceelnrs
- Kad bijlijning
- Kad gemeentegrens
- PlanBebouwing
- Bebouwing
- Topografie
- Wegdeel hartlijn
- Hoogte- of dieptepunt
- Geografische gebieden NL
- Plaats vlak NL
- Plaats punt NL
- Wegdeel hartlijn
- Inrichtingselement lijn
 - overige elementen
 - aanlegsteiger
 - boomrij
 - knooppunt
 - geleidsweg
 - heg, haag
 - hekwerk
 - hoogspanningsleiding
 - muur
 - paalwerk
 - schietbaan
 - skistebaan
 - stuw
 - verkeersgeleider
 - wegafsluiting
- Wal
- Spoorbaanddeel lijn
 - trein
 - metro, sneltram
 - tram
- Wegdeel lijn
 - veerpoort
 - in tunnel (fietspad/voetpad)
 - op brug (fietspad/voetpad)
 - overig
 - voetpad
 - voetpad op brug
- Waterdeel lijn
 - greppel
 - waterloop 0.5 - 3 m
 - waterloop 3 - 6 m
 - duiker
 - waterloop in sluis
 - waterloop op brug
- Gebouw vlak
 - hoogbouw
 - huizenblok
 - kas, warenhuis
 - dok
 - overige bebouwing
- Tunnel
- Weg vlak
 - startbaan, landingsbaan
 - rolbaan, platform
 - autobanweg
 - hoofdweg
 - regionale weg
 - lokale weg
 - straat
 - fietser
 - voetgangers
 - parkeren
 - overig
 - half verhard
 - onverhard
- Weg contour
- Water vlak
 - waterloop
 - meer, plas, ven, vijver
 - droogvalend
 - waterdeel met riet
 - waterloop in sluis
 - waterloop op brug
 - zee
- Voorkomen terrein
 - gras, moeras
 - gras, moeras met riet
 - met riet
- Terrein vlakken
 - aanlegsteiger
 - akkerland
 - basaltblokken, steengroening
 - bebouwd gebied
 - boomgaard
 - boomrij
 - bos, gemengd bos
 - bos, grens
 - bos, loofbos
 - bos, naaldbos
 - braakliggend
 - doodakker
 - doodakker met bos
 - dun
 - fruitweide
 - grasland
 - heide
 - overig
 - populieren
 - spoorbaanlichaam
 - zand

