EXPLOITATIEPLAN Bocage 2e herziening

Behorende bij: bestemmingsplan Bocage, herziening 2017

Opdrachtgever
Gemeente Echt-Susteren
Kenmerk
1535.12-EP1d1/awe/rb/s
Deskundige
R.A.K.M. (Robbin) Bouten, A. (Aidan) Welten
Datum
12 april 2021
Status
Definitief

Titel	:	Exploitatieplan Bocage 2e herziening
Opdrachtgever	:	Gemeente Echt-Susteren
Kenmerk	:	1535.12-EP1d1
Deskundige	:	ir. R.A.K.M. Bouten MRICS en A. Welten BBA
Datum	:	12 april 2021
Status	:	Definitief

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING 6

1. Inleiding 6
1.1. Aanleiding exploitatieplan 6
1.2. Aanpassingen exploitatieplan Bocage, 1e herziening 6
1.3. Koppeling met Bestemmingsplan 7
1.4. Leeswijzer 7

2. Exploitatiegebied 9
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied 9
2.2. Grondgebruik 10

3. Eigendomssituatie 11
3.1. Te verwerven gronden 11

4. Omschrijving werken en werkzaamheden 12
4.1. Bouwrijp maken 12
4.2. Nutsvoorzieningen 12
4.3. Woonrijp maken 12

5. Eisen en regels exploitatieplan 13
5.1. Fasering en koppelingen 13
5.2. Voorgenomen grondgebruik 13
5.3. Werken en werkzaamheden 14
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan 14

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET 15

1. Exploitatieopzet 15
1.1. Aanduiding van het tijdvak 15
1.2. Aanduiding van de fasering 16
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden 17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie 20

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 21

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten 25

4. Herziening en afrekening exploitatieplan 26
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro) 26
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro) 26

DEEL C: REGELS 27

1. Begrippen 27

2. Werken en werkzaamheden 29

3. Locatie-eisen 31

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.1. Koppelingen 31

4. Slotregel 32

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 1 ‘Exploitatiegebied’, juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)
2. Overzicht gerealiseerde infrastructuur, 19 januari 2021 (kenmerk: 20.29501)

Bijlagen bij de Exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarden (3058.001-T1d1)
2. Exploitatieopzet (1535.12-EPxd1)
3. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
4. Taxatierapport marktwaarde bouwrijpe gronden

Bijlagen bij de regels (deel C)

1. Kaart 1 ‘Exploitatiegebied’, juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)
2. Hoeveelhedenstaat inrichting openbare ruimte Exploitatieplan Bocage 2e herziening
3. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage, de datum 3 juli 2017
4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Echt-Susteren
5. Grondnota 2019, gemeente Echt-Susteren

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding exploitatieplan

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

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

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

Het exploitatieplan Bocage is vastgesteld op 22 september 2016 en is op 6 oktober 2016 in de Staatscourant gepubliceerd. Dit exploitatieplan is op 17 november 2016 onherroepelijk geworden, omdat er geen beroep is ingesteld tegen het exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Op 28 september 2017 is het exploitatieplan Bocage, 1e herziening (samen met het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017) vastgesteld en 6 weken later onherroepelijk geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 2e herziening van het Exploitatieplan Bocage.

1.2. Aanpassingen exploitatieplan Bocage, 1e herziening

Het exploitatieplan Bocage heeft in deze 2e herziening geen structurele aanpassingen ten opzichte van het exploitatieplan Bocage, 1e herziening.

Deel A (toelichting) is geactualiseerd naar de situatie passend bij dit exploitatieplan Bocage 2e herziening.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Ten aanzien van **deel B** (exploitatieopzet) zijn de geraamde kosten en opbrengsten, indien van toepassing en aan de orde, geactualiseerd. Daarnaast zijn de raming van kosten en opbrengsten voor de jaren 2017 tot en met 2020 vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten van die jaren. Ook is het rentepercentage, op basis van de aangeleverde documenten en op basis van de voorschriften die vanuit de Commissie BBV voor toe te rekenen rente aan gemeentelijke grondexploitaties gelden, aangepast. Tenslotte is het prijspeil van de geraamde opbrengsten geactualiseerd naar 1-1-2021. De bijlagen 2 en 4 van deel B zijn hierdoor geactualiseerd.

In de bijlagen van **deel C** (regels) is bijlage 4 geactualiseerd en vervangen door de meest recente versie van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Daarnaast is bijlage 5 om dezelfde reden geactualiseerd en vervangen door de meest recente versie van de Grondnota. Voor het overige hebben in deel C geen wijzigingen plaatsgevonden.

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

1.3. Koppeling met Bestemmingsplan

Het onderhavige Exploitatieplan Bocage 2e herziening (hierna Exploitatieplan) behoort bij het Bestemmingsplan en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:
- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Het Bestemmingsplan is ongewijzigd gebleven

Met inachtneming van het Bestemmingsplan en het onderhavige Exploitatieplan kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.4. Leeswijzer

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Het Exploitatiegebied van het onderhavige Exploitatieplan is gelijk aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

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

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

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

Het Exploitatiegebied wijkt niet af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart ‘Exploitatiegebied’ zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied als het Exploitatiegebied met een rode begrenzing weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied en Exploitatiegebied (rood)
Bron: Google Maps

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.2. Grondgebruik

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

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

- Uitgeefbaar gebied, groot 95.525 m² (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / openbare ruimte, groot 68.645 m² (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van een particuliere eigenaar en een private eigenaar. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening is weergegeven op de kaart 'Exploitatiegebied', die als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is opgenomen. Verspreid in het Exploitatiegebied zijn in totaal 8 kadastrale percelen in eigendom van twee particulieren c.q. private partijen.

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte. In bijlage 2 behorende bij deel A van dit Exploitatieplan zijn de inmiddels gerealiseerde werken en werkzaamheden (en gronduitgifte) in het Exploitatiegebied weergegeven.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

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

4.2. Nutsvoorzieningen

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

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

4.3. Woonrijp maken

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Eisen en regels exploitatieplan

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

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

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

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

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

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

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

5.2. Voorgenomen grondgebruik

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

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

In dit Exploitatieplan wordt het voorgenomen grondgebruik niet bindend voorgeschreven.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen, en het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

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

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

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

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan. In bijlage 1, 2 en 3 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de onderbouwing van de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

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

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 12 jaar en loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2027. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2028 zal worden beëindigd en afgesloten. De start van de uitvoering voor de laatste werken en werkzaamheden is voorzien in het jaar 2027.

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.2. Aanduiding van de fasering

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

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

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde *per 31-12-2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kosten								
Waarde van de gronden	100%							
Waarde van de opstallen								
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	3%	25%	72%					
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	99%	1%						
Kosten onderzoeken	84%	12%	3%	0%				
Kosten bodemsanering en grondwerken	100%							
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	50%	7%	11%	9%	9%	7%	5%	2%
Kosten van maatregelen								
Kosten buiten het exploitatiegebied								
Kosten voor toekomstige exploitaties								
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%							
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%							
Kosten ontwerpcompetities								
Gemeentelijke apparaatskosten	100%							
Kosten tijdelijk beheer (netto)			50%	50%				
Planschadekosten	12%		50%	33%	5%			
Niet terugvorderbare belastingen			100%					
Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerde)	100%							
Opbrengsten								
Uitgifte gronden	23%	29%	7%	15%	14%	7%	6%	
Bijdragen en subsidies van derden								
Bijdrage andere exploitaties								

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2016
Contante waarde datum exploitatie		1-1-2021
Einddatum exploitatie		1-1-2028
Prijspeildatum kosten		1-1-2021
Prijspeildatum opbrengsten		1-1-2021
Kostenstijging	1,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rente kosten (m.i.v. 1-1-2021)	0,92%	per jaar
Rente baten (m.i.v. 1-1-2021)	0,92%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

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

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 2 februari 2021 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. In het kader van de actualisatie van het exploitatieplan Bocage is onderzoek door deze taxateur verricht of de getaxeerde inbrengwaarde herzien diende te worden. Tijdens de herziening van het exploitatieplan is ook het taxatierapport inbrengwaarde herzien. Op basis van de taxatie, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan, is de waarde van de gronden geraamd op € 9.056.949,00.

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 9.056.949,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien ter grootte van € 80.884,00 (inclusief kostenstijging).

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 292.552,00. Voor deze kosten is geen kostenstijging van toepassing.

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

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ -	€ 9.056.949
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625	€ 1.259	€ 80.884
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 290.000	€ -	€ 290.000
Totaal inbrengwaarde gronden		**€ 9.426.575**	**€ 1.259**	**€ 9.427.834**

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

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

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.000	€ 323	€ 220.323
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ -	€ 9.558
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000	€ 84.380	€ 5.584.380
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204	€ -	€ 1.608.204
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ -	€ 497.284
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ -	€ 2.571.275
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ -	€ 147.603
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten, gerealiseerd	€ 2.897.741	€ -	€ 2.897.741
	Rentekosten / -opbrengsten, nog te realiseren	€ 353.517	€ -	€ 353.517
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		**€ 13.915.182**	**€ 85.459**	**€ 14.000.641**

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

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

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

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

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan 2018 (plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 3, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan. Deze plankostenscan heeft het prijspeil 2018, waardoor het resultaat van de plankostenscan verhoogd is met de loonstijging CAO-ambtenaren van 2018 tot en met 2020. Hiermee zijn de geraamde plankosten op het prijspeil 1-1-2021 van de Exploitatieopzet gebracht.

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

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 23.428.475,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 18.473.193,00.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

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

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

In het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening omvat het woningbouwprogramma in totaal 215 woningen / kavels in de vrije sector. Voor 17 vrijesectorkavels en voor circa 18.400 m^2 aan projectmatige woningen is reeds bouwrijpe grond verkocht.

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

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het laatst vastgestelde grondbeleid van de gemeente Echt-Susteren als uitgangspunt gehanteerd, zie hiervoor bijlage 5 behorende bij deel C van het Exploitatieplan.

Tevens is in opdracht van de gemeente een taxatie van de marktwaarden voor uit te geven kavels in de vrije sector en gronden ten behoeve van projectmatige woningbouw in de vrije sector opgesteld. Deze taxatie is opgenomen in bijlage 4 behorende bij deel B van het Exploitatieplan. De marktwaarden uit deze taxatie zijn verwerkt in de Exploitatieopzet.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
	Bouwgrond projectmatig	€ 235,00	28.486,00	m2	€ 6.694.210	€ 100.651	€ 6.794.861
	Bouwgrond derden projectmatig	€ 235,00	1.248,00	m2	€ 293.280	€ 11.908	€ 305.188
	Bouwgrond derden vrije sector	€ 255,00	9.248,00	m2	€ 2.358.240	€ 101.335	€ 2.459.575
	Bouwgrond vrije sector	€ 255,00	33.775,00	m2	€ 8.612.625	€ 277.949	€ 8.890.574
	Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 223,18	13.148,00	m2	€ 2.934.363	€ -	€ 2.934.363
	Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 239,03	9.620,00	m2	€ 2.299.499	€ -	€ 2.299.499
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				**€ 23.192.217**	**€ 491.844**	**€ 23.684.061**

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijzen per categorie wordt verwezen naar bijlage 4 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 23.684.060,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 18.674.720,00.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

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

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

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

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

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 18.473.193,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 18.473.193,00.

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

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 18.674.720,00.

De totaalsom van de contante opbrengste is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante kosten. Aldus alle kosten kunnen worden verhaald. Er is geen sprake van zogenaamde macroaftopping.

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

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bouwgrond projectmatig	28.486,00	€ 235,00	1,00	28.486	28.070
Bouwgrond derden projectmatig	1.248,00	€ 235,00	1,00	1.248	1.200
Bouwgrond derden vrije sector	9.248,00	€ 255,00	1,09	10.035	9.603
Bouwgrond vrije sector	33.775,00	€ 255,00	1,09	36.649	35.526
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148,00	€ 223,18	0,95	12.487	12.487
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620,00	€ 239,03	1,02	9.785	9.785
Totaal gewogen eenheden				**98.690**	**96.670**
Maximaal contant verhaalbare kosten					18.473.193
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					**€ 191,09**

Tabel 6: verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

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

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

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

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

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2021. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet[1].

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

	Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
	Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A	Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C	Openbaar gebied perceel		40%
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
	Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F	Totaal contante kosten	€	18.473.193
G	Totaal contante opbrengsten	€	18.674.720
H	**Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)**	**€**	**18.473.193**
I	Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		96.670
J	Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	191,09
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K	**Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)**	**€**	**3.821.894**
A	Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L	**Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)**	**€**	**600.000**
E	**Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning**	**€**	**-**
M	**Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E)** te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	**€**	**3.221.894**
	Stap 3: mogelijk saldo na aankoop openbaar deel perceel		
A	Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C	Openbaar gebied perceel		40%
N	**Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)**	**€**	**400.000**
O	**Mogelijk saldo indien openbaar deel wordt aangekocht door gemeente (= M - N)**	**€**	**2.821.894**

Tabel 7: fictieve voorbeeldberekening verschuldigde netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

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

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

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

Percentage gerealiseerde kosten		**Begroot**	**Gerealiseerd**	**%**
			per 31/12/2020	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ 8.369.387	92%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 80.884	€ 21.945	27%
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 290.000	€ 290.000	100%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.323	€ 212.121	96%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ 9.558	100%
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.584.380	€ 3.147.661	56%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204	€ 364.920	23%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ 79.968	16%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ 2.009.733	78%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.756	€ 9.150	30%
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ 17.603	12%
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (totaal)	€ 3.251.258	€ 2.897.741	89%
Totaal kosten		**€ 23.428.475**	**€ 17.429.788**	**74%**
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 23.684.061	€ 5.233.862	22%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		**€ 23.684.061**	**€ 5.233.862**	**22%**

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

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

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

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

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

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

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

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

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

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan : Het bestemmingsplan ‘Bocage, herziening 2017’.

Uitgeefbare gronden : De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.

Exploitatiebijdrage : De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2021. De exploitatie-bijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter rente contant.

Exploitatieplan : Het exploitatieplan Bocage 2e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

Exploitatiegebied : Het exploitatiegebied Bocage 2e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.

Exploitatieopzet : De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

Openbare ruimte : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.

Bouwrijp maken : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Nutsvoorzieningen : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan:

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Werken en werkzaamheden

2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.

2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met grond met achtergrondwaarde en klasse Wonen tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.

2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.

2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.

2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.

2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.

2.9. Een voltooiingverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.

2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.

2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, als bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen, te worden gevolgd en de meest recente versie op www.echt-susteren.nl kan worden geraadpleegd.

2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Echt-Susteren, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.

2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Locatie-eisen

3.1. Koppelingen

3.1.1. Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3.1.2. Tevens mag pas met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, worden begonnen, indien dit bouwplan de financiële en economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan niet nadelig beïnvloedt.

3.1.3. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde koppeling in artikel 3.1.1 en 3.1.2, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.1.4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een eerstvolgende herziening van dit Exploitatieplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

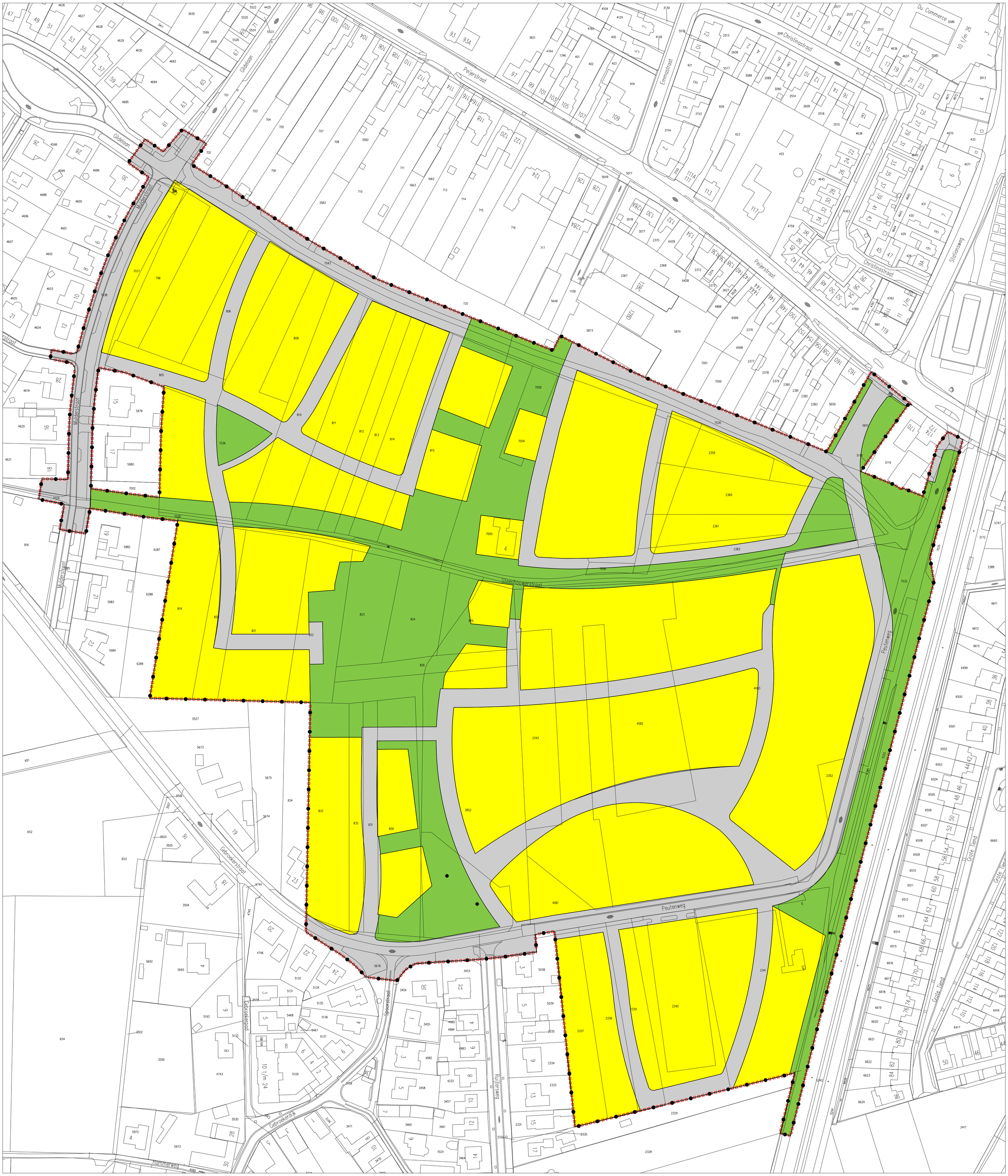
4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: “Exploitatieplan Bocage 2e herziening”.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL A

BIJLAGE 1



EXPLOITATIEGEBIED

Grens van het bestemmingsplangebied

Grens van het exploitatiegebied

GRONDGEBRUIK

Uitgeefbaar

Openbare ruimte groen

Openbare ruimte verkeer

Exploitatieplan Bocage
Kaart 1 Exploitatiegebied

Gemeente Echt-Susteren

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

10 20 30 40

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

BIJLAGE 2



Legenda

- Infrastructuur bouwrijp gereed
- Infrastructuur woonrijp gereed in beheer van Mansvelt-Infra
- Infrastructuur woonrijp gereed voor overdracht
- Groenvoorziening reeds overgedragen
- Groenvoorziening gereed in beheer van Mansvelt-Infra
- 7055 — Kavels verkocht incl. kavelnummer
- Bestemmingsplangrens = Exploitatiegrens
- Kavelgrens

MANSVELT
Infra-ontwikkeling en Management

GEM Bocage Beheer BV

BESTEMMINGSPLAN 'BOCAGE' TE ECHT
OVERZICHT GEREALISEERDE INFRASTRUCTUUR

PROJECTNUMMER	: BIM-036-01	VERSIE	: D	DATUM	: 04-02-2021		
TEKENINGNUMMER	: 20.29501	FORMAAT	: A3	TEKENAAR	: HN		
SCHAAL	: 1:2000	STATUS	: Definitief	GECONTR.	: TM		

N W O Z

Doctor Schaepmanstraat 45
6004 AD Weert
Postbus 2737
6030 AA Nederweert
info@mansvelt-infra.com
www.mansvelt-infra.com
T. +31 475 317 452

DEEL B

BIJLAGE 1

TAXATIERAPPORT
Inbrengwaarde Bocage

Opdrachtgever
Gemeente Echt-Susteren
Kenmerk
3058.1-T1d1/fs/s
Deskundigen
T.A. (Bertold) te Winkel
F.C.L.G. (Frank) Schavemaker
Datum
8 april 2021
Status
Definitief

Titel	:	Taxatierapport Inbrengwaarde Bocage
Opdrachtgever	:	Gemeente Echt-Susteren
Kenmerk	:	3058.1-T1d1
Deskundigen	:	ir. F.C.L.G. Schavemaker
	:	ir. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT
Datum	:	8 april 2021
Status	:	Definitief

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Deskundigen 5
1.4. Opdrachtverstrekking 5
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van de raming 6
1.7. Exploitatieplangebied 6
1.8. Type advies 6
1.9. Te taxeren belang 7
1.10. Waarderingsgrondslag 7
1.11. Stukken 7
1.12. Opname 7
1.13. Mate van inspectie 7
1.14. Peildatum 7
1.15. Reactie van opdrachtgever 8
1.16. Versies 8
1.17. Conformiteit NRVT / EVS 8
1.18. Publicatie 8
1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht 8
1.20. Aansprakelijkheid 8
1.21. Algemene voorwaarden 8

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 9
2.1. Algemene uitgangspunten 9
2.1.1. Titelonderzoek 9
2.1.2. Toestand van bodem en grondwater 9
2.1.3. Bestemmingsplaninformatie 9
2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen 9
2.1.5. Valuta en omzetbelasting 9
2.1.6. Maatvoering onroerende zaken 9
2.2. Bijzondere uitgangspunten 10

3. Omschrijving van de onroerende zaak 11
3.1. Omschrijving per eigenaar 11
3.2. Bestemming van de onroerende zaak 11

4. Waardering 12
4.1. Wettelijk kader 12
4.2. Complex 12
4.3. Gebruikte methode 13
4.4. Referentietransacties onbebouwde gronden 13
4.5. Residuele waarde 14
4.6. Conclusie complexwaarde 15
4.7. Onbebouwde percelen met een afwijkende waardering 16
4.7.1. Openbare gronden 16
4.7.2. Voorstroken 16
4.7.3. Fasering 16
4.7.4. Grafheuvel 17

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Conclusie 18
5.1. Waarde per eigenaar 18
5.2. Totaal 18

6. Bijlagen 19

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

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

1.2. Opdrachtnemer

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

1.3. Deskundigen

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

1.4. Opdrachtverstrekking

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

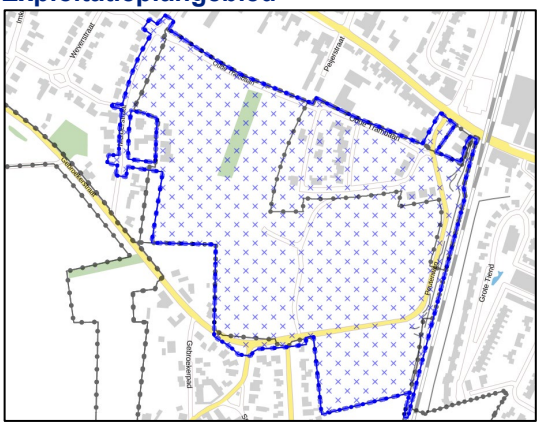
b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken. Nu onderhavige raming van de inbrengwaarde een hertaxatie betreft, wordt volledigheidshalve wel opgemerkt dat zij de gronden in 2016 reeds hebben gewaardeerd.

c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

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

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.9. Te taxeren belang

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

1.10. Waarderingsgrondslag

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

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

1.11. Stukken

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

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

1.12. Opname

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

1.13. Mate van inspectie

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

1.14. Peildatum

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.15. Reactie van opdrachtgever

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

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: het rapport is niet gewijzigd.

1.17. Conformiteit NRVT / EVS

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

1.18. Publicatie

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

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.20. Aansprakelijkheid

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

1.21. Algemene voorwaarden

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 g staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft, heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn die een wezenlijk zware belasting betekenen. Op het moment dat blijkt dat dit uitgangspunt niet correct is dient de raming hierop te worden aangepast.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

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

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

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

2.1.6. Maatvoering onroerende zaken

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

Asbest

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

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bouwvergunningen

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

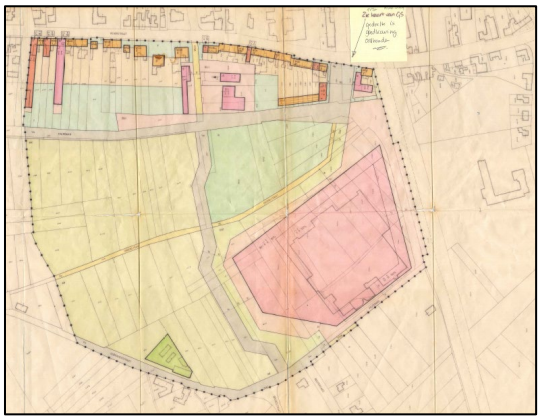
3.1. Omschrijving per eigenaar

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

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Voorafgaande bestemming

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

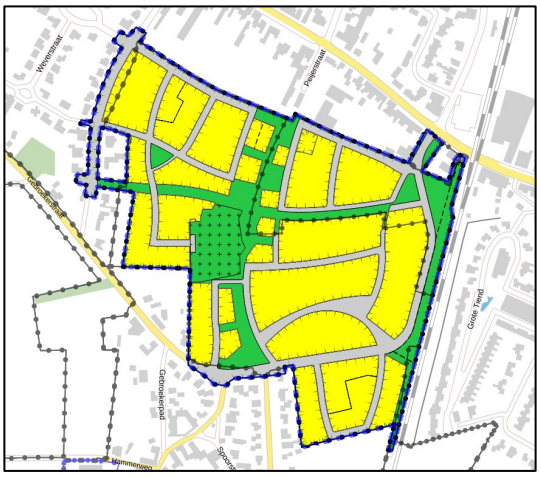


Fragment verbeelding

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

Vigerende bestemming

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



Fragment verbeelding

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Waardering

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

4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt[1]. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

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

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

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

4.2. Complex

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

4.3. Gebruikte methode

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

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

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

4.4. Referentietransacties onbebouwde gronden

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

Uit onderzoek is de volgende informatie naar voren gekomen:

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

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

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Residuele waarde

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

Gelet op onzekerheden van de methode zien taxateurs weinig meerwaarde in het opstellen van een zelfstandige grondexploitatie. Immers de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn voor wat betreft de kosten en opbrengsten zorgvuldig onderbouwd. Derhalve is voor het berekenen van de residuele waarde uitgegaan van de grondexploitatie zoals is opgenomen in het exploitatieplan. Dit omdat de taxateurs van oordeel zijn dat de gehanteerde kosten en opbrengsten als marktconform kunnen worden beschouwd. Hierbij heeft echter één aanpassing plaatsgevonden, te weten het rentepercentage. Daar waar in het exploitatieplan is uitgegaan van de gemeentelijke rentekosten, zal een marktpartij rekening houden met de rentekosten die zij heeft. Dit zijn de rentekosten over de koopsom, inclusief de risico-opslagen. Voor investeringen in uitbreidingslocaties wordt bij het bepalen van deze opslagen rekening gehouden met de afzetrisico's en de planologische risico's. Op basis van deze factoren en de huidige marktstemming (lage rente, toename aantal transacties) is uitgegaan van een rentepercentage van 6,0%.

Indien het exploitatieplan met een rentepercentage van 6,0% wordt doorgerekend, blijkt de exploitatie sluitend te zijn bij een grondwaarde van afgerond € 7.725.676,00 Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van € 47,02 per m^2.