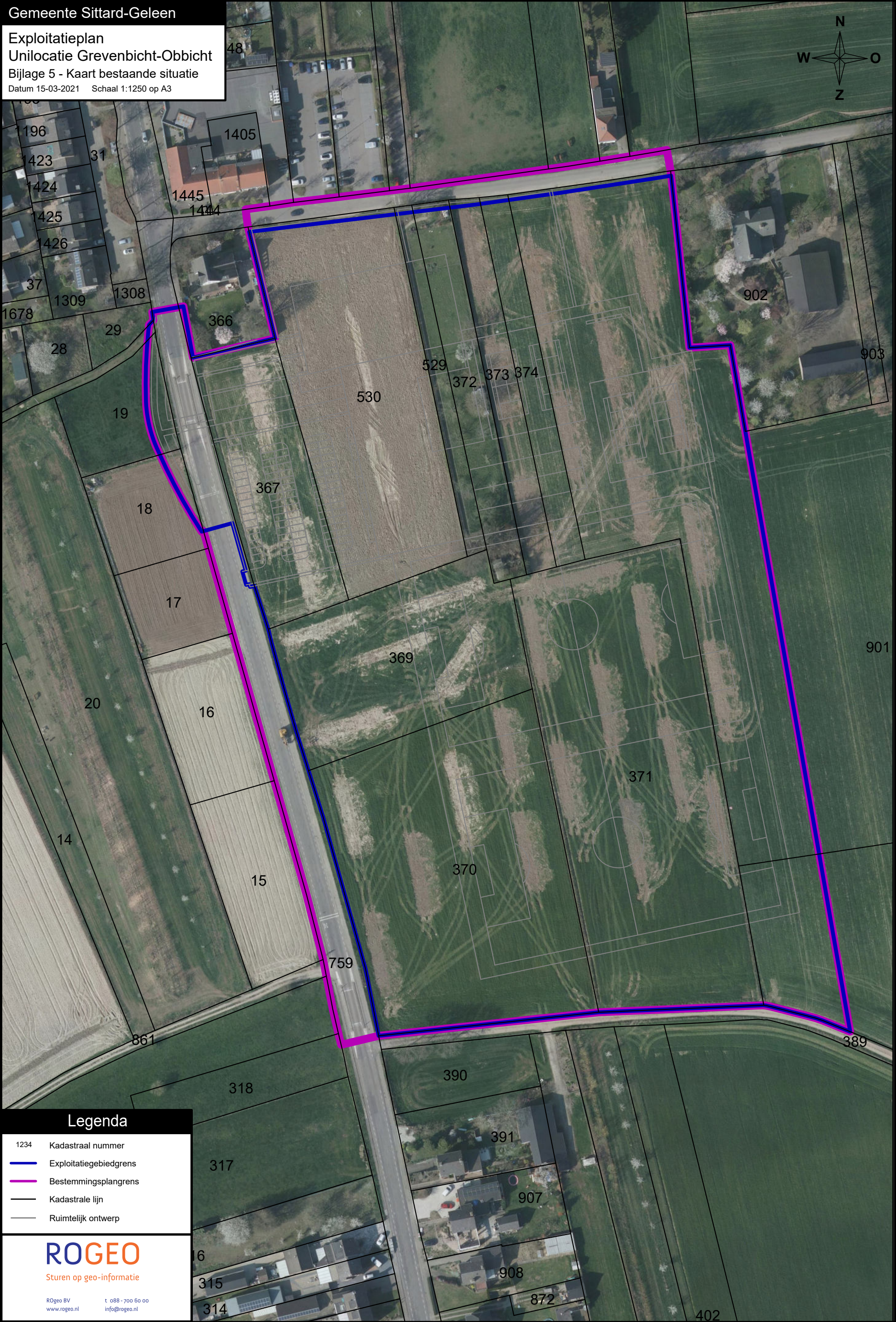
Auteur:

Datum: 24-04-2020

Schaal: 1:794

Bijlage 4

SITUATIE



Legenda

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

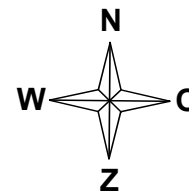
ROGEO

Sturen op geo-informatie

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

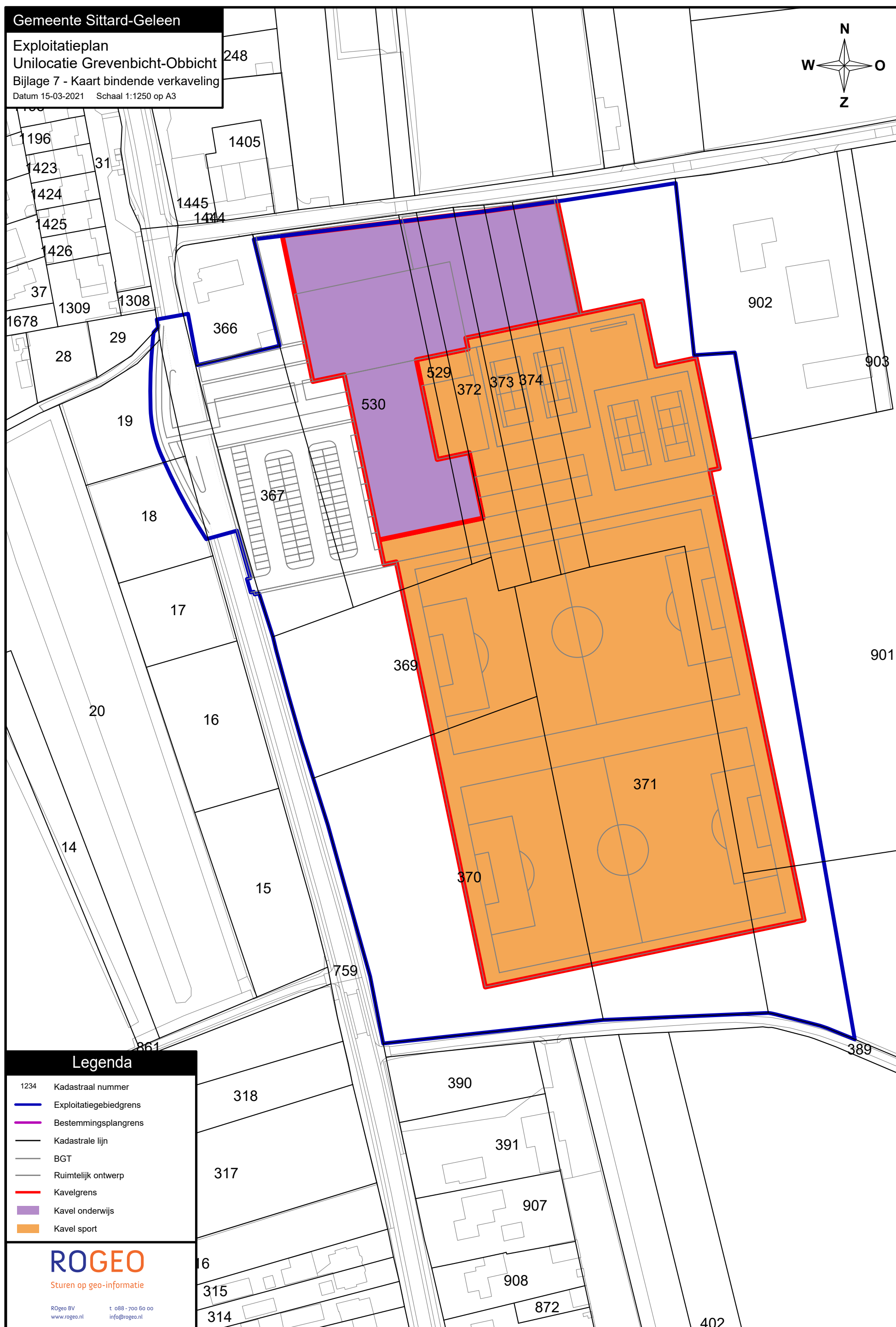
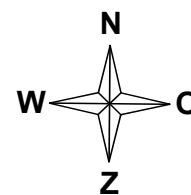
Bijlage 5