4.6. Conclusie complexwaarde

Bij het bepalen van de complexwaarde zal een redelijk handelend en denkend koper zowel kijken naar de transacties in het plangebied, als naar de transacties in de omgeving. Daarnaast zal hij een residuele berekening opstellen om te bekijken wat er vanuit het plan beschikbaar is voor de verwervingen. Op basis van de referenties zal een redelijk handelend en denkend koper tot het oordeel komen dat in de regio bedragen worden betaald in de orde van grootte van € 40,00 tot € 50,00 per m², met uitschieters daarboven.

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

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

Op basis van de gevonden referenties, de toenemende vraag naar nieuwbouwwoningen, alsmede de uitkomsten van de residuele berekening ramen de taxateurs de inbrengwaarde op € 47,50 per m².

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.7. Onbebouwde percelen met een afwijkende waardering

4.7.1. Openbare gronden

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

4.7.2. Voorstroken

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

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

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

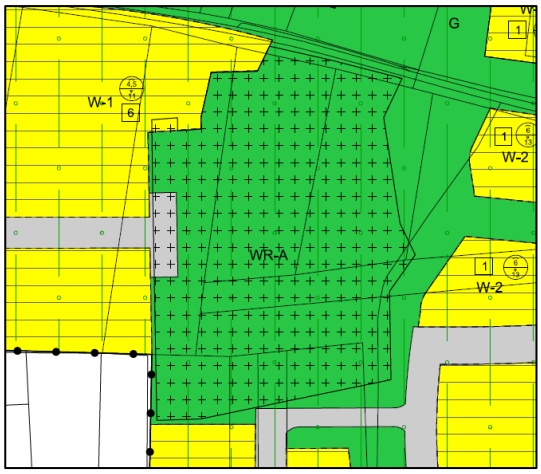
Gelet op de oorspronkelijke inrichting van het gebied komen de deskundigen tot de conclusie dat een redelijk handelend koper en verkoper geen hogere waarde zouden toekennen aan de gronden die zijn gelegen aan de bestaande wegen omdat het niet voor de hand ligt dat er – het plan weggedacht – zelfstandige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

4.7.3. Fasering

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.7.4. Grafheuvel



Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er in een deel van het plangebied een grafveld is gelegen, dat inclusief crematiegraven van circa 6.730 m² van het plangebied beslaat. Deze ligging van het grafveld met maximaal 500 graven is op de hiernaast opgenomen fragment van het bestemmingsplan weergegeven met een “+”-arcering. Door dit archeologisch monument is dit deel van het plangebied niet zondermeer geschikt voor woningbouw. Uit het rapport van Raap (RAAP-RAPPORT 3020, d.d. 21 oktober 2015) blijkt dat er op deze locatie onder voorwaarden wel woningbouw mogelijk is. Dit is bijvoorbeeld mogelijk indien het monument wordt opgegraven[2], of indien deze de locatie wordt opgehoogd dan wel de woningen op plaatfundering worden gerealiseerd. In alle gevallen heeft de aanwezigheid van het archeologisch monument een kostenverhoging tot gevolg. Aangezien deze locatie op basis van deze specifieke eigenschap minder geschikt is voor woningbouw, zal een redelijk handelend koper daar ook bij de waardering rekening mee houden (zie o.a. arrest van 24 juni 2016 van de Hoge Raad ECLI:NL:HR:2016:1273).

Als gevolg van de bijzondere ongeschiktheid van deze grond is deze grond afwijkend gewaardeerd. Daarbij is rekening gehouden dat deze grond wel een functie kan vervullen in het complex als bijvoorbeeld groenzone. Op basis van deze factoren zal een redelijk handelend en denkend koper met de huidige kennis deze grond op 50% van de complexprijs waarderen, te weten € 23,75 per m².

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

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Conclusie

5.1. Waarde per eigenaar

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

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

5.2. Totaal

De totale opinie van de inbrengwaarde bedraagt:

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

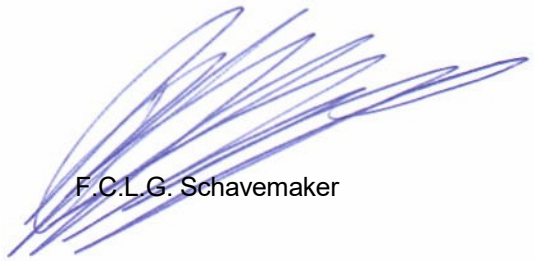
(zegge: negenmiljoen zesenvijftigduizend negenhonderdnegenenveertig euro en vijftig cent)

Nuland, 8 april 2021

De taxateurs,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen

1. Omschrijving per eigenaar

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaresse:

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

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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

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

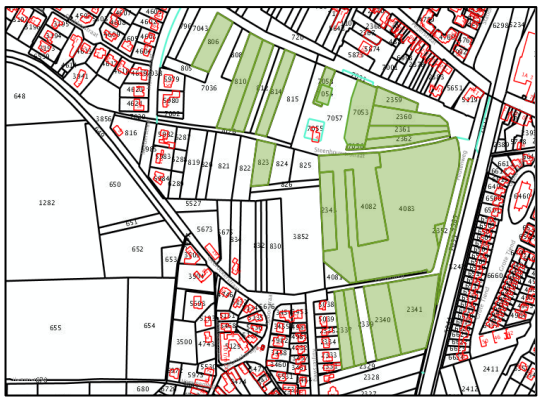
1.3. Kadastrale kaarten en luchtfoto



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



Eigendommen per 14 januari 2020



Aankoop Mommers Vastgoed



Luchtfoto 2007

1.4. Omschrijving

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

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

1.6. Fasering

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

1.7. Toelichting waardebepaling

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Overige gronden</u>
Bij de waardering van de overige gronden is een onderscheid gemaakt tussen de delen die de hoogste waarde ontlenen aan de complexprijs en de delen die die thans zijn ingericht ten bate van verkeersdoeleinden (14.237 m² à € 1,00 de massa) en dit in de toekomst ook blijven. Daarnaast is een deel afwijkend gewaardeerd op basis van de bijzondere ongeschiktheid door de aanwezigheid van de grafheuvel (6.500 m² à € 22,50 per m²).

Dit resulteert in de volgende inbrengwaarde:

Omschrijving	Oppervlakte	€ per m²	Inbrengwaarde
Mommers-complex	30.552 m²	€ 115,00	€ 3.513.480,00
Te handhaven verkeersbestemming	14.237 m²	€ 1,00 de massa	€ 1,00
Grafheuvel	6.500 m²	€ 23,75	€ 154.375,00
Complex	69.091m²	€ 47,50	€ 3.281.822,50
Totaal	120.380 m²		€ 6.949.678,50

2.1. Eigenaar:

Hurks B.V.
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB EINDHOVEN

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7252	0.02.93ha	0.02.93 ha
Echt	K	7240	0.01.33 ha	0.01.33 ha
Echt	K	7224	0.05.21 ha	0.05.21 ha
Totaal				**0.09.47 ha**

2.3. Kadastrale kaart



2.4. Omschrijving

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

2.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

2.6. Toelichting waardebepaling

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

3.1. Eigenaar:

Mulleners Vastgoed B.V.
Nieuwe Markt 52
6101 CV ECHT

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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

3.3. Kadastrale kaart



3.4. Omschrijving

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

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

3.6. Toelichting waardebepaling

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

4.1. Eigenaar:

Gemeente Echt-Susteren
Nieuwe Markt 55
6101 CV ECHT

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Echt	K	7035	0.04.13 ha	0.00.49 ha
Echt	K	701	0.14.30 ha	0.01.77 ha
Echt	K	7044	0.99.59 ha	0.05.68 ha
Echt	K	7038	0.50.35 ha	0.27.62 ha
Echt	K	5503	0.23.30 ha	0.00.87 ha
Echt	K	7029	0.02.79 ha	0.01.52 ha
Echt	K	5985	0.12.67 ha	0.02.29 ha
Echt	K	5676	0.45.04 ha	0.17.31 ha
Echt	K	7546	0.52.20 ha	0.04.67 ha
Totaal				**0.62.22 ha**

4.3. Kadastrale kaart



4.4. Omschrijving

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

4.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

4.6. Toelichting waardebepaling

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

5.1. Eigenaar:

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

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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

5.3. Kadastrale kaart



5.4. Omschrijving

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

5.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

5.6. Toelichting waardebepaling

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat de onroerende zaak in 1989 is gekocht. Derhalve is de aankoop niet in het referentieonderzoek betrokken. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging in het complex. Bij de waardering is in afwijking daarvan rekening gehouden met de aanwezigheid van een archeologisch graf op dit perceel (± 230 m²). Dit resulteert in een inbrengwaarde van 230 m² *€ 23,75 = € 5.462,50 voor het deel met het archeologisch graf en 2.020 m² * € 47,50 = € 95.950,00 op basis van de complexprijs, in totaal uitmakende € 101.412,50.

6.1. Reeds gerealiseerd, diverse particulieren eigenaren

6.2. Kadastrale aanduiding

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

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

6.3. Kadastrale kaart



6.4. Omschrijving

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

6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

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

6.6. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de gerealiseerde bouwkavels en woningen deel vormen van de werken zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreffen dus gronden waarbij het kostenverhaal reeds heeft plaatsgevonden. Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn de werkzaamheden die in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden dan ook geëlimineerd. Voor deze percelen is dan ook uitgegaan van de waarde als ruwe bouwgrond. Voor de percelen die onderdeel vormen van het voormalige Mommers-complex, is uitgegaan van de € 115,00 per m² zoals bij de GEM Bocage Beheer BV is vermeld. Dit betreft 4.863 m². Zodat de waarde daarvan € 559.245,00 bedraagt. De overige 17.168 m² is gewaardeerd op € 47,50 per m²[2], in totaal uitmakende een bedrag van € 815.480,00. De totale inbrengwaarde bedraagt derhalve € 1.374.725,00

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

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening

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

Gloudemans

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren	
Project:	Bocage	
Dossier:	1535.12	
Datum:	07-apr-21	
Datum start exploitatie	1 januari 2016	
Datum contante waarde	1 januari 2021	
Datum einde exploitatie	1 januari 2028	
Prijspeil kosten	1 januari 2021	
Prijspeil opbrengsten	1 januari 2021	
Looptijd exploitatie	12,0	
Kostenstijging	1,0%	
Opbrengstenstijging	1,0%	
Renteverlies	1,20%	m.i.v. 1-1-2017
Rentewinst	1,20%	m.i.v. 1-1-2017
Renteverlies	1,54%	m.i.v. 1-1-2018
Rentewinst	1,54%	m.i.v. 1-1-2018
Renteverlies	0,92%	m.i.v. 1-1-2021
Rentewinst	0,92%	m.i.v. 1-1-2021
Rente contant	2,00%	
Versie:	1535.12-EPxd1 Exploitatieplan Bocage, 2e herziening	
Status:	Definitief	

Berekening

Wro	*Bro*		*Nominaal*	*Kostenstijging*	*Totaal*
6.13.1.c.1		***Inbrengwaarde gronden***	***€ 9.426.575***	***€ 1.259***	***€ 9.427.834***
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ -	€ 9.056.949
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625	€ 1.259	€ 80.884
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 290.000	€ -	€ 290.000
6.13.1.c.2		***Andere kosten ivm de exploitatie***	***€ 13.561.666***	***€ 85.459***	***€ 13.647.125***
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.000	€ 323	€ 220.323
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ -	€ 9.558
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000	€ 84.380	€ 5.584.380
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 1.608.204	€ -	€ 1.608.204
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ -	€ 497.284
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ -	€ 2.571.275
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ -	€ 147.603
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 2.897.741		€ 2.897.741
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			**€ 353.517**
		TOTAAL KOSTEN	**€ 22.988.241**	**€ 86.718**	**€ 23.428.475**

Wro	*Bro*		*Nominaal*	*Opbrengstenstijging*	*Totaal*
6.13.1.c.3		***Opbrengsten van de exploitatie***	***€ 23.192.217***	***€ 491.844***	***€ 23.684.061***
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 23.192.217**	**€ 491.844**	**€ 23.684.061**

Resultaat op einddatum	**€ 255.585**
Resultaat op startdatum	**€ 201.527**
Resultaat op contante waarde	**€ 222.502**

Ruimtegebruik

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

Ruimtegebruik

	Omschrijving	*Oppervlakte*	*Eenheid*	*Opmerkingen*
A	**Bruto plangebied**	**164.170**	**m2**	
0,9%	Echt K 796	1.420	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 808	1.190	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,8%	Echt K 812	1.250	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 813	1.180	m2	Mulleners Vastgoed BV
2,8%	Echt K 815	4.670	m2	Mulleners Vastgoed BV
1,6%	Echt K 819	2.630	m2	Mulleners Vastgoed BV
0,7%	Echt K 831	1.170	m2	F.W.J.H. Lenaerts
0,7%	Echt K 832	1.080	m2	F.W.J.H. Lenaerts
91,1%	Gemeente / Hurks, GEM Bocage	149.580	m2	overige percelen (bron: kadastraal onderzoek eigendommen plangebied)
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	**Netto exploitatiegebied**	**164.170**	**m2**	
58%	**Uitgeefbaar gebied**	**95.525**	**m2**	
17%	Bouwgrond projectmatig	28.486	m2	
1%	Bouwgrond derden projectmatig	1.248	m2	
6%	Bouwgrond derden vrije sector	9.248	m2	
21%	Bouwgrond vrije sector	33.775	m2	
8%	Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148	m2	
6%	Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620	m2	
42%	**Openbaar gebied**	**68.645**	**m2**	
42%	Verharding	68.645	m2	**Totaal openbaar gebied**
	volledig openbaar gebied	68.645	m2	

Gloudemans

Opbrengstenraming

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

Berekening										Exploitatieplan		
Wro	*Bro*				*Eenheidsprijs*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Subtotaal*	*Nominaal*	*Gewichts-factoren*	*Programma*	*Gewogen eenheden*
6.13.1.c.3		***Opbrengsten van de exploitatie***							***€ 23.192.217***			
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 23.192.217			
						95.525	**m2**					
		Bouwgrond projectmatig			€ 235,00	28.486	m2	€ 6.694.210		1,00	28.486,00	28.486
		Bouwgrond derden projectmatig			€ 235,00	1.248	m2	€ 293.280		1,00	1.248,00	1.248
		Bouwgrond derden vrije sector			€ 255,00	9.248	m2	€ 2.358.240		1,09	9.248,00	10.035
		Bouwgrond vrije sector			€ 255,00	33.775	m2	€ 8.612.625		1,09	33.775,00	36.649
		Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			€ 223,18	13.148	m2	€ 2.934.363		0,95	13.148,00	12.487
		Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			€ 239,03	9.620	m2	€ 2.299.499		1,02	9.620,00	9.785
		Afronding										
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden							€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties							€ -			
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							**€ 23.192.217**			**98.690**

Kostenraming

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

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		***Inbrengwaarde gronden***					***€ 9.426.575***
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 9.056.949
		* Inbrengwaarde gronden		164.170	m2		
	Echt K 796	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.420	m2	€ 67.450	
	Echt K 808	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.190	m2	€ 56.525	
	Echt K 812	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.250	m2	€ 59.375	
	Echt K 813	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	1.180	m2	€ 56.050	
	Echt K 815	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	4.670	m2	€ 221.825	
	Echt K 819	Inbrengwaarde gronden, Mulleners Vastgoed BV (complex)	€ 47,50	2.630	m2	€ 124.925	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (complex)	€ 45,07	1.348	m2	€ 60.757	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (voorstrook)	€ 45,07	672	m2	€ 30.289	
	Echt K 831 / 832	Inbrengwaarde gronden, F.W.J.H. Lenaerts (grafheuvel)	€ 45,07	230	m2	€ 10.367	
	diverse	Inbrengwaarde gronden, Gemeente / Hurks / GEM Bocage / uitgegeven gronden	€ 55,95	149.580	m2	€ 8.369.387	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 79.625
		* Bijkomende kosten verwerving, boekwaarde d.d. 31-12-2013	€ 1.945,00	1	post	€ 1.945	
		* Bijkomende kosten verwerving	€ 77.680,00	1	post	€ 77.680	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 290.000
		* Opstallen	€ 29.186,00-	1	post	€ 29.186-	
		* Kabels & leidingen verleggen	€ 299.788,39	1	post	€ 299.788	
		* Projectonvoorzien sloop	€ 21.950,00	1	post	€ 21.950	
		* Afronding	€ 2.552,00-	1	post	€ 2.552-	
6.13.1.c.2		***Andere kosten i.v.m. de exploitatie***					***€ 13.561.666***
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ 220.000
		* Milieukundig bodemonderzoek	€ 25.000,00	1	post	€ 25.000	
		* Akoestisch onderzoek	€ 13.145,00	1	post	€ 13.145	
		* Explosievenonderzoek	€ 7.012,00	1	post	€ 7.012	
		* Archeologisch onderzoek	€ 148.813,00	1	post	€ 148.813	
		* Duurzaamheidsonderzoek	€ 10.000,00	1	post	€ 10.000	
		* Planschadeonderzoek	€ 5.064,00	1	post	€ 5.064	
		* Overige	€ 2.587,00	1	post	€ 2.587	
		* Onvoorzien	€ 8.379,00	1	post	€ 8.379	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 9.558
		* Bodemsanering opstallen, bedrijfscomplex	€ -	1	post	€ -	
		* Verrichten van grondwerken: vullen bouwput bedrijfscomp	€ 9.558,00	1	post	€ 9.558	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 5.500.000
		Realisatiekosten					
		* Bouwrijp en woonrijp maken (bestek)	€ 4.893.357,00	1	post	€ 4.893.357	
		* Projectonvoorzien brm	€ 150.013,00	1	post	€ 150.013	
		* Woonrijp maken (aanvullend aan bestek)	€ 358.530,00	1	post	€ 358.530	
		* Projectonvoorzien wrm	€ 100.000,00	1	post	€ 100.000	
		* Afronding	€ 1.900,00-	1	post	€ 1.900-	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 1.608.204
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.516.002,89	1	post	€ 1.516.003	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 92.201,04	1	post	€ 92.201	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 497.284
		* Stedenbouw	€ 269.956,79	1	post	€ 269.957	
		* Ruimtelijke ordening	€ 227.327,53	1	post	€ 227.328	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 2.571.275
		* Verwerving	€ 252.907,03	1	post	€ 252.907	
		* Communicatie	€ 215.399,52	1	post	€ 215.400	
		* Projectmanagement	€ 1.628.231,09	1	post	€ 1.628.231	
		* Planeconomie	€ 474.737,26	1	post	€ 474.737	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ 30.000
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 30.000,00	1	post	€ 30.000	
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ 147.603
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 147.603,00	1	post	€ 147.603	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ 80.000
		* Niet terugvorderbare btw	€ 80.000,00	1	post	€ 80.000	
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 2.897.741
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten VV	€ 2.897.741,48	1	post	€ 2.897.741	
		TOTAAL KOSTENRAMING					**€ 22.988.241**

Gloudemans

Fasering in %

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

Fasering

Kosten		*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.3.a	Waarde van de gronden	100%		100%	100%														
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	100%		100%	100%														
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.																		
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																		
6.2.4.a	Kosten onderzoeken																		
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken																		
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied																		
6.2.4.d	Kosten van maatregelen																		
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied																		
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties																		
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%	100%														
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%	100%														
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	100%		100%	100%														
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%	100%														
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	100%		100%					50%		50%								
6.2.4.l	Planschadekosten	100%		100%					50%		33%		17%						
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	100%		100%				100%											
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%														

Opbrengsten		*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																		
	- Bouwgrond projectmatig																		
	- Bouwgrond derden projectmatig																		
	- Bouwgrond vrije sector																		
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden																		
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties																		

Gloudemans

Fasering

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

Fasering

Kosten	*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 9.056.949		€ 9.056.949	€ 9.056.949														
6.2.3.b Waarde van de opstallen																		
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625		€ 79.625	€ 1.945	€ 20.000			€ 57.680										
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 290.000	€ 0	€ 290.000	€ 287.552	€ 2.448													
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 220.000		€ 220.000	€ 184.776	€ 17.500	€ 9.845	€ 5.000	€ 2.500		€ 379								
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558		€ 9.558	€ 9.558														
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000		€ 5.500.000	€ 2.751.792	€ 245.869	€ 150.000	€ 491.285	€ 122.500	€ 362.728	€ 135.739	€ 409.609	€ 75.000	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962	
6.2.4.d Kosten van maatregelen																		
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied																		
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																		
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204		€ 1.608.204	€ 1.608.204														
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284		€ 497.284	€ 497.284														
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities																		
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275		€ 2.571.275	€ 2.571.275														
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000		€ 30.000					€ 15.000		€ 15.000								
6.2.4.l Planschadekosten	€ 147.603		€ 147.603	€ 17.603				€ 73.802		€ 49.201		€ 6.997						
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000		€ 80.000				€ 80.000											
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 2.897.741		€ 2.897.741	€ 2.897.741														
Kosten per jaar	**€ 22.988.241**	**€ 0**	**€ 22.988.240**	**€ 19.884.680**	**€ 285.817**	**€ 159.845**	**€ 576.285**	**€ 271.482**	**€ 362.728**	**€ 200.319**	**€ 409.609**	**€ 81.997**	**€ 339.953**	**€ 50.000**	**€ 22.858**	**€ 246.705**	**€ 95.962**	**€ -**

Opbrengsten	*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 23.192.217	€ 0	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628		€ 1.641.636		€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980		€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589		
- Bouwgrond projectmatig	€ 6.694.210	€ (0)	€ 6.694.210		€ 1.184.135	€ 3.095.415		€ 919.053		€ 1.495.607								
- Bouwgrond derden projectmatig	€ 293.280		€ 293.280									€ 293.280						
- Bouwgrond derden vrije sector	€ 2.358.240		€ 2.358.240			€ 108.957					€ 290.981	€ 1.180.114		€ 556.593	€ 1.725	€ 219.870		
- Bouwgrond vrije sector	€ 8.612.625	€ 0	€ 8.612.625		€ 639.310	€ 1.599.256		€ 722.583		€ 1.880.043	€ 37.563	€ 1.540.586		€ 963.615	€ 267.951	€ 961.719		
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 2.934.363		€ 2.934.363	€ 2.934.363														
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 2.299.499		€ 2.299.499	€ 2.299.499														
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																		
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																		
Opbrengsten per jaar	**€ 23.192.217**	**€ 0**	**€ 23.192.217**	**€ 5.233.862**	**€ 1.823.445**	**€ 4.803.628**	**€ -**	**€ 1.641.636**	**€ -**	**€ 3.375.650**	**€ 328.543**	**€ 3.013.980**	**€ -**	**€ 1.520.208**	**€ 269.676**	**€ 1.181.589**	**€ -**	**€ -**

Programma	*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																		
- Bouwgrond projectmatig	28.486		28.486		5.039	13.172		3.911		6.364								
- Bouwgrond derden projectmatig	1.248		1.248									1.248						
- Bouwgrond derden vrije sector	9.248		9.248			427					1.141	4.628		2.183	7	862		
- Bouwgrond vrije sector	33.775		33.775		2.507	6.272		2.834		7.373	147	6.042		3.779	1.051	3.771		
- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148		13.148	13.148														
- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620		9.620	9.620														
Programma per jaar	**95.525**	**€ 0**	**95.525**	**22.768**	**7.546**	**19.871**	**0**	**6.745**	**0**	**13.737**	**1.288**	**11.917**	**0**	**5.962**	**1.058**	**4.634**	**0**	**0**

Gloudemans

Inflatie

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

Indexering / inflatie

Kostenstijging		*Totaal*	*Prijspeil*	*Inflatie*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.3.a	Waarde van de gronden		1-1-2021	0,00%															
6.2.3.b	Waarde van de opstallen		1-1-2021	0,00%															
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 1.259	1-1-2021	1,00%		€ 100			€ 1.159										
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2021	0,00%															
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 323	1-1-2021	1,00%		€ 87	€ 98	€ 75	€ 50		€ 11								
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2021	1,00%															
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 84.380	1-1-2021	1,00%		€ 1.226	€ 1.500	€ 7.388	€ 2.462	€ 9.136	€ 4.113	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen		1-1-2021	1,00%															
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2021	0,00%															
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2021	1,00%															
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2010	0,00%															
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2010	0,00%															
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities		1-1-2010	0,00%															
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2010	0,00%															
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 756	1-1-2021	1,00%					€ 302		€ 455								
6.2.4.l	Planschadekosten		1-1-2021	0,00%															
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2021	0,00%															
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2021	0,00%															
Totaal kostenstijging per jaar		**€ 86.718**			**€ -**	**€ 1.413**	**€ 1.598**	**€ 7.463**	**€ 3.973**	**€ 9.136**	**€ 4.579**	**€ 14.516**	**€ 3.045**	**€ 15.568**	**€ 2.551**	**€ 1.286**	**€ 15.177**	**€ 6.412**	**€ -**

Opbrengstenstijging		*Totaal*	*Prijspeil*	*Inflatie*	*1-1-2021*	*1-7-2021*	*1-1-2022*	*1-7-2022*	*1-1-2023*	*1-7-2023*	*1-1-2024*	*1-7-2024*	*1-1-2025*	*1-7-2025*	*1-1-2026*	*1-7-2026*	*1-1-2027*	*1-7-2027*	*1-1-2028*
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 491.844				€ 9.095	€ 48.036		€ 32.997		€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380		€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692		
	- Bouwgrond projectmatig	€ 100.651	1-1-2021	1,00%		€ 5.906	€ 30.954		€ 18.473		€ 45.318								
	- Bouwgrond derden projectmatig	€ 11.908	1-1-2021	1,00%									€ 11.908						
	- Bouwgrond derden vrije sector	€ 101.335	1-1-2021	1,00%			€ 1.090					€ 10.312	€ 47.917		€ 28.392	€ 97	€ 13.526		
	- Bouwgrond vrije sector	€ 277.949	1-1-2021	1,00%		€ 3.189	€ 15.993		€ 14.524		€ 56.967	€ 1.331	€ 62.554		€ 49.154	€ 15.073	€ 59.165		
	- Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		1-1-2021	1,00%															
	- Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		1-1-2021	1,00%															
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2021	0,00%															
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties		1-1-2021	0,00%															
Totaal opbrengstenstijging per jaar		**€ 491.844**			**€ -**	**€ 9.095**	**€ 48.036**	**€ -**	**€ 32.997**	**€ -**	**€ 102.286**	**€ 11.643**	**€ 122.380**	**€ -**	**€ 77.546**	**€ 15.170**	**€ 72.692**	**€ -**	**€ -**

Gloudemans

Kasstroomoverzicht

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

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2028
Looptijd (jaren)	12,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Rente contant	2,0%