RUIMTE GEBRUIKERSKAART



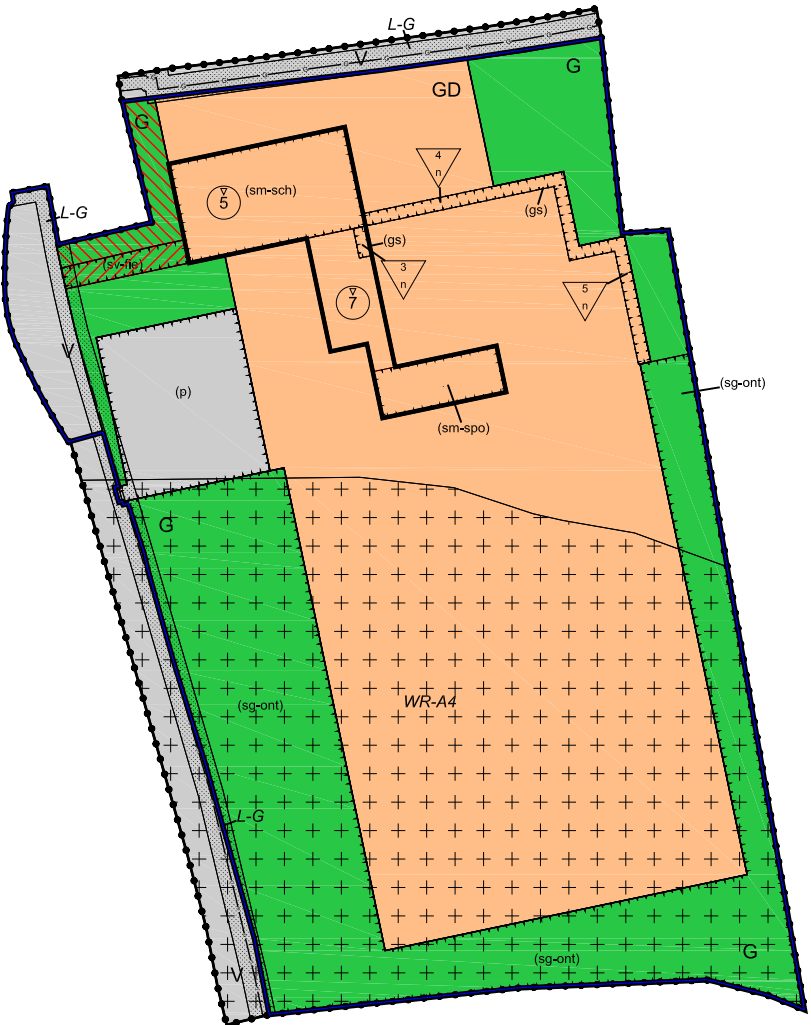
Bijlage 6

BINDENDE VERKAVELING

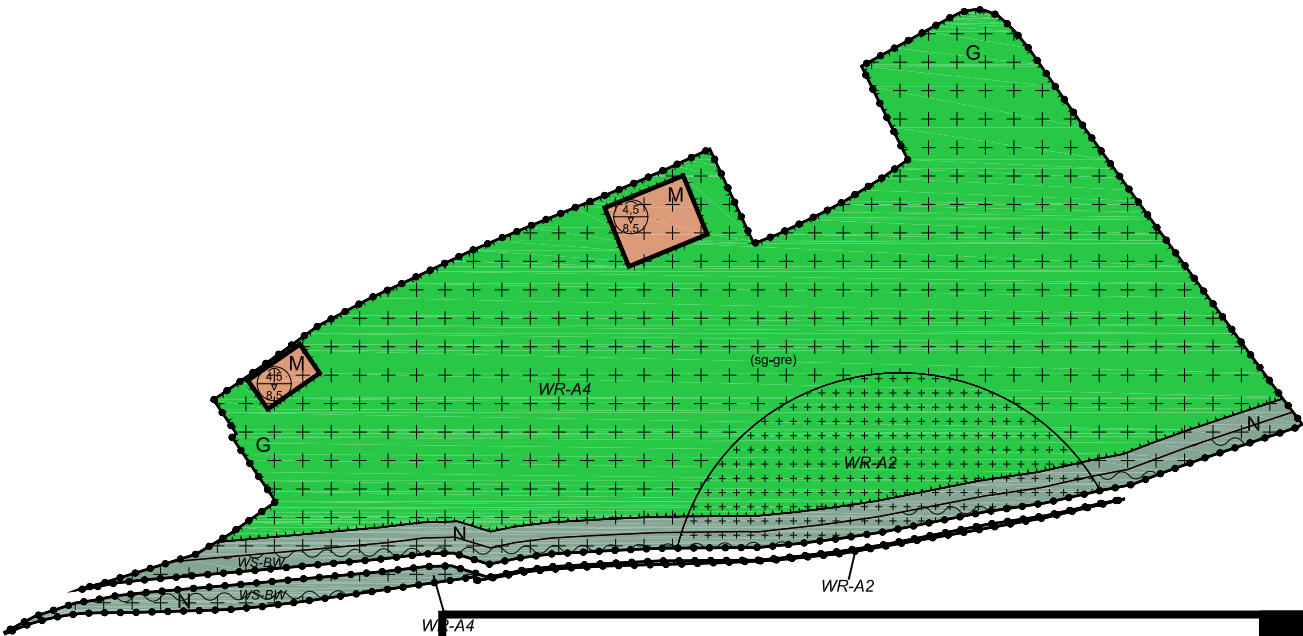


Bijlage 7

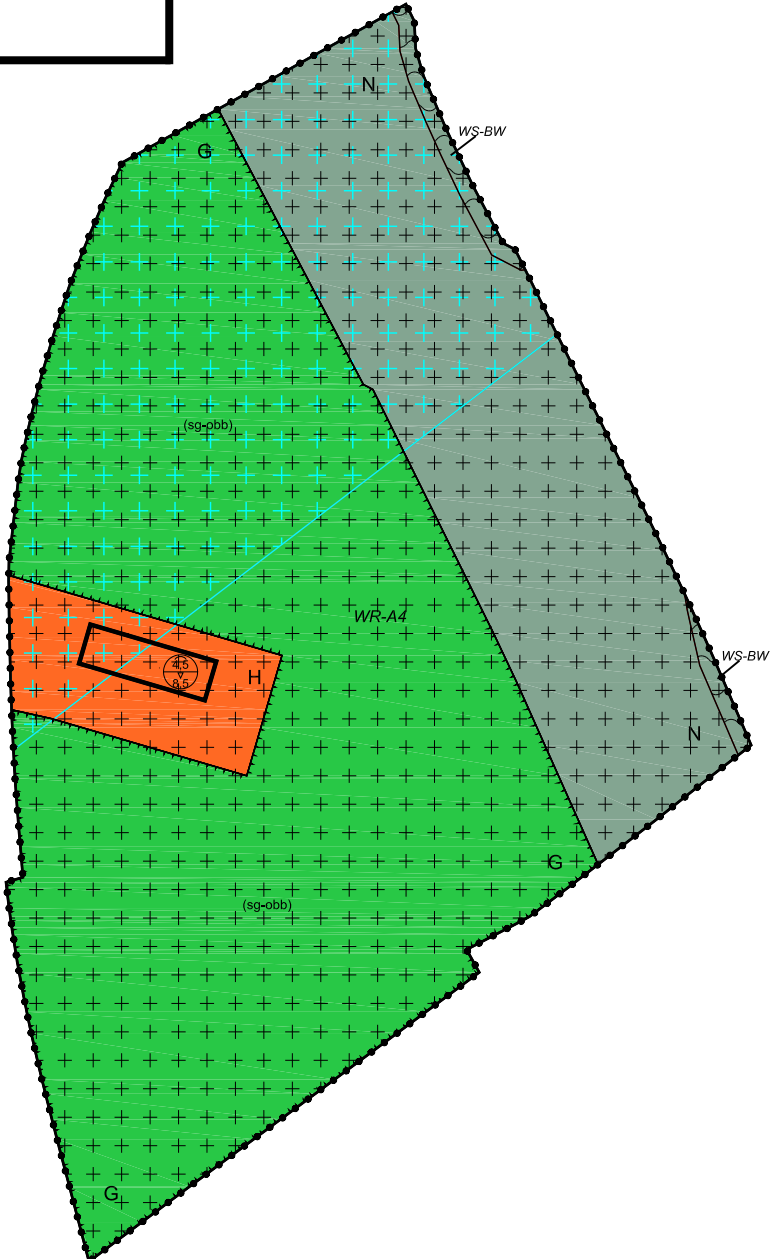
BESTEMMINGSPLANKAARTEN



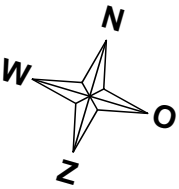
Analoge verbeelding blad 1



Analoge verbeelding blad 2



Analoge verbeelding blad 3



Legenda

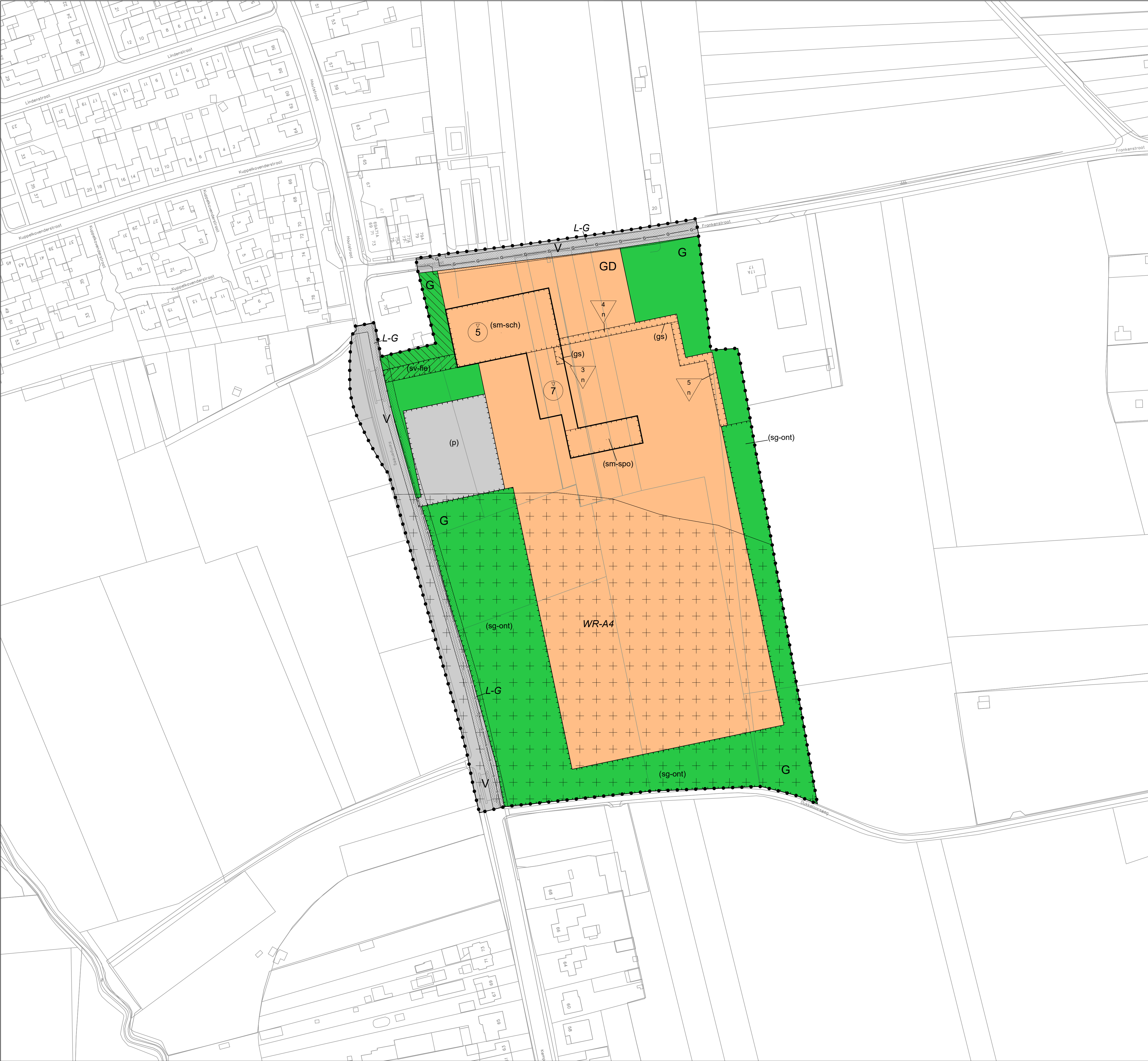
- Plangebied**
- Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- GD Gemengd
 - G Groen
 - H Horeca
 - M Maatschappelijk
 - N Natuur
 - V Verkeer
- Dubbelbestemmingen**
- L-G Leiding - Gas
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 4
 - Waterstaat - Beschermingszone watergang
- Gebiedsaanduidingen**
- verwarringszone - straatpad
 - wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting fietsenstalling
 - wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting groenzone
- Functionaanduidingen**
- (gs) geluidscherm
 - (p) parkeerterrein
 - specifieke vorm van groen - Grevenbicht
 - specifieke vorm van groen - Obbicht
 - specifieke vorm van groen - ophogen niet toegestaan
 - specifieke vorm van maatschappelijk - schoolgebouw
 - specifieke vorm van maatschappelijk - sportkantine
 - specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- 3 maximum bouwhoogte (m)
 - 4,5 maximum goothoogte (m)
 - 8,5 maximum bouwhoogte (m)
 - 3 minimum hoogte (m)
- Figuren**
- hardlijn leiding - gas
 - Exploitatiegebiedsgrens