Kasstroomoverzicht

	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027
Boekwaarde per …																	
Kosten nominaal	€ 22.988.240	€ -	€ 22.988.240	€ 19.884.680	€ 285.817	€ 159.845	€ 576.285	€ 271.482	€ 362.728	€ 200.319	€ 409.609	€ 81.997	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962
Kostenstijging	€ 86.718	€ -	€ 86.718	€ -	€ 1.413	€ 1.598	€ 7.463	€ 3.973	€ 9.136	€ 4.579	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412
Kosten incl. inflatie	**€ 23.074.958**	**€ -**	**€ 23.074.958**	**€ 19.884.680**	**€ 287.230**	**€ 161.443**	**€ 583.748**	**€ 275.455**	**€ 371.864**	**€ 204.898**	**€ 424.125**	**€ 85.043**	**€ 355.521**	**€ 52.551**	**€ 24.144**	**€ 261.882**	**€ 102.374**
Opbrengsten	€ 23.192.217	€ -	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -
Opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	**€ 23.684.060**	**€ -**	**€ 23.684.060**	**€ 5.233.862**	**€ 1.832.539**	**€ 4.851.665**	**€ -**	**€ 1.674.633**	**€ -**	**€ 3.477.935**	**€ 340.187**	**€ 3.136.360**	**€ -**	**€ 1.597.754**	**€ 284.846**	**€ 1.254.280**	**€ -**
Saldo lopende jaar				€ 14.650.818-	€ 1.545.309	€ 4.690.221	€ 583.748-	€ 1.399.178	€ 371.864-	€ 3.273.037	€ 83.939-	€ 3.051.317	€ 355.521-	€ 1.545.203	€ 260.702	€ 992.398	€ 102.374-
Saldo vorige jaar				€ -	€ 14.718.058-	€ 13.233.205-	€ 8.582.191-	€ 9.208.006-	€ 7.844.667-	€ 8.254.240-	€ 5.004.064-	€ 5.111.354-	€ 2.069.491-	€ 2.436.142-	€ 895.027-	€ 637.237-	€ 356.792
Saldo op datum				**€ 14.650.818-**	**€ 13.172.749-**	**€ 8.542.984-**	**€ 9.165.939-**	**€ 7.808.828-**	**€ 8.216.531-**	**€ 4.981.203-**	**€ 5.088.003-**	**€ 2.060.037-**	**€ 2.425.012-**	**€ 890.938-**	**€ 634.325-**	**€ 355.162**	**€ 254.418**
Rente per…				1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028
Renteparameter (lasten)				0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%
Renteparameter (baten)				0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%
Rentesaldo	**€ 353.517-**	**€ -**	**€ 353.517-**	**€ 67.239-**	**€ 60.456-**	**€ 39.208-**	**€ 42.067-**	**€ 35.838-**	**€ 37.710-**	**€ 22.861-**	**€ 23.351-**	**€ 9.454-**	**€ 11.130-**	**€ 4.089-**	**€ 2.911-**	**€ 1.630**	**€ 1.168**
Saldo lopende jaar				€ 14.718.058-	€ 13.233.205-	€ 8.582.191-	€ 9.208.006-	€ 7.844.667-	€ 8.254.240-	€ 5.004.064-	€ 5.111.354-	€ 2.069.491-	€ 2.436.142-	€ 895.027-	€ 637.237-	€ 356.792	€ 255.586

Gloudemans

Exploitatieplan, kostenverhaal

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

GEEN MACRO-AFTOPPING: ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Uitgangspunten

Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2028
Looptijd (jaren)	12,00
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteparameter (saldo negatief)	1,20%
Renteparameter (saldo positief)	1,20%
Renteparameter (saldo negatief)	1,54%
Renteparameter (saldo positief)	1,54%
Renteparameter (saldo negatief)	0,92%
Renteparameter (saldo positief)	0,92%
Renteparameter contant	2,0%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN

	Totaal	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022	1-7-2022	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025	1-1-2026	1-7-2026	1-1-2027	1-7-2027	1-1-2028
Kosten nominaal	€ 22.988.240	€ 19.884.680	€ 285.817	€ 159.845	€ 576.285	€ 271.482	€ 362.728	€ 200.319	€ 409.609	€ 81.997	€ 339.953	€ 50.000	€ 22.858	€ 246.705	€ 95.962	€ -
Kostenstijging	€ 86.718	€ -	€ 1.413	€ 1.598	€ 7.463	€ 3.973	€ 9.136	€ 4.579	€ 14.516	€ 3.045	€ 15.568	€ 2.551	€ 1.286	€ 15.177	€ 6.412	€ -
Rentelasten / baten	€ 353.517	€ 67.239	€ 60.456	€ 39.208	€ 42.067	€ 35.838	€ 37.710	€ 22.861	€ 23.351	€ 9.454	€ 11.130	€ 4.089	€ 2.911	€ 1.630-	€ 1.168-	€ -
Kosten op eindwaarde	**€ 23.428.475**	**€ 19.951.920**	**€ 347.686**	**€ 200.651**	**€ 625.815**	**€ 311.293**	**€ 409.574**	**€ 227.759**	**€ 447.477**	**€ 94.497**	**€ 366.650**	**€ 56.639**	**€ 27.055**	**€ 260.252**	**€ 101.206**	**€ -**
Kosten contant	**€ 18.473.193**															
Opbrengsten	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	**€ 23.684.060**	**€ 5.233.862**	**€ 1.832.539**	**€ 4.851.665**	**€ -**	**€ 1.674.633**	**€ -**	**€ 3.477.935**	**€ 340.187**	**€ 3.136.360**	**€ -**	**€ 1.597.754**	**€ 284.846**	**€ 1.254.280**	**€ -**	**€ -**
Opbrengsten contant	**€ 18.674.720**															
Detailberekeningen contante opbrengsten																
6.2.7.a - Uitgifte van gronden																
nominaal	€ 23.192.217	€ 5.233.862	€ 1.823.445	€ 4.803.628	€ -	€ 1.641.636	€ -	€ 3.375.650	€ 328.543	€ 3.013.980	€ -	€ 1.520.208	€ 269.676	€ 1.181.589	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ 491.844	€ -	€ 9.095	€ 48.036	€ -	€ 32.997	€ -	€ 102.286	€ 11.643	€ 122.380	€ -	€ 77.546	€ 15.170	€ 72.692	€ -	€ -
eindwaarde	**€ 23.684.060**	**€ 5.233.862**	**€ 1.832.539**	**€ 4.851.665**	**€ -**	**€ 1.674.633**	**€ -**	**€ 3.477.935**	**€ 340.187**	**€ 3.136.360**	**€ -**	**€ 1.597.754**	**€ 284.846**	**€ 1.254.280**	**€ -**	**€ -**
contante waarde	**€ 18.674.720**															
6.2.7.b - Bijdragen en subsidies van derden																
nominaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
eindwaarde	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
contante waarde	**€ -**															
6.2.7.c - Bijdrage andere exploitaties																
nominaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
eindwaarde	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
contante waarde	**€ -**															

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan

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

Gloudemans

Exploitatieplan, samenvatting

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

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel	**Verhaalbare kosten** contant		**Inbrengwaarde** totaal		uitgeefbaar deel		openbaar deel		**Zelfverrichte werkzaamheden**	**Exploitatiebijdrage** Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.	
Echt K 796	€ 280.295	1,52%	€ 67.450	100,00%	€ 67.450	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 280.295	1,52%	€ 212.845	1,61%	€ 212.845	2,26%
Echt K 808	€ 234.895	1,27%	€ 56.525	100,00%	€ 56.525	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 234.895	1,27%	€ 178.370	1,35%	€ 178.370	1,89%
Echt K 812	€ 200.412	1,08%	€ 59.375	100,00%	€ 50.113	84,40%	€ 9.263	15,60%	€ -	€ 200.412	1,08%	€ 150.300	1,14%	€ 141.037	1,50%
Echt K 813	€ 190.328	1,03%	€ 56.050	100,00%	€ 47.643	85,00%	€ 8.408	15,00%	€ -	€ 190.328	1,03%	€ 142.685	1,08%	€ 134.278	1,43%
Echt K 815	€ 466.468	2,53%	€ 221.825	100,00%	€ 111.150	50,11%	€ 110.675	49,89%	€ -	€ 466.468	2,53%	€ 355.318	2,69%	€ 244.643	2,60%
Echt K 819	€ 522.085	2,83%	€ 124.925	100,00%	€ 124.403	99,58%	€ 523	0,42%	€ -	€ 522.085	2,83%	€ 397.683	3,01%	€ 397.160	4,22%
Echt K 831	€ 6.450	0,03%	€ 50.706	100,00%	€ 1.430	2,82%	€ 49.276	97,18%	€ -	€ 6.450	0,03%	€ 5.020	0,04%	€ 44.256-	-0,47%
Echt K 832	€ 163.401	0,88%	€ 50.706	100,00%	€ 39.250	77,41%	€ 11.456	22,59%	€ -	€ 163.401	0,88%	€ 124.151	0,94%	€ 112.695	1,20%
Gemeente / Hurks, GEM Bocage	€ 16.408.859	88,83%	€ 8.369.387	100,00%	€ 4.757.592	56,85%	€ 3.611.795	43,15%	€ -	€ 16.408.859	88,83%	€ 11.651.267	88,15%	€ 8.039.472	85,38%
Totaal	**€ 18.473.193**	**100%**	**€ 9.056.949**	**100%**	**€ 5.255.555**	**58%**	**€ 3.801.395**	**42%**	**€ -**	**€ 18.473.193**	**100%**	**€ 13.217.638**	**100%**	**€ 9.416.243**	**100%**

Exploitatieplan, bijdragen

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

Totaal plangebied

Ruimtegebruik				Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bruto oppervlakte		**164.170**	**m2**		
te handhaven		-	m2		
Netto oppervlakte	**100%**	**164.170**	**m2**	**98.690**	**96.670**
Uitgeefbaar	58%	95.525	m2		
Bouwgrond projectmatig		28.486	m2	28.486	28.070
Bouwgrond derden projectmatig		1.248	m2	1.248	1.200
Bouwgrond derden vrije sector		9.248	m2	10.035	9.603
Bouwgrond vrije sector		33.775	m2	36.649	35.526
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		13.148	m2	12.487	12.487
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		9.620	m2	9.785	9.785
Openbaar	42%	68.645	m2		
Controle		**-**	**m2**		

Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten		Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten	€ 18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten	**€ 18.473.193**		**€ 191,09**

Echt K 796	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte		**1.420**	**m2**		
te handhaven			m2		
Netto oppervlakte	**100%**	**1.420**	**m2**		**1.467**
Uitgeefbaar	100,00%	1.420	m2		
Bouwgrond projectmatig			m2		-
Bouwgrond derden projectmatig			m2		-
Bouwgrond derden vrije sector		1.420	m3		1.467
Bouwgrond vrije sector			m2		-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			m2		-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			m2		-
Openbaar	0,00%	-	m2		
Controle		**-**	**m2**		

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	67.450
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**67.450**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		1.467	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**280.295**	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€	67.450	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**212.845**	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-	-
Saldo gemeente		**€**	**212.845**	

Echt K 808	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**1.190**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**1.190**	**m2**	**1.229**
Uitgeefbaar	100,00%		1.190	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden vrije sector			1.190	m2	1.229
Bouwgrond vrije sector			-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	0,00%		-	m2	
Controle			**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	56.525
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**56.525**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		1.229	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**234.895**	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€	56.525	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**178.370**	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-	-
Saldo gemeente		**€**	**178.370**	

Echt K 812	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**1.250**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**1.250**	**m2**	**1.049**
Uitgeefbaar	84,40%		1.055	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			633	m2	609
Bouwgrond derden vrije sector			422	m2	440
Bouwgrond vrije sector			-	m3	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	15,60%		195	m2	
Controle			**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	59.375
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**59.375**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		1.049	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**200.412**	
Zelf te bebouwen deel	84,40%	€	50.113	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**150.300**	
Aankoopsom openbare ruimte	15,60%	€	9.263	-
Saldo gemeente		**€**	**141.037**	

Echt K 813	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**1.180**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**1.180**	**m2**	**996**
Uitgeefbaar	85,00%		1.003	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			615	m2	591
Bouwgrond derden vrije sector			388	m2	405
Bouwgrond vrije sector			-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	15,00%		177	m2	
Controle			**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	56.050
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**56.050**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		996	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**190.328**	
Zelf te bebouwen deel	85,00%	€	47.643	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**142.685**	
Aankoopsom openbare ruimte	15,00%	€	8.408	-
Saldo gemeente		**€**	**134.278**	

Echt K 815	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**4.670**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**4.670**	**m2**	**2.441**
Uitgeefbaar	50,11%		2.340	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden vrije sector			2.340	m2	2.441
Bouwgrond vrije sector			-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	49,89%		2.330	m2	
Controle			**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	221.825
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**221.825**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		2.441	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**466.468**	
Zelf te bebouwen deel	50,11%	€	111.150	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**355.318**	
Aankoopsom openbare ruimte	49,89%	€	110.675	-
Saldo gemeente		**€**	**244.643**	

Echt K 819	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**2.630**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**2.630**	**m2**	**2.732**
Uitgeefbaar	99,58%		2.619	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden vrije sector			2.619	m2	2.732
Bouwgrond vrije sector			-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	0,42%		11	m2	
Controle			**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	124.925
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**124.925**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		2.732	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**522.085**	
Zelf te bebouwen deel	99,58%	€	124.403	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**397.683**	
Aankoopsom openbare ruimte	0,42%	€	523	-
Saldo gemeente		**€**	**397.160**	

Echt K 831	Volledig			
Ruimtegebruik				**Gewogen eenheden**
				contant
Bruto oppervlakte		**1.170**	**m2**	
te handhaven		-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**	**1.170**	**m2**	**34**
Uitgeefbaar	2,82%	33	m2	
Bouwgrond projectmatig		-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig		-	m2	-
Bouwgrond derden vrije sector		33	m2	34
Bouwgrond vrije sector		-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd		-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd		-	m2	-
Openbaar	97,18%	1.137	m2	
Controle		**-**	**m2**	

Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde		€	50.706
Schadeloosstelling		€	-
Totale inbrengwaarde		**€**	**50.706**

Exploitatiebijdrage				
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720	
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**	
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**	
Gewogen eenheden eigendom	contant		34	
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**6.450**	
Zelf te bebouwen deel	2,82%	€	1.430	-
Zelfverrichte werkzaamheden				-
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**5.020**	
Aankoopsom openbare ruimte	97,18%	€	49.276	-
Saldo gemeente		**€**	**44.256-**	

Echt K 832	Volledig				
Ruimtegebruik					**Gewogen eenheden**
					contant
Bruto oppervlakte			**1.080**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**1.080**	**m2**	**855**
Uitgeefbaar	77,41%		836	m2	
Bouwgrond projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden projectmatig			-	m2	-
Bouwgrond derden vrije sector			836	m2	855
Bouwgrond vrije sector			-	m2	-
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd			-	m2	-
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd			-	m2	-
Openbaar	22,59%		244	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	50.706		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**50.706**		
Exploitatiebijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	18.473.193		
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	18.674.720		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**18.473.193**		
Totaal gewogen eenheden	contant		96.670		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		**€**	**191,09**		
Gewogen eenheden eigendom	contant		855		
Bruto exploitatiebijdrage		**€**	**163.401**		
Zelf te bebouwen deel	77,41%	€	39.250	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto exploitatiebijdrage		**€**	**124.151**		
Aankoopsom openbare ruimte	22,59%	€	11.456	-	
Saldo gemeente		**€**	**112.695**		

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

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	12-4-2021
Gemeente	Echt-Susteren
Projectnaam	Bocage
Projectnummer	1535.12
Datum prijspeil	1-1-2016
Looptijd project in jaren	15
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 12 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 164.170,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ● binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ○ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ● ja ○ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 49 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 44 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 5 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 8 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 8 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b 0 stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning): c 0 stuks
- d waarvan percelen met bijzondere objecten: d 0 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a 8 stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 2 stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ● nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

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

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

95.525	m2 uitgeefbaar	58%
68.645	m2 openbaar	42%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ● Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen
- ☑ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☑ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ● nee

info a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? 0 aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ● ja ○ nee

info 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

info zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ● normaal ○ goed

info **Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ● ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 60.000 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) bedrijven/kassen %

info ☑ overige onroerende zaken 100 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ○ ja ● nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	i	%
i	☑ Enkelvoudig onderhands	100 %	☐ Turn key	i	%
i	☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees	i	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ○ ja ● nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? info c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ● ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

info Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	i	%
i	☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	i	%
i	☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	i	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ● Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	12-4-2021
Gemeente	**Echt-Susteren**
Projectnaam	**Bocage**
Projectnummer	**1535.12**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	15

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☑ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☑ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☑ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum 12-4-2021
Gemeente **Echt-Susteren**
Projectnaam **Bocage**
Projectnummer **1535.12**
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 15

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

		Produkt / Activiteit	
		Civiele en cultuur techniek	
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			uren en bedragen slopen
			bedragen ophogen/voorbelasten
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement	
			uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Management	
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week
☑ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	12-4-2021	**Complexiteit**	**142%**
	Gemeente	**Echt-Susteren**		
	Projectnaam	**Bocage**		
	Projectnummer	**1535.12**	print	
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	15		

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

BIJLAGE 4

VAN DER HORST TAXATEURS

TAXATIERAPPORT

Percelen grond plan “Bocage”
Echt





REGISTER TAXATEUR

INHOUDSOPGAVE

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

BIJLAGEN:

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

TAXATIE

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

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

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

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

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

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

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

Waardepeildatum en andere relevante data
Inspectiedatum: 5 februari 2021
Waardepeildatum: Ultimo 2020
Rapportdatum: 11 februari 2021

Vastgoedobject

Omschrijving: Diverse percelen grond gelegen in herontwikkelingsgebied “Bocage”, thans onder meer in gebruik als openbare weg, groenvoorziening, deels braakliggend (voormalig bedrijfsterrein) en deels bouwrijp (enkele bouwrijpe kavels) alsmede verdere onroerende voorzieningen.
Plaatselijk bekend: **Peijerstraat/Gildelaan/Mulderstraat/Peutenweg/Gebroekerstraat/ Steenhouwerstraat te Echt (gemeente Echt-Susteren).**

Taxatie

Rekening houdende met alle waardebepalende factoren, de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen, wordt het onderhavige vastgoedobject per ultimo december 2020 gewaardeerd op:

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

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

Zegge: TWEEHONDERD VIJFENVIJFTIG EURO

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

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

Zegge: TWEEHONDERD VIJFENDERTIG EURO

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

Echt / Roermond,

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

rev rmi erkend lid van vastgoedpro

ALGEMENE OPMERKINGEN

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

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

Offerte / opdrachtvoorwaarden.
Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 17 december 2020 een offerte ingediend bij opdrachtgever. In deze offerte staan de opdrachtvoorwaarden aangegeven. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn: de benoeming van de taxateur en de status van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever en eventuele mede-opdrachtgevers, het doel van de taxatie, het soort taxatie (volledig, hertaxatie, update), het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik daarvan, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, eventuele beperkingen in het gebruik, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS en de reglementen van de NRVT. Het in de offerte aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de kosten van verschotten en de omzetbelasting. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie en het honorarium is dus niet aanwezig.

Opdracht.
Op 18 december 2021 heeft opdrachtgever de opdracht schriftelijk bevestigd waarmee de overeenkomst tot dienstverlening (taxatie) tot stand is gekomen. Onder de professionele taxatiedienst wordt verstaan de werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

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

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

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

Als "bijzonder uitgangspunt" zal de taxateur uitgaan van de waardepeildatum 31 december 2020.

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

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

Uitvoering taxatie conform Europese standaarden.
De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de Europese standaarden die door TEGoVA zijn opgesteld ('blue-book', 9e editie 2020) en die gebaseerd zijn op de EVS. Naleving van de standaarden en reglementen kan worden gecontroleerd door en op grond van de reglementen TEGoVA (zie hiervoor www.tegova.org) enerzijds voor het gedrag, anderzijds voor het treffen van disciplinaire maatregelen (tuchtrecht).

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

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

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

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

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

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

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

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatieopdracht noch voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.
Verder moet worden opgemerkt dat deze taxatie een momentopname is. Ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot nieuwe inzichten en veranderde waarden. Om zicht te houden op de actuele waarde wordt geadviseerd de taxatie periodiek te herhalen. De taxateur aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het rapport is gemaakt, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n). Er zijn geen gebeurtenissen geweest die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de getaxeerde waarde en die hebben plaatsgevonden na de inspectiedatum en voor de rapportdatum.

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

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

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

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

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

KADASTER

Kadastrale gegevens

Gemeente	*Sectie*	*Nummer*	*Vernummerd in*	*Eigendom*	*Grootte in m²*
Echt	K	796		Mulleners Vastgoed BV	1.420
Echt	K	808		Mulleners Vastgoed BV	1.190
Echt	K	811	7500 en 7501	GEM Bocage CV	2.540
Echt	K	812		Mulleners Vastgoed BV	1.250
Echt	K	813		Mulleners Vastgoed BV	1.180
Echt	K	814		GEM Bocage CV	2.220
Echt	K	815		Mulleners Vastgoed BV	4.670
Echt	K	819		Mulleners Vastgoed BV	2.630
Echt	K	820		GEM Bocage CV	1.450
Echt	K	821		GEM Bocage CV	3.760
Echt	K	822		GEM Bocage CV	2.420
Echt	K	823		GEM Bocage CV	1.780
Echt	K	824		GEM Bocage CV	1.630
Echt	K	826		GEM Bocage CV	1.000
Echt	K	830		GEM Bocage CV	3.340
Echt	K	831		F.W.J.H. Lenaerts	1.170
Echt	K	832		F.W.J.H. Lenaerts	1.080
Echt	K	833		GEM Bocage CV	3. 090
Echt	K	2337	7584-7608-7586	GEM Bocage CV	1.915
Echt	K	2338	7587-7588	GEM Bocage CV	1.905
Echt	K	2339	7589-7590-7591	GEM Bocage CV	1.750
Echt	K	2340	7595-7594-7593-7592-7609-7597-7598-7599	GEM Bocage CV	4.120
Echt	K	2341	7602-7601-7609-7603	GEM Bocage CV	6.325
Echt	K	2343	7604-7579	GEM Bocage CV	2.435
Echt	K	3852		GEM Bocage CV	10.050
Echt	K	4081	7605-7606-7607-7583	GEM Bocage CV	1.300
Echt	K	4385		GEM Bocage CV	1.240
Echt	K	7028		GEM Bocage CV	1.253
Echt	K	7032		GEM Bocage CV	5.025
Echt	K	7033		GEM Bocage CV	2.145
Echt	K	7035		Gemeente Echt-Susteren	413
Echt	K	7037		GEM Bocage CV	1.091
Echt	K	7056		GEM Bocage CV	198
Echt	K	7058		GEM Bocage CV	490
Echt	K	7224		Hurks vastgoedontwikkeling	521
Echt	K	7249	7604-7560	GEM Bocage CV	5.632
Echt	K	7402		GEM Bocage CV	10.946
Echt	K	7407	7492-7500-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	4.153
Echt	K	7410	7500-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	3.061
Echt	K	7432	7492-7500-7501-7533-7555-7556	GEM Bocage CV	5.746
Echt	K	7476	7576-7575-7574-7573-7572-7561-7604-7563-7564-7565-7566-7567-7568-7605-7606-7607-7577-7526	GEM Bocage CV	26.372
Echt	K	7490		GEM Bocage CV	1.153
Totale grootte:					130.359

Zakelijke rechten

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

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

Titelrecherche

De taxateur heeft ten behoeve van deze waardering geen titelonderzoek verricht. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft geen nader titelonderzoek verricht.
De taxateur gaat ervan uit dat de uit te geven percelen / kavels vrij van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen worden geleverd, behoudens eventuele (te vestigen) erfdienstbaarheden of zakelijke rechten vanwege nutsvoorzieningen, leidingen, kabels en dergelijke.

Met betrekking tot de verkoop in de periode 2017, 2018, en 2019 van de percelen zijn transactiegegevens ontvangen van de opdrachtgever. Dat betreft de percelen (met aanduiding sectie-letter en perceelnummer)
Echt, K, 805 en 7036,
Echt, K, 7373 en 7375,
Echt, K, 7398, 7399, 7400, 7401, 7396, 7395, 7394, 7393 en 7392, samen groot 2.353 m²,
Echt, K, 7406,
Echt, K, 7408,
Echt, K, 7409 en 7411,
Echt, K, 7380,
Echt, K, 7428,
Echt, K, 7430,
Echt, K, 7431,
Echt, K, 7489 en
Echt, K, 7453 tot en met 7475.

In 2020 zijn daarbij gekomen de percelen:

Echt, K, 7556, 588 m².	Kavel B3	Afkomstig uit 7410.
Echt, K, 7533, 490 m²	Kavel B1	Afkomstig uit 7410.
Echt, K, 7492, 526 m²	Kavel B4	Afkomstig uit 7555
Echt, K, 7501, 690 m²	Kavel K1	Afkomstig uit 811 en 7555
Echt, K, 7428, 599 m²	Kavel A7	Afkomstig uit 7555
Echt, K, 7500, 629 m².	Kavel J2	Afkomstig uit 7555

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

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

GEBRUIK

Huidige gebruik

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

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT

Globale omschrijving en indeling van het vastgoedobject

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

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

Aan de Steenhouwerstraat de Zadelmakerstraat, Olieslagerstraat en de Mandemakersstraat / Slotenmakersstraat zijn al woningen gebouwd. Daar vinden nu ook nog nieuwbouwactiviteiten plaats.

Programma woningbouw

Voor de locatie is een plan ontwikkeld voor de realisatie van in totaal 215 grondgebonden woningen/kavels in de vrije sector. De exploitatieperiode loopt van 1 april 2016 tot en met 31 december 2026. De uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw is eveneens voor deze periode voorzien. Het betreft zowel kavels bouwrijpe grond in de vrije sector als bouwrijpe grond voor projectmatige woningbouw.
Een deel van de gronden binnen het exploitatieplangebied is, op grond van het toenmalig vigerende bestemmingsplan “Echt-zuidoost (Bocage) fase 1” en het thans vigerende bestemmingsplan “Bocage, 1e herziening”, reeds uitgegeven. Voor een aantal kavels zowel in de vrije sector als in de projectmatige woningbouw is reeds bouwrijpe grond verkocht.

Duurzaamheid

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

Energielabel

Niet van toepassing.

MILIEU-ASPECTEN

Door de taxateur is aan derden geen opdracht gegeven tot het doen naar onderzoek van eventuele verontreiniging van de bodem, behorende bij het vastgoedobject en de aanwezigheid van materialen in, op of aan het vastgoedobject die schadelijk zijn of zouden kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden.
Ten behoeve van deze taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals "Bodemloket" (zie bijlagen).
Indien er van het getaxeerde geen informatie beschikbaar is, noch bij opdrachtgever noch in de vorm van openbaar toegankelijke bronnen, is de taxateur uitgegaan van de veronderstelling dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning (conform de Wet Wabo) wordt belemmerd.

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

Bodemverontreiniging

De eigenaar is in het bezit van een recent actualiserend historisch bodemonderzoeksrapport. Het onderzoek werd uitgevoerd door Econsultancy, het rapport is op 12 november 2019 uitgebracht. In de bijlagen zijn gegevens uit de rapportage bijgevoegd.
Geconcludeerd is dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouwplannen.

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

Tanks

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

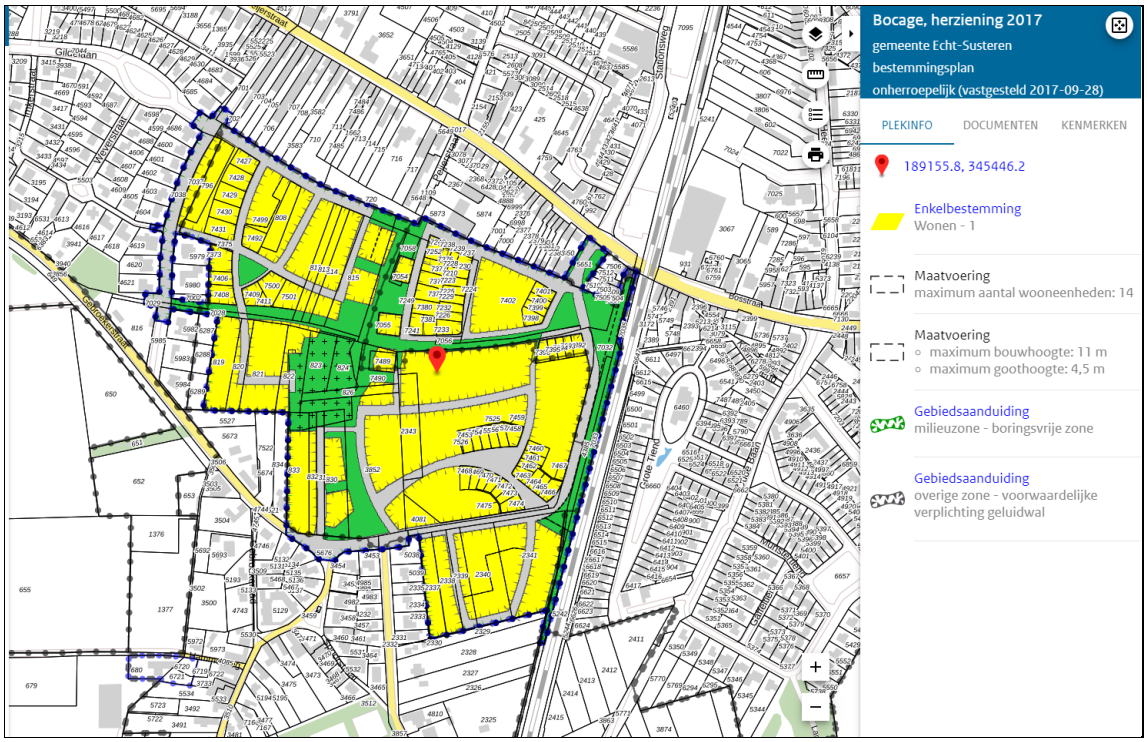
SITUERING

Stand en ligging

Omschrijving locatie	:	Het plan Bogace is een uitbreidingsplan van de gemeente Echt. Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke zijde van de kern van Echt, direct ten westen van de noord-zuid spoorlijn Roermond-Sittard. . De gemeente Echt-Susteren telt ongeveer 32.000 inwoners waarvan circa 7.600 in Echt wonen. Noordelijk van het plangebied ligt de west-oost verbindingsweg Peyerstraat met voornamelijk lintbebouwing. Oostelijk ligt se spoorlijn en zuidelijk van het plangebied ligt de kom van Gebroek en verder agrarisch gebied.
Beoordeling locatie	:	Goed.
Belendingen	:	In de directe omgeving bevindt zich bebouwing van zowel recent als ouder bouwjaar en met name bestemd voor woondoeleinden. In de verdere omgeving liggen agrarische percelen en een spoorlijn.
Soort gebruik belendingen	:	Met name woondoeleinden.
Bereikbaarheid	:	De locatie is goed te bereiken, zowel met eigen als met openbaar vervoer. Aansluitingen op de belangrijkste in- en uitvalswegen naar en van Echt liggen op korte afstand. Aansluitingen op het autosnelwegennet liggen westelijk van het getaxeerde op enkele minuten autorijden (A2 en A73). Het NS-station en bushalteplaatsen zijn op loopafstand aanwezig. Na gereedkomen van de voorziene infrastructuur in het plan zullen de uit te geven gronden goed bereikbaar zijn via de verharde openbare weg.
Parkeergelegenheid	:	De voor woningbouw uit te geven gronden/kavels beschikken na gereedkomen van het plan over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Langs de openbare weg worden verdere parkeerplaatsen aangelegd.
Toekomstige ontwikkelingen	:	Het plangebied is nog in ontwikkeling, de geplande infrastructurele voorzieningen zijn thans in beperkte mate aanwezig en zullen al naar gelang de ontwikkeling vordert, verder worden aangelegd.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan



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

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

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

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

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

Uitbreidingsmogelijkheden

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

Toekomstig gebruik/vergunningen

Het is de bedoeling om de bouwgrond te verkopen voor de bouw van vrijstaande woningen in de vrije sector en voor projectmatige bouw van woningen. Voor bepaalde percelen en vlekken zijn de hiertoe benodigde vergunningen zoals de WABO-vergunning verleend.

Toekomstige ontwikkelingen

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

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

Marktgegevens

Macro-economisch beeld /Economische vooruitzichten 2021

Het verloop van de coronapandemie is zeer ongewis en de onzekerheid over de economische vooruitzichten blijft groot. Sinds september/oktober 2020 is het aantal coronabesmettingen weer opgelopen en kennen Nederland en de rest van Europa een tweede besmettingsgolf. Deze golf is mede veroorzaakt door mutaties van het virus, waarbij de Engelse variant de meeste onrust veroorzaakt. De tweede golf heeft geleid tot herinvoering van contact-beperkende maatregelen en daarna ook tot een tweede lockdown die uiteindelijk tot in februari 2021 zal voortduren.
Het is op dit moment onduidelijk of deze maatregelen de verspreiding van het virus voldoende remmen en hoe lang ze van kracht zullen blijven. Ook is het nog ongewis of er nieuwe besmettingsgolven zullen volgen. Daarmee blijft de onzekerheid over de economische ontwikkeling in 2021 groot. Vast staat wel dat de grotere onzekerheid nadelig uitwerkt op de consumptie en investeringen in Nederland in het algemeen. Opgemerkt zij wel dat de economie na de eerste coronagolf een grote veerkracht heeft getoond; dat bleek onder andere uit de zeer sterke bbp-stijging in het derde kwartaal van 2020.
Ondanks stevig herstel in het derde kwartaal van 2020 zijn productie en bestedingen nog steeds fors lager dan voor de corona-uitbraak. Na de grootste kwartaal-op-kwartaaldaling van het bbp in het tweede kwartaal van 2020 (-8,5%) is in het derde kwartaal de grootste stijging ooit gevolgd (+7,7%), mogelijk ook doordat de corona-maatregelen wat werden versoepeld. Desondanks is het bbp-volume nog altijd 3,0% lager dan eind 2019, een uitzonderlijk grote daling. De tweede coronagolf van september-oktober 2020 en de daarbij horende nieuwe contactbeperkingen hebben een nadelig effect op productie en bestedingen in het vierde kwartaal. Naar verwachting neemt het bbp af ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De beperkt beschikbare informatie (pinbetalingen, mobiliteitsdata; voorlopende vertrouwensindicatoren) wijst hierop. De daling is echter kleiner dan in het tweede kwartaal. De industrie is nu beter ingespeeld op de beperkingen die corona met zich meebrengt. Detailhandel en contactberoepen werkten grotendeels door, er is minder ziekteverzuim en productiviteitsverlies doordat de scholen dit keer dicht blijven. Ook neemt de productie van de recreatie- en cultuursectoren af van een al lager niveau. Het effect op vertrouwensindicatoren is tot nu toe ook kleiner. Omvangrijke steunmaatregelen en het herstel in het derde kwartaal hebben de oploop 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 oploop 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 overheids-financiën 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)

<u>Ontwikkelingen op het gebied van vastgoed.</u>
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 transactieprijzen 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 de periode januari-oktober 2020 een sterk wisselend beeld op de vastgoedmarkt te zien gegeven. De negatieve teneur van de pandemie werd "opgeheven" door de aldoor lage rentestand en ook de belastingmaatregelen van de regering van eind 2020 (overdrachtsbelasting naar 8 % behalve voor woningen voor eigen gebruik).

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

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

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

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

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

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

De lokale woningmarkt

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

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

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

Voor de woningmarkt in de regio Midden-Limburg, waartoe de gemeente Echt gerekend kan worden, geldt dat er eveneens sprake is van een groeiende vraag; de prijzen vertonen een stijgende lijn.Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 lijken de verkopen wat terug te lopen; de prijzen liggen echter globaal 7 % hoger. De terugloop in het aantal verkopen wordt deels veroorzaakt door het ‘opdrogen’ van het aanbod; de afgelopen jaren werden meer woningen verkocht dan dat er te koop werden gezet.
Merkbaar is dat na een reeks van jaren stilstand op de woningmarkt, weer plannen worden gemaakt en projecten tot uitvoering komen. Ook worden plannen die ten gevolge van de kredietcrises in de ijskast gezet waren, weer opgepakt en gerealiseerd. Op de markt van huur en verhuur van woonruimte is het plaatselijk beeld gelijk aan het landelijk beeld. Excessen zoals in grotere gemeenten waar de markt ook wordt beïnvloed door studenten en/of expats, zijn niet waarneembaar in Midden-Limburg.

<u>Provinciaal beeld woningmarkt.</u>
De provincie Limburg is onder te verdelen in drie regio’s: Noord, Midden en Zuid. Noord heeft een meer agrarisch karakter, Midden kent meer (zakelijke) dienstverlening en logistiek, Zuid vanuit de historie gegroeide industrie en opkomend toerisme. Deze onderscheidende karakteristieken zijn ook terug te vinden in de betreffende regionale woningmarkten. In het noordelijk deel van de provincie is het prijsniveau in de koopwoningmarkt vrij stabiel, in Midden is een licht stijgende tendens waarneembaar en in Zuid blijven de prijzen redelijk stabiel, met uitzondering van de regio Maastricht. Het marktbeeld is in zijn algemeenheid dat het beeld van de woningmarkt vergelijkbaar met het landelijke beeld van gebieden en gemeenten buiten de grootstedelijke regio’s. Het aanbodvolume, dat enkele jaren geleden nog groot was, is teruggelopen en de doorlooptijden zijn korter geworden.
Voor Zuid-Limburg geldt daarnaast dat er sprake is van aan krimpregio. De absolute afname van de bevolking, op korte termijn in Zuid-Limburg en na 2030 in Midden- en Noord-Limburg, zal naar eerdere verwachtingen tot een overaanbod aan woningen leiden. Kwantitatief is daarvan in delen van Zuid-Limburg nu al en nog steeds sprake.
Een tendens die waarneembaar is in de vastgoedsector is dat er een verschuiving vanuit de beleggerswereld bespeurbaar is van commercieel naar residentieel vastgoed. Dit is ook het geval in de provincie Limburg. Het kopen van woningen om die te verhuren is ingegeven door de lage rentestand. Spaartegoeden kennen door de lage rente weinig of zelfs geen rendement; het beleggen in goedkope woningen met het oogmerk deze te verhuren levert in dat geval (aanmerkelijk) meer rendement. Doordat beleggers woningen in de lage prijsklasse wegkopen kunnen starters moeilijk aan een woning komen; de druk op nieuwbouwwoningen neemt daardoor toe. Overigens kopen beleggers thans ook nieuwbouwwoningen met de bedoeling deze te verhuren. De verstoring in dit segment van de woningmarkt kan de doorstroming negatief beïnvloeden. Het marktbeeld voor huurwoningen laat onverminderd zien dat de vraag het aanbod overstijgt. De redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn velerlei.
Met name de strengere regels voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering voor een particuliere woning en het voor huurders aantrekkelijke systeem van huurtoeslag voor woningen met een netto huurprijs van minder dan € 737,31 per maand (prijspeil 31 december 2020 en € 752,33 voor 2021) zorgen voor een onevenwichtige vraag-aanbod-verhouding.

De lokale marktomstandigheden.
Met betrekking tot de woningmarkt kan worden gesteld dat de regio Midden-Limburg, waartoe Echt-Susteren behoort, de landelijke tendens volgt: weinig aanbod, veel vraag en vooral in het starters- en huursegment hoge prijzen per vierkante meter vloeroppervlak.
In Midden Limburg zijn de problemen op de woningmarkt minder groot dan in Zuid-Limburg. Merkbaar is dat na een reeks van jaren stilstand op de woningmarkt, weer plannen worden gemaakt en projecten tot uitvoering komen. Op de markt van huur en verhuur van woonruimte is het plaatselijk beeld gelijk aan het landelijk beeld. De vraag naar huur- en koopwoningen is duidelijk toegenomen en de prijsdalingen, die in de tijd van de economische crisis voorkwamen, zijn tot stilstand gebracht; prijsstijgingen zijn waarneembaar en de doorlooptijd (de termijn tussen het te koop aanbieden en de feitelijke transactie) zijn (aanmerkelijk) korter geworden. Excessen zoals in grotere gemeenten waar de markt ook wordt beïnvloed door studenten, zijn niet waarneembaar in Midden-Limburg.

Referentiegegevens

Koop

Adres:	Plaats:	Aantal m²	Koopsom (€) per m² v.o.n. (inclusief BTW)	Koopsom (€) per m² v.o.n. (exclusief BTW)	Datum:
Merumerbroekweg, bouwnr 2	Herten	961	250,00	206,61	Oktober 2018
Groenezijweg bouwnr 5	Herten	776	242,27	200,22	November 2018
Lamers-/Obersgriend, bouwnr 10	Herten	1.109	293,06	242,20	November 2018
Wolfsberg kavel K, bouwnr 1	Herten	310	287,10	237,27	December 2018
Lamers-/Obersgriend, bouwnr 9	Herten	1.179	271,42	224,31	April 2019
Herensteerten, kavel 7	Herten	526	318,44	263,17	Mei 2019
Herensteerten, kavel 6	Herten	525	319,05	263,68	Juli 2019
Rijksweg Noord , kavel 4	Susteren	818	183,37	151,84	Oktober 2019
Molenstraat 4	Echt	193		246,11 k.k.	Oktober 2019
Heidestraat ongen.	Susteren	694		132,56 k.k.	December 2019
Kavel 3	Susteren	890	223,12	162,50	Januari 2020
Nieuw Stalberg 2 kavel 24	Venlo	720	274,99	216,94	Januari 2020
Van Hoensbroeckstraat	Roermond	778	276,19	356,68	Februari 2020
Groenezijweg nummer 4	Herten	867	313,73	210,74	April 2020
Broekmolen	Sittard	332	291,57	233,43	Mei 2020
Onzelievevrouwehofweg 8	Weert	598	356,68	234,94	Juni 2020
Rapunzel	Sittard	415	305,56	291,57	Juni 2020
Boswaard kavel 003	Weert	900	331,33	252,53	Juli 2020
Hannes Kempkensweg	Montfort	493	222,55	184,40	Juli 2020
Niieuw Stalberg kavel 34	Venlo	830	233,43	227,26	Augustus 2020
Neeldervelt, bouwnummer 73	Roermond	525	276,19	228,26	September 2020
Herensteerten nummer 2	Herten	510	277,42	259,28	Oktober 2020
Boswaard kavel 014	Weert	830	284,28	273,82	Oktober 2020
Mergelweg kavel 9	Linne	674	255,00	183,93	Oktober 2020
Hout-Blerick	Venlo	620	262,50	229,27	November 2020
kavel 1	Susteren	1.032	196,63	156,16	December 2020

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

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

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

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

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

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

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Onderbouwing van de taxatie, parameters, gehanteerde methodiek.

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

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

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

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

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

Back-testing
De taxateur dient een back-testing uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden door dezelfde taxateur is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen.
De eerdere taxaties van de taxateur dateren van 28 maart 2019 met als peildatum 31 december 2018 en van 20 april 2020 met als waardepeildatum 31 december 2019. De onderwerpelijke taxatie betreft de waardepeildatum 31 december 2020.

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

Scenario analyse ("Highest and best use")
De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

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

Geraadpleegde informatie

Informatie	**Geraadpleegd**			**Bron**		**Opmerkingen**
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	
Koopovereenkomst	☐	☒	☐	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☒	☐	Van de verkochte kavels
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	Onbebouwde gronden
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	
WOZ-beschikking	☐	☐	☒	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan

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

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, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.

2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen (technisch) inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en/of technische staat van de getaxeerde zaken. Door de taxateur wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

3. Met eventuele niet zichtbare gebreken is geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn verdisconteerd en waarvoor de taxateur geen aansprakelijkheid aanvaardt.

4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.

5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.

6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit algemene regelgeving van overheidswege noch in publiekrechtelijke zin noch in privaatrechtelijke zin beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.

7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.

8. Er is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, en er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.

11. De taxateur is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door de taxateur opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.

12. De taxateur aanvaardt met inachtname 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 aanvaarden.

14. Behoudens gevallen van toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aan de zijde van de taxateur, is de taxateur niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.

15. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdracht gegeven aan de taxateur, zal de totale aansprakelijkheid van de taxateur voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat op de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van de taxateur.

16. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.

17. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. De taxateur is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde-oordeel verzwijgt.

18. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Bedrijfsnaam: Van der Horst Taxateurs BV

Naam: S.J.H. Brinkmans
Adres: ECI 8
Woonplaats: 6041 MA Roermond

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

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport met:

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

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

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

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

Aldus door de taxateur, Roermond, 11 februari 2021

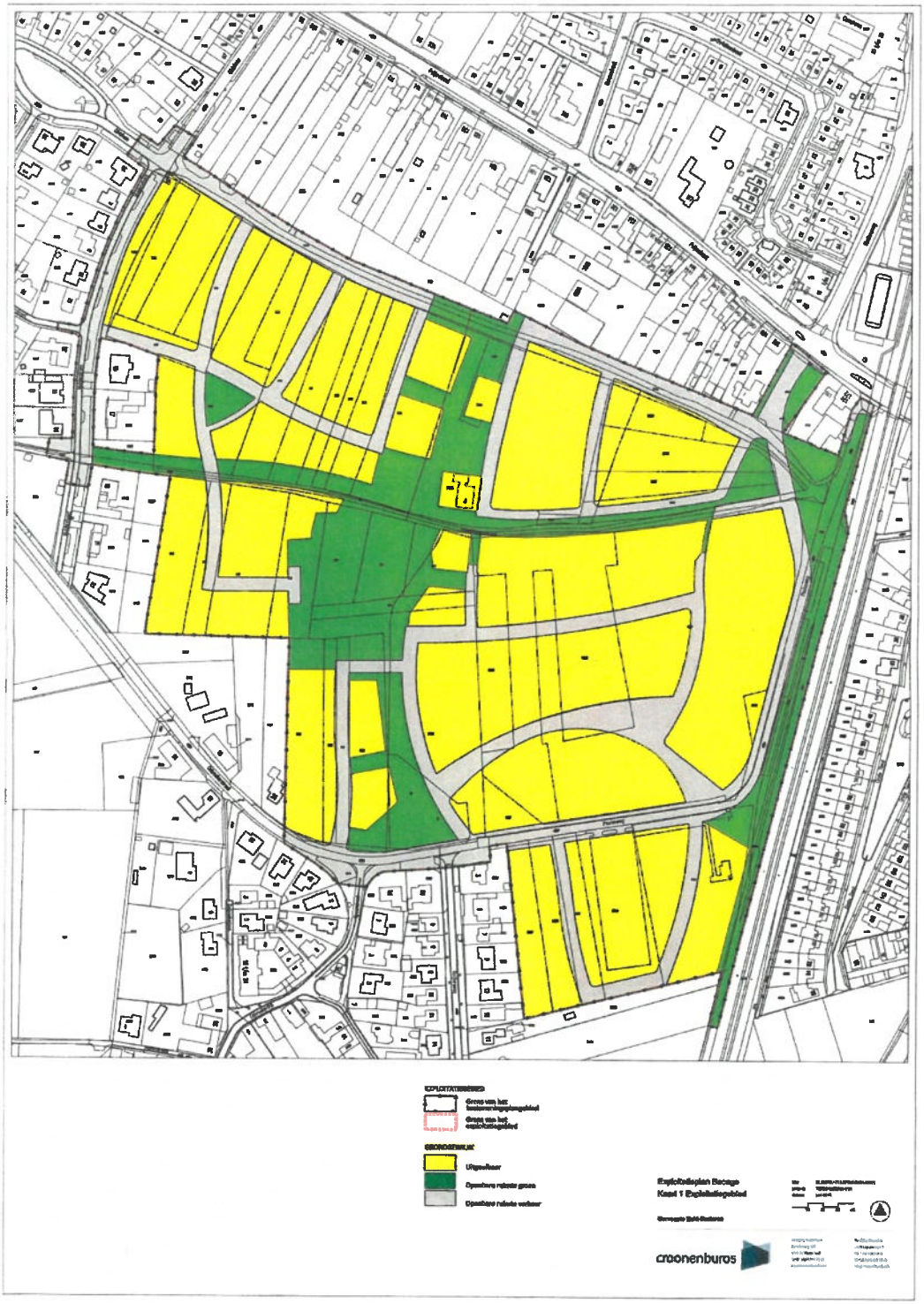


S.J.H. Brinkmans RT

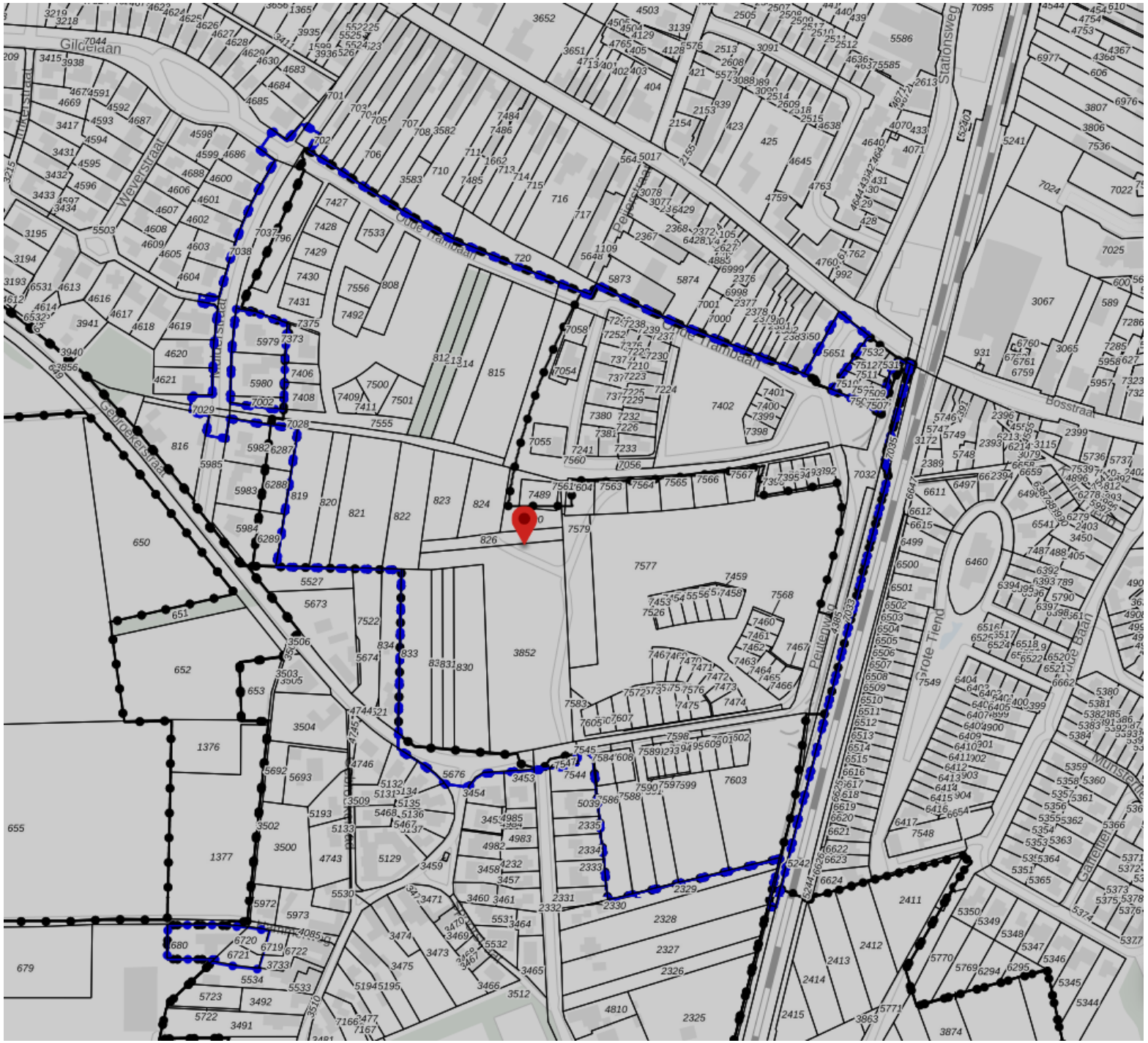
erkend lid van vastgoedpro

VAN DER HORST TAXATEURS

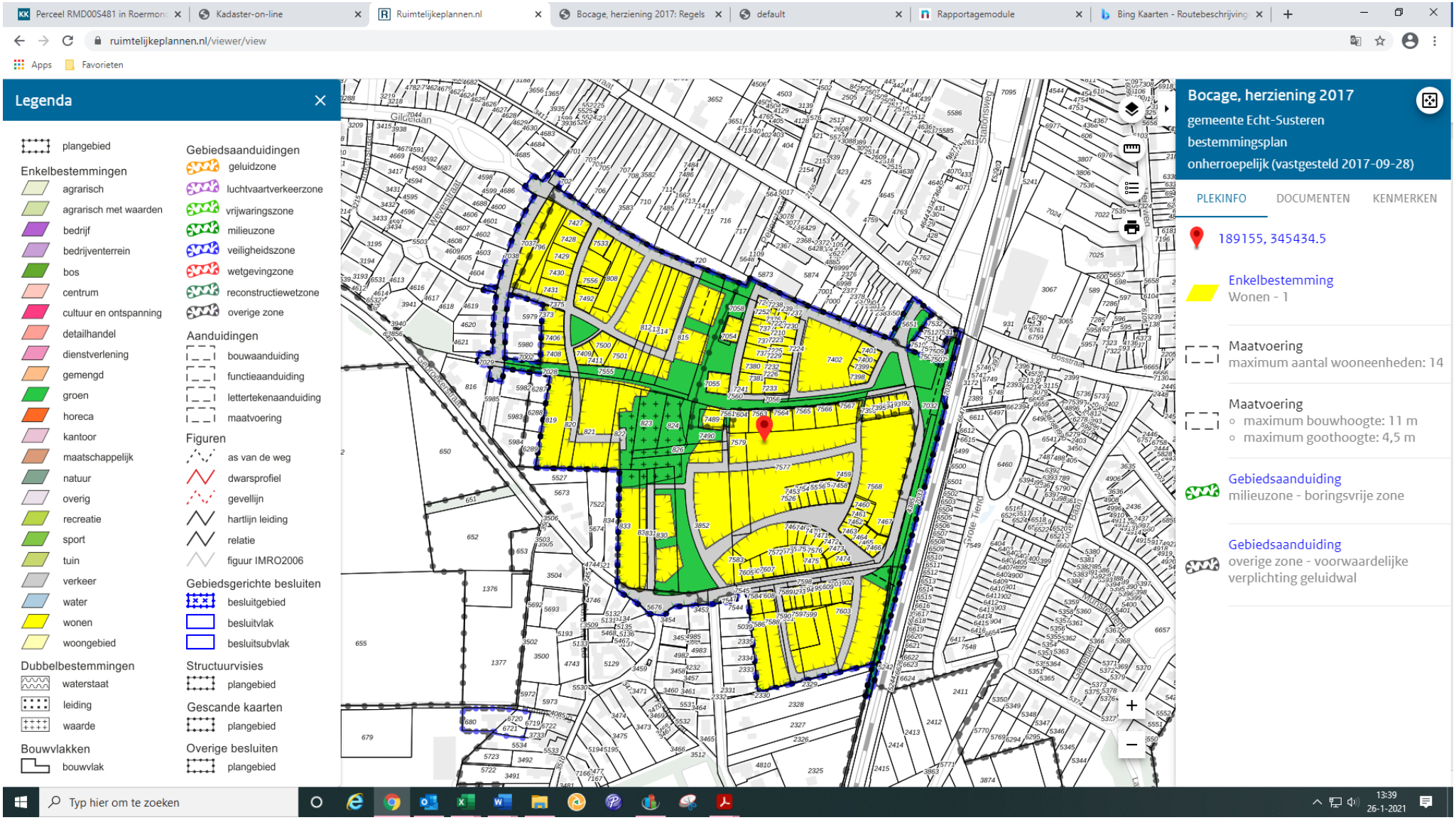
BIJLAGEN


EXPLOITATIEGEBIED
GRONDGEBRUIK
Uitgeefbaar
Openbare ruimte groen
Openbare ruimte verharding
Exploitatieplan Bocage
Kavel 1 Exploitatiegebied
Gemeente Zuid-Kennemerland
groenenburos


A7
B1
A
B
B3
B4
C
D1
I
J2
K1
K
D2
E
G
H
F
L
M
N1
O
P1
N2
P2
S
S.06
P2.19
R1
Q
R2
T
V
W
U


Gilzeldaan
Weverstraat
Oude Trambaan
Stationsweg
Bosstraat
Gemeakerstraat
Grote Tiend
Munstraat

Bestemmingsplan: Bocage, Herziening 2017



Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan voor het verlengde van de voorgevel van naastgelegen woningen.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van lichtmasten niet meer bedragen dan 12 m.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan voor het verlengde van de voorgevel van naastgelegen woningen.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
b. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.
c. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m en mag niet meer bedragen dan 6 m.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidscherm' uitsluitend hoofdgebouwen in maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan.
f. Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer mag bedragen dan 60°.
g. De bouwdiepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
    1. 15 m voor vrijstaande woningen;
    2. 12,5 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
    3. 10 m voor aaneengebouwde woningen;
    4. de diepte van het bouwperceel voor patiowoningen.
h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
    1. 3 m bij vrijstaande woningen;
    2. 3 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
    3. 1,5 m bij aaneengebouwde woningen alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.
i. Bij patiowoningen dient een aaneengesloten onbebouwde ruimte aanwezig te zijn van minimaal 20 m^2.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat indien het een garage betreft de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 m mag bedragen.
b. Bijbehorende bouwwerken bij patiowoningen mogen uitsluitend aangebouwd aan de woning worden gebouwd, met dien verstande dat te allen tijde moet worden voldaan aan het bepaalde in 5.2.2 onder i.

c. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
    2. 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;

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

d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m indien het bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een plat dak.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

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

5.5.2 Parkeren

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

5.5.3 Strijdig gebruik

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

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;
8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

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

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
b. Van een bouwperceel mag niet meer dan 50% met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 225 m^2 mag bedragen.