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl



Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemmingen

GD

 Gemengd

G

 Groen

H

 Horeca

M

 Maatschappelijk

N

 Natuur

V

 Verkeer

Dubbelbestemmingen

L-G

 Leiding - Gas

WR-A4

 Waarde - Archeologie 2

WR-A4

 Waarde - Archeologie 4

WS-BW

 Waterstaat - Beschermingszone watergang

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - straatpad

wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting fietsstalling

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 - fietsstalling

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

3

 maximum bouwhoogte (m)

4,5
8,5

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

3

 minimum hoogte (m)

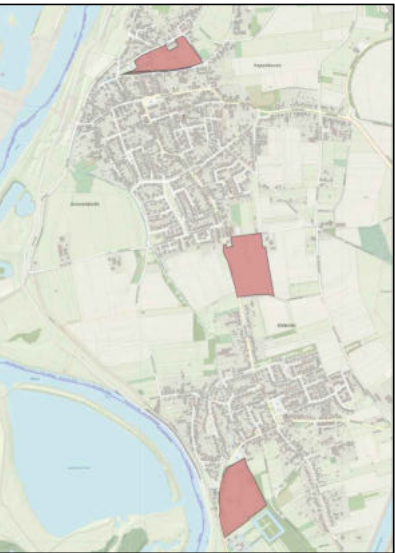
Figuren

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

Bijlage 8

BESTEMMINGSPLANREGELS

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 en doelpalen, waarbij voor de lichtmasten bovendien geldt dat deze uitsluitend ter plaatse en 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

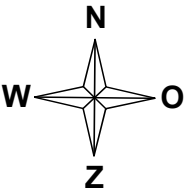
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder b, voor de realisatie van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m, indien dat de verkeersveiligheid niet schaadt en de stedenbouwkundige kwaliteit niet aantast.

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;
 5. Het houden van evenementen.
- 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.
 3. de lichtmasten mogen tussen 23.00 uur en 07.00 uur enkel worden gebruikt op die dagen die door het college van burgemeester en wethouders zijn aangewezen op grond van artikel 3.148 lid 2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer;
 4. de Upward Light Ratio mag niet meer bedragen dan 0,05, hetgeen betekent dat niet meer dan 2,5% direct licht boven de 'horizontaal' mag worden uitgestraald.

Bijlage 9

EXPLOITATIEPLANGEBIED



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatiegebiedgrens
- 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

Bijlage 10

EXPLOITATIEPLANREGELS

6. DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - b. Bestemmingsplan: het voor exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPunilocatieGO-VA01.
 - c. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad a van het exploitatieplan.
 - d. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
 - e. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen.
 - f. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.
 - g. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van eenzelfde eigenaar.
 - h. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' met identificatienummer NL.IMRO.1883.ExplunilocatieGO-VA01, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.
 - i. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
 - j. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad b van het exploitatieplan.
 - k. Gemeente: de gemeente Sittard-Geleen.
 - l. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
 - m. Kaart bindende verkaveling: de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - n. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - o. Kavel: een nader gedetailleerd bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, dat als zodanig is aangeduid op de kaart bindende verkaveling en dat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het bestemmingsplan aangeduid 'bouwperceel'.
 - p. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied en onderverdeeld naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad, en zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - q. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"'.
 - r. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.

- s. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemming 'Gemengd', welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - t. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
 - u. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting openbare ruimte.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Ruimtegebruik

- 2.1. De oprichting van gebouwen op een kavel ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Gemengd' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
- 2.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

Artikel 3. Bindende verkaveling

- 3.1. Bij het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel wordt de indeling in kavels zoals opgenomen in de kaart bindende verkaveling, in acht genomen.

Artikel 4. Verbodsbepaling

- 4.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 en 3 opgenomen regels.
- 4.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 5. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

- 5.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 en 3, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.
- 5.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van kavels binnen het exploitatieplangebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 2,5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.

Artikel 6. Slotbepalingen

- 6.1 Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"'.