6.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
c. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
f. Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer mag bedragen dan 60°.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

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

c. De goothoogte van:
    1. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
    2. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. De bouwhoogte van:

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

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

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

6.4.2 Parkeren

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

6.4.3 Strijdig gebruik

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Wonen - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

2. 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt;

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

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

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. Artikel 7.2.2 onder d. voor het toestaan van een goothoogte tot maximaal 6 m, onder de volgende voorwaarden:
    1. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
b. Artikel 7.2.2 onder e. voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 13 m, onder de volgende voorwaarden:
    1. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    3. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
c. Artikel 7.2.2 onder f. voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 10 m met een set-back van 1,5 m vanaf de voorgevel over de gehele breedte, onder de volgende voorwaarden:
    1. voldaan dient te worden aan de maximale hogere grenswaarde;
    2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    4. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting

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

7.5.2 Parkeren

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

7.5.3 Strijdig gebruik

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

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

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;
8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

c. artikel 7.5.3 onder c. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
   1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
   2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen sprake is van woningsplitsing;
   3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
   4. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
   5. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
   6. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Binnen de dubbelbestemming

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

8.2.2 Binnen de overige bestemmingen

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

8.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

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

8.3 Nadere eisen

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

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

8.7.1 Vergunningplicht

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

a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;

d. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of -bomen;
f. het rooien van diepwortelende beplanting of - bomen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
i. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
j. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

8.7.2 Uitzonderingen

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

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

8.7.3 Archeologisch onderzoek

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

8.7.4 Regels omgevingsvergunning

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

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

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - boringsvrije zone

12.1.1 Verbod

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

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

12.1.2 Uitzonderingen

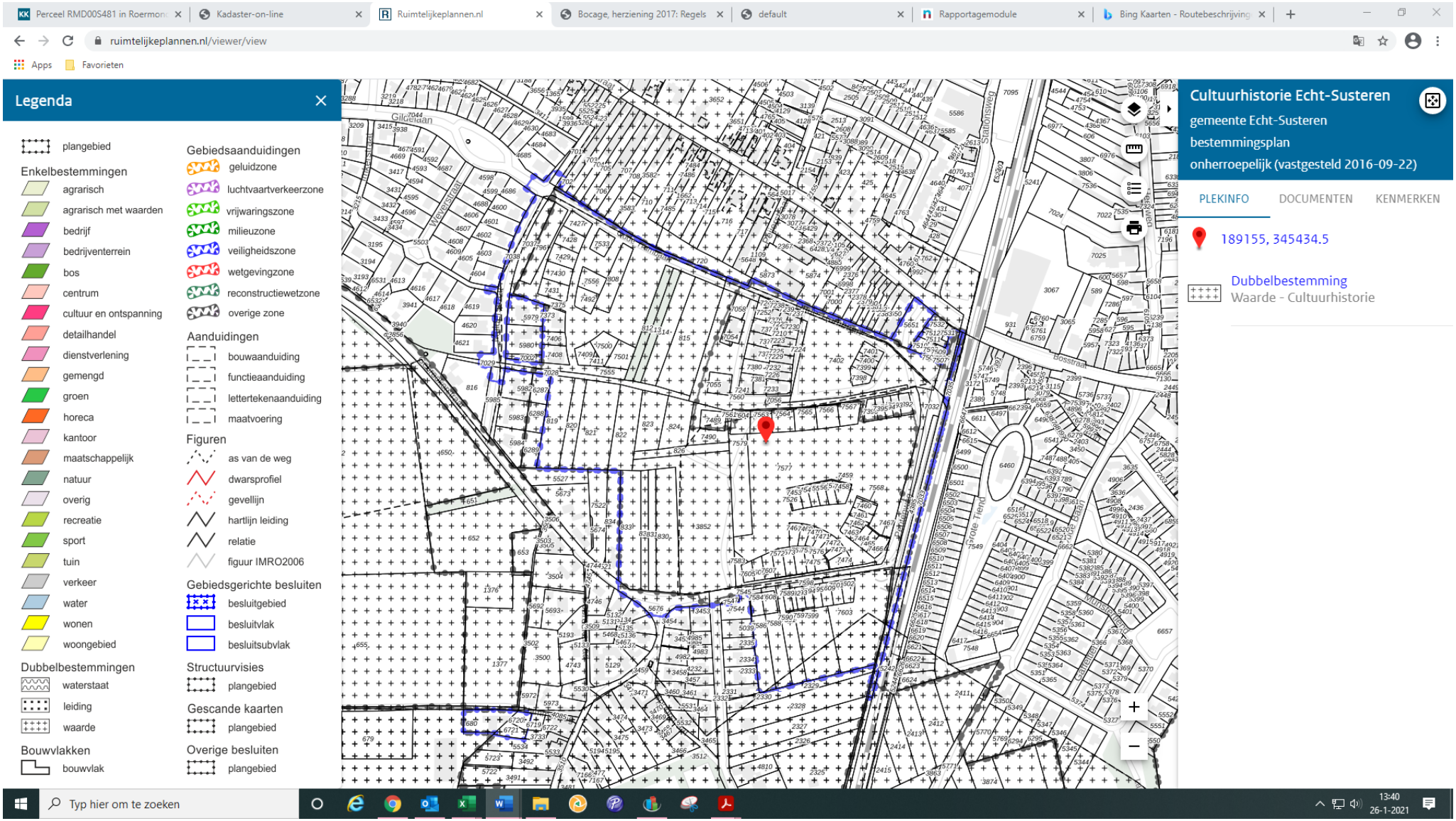
De in 12.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

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

12.1.3 Afwijken bij een omgevingsvergunning

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

Bestemmingsplan: Cultuurhistorie Echt-Susteren



Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

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

3.1.2 Waarden en karakteristieken

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

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

3.2.3 Uitzonderingen

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

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

3.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

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

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

3.4.2 Toelaatbaarheid

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

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

3.4.3 Advies

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming.

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

3.6.1 Verbod

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

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

3.6.2 Uitzonderingen

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

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

3.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

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

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

3.6.4 Advies

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

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Sloopverbod

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

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

3.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;

d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw;
e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.7.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

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

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

3.7.4 Advies

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

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

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

3.8.2 Advies

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

Rapportage actualiserend historisch bodemonderzoek

Plangebied "Bocage" te Echt

Opdrachtgever	Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management Postbus 245 6040 AE Roermond
Rapportnummer	10288.001
Versienummer	D3
Status	Eindrapportage
Datum	12 november 2019

Vestiging	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 0475 - 504961 swalmen@econsultancy.nl
Opsteller	ing. R.T.M. Peeters
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	ing. D.W.J. Verwijlen
Paraaf	

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

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

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

1 INLEIDING

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

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

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

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

2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

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

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

Figuur 1. Deellocaties onderzoekslocatie



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

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

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

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

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

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

3 GERAADPLEEGDE BRONNEN

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

Tabel I. ***Geraadpleegde bronnen***

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

4 HISTORISCH EN HUIDIG GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

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

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

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

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

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

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

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

Uit deze bovenstaande (bodem)onderzoeken kan volgens adviesbureau Geofox-Lexmond bv (zie nader bodemonderzoek (projectnummer 20060179/RCRA versie 2, d.d. 3 april 2006; zie bijlage 3a) en verkennend bodemonderzoek (na sloop) (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014; zie bijlage 3b)) het volgende geconcludeerd worden:
Ter plaatse van de doormetalliseerafdeling is in 1991 zonder saneringsplan en bijbehorende beschikking een grondsanering (koper en tin) uitgevoerd en van de grondsanering is geen evaluatie opgesteld. Verdere gegevens over deze (voormalige) grondverontreiniging zijn echter niet voor handen.
Verder is als gevolg van de activiteiten op het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' onder meer een (naar verwachting) grootschalige verontreiniging met 1,1,1 trichloorethaan in het grondwater ontstaan. In de periode 1992 - medio 1995 hebben er sanerende activiteiten (grondwateronttrekking in combinatie met bodemluchtextractie) plaatsgevonden op dit voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers', waarbij minimaal 4.500 kg aan 1,1,1 trichlorethaan is verwijderd. De sanerende activiteiten zouden gecontinueerd zijn tot medio 2005 in de vorm van een uitgebreide grondwateronttrekking. Van deze sanerende activiteiten tot medio 2005 zijn echter vooralsnog geen gegevens bekend. Ook is van deze sanering ook geen evaluatie opgesteld en is het uiteindelijke eindresultaat onbekend.
Verder blijkt uit een onderzoek uit 1989, dat destijds een verontreiniging met Probimer DY-90 (oplosmiddel) is aangetroffen. Probimer DY-90 bestaat uit 50 % propyleencarbonaat, 30 % butyldiglycol en 20 % y-butyrolaceton. Destijds is in 1 van 2 grond(meng)monsters een overschrijding van de dectectiegrens voor di- butyldiglycol is aangetroffen. Verder zijn er destijds geen overschrijdingen van de detectiegrens aangetroffen.
Bovendien is destijds het volgende nog geconcludeerd:

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

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2006 in opdracht van Viasystems Mommers BV door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een (aanvullend) nader bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20060179/RCRA versie 2, d.d. 3 april 2006; zie bijlage 3a).
Het onderzoek is destijds in 2 fasen uitgevoerd en tijdens het onderzoek zijn in totaal 43 boringen verricht verdeeld over 10 verschillende deellocaties. Van deze boringen zijn verschillende boringen afgewerkt als peilbuis.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat in de grond onder andere sprake is van lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Met name 1,1,1-trichloorethaan wordt in de grond in verschillende dieptetrajecten aangetroffen. Daarnaast is plaatselijk sprake van matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK. Verder zijn er destijds geen matige of sterke verontreinigingen in de grond aangetroffen. Op basis van alle resultaten is ter plaatse echter geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
Het grondwater blijkt over nagenoeg het gehele terrein licht verontreinigd te zijn met 1,1,1-trichloorethaan en 1,1-dichlooretheen. Gezien het feit, dat enkel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen kan geconcludeerd worden, dat de grondwatersanering goed heeft gefunctioneerd. Een en ander wordt bevestigd door de goedkeuringsbrief van de provincie Limburg. Gezien de geohydrologische situatie, de invloedssfeer van de grondwatersanering en de resultaten van dit onderzoek tezamen met onderzoeken in de directe omgeving is het wellicht mogelijk dat de pluim van verontreiniging zich naar diepte en met de grondwaterstromingsrichting heeft verspreid op de noordwestelijk gelegen deellocatie (buiten het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers').

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2006 in opdracht van Hurks Bouw en Vastgoed B.V. door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2006 2469/RCRA).
Uit individuele analyses blijkt, dat plaatselijk sterke verontreinigingen (> interventiewaarden) worden aangetroffen.
Op het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers' is in het verleden een grondwatersanering met VOCl's uitgevoerd, waarbij volgens adviesbureau Geofox-Lexmond bv de provincie Limburg heeft aangegeven dat deze conform het beschikte saneringsplan is verricht en het beoogde resultaat is bereikt. Uit de beschikbare resultaten blijkt, dat over nagenoeg het gehele terrein sprake is van licht verhoogde concentraties aan VOCl's in het grondwater.
In lijn met het onderzoek van de omliggende agrarische percelen heeft verificatie van de bodemlucht plaatsgevonden ter plaatse van de meest verdachte locaties. Op het bedrijfsterrein zijn hiertoe ter plaatse van een vijftal peilbuizen bodemluchtmetingen uitgevoerd. Uit deze bodemluchtmetingen is naar voren gekomen, dat geen verhoogde gehalten met VOCl's aanwezig zijn. Op basis van deze resultaten zijn geen boringen verricht en is monstername van de grond achterwege gebleven. Destijds is geconcludeerd, dat ter plaatse van de geverifieerde peilbuizen op het bedrijfsterrein geen sprake is van verhoogde concentraties aan VOCl's in de bodemlucht.

Ter plaatse van voormalige deellocatie 2 is een niet-ernstige bodemverontreiniging met VOCl's en PAK aanwezig. Ten behoeve van de bodemsanering is door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een plan van aanpak opgesteld voor deze verontreinigingsspot VOCl's en de verontreinigingsspot PAK (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 29 maart 2012).
Na de sloop van de bovengrondse voorzieningen en de uitvoering van een nader onderzoek asbest is ter plaatse van voormalige deellocatie 2 een bodemsanering uitgevoerd. De met VOCl's en PAK verontreinigde grond is daarbij ontgraven en afgevoerd.

Ter plaatse van de voormalige deellocaties 3, 4, 5 en 10 zijn in het verleden in de bodem diverse bodemvreemde bijmengingen met puin aangetroffen. Ten behoeve van de verwijdering van dit puin is door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een plan van aanpak voor deze voormalige deellocaties 3, 4, 5 en 10 opgesteld (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 29 maart 2012).
Na de sloop van de bovengrondse voorzieningen en de uitvoering van een nader onderzoek asbest is de ontgraven grond ter plaatse van deze deellocaties ontgraven en gezeefd. Na keuring van de gezeefde grond is de grond van deellocatie 5 hergebruikt op dit deel van onderzoekslocatie en is de overige grond afgevoerd naar een andere hergebruikslocatie.

Ter plaatse van deze deellocatie is in 2013 en 2014 door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 11 november 2013) en een aanvulling op dit nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI; d.d. 7 april 2014).
De grond waarin bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn, is formeel verdacht op het voorkomen van asbest. Tijdens het nader bodemonderzoek asbest en de bijbehorende aanvulling is echter nergens asbest aangetoond.
Op basis van de bovengenoemde (bodem)onderzoeken is in het navolgend beschreven verkennend bodemonderzoek (na sloop) (projectnummer 20112220/MKLi versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014 door adviesbureau Geofox-Lexmond bv geconcludeerd, dat mede gezien de resultaten van de reeds uitgevoerde sanering(en), niet verwacht wordt, dat de grond op de onderhavige onderzoekslocatie (significant) verontreinigd is als gevolg van de activiteiten op de locatie Peutenweg 2.

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek (na sloop) uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 18 augustus 2014; zie bijlage 3b).
Tijdens voorgaande bodemonderzoeken is inpandig alleen ter plaatse van enkele verdachte deellocaties onderzoek uitgevoerd en tijdens het onderhavig verkennend bodemonderzoek kunnen door de recente sloop van de bebouwing aan de Peutenweg 2 ook de overige (onverdachte), inpandige delen onderzocht worden.
Destijds zijn er in totaal 70 boringen verricht tot maximaal 1,0 m -mv. Zintuiglijk zijn destijds bodemvreemde bijmengingen aangetroffen bestaande uit zwak tot matig puin, beton en/of plastic. Destijds zijn in de bodem plaatselijk lichte verontreinigingen met zware metalen en zeer plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK of PCB's aangetroffen.

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een bodemsanering (spot PAK en VOCl) uitgevoerd (projectnummer 20112226/MKLI versie 1 definitief, d.d. 25 augustus 2014; zie bijlage 3c). Van deze bodemsanering is een evaluatie-rapportgage opgesteld.
Aanleiding voor deze bodemsanering waren destijds de sterke verontreiniging met 1,1,1-trichloorethaan en de lichte verontreinigingen met PAK.
Destijds is in totaal 92,56 ton sterk verontreinigde grond afgegraven en verwijderd naar Theo Pouw te Weert. Verder is destijds in totaal 247,4 ton grond, welke voldoen aan de maximale waarde voor bodemfunctieklasse 'Industrie' naar Grondbank de Kempen.
De grondsanering is conform het plan van aanpak uitgevoerd en destijds is geconcludeerd, dat aan de saneringsdoelstelling is voldaan.

Voor dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de GEM Bocage Beheer bv door adviesbureau Brouwers bv een evaluatie terreinafwerking Peutenweg 2 opgesteld (projectnummer ECH-048-02 versie 1 concept, d.d. 22 oktober 2014). Deze evaluatie behelst in feite de controle op het uitgevoerde grondwerk, welke heeft plaats gevonden bij het aanvullen en verdichten van putten, welke zijn ontstaan na sloop van de voormalige bebouwing en kelders en de uitgevoerd(e) sanering(en).
Destijds is ter controle op de eventuele aanwezigheid van puin- of funderingsresten e.d. het gehele terrein rondom de voormalige bebouwing/kelders ontgraven tot een diepte van 1,0 m beneden de eindhoogte.
Hierna is het gehele terrein met aangevoerde grond aangevuld tot de gewenste eindhoogte. Deze grond is deels locatie-eigen grond van circa 29.965 m^3. Deze grond betreft zowel gecertificeerde grond 'onverdachte' locatie-eigen grond. Deze 'onverdachte' locatie-eigen grond is echter wel alleen toegepast op een diepte groter dan 1,0 beneden de eindhoogte.

Verder is er in totaal circa 9.144 m^3 grond verwerkt afkomstig van gemeentedepots. Deze grond is alleen toegepast op een diepte groter dan 0,5 beneden de eindhoogte. Bovendien is in totaal 46.905 m^3 grond van elders aangevoerd met de klasse AW (Achtergrondwaarde).

Ter plaatse van dit deel van de onderzoekslocatie is in 2014 in opdracht van de gemeente Echt-Susteren door adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 20141539/RPAC definitief, d.d. 24 oktober 2014; zie bijlage 3d).
De aanleiding van het toenmalig verkennend bodemonderzoek werd destijds gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.
Destijds is na het uitvoeren van het vooronderzoek geconcludeerd, dat gezien de resultaten van de voorgaande bodemonderzoeken en de reeds uitgevoerd(e) sanering(en), de bodem van de toenmalige onderzoekslocatie niet (noemenswaardig) (meer) is verontreinigd als gevolg van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Peutenweg 2 en de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik "wonen". Gezien dit feit, is destijds gekozen voor de strategie "grootschalig onverdacht".
Destijds zijn er in totaal 46 boringen tot 0,5 m -mv verricht verdeeld, waarvan 16 boringen zijn doorgezet tot maximaal 2,0 m -mv. Zintuiglijk is in deze boringen zeer plaatselijk tot maximaal 1,5 m -mv in zwakke tot matige mate baksteen en zwakke mate puin aangetroffen.
In de zintuiglijk verontreinigde bodem is destijds plaatselijk een lichte verontreiniging met cadmium, kobalt, lood, PCB en/of PAK aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn destijds geen verontreinigingen aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond is destijds een lichte verontreiniging met kobalt of PCB aangetroffen.

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

Gehele onderzoekslocatie met uitzondering van het bedrijfsterrein van het voormalige bedrijfscomplex van 'Mommers'
In maart 2006 heeft adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van het onderhavig plangebied (projectnummer 20053299/WWIJ, d.d. 31 maart 2006; zie bijlage 3e, uitgevoerde bodemonderzoeken (bijlage 7a)). Het onderzoek heeft destijds deels plaatsgevonden op de huidige deellocaties 1, 2 en 3. Aanleiding voor het bodemonderzoek destijds was de geplande aankoop van de toenmalige onderzoekslocatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling van het terrein voor woningbouw.
De zintuiglijk met sporen kolen verontreinigde bovengrond bleek destijds licht verontreinigd met cadmium. De matig puinhoudende en zwak baksteenhoudende bovengrond bleek destijds licht verontreinigd met minerale olie.
In de zintuiglijk schone bovengrond zijn destijds geen verontreinigingen aangetoond. De zwak baksteenhoudende ondergrond bleek destijds licht verontreinigd met PAK. De zintuiglijk schone ondergrond bleek destijds licht verontreinigd met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd met koper.
Het grondwater bleek destijds plaatselijk licht verontreinigd met chroom, lood, benzeen en naftaleen. Het grondwater bleek tevens plaatselijk matig verontreinigd met 1,1-dichlooretheen en licht verontreinigd met xylenen en vluchtige chloorkoolwaterstoffen.
De verontreiniging van het grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen is te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie Peutenweg 2. Op basis van alle destijds beschikbare gegevens is destijds geconcludeerd, dat de aanwezigheid van hogere concentraties aan VOCl's niet waarschijnlijk wordt geacht.

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

Ter plaatse van een groot deel van plangebied "Bocage" is in 2014 in opdracht van GEM Bocage Beheer BV door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd (rapportnummer 14081819 ECH.GEM.NEA, d.d. 21 november 2014; zie bijlage 3e).
Destijds zijn er verdeeld over 6 deellocaties in totaal 111 boringen verricht tot maximaal 5,0 m -mv. In totaal 86 van deze boringen zijn gecombineerd met een asbestinspectiegat van 30 bij 30 cm tot een diepte van 0,5 m -mv. Destijds is in de onderzoeksopzet aangegeven, dat het grondwater recentelijk voldoende is onderzocht, waardoor er geen nieuw grondwateronderzoek is uitgevoerd en geen peilbuizen zijn geplaatst.
Tijdens de visuele inspectie van de toplaag en het maaiveld (maaiveldinspectie) is op het maaiveld van de toenmalige onderzoekslocatie voor zover waarneembaar geen zintuiglijk asbestverdacht (plaat)-materiaal aangetroffen.
Zintuiglijk bevindt zich ter plaatse van deellocatie 3 zeer plaatselijk (boring 3.17) een volledige puinlaag. Verder is deellocatie 3a verhard met een laag puin met een dikte variërend van 7 tot 20 cm. Ter plaatse van locatie 3b bevindt zich plaatselijk een volledige puinlaag, betongranulaatlaag of asfaltlaag. Plaatselijk zijn binnen de onderzoekslocatie in verschillende gradaties bodemvreemde bestanddelen bestaande uit beton, baksteen, puin, slakken, kolengruis en dakpannen in de bodem aangetroffen. Tijdens de visuele inspectie is er echter géén asbestverdacht (plaat)materiaal (fractie >16 mm) in de bodem, in de volledige puinlaag, betongranulaatlaag of asfaltlaag en in de laag puin aangetroffen. Bovendien bevindt zich plaatselijk een volledige stollaag.
Uit de analyseresultaten bleek destijds, dat in de volledige stollaag, in de volledige puinlaag, in de laag puin, in de volledige betongranulaatlaag en in de volledige asfaltlaag geen van de onderzochte parameters zich boven de samenstellingswaarden bevinden. De bodem bleek vrijwel geheel licht verontreinigd te zijn met kobalt. Verder zijn in de bodem (zeer) plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, nikkel, zink, minerale olie, PCB's en PAK aangetroffen. In de geanalyseerde (meng)monsters zijn géén gehalten met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest (fractie < 16 mm) aangetoond.

Overig
Verder bevond zich op deellocatie 2b in het verleden een gronddepot. De milieuhygiënische gegevens van dit gronddepot, welke zich destijds in het zuidelijk deel van plangebied "Bocage" bevond tussen de parkeerplaats en de spoorlijn (nabij trafohuisje), is vastgelegd.
Dit is gedaan middels een verkennend bodemonderzoek (Aelmans; rapportnummer 13/02677/V/E/HW, d.d..14 juni 2013; zie bijlage 3e, uitgevoerde bodemonderzoeken (bijlage 7a)). Op basis het verkennend bodemonderzoek blijkt de bodem licht verontreinigd met kobalt, lood en PAK en voldoet de bodem indicatief aan de maximale waarden voor bodemfunctieklasse 'Wonen'.

12 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

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

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

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

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

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

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

Econsultancy
Swalmen, 12 november 2019



Herontwikkelingslocatie Bocage te Echt

provincie limburg

schaal 1: 2835

0 30 60 90m

N

legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek
- Bodemonderzoek

Saneringscontouren grond
- Saneringcontouren grond

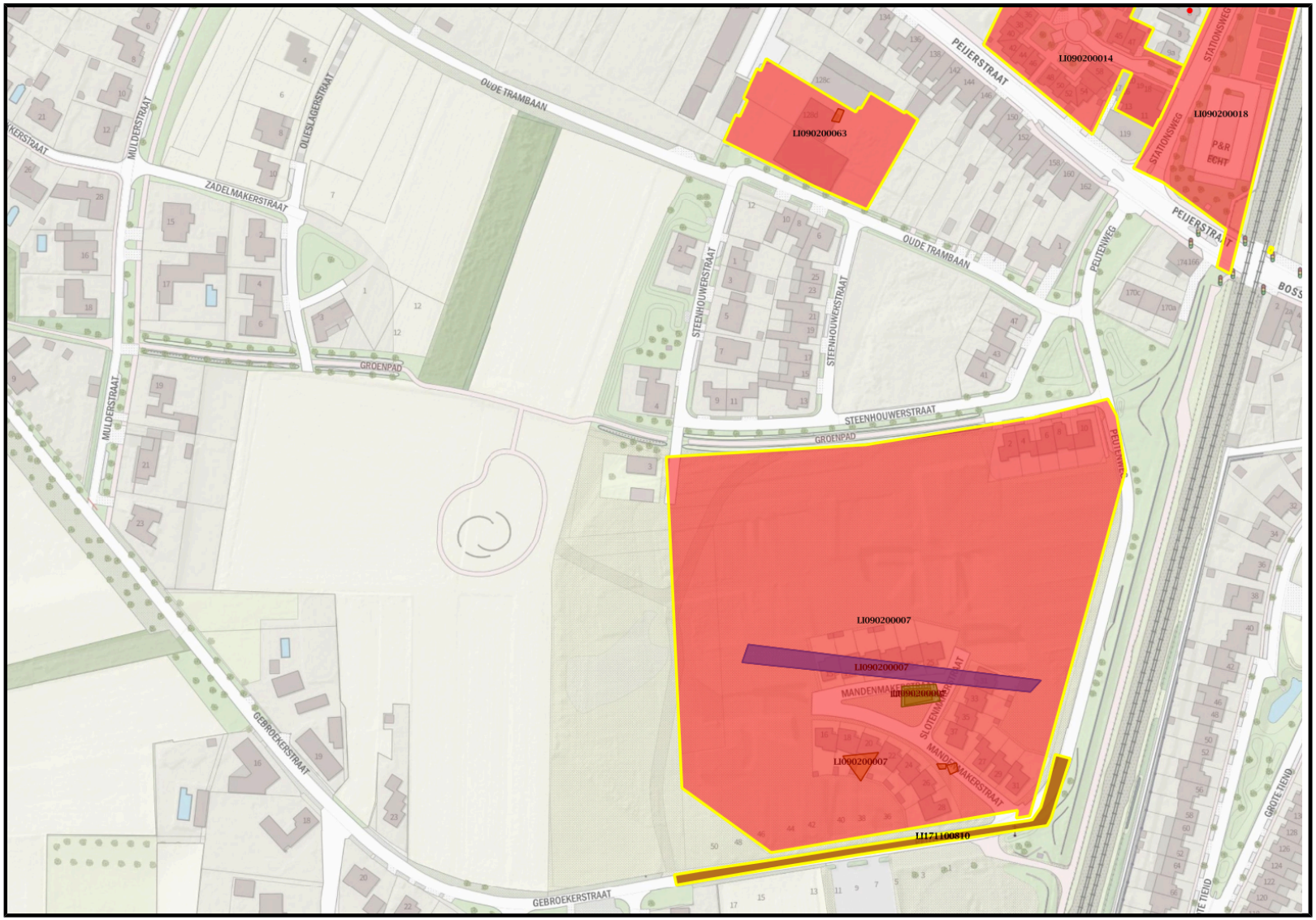
Saneringscontouren grondwater
- Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem
- Saneringcontouren waterbodem

Verontreinigingscontouren grond
- Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater
- Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem
- Verontreinigingcontouren waterbodem



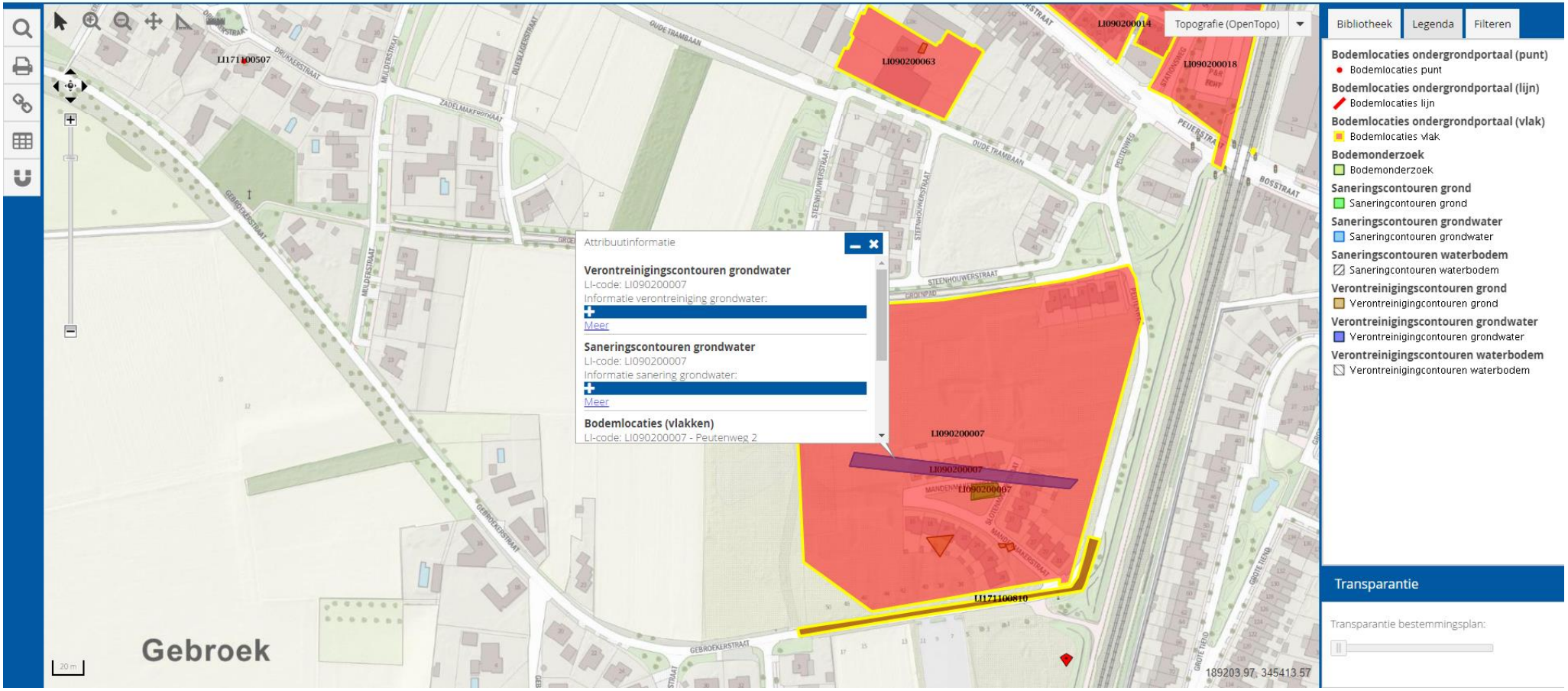
Datum: 08-02-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

provincie limburg

Atlas Limburg

Home | Help | Contact

Niet ingelogd | Inloggen



Bibliotheek | Legenda | Filteren

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek
- Bodemonderzoek

Saneringscontouren grond
- Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater
- Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem
- Saneringcontouren waterbodem

Verontreinigingscontouren grond
- Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater
- Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem
- Verontreinigingcontouren waterbodem

Transparantie

Transparantie bestemmingsplan:

Verontreinigingscontouren grondwater

LI-code: LI090200007

Informatie verontreiniging grondwater:

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

Saneringscontouren grondwater

LI-code: LI090200007

Informatie sanering grondwater:

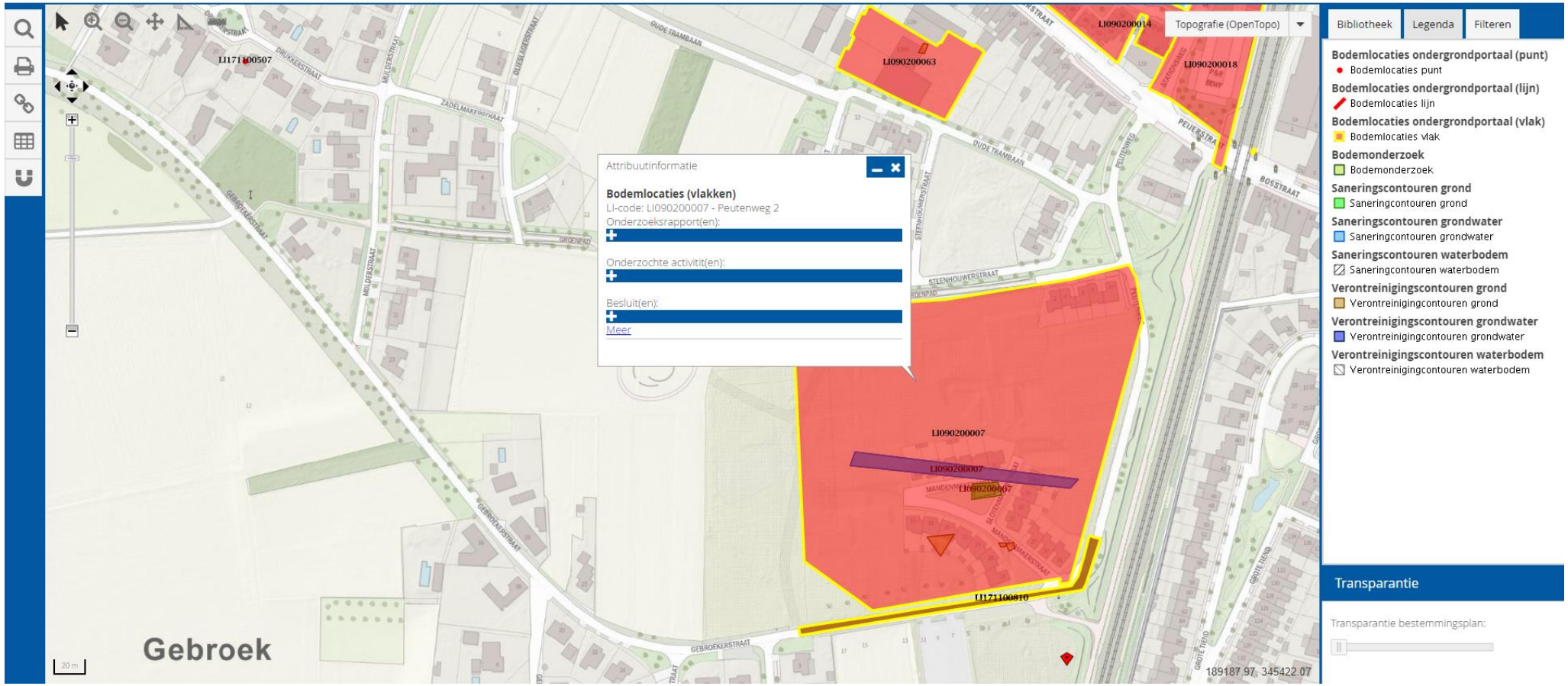
STARTDATUM	SANERING BOVENGROND	SANERING ONDERGROND
04-05-1991 00:00:00	Niet van toepassing	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.
	Niet van toepassing	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		

provincie limburg

Atlas Limburg

Home | Help | Contact

Niet ingelogd | Inloggen



Bibliotheek | Legenda | Filteren

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek
- Bodemonderzoek

Saneringscontouren grond
- Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater
- Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem
- Saneringcontouren waterbodem

Verontreinigingscontouren grond
- Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater
- Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem
- Verontreinigingcontouren waterbodem

Transparantie

Transparantie bestemmingsplan:

Bodemlocaties (vlakken)
LI-code: LI090200007 - Peutenweg 2
Onderzoeksrapport(en):

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

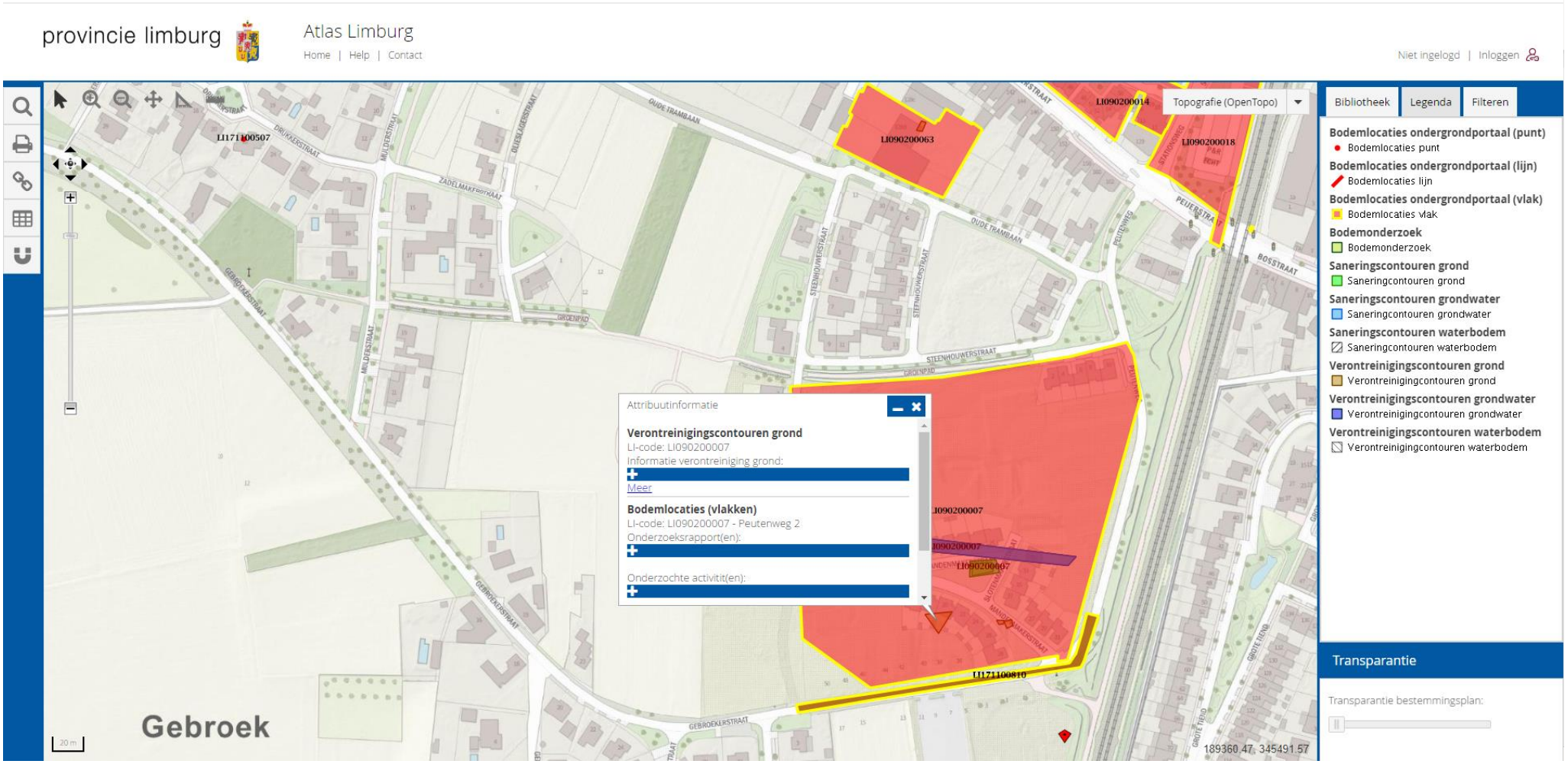
TYPE	AUTEUR	DATUM	RAPPORTNR
Saneringsevaluatie	Heidemij	01-04-1991 00:00:00	632/ZA91/C152/61911-1
Bodemsanering voormalige Doormetalliseerafdeling - Evaluatierapport			
Saneringsevaluatie	Heidemij Advies	01-09-1993 00:00:00	632/ZA93/G469/51308-
Evaluatierapport grondsanering voormalige LPW-automaat	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

Onderzochte activiteit(en):

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

Besluit(en):

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

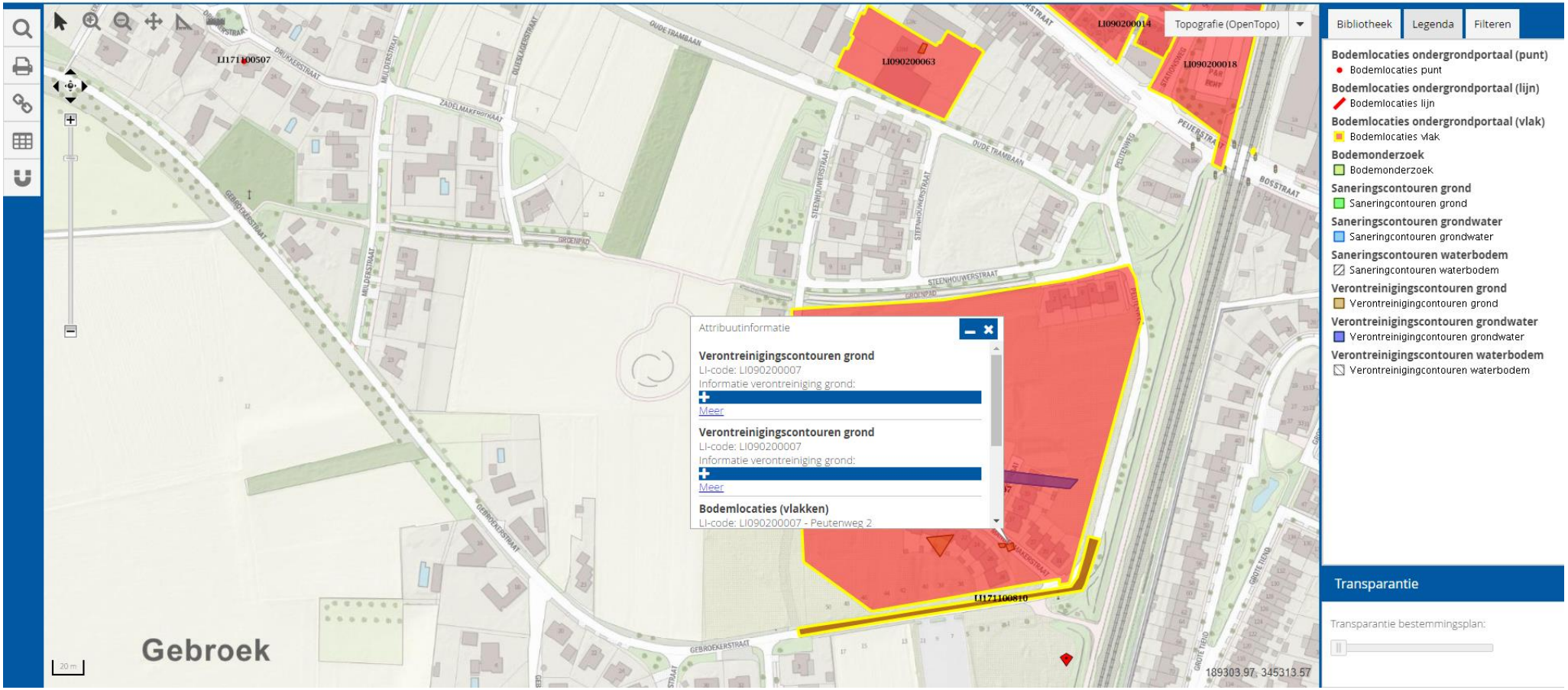

provincie limburg
Atlas Limburg
Home | Help | Contact
Niet ingelogd | Inloggen
Topografie (OpenTopo)
Bibliotheek
Legenda
Filteren
Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
Bodemlocaties punt
Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
Bodemlocaties lijn
Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
Bodemlocaties vlak
Bodemonderzoek
Bodemonderzoek
Saneringscontouren grond
Saneringcontouren grond
Saneringscontouren grondwater
Saneringcontouren grondwater
Saneringscontouren waterbodem
Saneringcontouren waterbodem
Verontreinigingscontouren grond
Verontreinigingcontouren grond
Verontreinigingscontouren grondwater
Verontreinigingcontouren grondwater
Verontreinigingscontouren waterbodem
Verontreinigingcontouren waterbodem
Transparantie
Transparantie bestemmingsplan:
Attribuutinformatie
Verontreinigingscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie verontreiniging grond:
Meer
Bodemlocaties (vlakken)
LI-code: LI090200007 - Peutenweg 2
Onderzoeksrapport(en):
Onderzochte activitit(en):
LI090200063
LI090200014
LI090200018
LI090200007
LI171100507
LI171100810
Gebroek
189360.47, 345491.57

provincie limburg

Atlas Limburg

Home | Help | Contact

Niet ingelogd | Inloggen



Bibliotheek | Legenda | Filteren

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek
- Bodemonderzoek

Saneringscontouren grond
- Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater
- Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem
- Saneringcontouren waterbodem

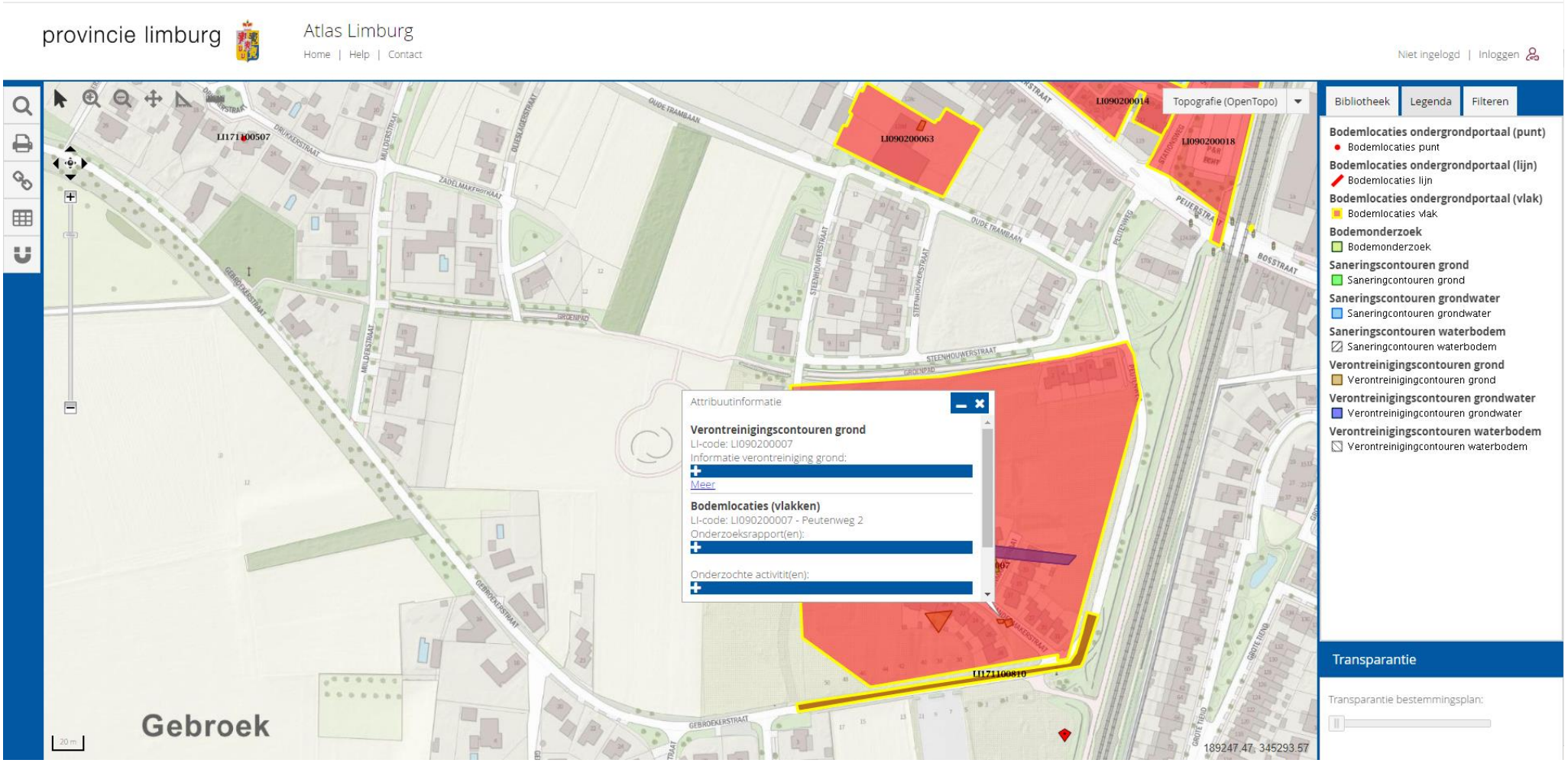
Verontreinigingscontouren grond
- Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater
- Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem
- Verontreinigingcontouren waterbodem

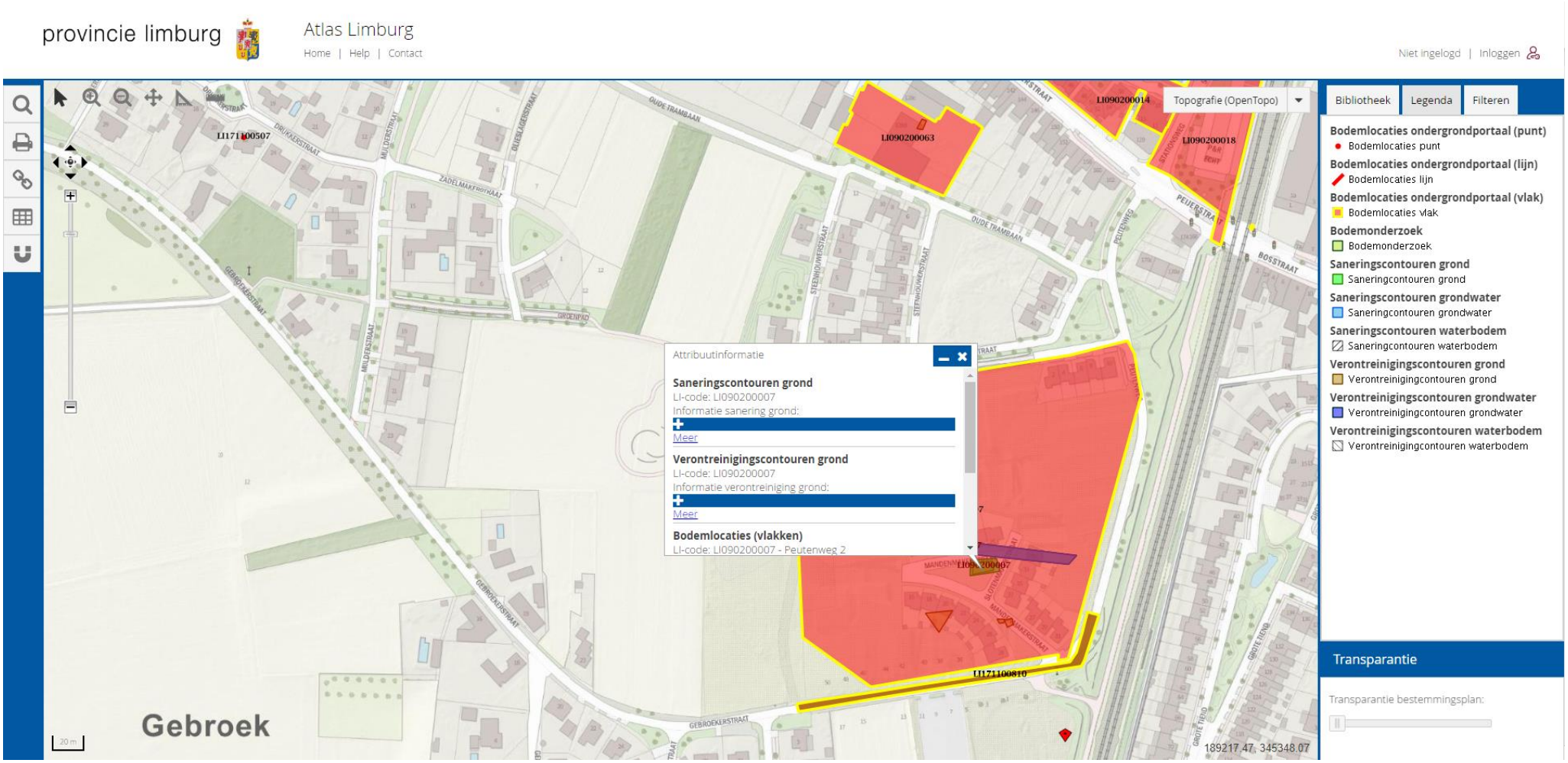
Transparantie

Transparantie bestemmingsplan:


provincie limburg
Atlas Limburg
Home | Help | Contact
Niet ingelogd | Inloggen
Topografie (OpenTopo)
Bibliotheek
Legenda
Filteren
Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
Bodemlocaties punt
Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
Bodemlocaties lijn
Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
Bodemlocaties vlak
Bodemonderzoek
Bodemonderzoek
Saneringscontouren grond
Saneringcontouren grond
Saneringscontouren grondwater
Saneringcontouren grondwater
Saneringscontouren waterbodem
Saneringcontouren waterbodem
Verontreinigingscontouren grond
Verontreinigingcontouren grond
Verontreinigingscontouren grondwater
Verontreinigingcontouren grondwater
Verontreinigingscontouren waterbodem
Verontreinigingcontouren waterbodem
Transparantie
Transparantie bestemmingsplan:
Attribuutinformatie
Verontreinigingscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie verontreiniging grond:
Meer
Bodemlocaties (vlakken)
LI-code: LI090200007 - Peutenweg 2
Onderzoeksrapport(en):
Onderzochte activitit(en):
LI171100507
LI090200063
LI090200014
LI090200018
LI171100810
Gebroek
189247.47, 345293.57

Verontreinigingscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie verontreiniging grond:

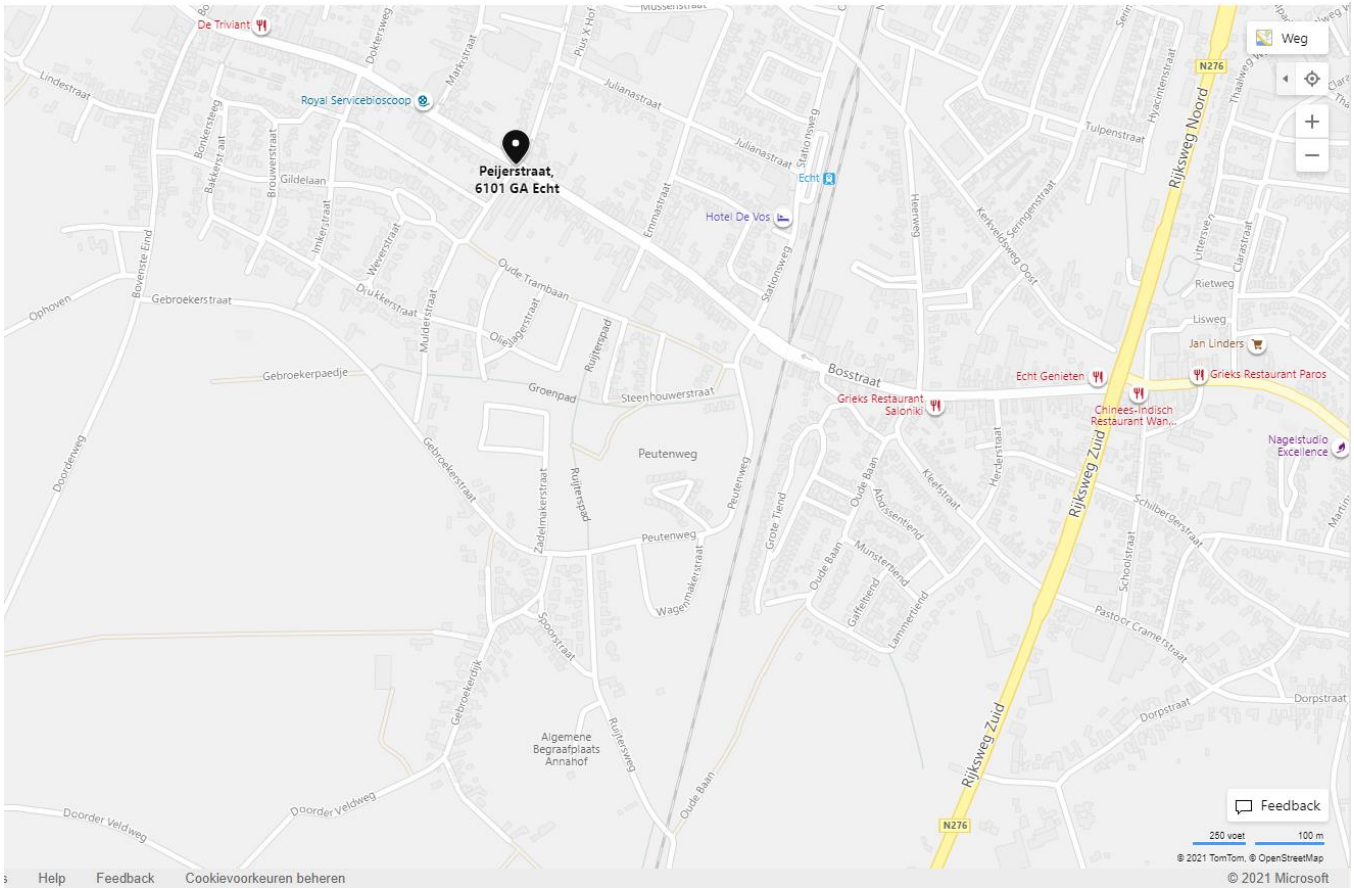
DATUM_MELDING	OVERSCHRIJDING	VERONTREINIGDE STOFFEN
05-04-1993 00:00:00	I	Tin
16-04-1996 00:00:00	I	Koper
05-07-2006 00:00:00	I	PAK 10 VROM, 1,1,1-Trichloorethaan
LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.		

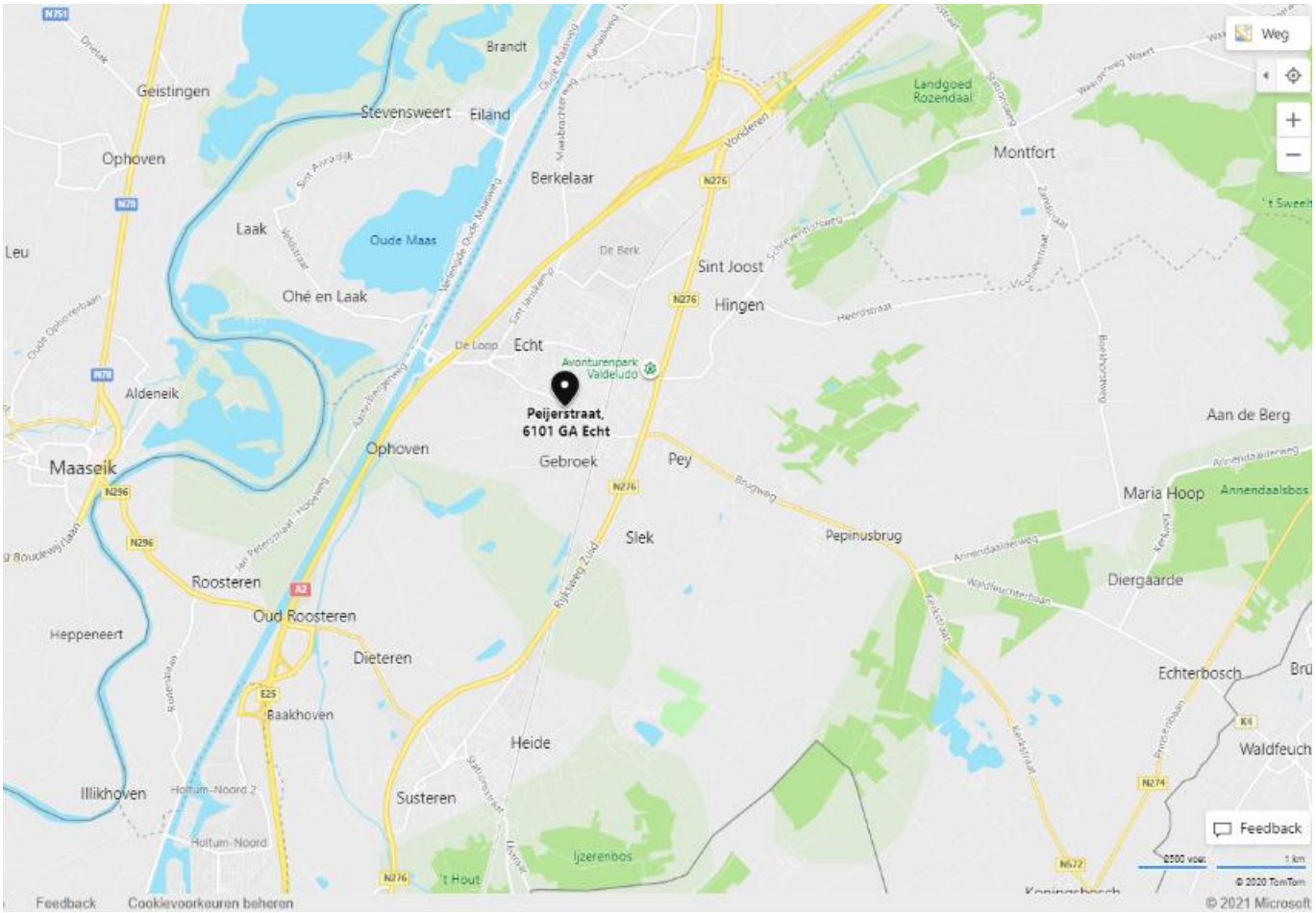

provincie limburg
Atlas Limburg
Home | Help | Contact
Niet ingelogd | Inloggen
Topografie (OpenTopo)
LI090200063
LI090200014
LI090200018
LI171100507
LI171100810
Attribuutinformatie
Saneringscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie sanering grond:
Meer
Verontreinigingscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie verontreiniging grond:
Meer
Bodemlocaties (vlakken)
LI-code: LI090200007 - Peutenweg 2
Gebroek
189217.47, 345348.07
Bibliotheek
Legenda
Filteren
Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)
Bodemlocaties punt
Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)
Bodemlocaties lijn
Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)
Bodemlocaties vlak
Bodemonderzoek
Bodemonderzoek
Saneringscontouren grond
Saneringcontouren grond
Saneringscontouren grondwater
Saneringcontouren grondwater
Saneringscontouren waterbodem
Saneringcontouren waterbodem
Verontreinigingscontouren grond
Verontreinigingcontouren grond
Verontreinigingscontouren grondwater
Verontreinigingcontouren grondwater
Verontreinigingscontouren waterbodem
Verontreinigingcontouren waterbodem
Transparantie
Transparantie bestemmingsplan:

Saneringscontouren grond
LI-code: LI090200007
Informatie sanering grond:

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

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



















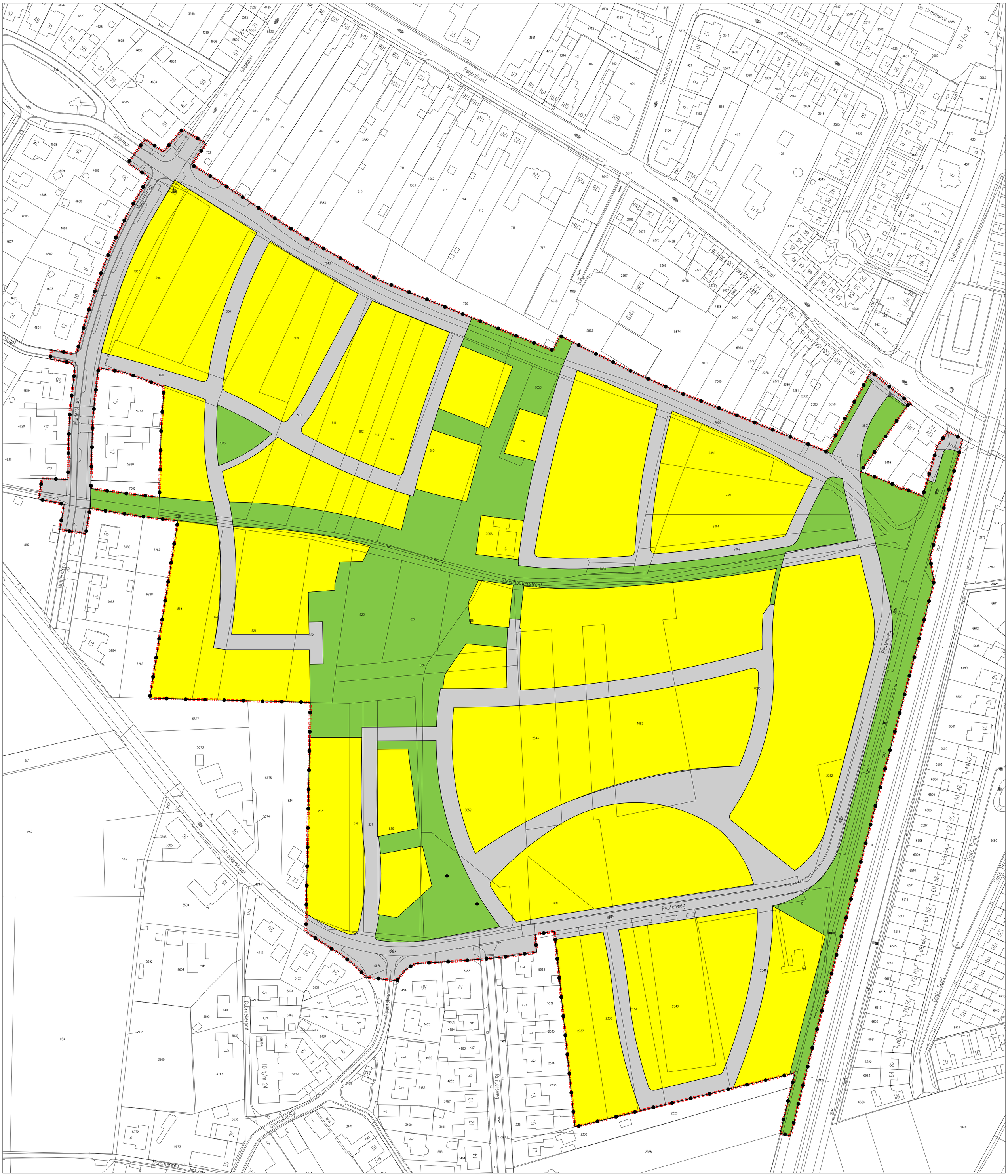






DEEL C

BIJLAGE 1



EXPLOITATIEGEBIED

Grens van het bestemmingsplangebied

Grens van het exploitatiegebied

GRONDGEBRUIK

Uitgeefbaar

Openbare ruimte groen

Openbare ruimte verkeer

Exploitatieplan Bocage
Kaart 1 Exploitatiegebied

Gemeente Echt-Susteren

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

10 20 30 40

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

BIJLAGE 2

KOSTENRAMING INFRASTRUCTUUR
BP BOCAGE DD. 18-06-2018

MANSVELT
Infra-ontwikkeling en Management

TOTAALOVERZICHT
projectnr.: BIM03601

		Omschrijving		
		Deelgebied	Totaal	
		Lengte/Aantal/Oppervlakte		
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen molgoot	m		49,00	
Verwijderen betonbanden 10-20	m		127,00	
Verwijderen betonbanden 13/15	m		411,00	
Verwijderen BSS df	m2		156,00	
Verwijderen BSS kf	m2		3.188,00	
Verwijderen betontegels	m2		106,00	
Verwijderen funderingmateriaal	m2		1.048,00	
Verwijderen riool; beton 900	m		57,00	
Verwijderen kolk	st		3,00	
Verwijderen put	st		1,00	
Verwijderen bomen	st		30,50	
Maaien en frezen terrein	are		1.092,48	
Verwijderen groenvoorziening/bossage	are		53,00	
Zagen asfaltrand t.b.v. aansluiting elementenverh.	m		349,50	
Verwijderen en aanbrengen verharding	m2		80,00	
Grondwerk				
Grondwerk rijwegen	m3		3.890,00	
Grondwerk kavels en openbaar terrein	m3		35.596,00	
Zand voor zandbed bouwrijp; dik 0,40 m	m3		3.890,00	
Zand voor zandbed woonrijp; dik 0,25 m	m3		3.042,50	
Riool				
DWA 250	m		1.906,00	
Gemengd Beton 900	m		58,00	
HWA 200	m		365,00	
HWA 315	m		167,00	
Huisaansluiting DWA 125	m		1.338,00	
Aantal huisaansluitingen	st		167,00	
Put 800x800	st		51,00	
Put 1250x1250	st		5,00	
Put 1500x1500	st		1,00	
Straatkolk	st		3,00	
Overstortkolken HWA bovenstrooms	st		41,00	
Overstortkolken HWA benedenstrooms	st		39,00	
Verhardingen				
Fundering rijweg 300mm	m2		11.299,00	
Fundering inritten en p-plaatsen en karrespoor 300mm	m2		5.910,00	
Fundering fiets-/wandelpaden 250mm	m2		1.330,00	
Fundering wandelpaden 150mm	m2		747,00	
Asfalt onderlaag; breed 2,10; dik 60mm	ton		111,00	
Asfalt deklaag; breed 2,00; dik 30mm; incl. kleeflaag	ton		53,00	
Asfalt deklaag; breed 5,00; dik 30mm; incl. kleeflaag	ton		223,00	
Halfverharding wandelpaden	m2		1.062,00	
Straatbakstenen kf karrespoor; incl. straatlaag	m2		115,00	
Straatbakstenen kf rijweg; incl. straatlaag	m2		11.137,00	
Straatbakstenen kf parkeerplaatsen; incl. straatlaag	m2		212,00	
Straatbakstenen df inritten; incl. straatlaag	m2		3.478,00	
Straatbakstenen df wandelpaden; incl. straatlaag	m2		657,00	
Grasplaten; incl. straatlaag	m2		1.634,00	
Uitstapstrook p-plaatsen straatbakstenen df	m2		286,50	
Kantopsluitingen				
Molgoot	m		1.473,00	
Molgoot vlak	m		987,00	
Betonbanden 12-25	m		5.222,00	
Betonbanden 10-20	m		2.297,00	
Betonbanden 8-20	m		2.332,00	
Enkele strek BSS kf	m		1.300,00	
Enkele strek grasplaten	m		3.183,00	
Overig				
Bestorting	m2		1.190,00	
Tijdelijke afrastering	m		3.102,00	

KOSTENRAMING INFRASTRUCTUUR
BP BOCAGE DD. 18-06-2018

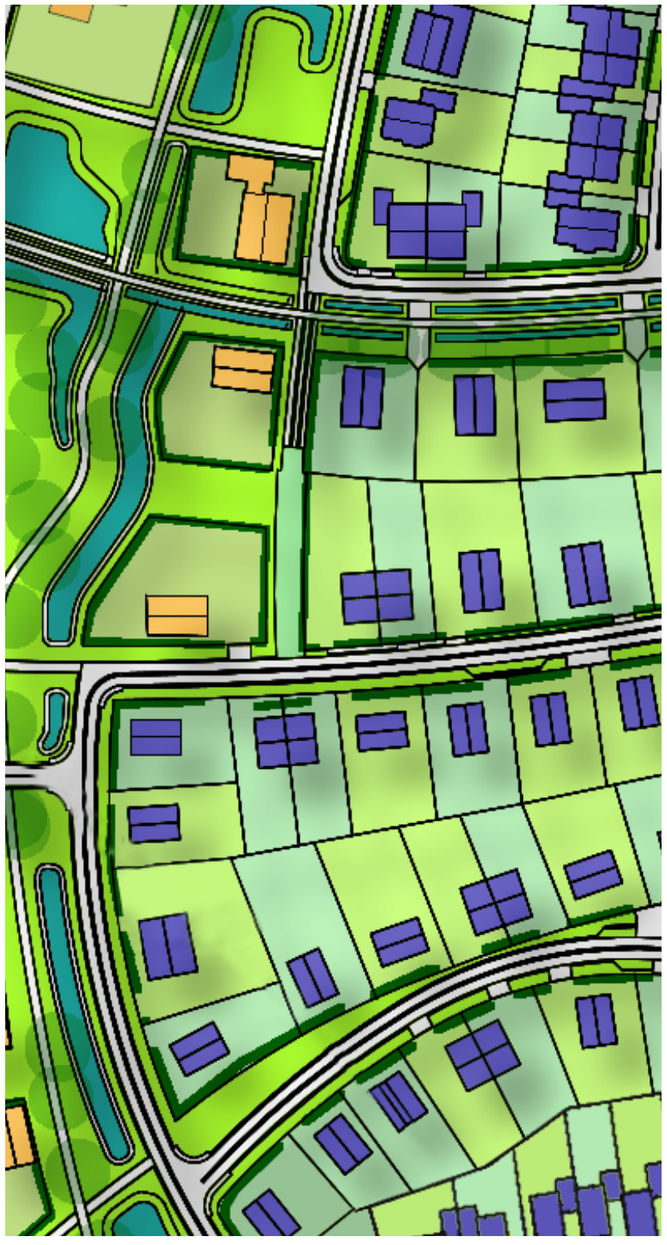
MANSVELT
Infra-ontwikkeling en Management

TOTAALOVERZICHT
projectnr.: BIM03601

		Omschrijving		
		Deelgebied	Totaal	
		Lengte/Aantal/Oppervlakte		
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Groenvoorziening				
Zaaien				
Zaaien, maaien terrein in bouwrijpfase	are		1.112,92	
Grondwerk en zaaien sloot	are		25,00	
Zaaien berm	are		184,40	
Hagen				
Planten Acer campestre. (AC)	m		756,00	
Planten Carpinus betulus. (CB)	m		497,00	
Planten Crataegus monogyna. (CM)	m		624,00	
Planten Fagus sylvatica. (FS)	m		633,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FA)	m		600,00	
Planten Ilex meserveae 'Blue Prince'. (IM)	m		943,00	
Planten gemengde haagsoort. (FF)	m		0,00	
Planten gemengde haagsoort. (LC)	m		697,00	
Heesters			4.750,00	
Planten Amelanchier lamarckii (AL)	st		55,00	
Planten Cornus mas (CM)	st		29,00	
Planten Crataegus laevigate 'Paul's Scarlet' (CL)	st		15,00	
Planten Mespilus germanica (MG)	st		18,00	
Planten Syringa vulgaris 'Madame Lenorne' (SV)	st		29,00	
Bomen				
<u>Laanbomen en solitaire bomen</u>				
Planten Acer platanoides. (AP)	st		48,00	
Planten Fraxinus excelsior 'Atlas'. (FE)	st		50,00	
Planten Betula pendula. (BP)	st		19,00	
Planten Tilia cordata. (TC)	st		8,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FS)	st		3,00	
Planten Alnus glutinosa. (AG)	st		9,00	
Planten Salix alba 'Chermesina'. (SA)	st		11,00	
Planten Castanea sativia. (CS)	st		1,00	
Planten Juglans regia. (JR)	st		0,00	
<u>Fruitbomen</u>				
Planten Malus domestica 'Gloster'.	st		0,00	
Planten Prunus avium 'Hedelfinger'.	st		0,00	
Planten Pyrus communis 'Conference'. (PYC)	st		14,00	
Planten Malus 'Evereste'.	st		0,00	
Planten Prunus 'Umineko'. (PU)	st		6,00	
Planten Pyrus communis 'Beech Hill'.	st		0,00	

BIJLAGE 3

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage





PLANNENDOKTER
stedenbouw en landschap

3 juli 2017

Voorwoord

Voorwoord bij herziene versie 3 juli 2017

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

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

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



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

Stap 1: accoord met inhoud bkp
Als U zich kunt vinden en prettig voelt bij de sferen van Bocage, dan kunt u samen met uw architect aan de gang om een plan te maken dat bij u past.

Stap 2: overleg concept-schetsplan met supervisor
Als u een concept-plan heeft, dan wordt dit besproken met de supervisor. De supervisor geeft u een advies. Vervolgens kan het plan, al dan niet gewijzigd, naar de welstandscommissie.

Stap 3: aanvraag omgevingsvergunning
Goedkeuring door de welstandscommissie is een formeel besluit, waaraan ook de verkoop van de grond gekoppeld is en dat onderdeel is van de omgevingsvergunning, die vereist is om te kunnen bouwen.

B e e l d k w a l i t e i t p l a n B o c a g e

COLOFON

Beeldkwaliteitplan Bocage
3 juli 2017

PLANNENDOKTER
stedenbouw en landschap

BOCAGE

INHOUDSOPGAVE

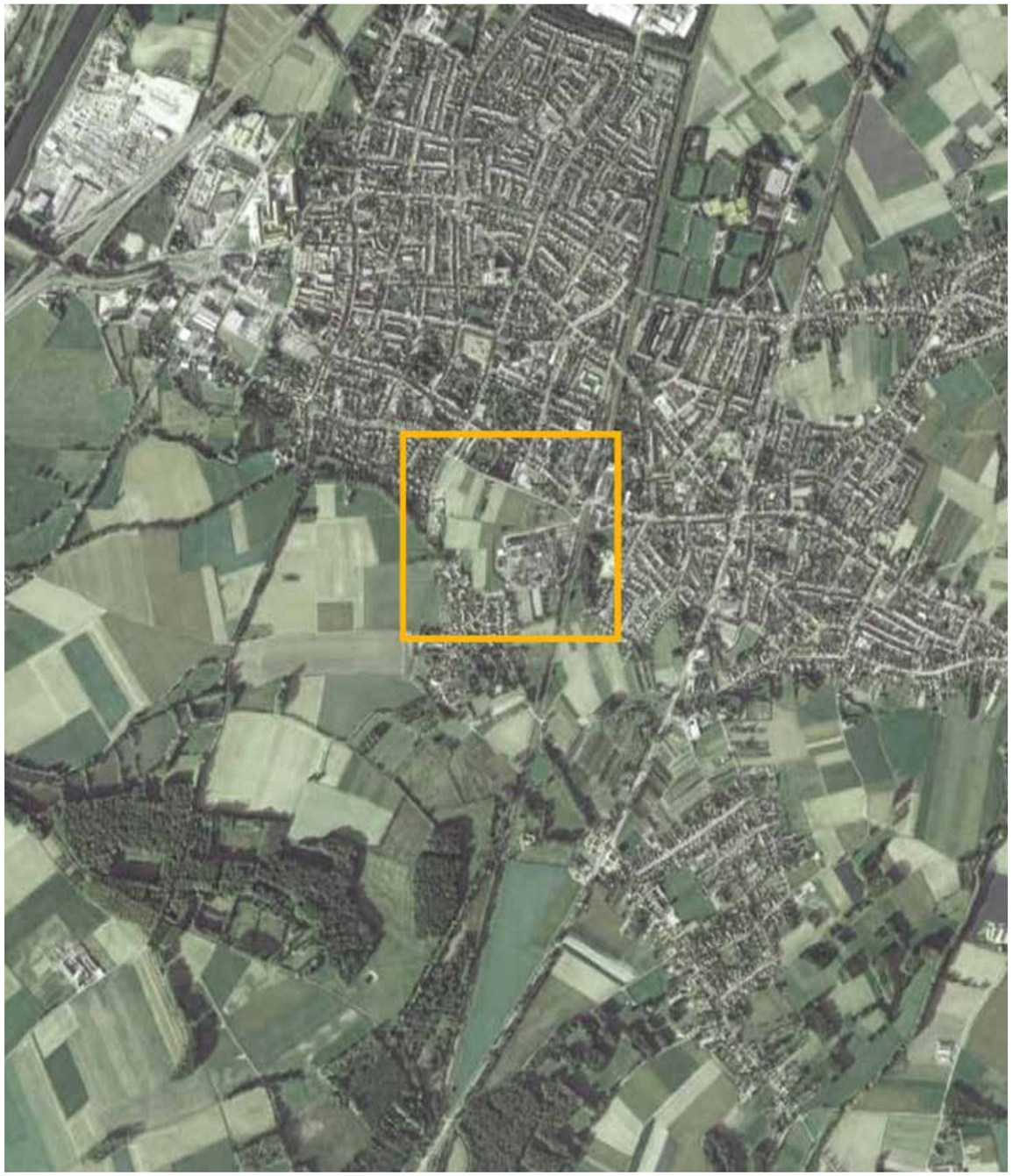
1 Inleiding **1**
1.1 De opgave 1
1.2 Het plangebied 1
1.3 De inspiratie 2

2 Stedenbouwkundig plan **4**
2.1 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur 4
2.2 Verkeer en parkeren 5
2.3 Water en groen 6
2.4 Erfafscheiding 7

3 Beeldkwaliteitplan **8**
3.1 Algemene typering woonmilieu 8
3.2 De ensembles 9
3.3 Erven wonen 10
3.4 Dorps wonen 14
3.4.1 De voorname straat 16
3.4.2 De groene knopen 16
3.5 Strakke bouwstijl 17

4 Openbaar gebied **18**
4.1 Algemene typering openbaar gebied 18
4.2 Voorname straat 19
4.3 Groene straten 19
4.4 Karrespoor 20
4.5 Paden 20
4.6 Zone langs spoor 20
4.7 Groene ruimtes 21
4.8 Spelen 21
4.9 Honden 21
4.10 Meubilair 21
4.11 Nutsvoorzieningen 21
4.12 Geluidwerende voorziening langs het spoor 21

1 Inleiding



1.1 De opgave

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

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

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

1.2 Het plangebied

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

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

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

1 Inleiding

1.3 De inspiratie

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

<u>De historie</u>

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

<u>Gebroek</u>

Gebroek is een buurtschap aan de zuidzijde van het plangebied, dit ligt op de rand van de hoger gelegen zandige vlakten en de ingesneden laagten van de Kanjelbeek en de Middelgraaf. Hier ligt het natte natuurgebied De Doort. Gebroek bezit een losse, gevarieerde verkavelingsstructuur. Het buurtschap bestaat uit een stelsel van min of meer rechte en duidelijk gebogen straten. Wegen uit verschillende richtingen komen bijeen op pleinachtige ruimtes. De openbare ruimte profielen zijn gevarieerd en informeel, erfgrenzen zijn vaak groen. Ze bieden een charmante verschijning: dorps en ongedwongen.
De karakteristiek van Gebroek met zijn bijzondere ruimtelijke structuur bieden thema's voor het nieuwe woongebied ten aanzien van verkaveling en openbare ruimtes.
Het nieuwe woongebied komt tussen Gebroek en Echt in te liggen en mag geen obstakel tussenbeide worden. Deze constatering is omgedraaid in de vraag: hoe kan de nieuwe woonomgeving als aantrekkelijke verbinding functioneren tussen Gebroek en Echt. Dit levert een tweede structuurlijn in het plan in noord-zuid richting op. Het is niet ondenkbaar dat deze lijn in de toekomst kan worden doorgezet tot het centrum van Echt rond het gemeentehuis. Deze verbinding is meer dan een lijn. Het is een centrale zone die vooral aansluit bij de karakteristiek van Gebroek.

<u>De veldkruis en kapel</u>

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









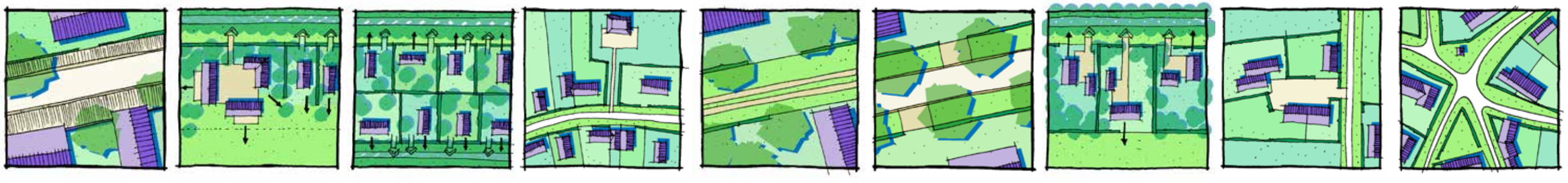
1 Inleiding











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

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

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

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

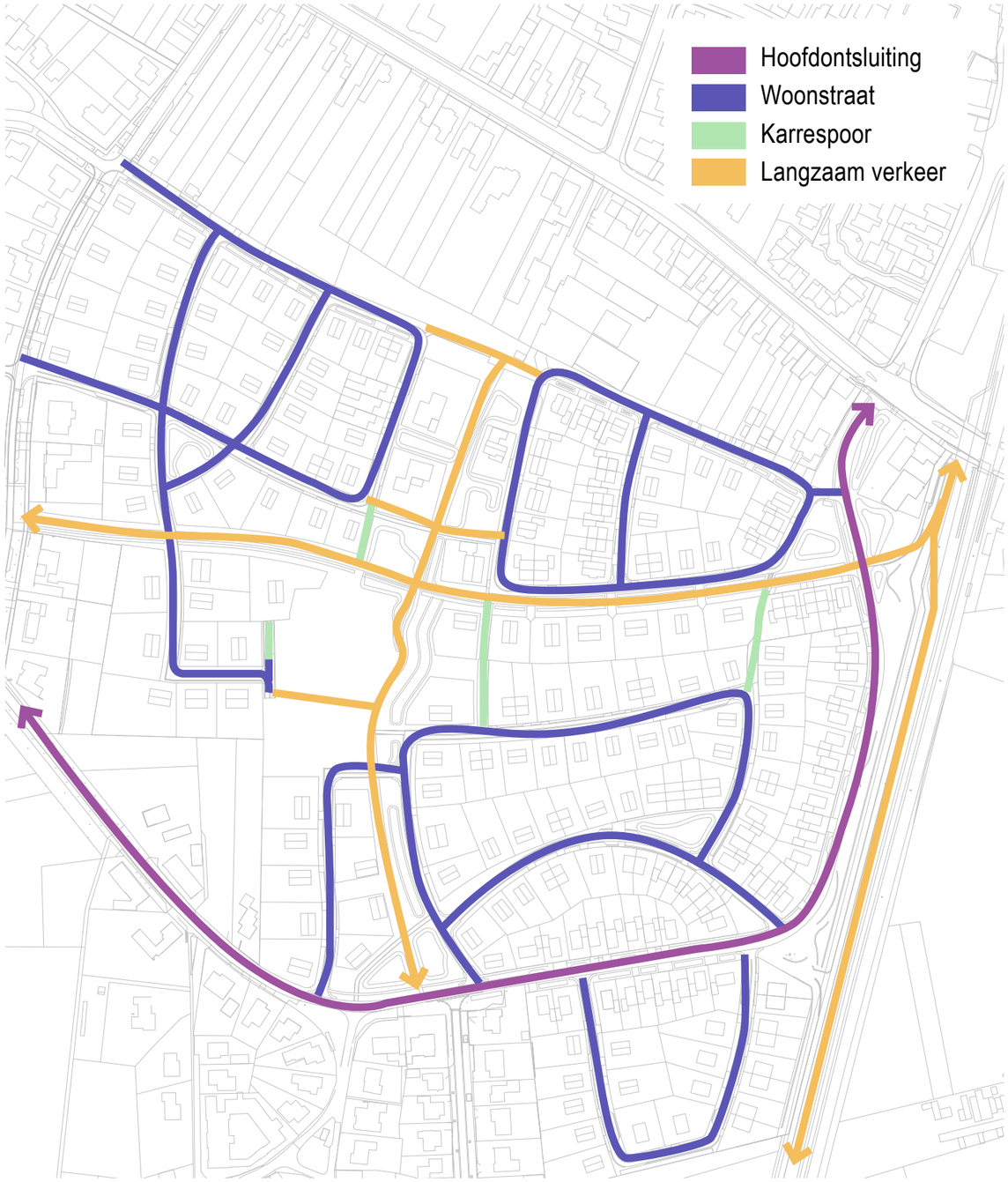
De woongebieden die de centrale zone omringen, bestaan uit een stelsel van straten en groene pleintjes waar rustige linten van woningen zich op oriënteren. De verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, heeft een belangrijke positie. Binnen Bocage krijgt deze verbinding een eigen signatuur,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

Proeve van verkaveling

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



Verkavelingssuggestie juli 2017



2.2 Verkeer en parkeren

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

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

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

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

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

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

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

2 Stedenbouwkundig plan

2.3 Water en groen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2.4 Erfafscheiding

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

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





3 Beeldkwaliteitplan







3.1 Algemene typering woonmilieu

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

a dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd
b wonen in een groene omgeving
c wonen in een gebied waar elementen van de cultuurhistorie aanwezig zijn
d wonen in een gebied met vertrouwde eigentijdse architectuur
e wonen in een duurzame omgeving

Het dorps wonen krijgt vorm door de combinatie van informele straatprofielen en gevarieerde bebouwing. Het groene wonen krijgt uitdrukking in de groene erfafscheidingen, het openbare groen langs de wegen en paden, de groene pleintjes en ruimtes binnen het plan. Het privé groen van de tuinen zal ook bijdragen aan het tot stand komen van een groen woonmilieu.

Het dorps wonen vertaalt zich onder andere in de keuze voor een vertrouwde hoofdvorm van de woningen. Strakke bouwstijlen en platte daken. Een basaal rechthoekig volume met een zadeldak. Deze vorm benadert de oervorm van een woning in onze cultuur. Met deze sterke, archetypische hoofdvormen wordt in het plan op een gevarieerde wijze omgegaan. Straten en linten, hoven en erven bieden een terloopse compositie, die ook dorpen vaak kenmerkt.

De historie krijgt onder andere vorm door de oude veldroute en het veldkruis prominente plekken in het plan geven. Zicht op de kerktoren en beleving van het landschap zijn ook aspecten die bijdragen aan de identiteit van een nieuwe woonomgeving op een plek die wordt gekenmerkt door een lange historie. Gebroek behoudt zijn eigenheid als zelfstandig buurtschap.
Door te kiezen voor een vertrouwde architectuur wordt ook in beeld aangesloten op de historische ontwikkeling qua sfeer en materiaalgebruik. Dorpse bebouwingstypen zoals de linten en erven krijgen in het plan een belangrijke plek.

Duurzaamheid vertaalt zich onder andere in de keuze voor een duurzaam watersysteem waarin greppels een belangrijke rol spelen in het opvangen van schoon water. De greppels met hun groene bermen zullen het beoogde dorpse beeld ondersteunen. Duurzaam geldt ook voor het verkeer. Langzaam verkeerroutes bezitten letterlijk een centrale en veilige plek. De auto en het parkeren zijn op een rustige en ontspannen wijze geïntegreerd. Voor het bouwen gelden natuurlijk ook de regels in relatie tot ‘duurzaam bouwen’ overeenkomstig het beleid van de gemeente Echt-Susteren.
Bovengenoemde aspecten zijn op verschillende wijzen in het plan nader uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een buurt met gevarieerde woonmilieus, met herkenbare plekken en verschillende sferen. Binnen het plan is een aantal ‘ensembles’ te onderscheiden. De ensembles bezitten in zichzelf samenhang. De ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door verschillen in de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.

3.2 De ensembles

Gekozen is voor een ‘ton-sur-ton’ benadering ten aanzien van de ensembles. Niet voor harde confrontaties en eenvoudige contrasten. Er is gekozen voor subtiele verschillen, voor gradiënten en geleidelijke overgangen. De basisgedachte is die van het streven naar een eenheid voor het totale plangebied, waarbinnen zinvolle nuances zijn te herkennen.

Als hoofdensembles worden onderscheiden het ‘dorps wonen’, dat een belangrijk deel van het plangebied omvat met gevarieerde linten van woningen die in de regel georiënteerd zijn op de straat en het ‘erven wonen’, met aan erven georganiseerde bebouwingsclusters die langs de centrale groenzone zijn gesitueerd en die in de regel meerzijdig georiënteerd zijn.

Binnen het ‘dorps wonen’ ensemble is een tweetal sub-ensembles aanwezig:

- Langs de voorname straat: de Peutenweg in het verlengde van de Gebroekerstraat die zich door zijn functie en dwarsprofiel manifesteert als hoofdontsluiting. De voorname straat krijgt een eigen signatuur.
- Ter plekke van de groene knopen, de driehoekige ruimtes die op een aantal plekken aanwezig zijn, de plekken onderscheiden zich binnen de structuur als groene knopen. De bebouwing aan de groene knopen krijgt een ten opzichte van de omringende omgeving onderscheidende uitdrukking.

Daarnaast is binnen het ‘dorps wonen’ op een enkele plek nog een onderscheidende woonsituatie aanwezig: wonen aan het karrespoor.





Bron: Hilberink en Bosch architecten

Boerenerf Oud Empel - vier woningen











3 Beeldkwaliteitplan

3.3 Erven wonen

<u>Algemeen:</u>
De ‘erven’ zijn bijzondere bebouwingsclusters in de centrale groenzone die in noord-zuidrichting de verbinding vormt tussen Gebroek en Echt. Deze bebouwingsclusters zijn opgevat als ‘parels in het groen’. Elk van de clusters wordt als een geheel ontworpen.

Stedenbouwkundige compositie, architectuur, erfafscheidingen, kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zijn onderling afgestemd. De architectuur van de erven is ingetogen van karakter. Het oertype van het huis vormt het vertrekpunt.
De compositie op het erf kent een duidelijke samenhang in hoofd- en bijgebouwen maar ookerfafscheidingen en inrichting van het erf. Het materiaal- en kleurgebruik ondersteunt het beeld van een familie van verschillende gebouwen die onderlinge verwantschap bezitten. De erven bieden ruimte aan verschillende bebouwingstypen en -categorieën. De kleine erven omvatten slechts één woning.



3 Beeldkwaliteitplan

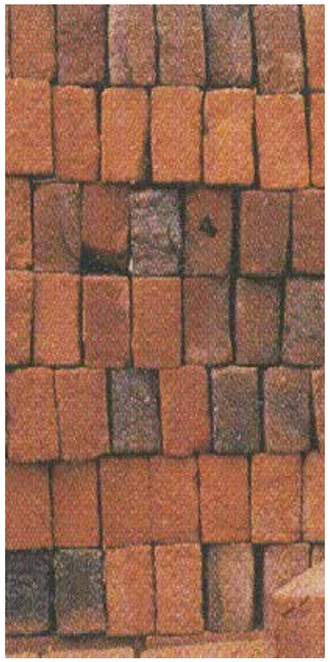


















3 Beeldkwaliteitplan

3.3 Erven wonen (vervolg)

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg. De gebouwen die op de erfgrens staan, hebben een dubbele oriëntatie: op de weg en op het aangrenzend openbaar gebied.
- Per cluster is minimaal een gevel op, of maximaal 1,5 meter van, de erfgrens die naar de groenzone gesitueerd.
- Eigentijdse beeld, een interpretatie van architectuur die geïnspireerd is op de verschijning van hoeves en boerderijen, met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen. Met differentiatie in hoogtes.
- Archetype woonhuis en schuur als basisvorm van de bebouwing.

Bouwhoogtes:
- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's.
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen (voorhuizen) en bescheidener bouwvolumes voor nevengebouwen (achterhuizen) en bijgebouwen.
- Goothoogte hoofdmassa maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw (garages, schuren) manifesteren. De goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter.

Basismateriaal:
- Basis: baksteen met accentenvlakken uitgevoerd in stuc- /keim o.g., natuursteen en hout. Ten aanzien van toepassing van glas gelden geen beperkingen.
- Aanvullende en overige materialen kunnen worden toegepast voor zover dit uit de samenhang kan worden gemotiveerd.

Kleurpalet:
- Naturel-materiaal-kleuren domineren. Rustige tinten zijn toegestaan. Schreeuwende kleuren blijven achterwege.
- Baksteen: verzadigde en donkere uitstraling, spectrum van bruinrood tot donkermangaan.
- Keim- /stucvlakken o.g. zijn toegestaan, mits uitgevoerd in lichte tinten.
- Pannen: gebouws-gewijze mix van oranjerode en blauwgrijze tinten mogelijk.

Dakvormen:
- Gebouwen hebben in de regel een zadeldak, zowel langs- als dwarskappen zijn mogelijk.
- Dakkapellen zijn toegestaan. (ook aan straatzijde)
- Dak overstek ontbreekt of is bescheiden (maximaal 0,30 m). Dit vereist een goede en kwalitatieve detaillering op de overgang van gevel naar dak.
- Kappen zijn voorzien van keramische pannen (niet geglazuurd), niet uitloogbaar zink of rietbedekt.
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erfafscheidingen:
- Erfafscheidingen worden in samenhang met bebouwing ontworpen.
- Elk cluster is omsloten door erfafscheidingen. Deze bestaat uit de bebouwing die op, of maximaal 1,5 meter vanaf de erfgrens is gesitueerd, tuinmuren (maximaal 50% van de omtrek, hoogte minimaal 1.8 m) en hagen (rest van de omtrek). De hagen bestaan uit een menging van liguster (Ligustrum vulgare) en meidoorn (Crateagus monogyna). Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingplicht. Tuinmuren ter hoogte van (voor) de gevels die georiënteerd zijn op de straat of het openbaargebied mogen maximaal 100 cm hoog zijn. De tuinmuren zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning.
- Het bewoners parkeren geschiedt op eigen terrein. Kavels vanaf 400 m² hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kavels kleiner dan 400 m² hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Garages worden in zeer geringe mate (0.1) meegeteld als parkeerplaats.

3.4 Dorps wonen

Het gevarieerde aanbod aan (half)vrijstaande -, geschakelde - en patiowoningen langs de verschillende typen straten, de linten, vormen de basis van het dorps wonen-ensemble. Samenhang binnen de diversiteit aan woningtypen is het vertrekpunt. Eenheid en rust zijn de motto's. Het archetype van de woning is de basis. Een helder met zadeldak bekapt bouwvolume. Platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat zij bijdragen aan het ontstaan van een gevarieerd straatsilhouet. Een drie-laagse gevel aan de straatzijde is niet toegestaan, gevels met een 3e laag als set-back van minimaal 1,5 m zijn wel mogelijk. Korte patiorijtjes en tweekappers manifesteren zich als één bouwvolume. Het ensemble 'dorps wonen' omvat het grootste deel van het woningbouwprogramma, binnen een groene omgeving. Binnen dit ensemble is een aantal verbijzonderingen aangebracht, zoals de groene pleintjes en de verlengde Gebroekerstraat, de Peutenweg, die als hoofdroute een voornamere statuur krijgt. Voor deze plekken gelden gedeeltelijk onderscheidende beeldkwaliteitseisen. De architectuur is in de regel ingetogen van karakter met een simpele basisvorm van een met zadeldak bekapt, dan wel plat-bedakt volume. Bij samengestelde bouwvolumes is een leesbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen aanwezig. Erfafscheidingen zijn uniform en wezenlijk onderdeel van de samenhang en de groene setting.



<u>Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:</u>

- Eigentijdse architectuur, bij voorkeur met referenties naar regionale karakteristieken zoals de geaccentueerde omkadering van gevelopeningen en toepassen van plinten, luiken en 'voorname' entrees;
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon of kap;
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens;
- Archetypische woning is vertrekpunt: eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak, dan wel platbedakt;
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

<u>Bouwhoogtes:</u>

- De basis goothoogte voor dit ensemble van de hoofdmassa is maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter. Hogere goot- en nokhoogtes (6/13 meter) zijn mogelijk, voor zover dit bijdraagt aan een gevarieerd straatsilhouet. Woningen met platte daken zijn maximaal 3 bouwlagen hoog (maximaal 10 m). Een derde bouwlaag bezit bij de woningen met platte daken aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter over de volledige hoogte van de derde laag;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.

3 Beeldkwaliteitplan















3.4 Dorps wonen (vervolg)



Basismateriaal:
- Baksteen is hoofdmateriaal met accentvlakken uitgevoerd in glas en hout;
- Keim-/stucwerk o.g. in ondergeschikte mate aanwezig en uitgevoerd in lichte tinten. Ondergeschikt kan zowel betrekking hebben op het bouwvolume of het door straten omsloten bouwblok als geheel. Volledig lichte bouwvolumes zijn dus ook mogelijk;
- Afwijkende materialen zoals beton en zink zijn toegestaan (mits niet uitloogbaar).

Kleurpalet:
- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend is binnen de landelijke sfeer;
- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Keramische, niet geglazuurde pannen in blauwgrijze/antraciet of oranjerode tinten;
- Lichte gestucte/gekeimde o.g. gevels.

Dakvormen:
- Woningen hebben in de regel een zadeldak. Platte daken zijn toegestaan onder voorwaarde dat een gevarieerd straatsilhouet wordt gerealiseerd. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan evenals varianten hierop, zoals een mansardekap; samengestelde kapvormen toegestaan;
- In geval waar de goothoogte van de hoofdmassa op 4.5 meter ligt, vraagt de overgang van dak naar gevel speciale ontwerpaandacht vragen. Dakkapellen en andere interventies van de kap zijn toegestaan, ook aan de straatzijde;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter);
- Daken zijn uitgevoerd in keramische pannen (niet geglazuurd), in blauwgrijze/antraciet tinten;
- Vanaf maaiveld is het daklandschap goed beleefbaar: dakhellingen tussen 45 - 60°, bij platte daken: set-back van minimaal 1,5 meter aan straatzijde.

Erfafscheidingen:
- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een ‘eigen’ haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.

3 Beeldkwaliteitplan

3.4.1 De voorname straat

De Peutenweg is de vloeiende verbinding voor gemotoriseerd
verkeer tussen Echt en Gebroek. Deze straat heeft een ruimer profiel dan de overige straten en wordt begeleid door grotere bomen (Esdoorn) in vergelijk tot de overige straten. De Peutenweg is daarmee een voorname straat die zich op een aantal aspecten onderscheidt van de overige straten in het dorpse wonen. De onderscheidende aspecten die de voornaamheid vertalen in grotere bouwvolumes met meer individualiteit, zijn:

- overal aan de straat hogere goot- en nokhoogte toegestaan, (maximaal goot 6 meter / nok 13 meter);
- antraciet tinten pannen voor woningen met kap;
- platte daken toegestaan, onder voorwaarde dat gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- baksteen hoeft niet hoofdmateriaal te zijn, keim-/stucwerk o.g. kunnen dus ook het gehele bouwvolume omvatten;
- ‘hardere’ materialen (beton, zink, staal, mits niet uitloogbaar) zijn toegestaan, ‘zachtere’ materialen als houten gevels en riet ontbreken;
- op de erfscheiding is een rode beuk (Fagus sylvatica ‘Atropunicea’) als haag aanwezig.

Voor het overige gelden de regels voor het dorps wonen.



3.4.2 De groene knopen

De woningen die grenzen aan de groene pleintjes worden gekenmerkt door een samenhang in kleur. Minimaal is de voorgevel die georiënteerd is op de groene knoop, wit/licht gekleurd.

- in geval van woningen met kap zijn de dakpannen antraciet van kleur;
- platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat een gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- een eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de hoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- de straatgerichte gevels zijn vrijwel geheel licht gekeimd/ gestuct , in lichte baksteen o.g;
- de woningen zijn georiënteerd op het pleintje.

Voor het overige gelden de regels van het dorps wonen.



Groene knoop bij noordwestelijke entree van Bocage.

3.5 ‘Strakke bouwstijl’

In de noordwestelijke en zuidoostelijke randzones zijn ‘strakke bouwstijlen’ mogelijk, zoals die op dit moment kunnen worden aangetroffen aan de westzijde van het plangebied (Mulderstraat/ Gildelaan).

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Samengestelde hoofdmassa.
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon.
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio’s. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- Bouwhoogte: de basis bouwhoogte is maximaal 7,5 meter;
- Bouwhoogte tot 10 meter mogelijk onder voorwaarde dat dit bijdraagt aan gedifferentieerd straatsilhouet. Eventuele derde bouwlaag heeft setback van 1,5 meter over de gehele straatzijde-breedte;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter.

Basismateriaal:

- Baksteen, keim- en stucwerk zijn hoofdmateriaal;
- Afwijkende materialen toegestaan.

Kleurpalet:

- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Licht gestucte/gekeimde o.g. gevels;
- Schreeuwende kleuren ontbreken.

Dakvormen:

- Woningen hebben een plat dak en/of lessenaarsdak. Samengestelde dakvormen zijn mogelijk;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter).

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een ‘eigen’ haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op kavels < 400 m^2. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.











4 Openbaar gebied









4.1 Algemene typering openbaar gebied

Het openbaar gebied krijgt een informeel en groen karakter. De straten worden anders dan in een reguliere wijk.

In het plangebied zal de openbare ruimte worden getypeerd door zones van verharding waarover gelopen, gefietst en door auto's gereden kan worden. De verharde zones worden begeleid door groenzones. In de groenzones is ruimte voor greppels ten behoeve van de wateropvang en afvoer, voor het planten van bomen en struiken en voor het parkeren op grasplaten.

In het openbaar gebied komt veel samen. Water, verkeer, groen, kabels en leidingen claimen elk ruimte, die beperkt is. Tegelijkertijd bepaalt het openbaar gebied in belangrijke mate de sfeer en identiteit. Een dorpse, groene en ontspannen karakteristiek kan alleen worden bereikt als ruimteclaims niet worden gestapeld, maar worden geïntegreerd.

Bij het bepalen van de verschillende profielen van wegen en paden is rekening gehouden met de integratie van functies en gebruik binnen het plangebied. De openbare ruimteprofielen vormen de dragers van de ruimtelijke, verkeers-, water- en groenstructuur.

<u>Materiaalgebruik</u>
De wegprofielen zijn rustig en met een beperkt aantal aan materialen vormgegeven. Hoofdmateriaal wordt gevormd door gebakken klinkers in een rood/paarse tint . Door met legverbanden te variëren wordt de verharding verdeeld in zones, die de rijweg optisch doen versmallen. Alle wegen zijn 30 km zone in het plangebied. Overal is de auto te gast, en staat het langzaam verkeer centraal. De openbare ruimte profielen worden begrenst door hagen.

Het noord-zuid fiets/wandelpad en het oost-west wandelpad wordt uitgevoerd in asfalt of half verharding.

4.2 Voorname straat

De voorname straat, de Peutenweg, krijgt de grootste verkeersintensiteit te verwerken. De straat is daarom breder, krijgt over de gehele lengte een vrij liggend voetpad en parkeerstroken. De bestaande Esdoornbeplanting vanuit de Gebroekstraat wordt voortgezet langs de Peutenweg. De parkeerstrook en het voetpad wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de rijweg in asfalt. Het hele profiel ligt op een oor, zodat water vrij naar de greppel, aan de oostzijde van de weg, kan afstromen richting wadi's.

De erftoegangen worden uitgevoerd in gebakken klinkers tot aan de erfgrens.

4.3 Woonstraten

Woonstraten kennen een verharde zone voor rijweg, parkeren en wandelen en een groenzone waar beplanting is opgenomen. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. In straten met een hoge parkeerdruk wordt plaatselijk de groenzone met behulp van grasplaten benut als parkeerplaats.

De erftoegangen vanaf de rijweg tot aan de erfgrens zijn uitgevoerd in gebakken klinkers.

De heesters in de groenzones voor de hagen, lijken losjes gestrooid.

De straten liggen 'hol' en vervullen een rol in het oppervlakkig transport van hemelwater naar de greppelstructuren.

Langs de uiterste noordgrens van het plangebied ligt een variant op het groene straatprofiel, in dit geval aangevuld met een greppel aan de zuidzijde en een eenzijdige laanbeplanting van ruwe berk aan de noordzijde van de weg.











4 Openbaar gebied





4.4 Karrespoor

Op een aantal plekken met een zeer lage verkeersintensiteit zijn ‘karrensporen’ aanwezig. Twee verharde sporen temidden van grazige delen duiden de rijweg aan. Auto’s kunnen hiervan gebruik maken, omdat de groene zones voldoende draagkracht bezitten door de toepassing van grastegels.

4.5 Paden

De langzaam verkeerspaden doorkruisen het plangebied in oost-west en noord-zuid richting. Het oost-west voetpad wordt begeleid door smalle greppels en laanbeplanting (Es).

4.6 Zone langs het spoor

De zone langs het spoor wordt uitgevoerd als een graspad. Dit pad vervult tevens een functie als calamiteiten/onderhoudspad.

4.7 Groene ruimtes

De boomgaarden
De centrale groenzone in noord-zuid richting is de belangrijkste groenzone. Tussen de clusters van de erven-bebouwing bevinden zich meerdere grotere en kleinere groene ruimtes die voor bewoners voor het gehele nieuwe woongebied van betekenis zijn, om te spelen, te luieren, te mijmeren en te wandelen. In de beeldvorming van Bocage spelen deze zones een belangrijke rol. Fruitbomen vormen de identiteitsdragers in deze zone. Strak in het gelid op een grazige vloer. De boomgaarden refereren aan een ander gebruik van het gebied dan als woongebied, en daarmee ook impliciet naar een andere tijd. De centrale groene ruimte vervult een belangrijke rol in het duurzame watersysteem.

Het buurtpark
Het buurtpark is onderdeel van de centrale groenzone. Het ligt centraal in Bocage en grenst aan de plek waar de oost-west en de noord-zuid route elkaar kruisen. Het buurtpark biedt veilige bescherming aan de archeologische vondsten die zich onder het park bevinden. Bij de verdere uitwerking van het park zal deze unieke omstandigheid een uitdrukking krijgen in het ontwerp.

De groene knopen
De knopen liggen verspreid over Bocage. De groene knopen zijn vooral bedoeld als kleine herkenbare plekjes binnen de woonbuurtjes. Eén groene knoop is reeds bestaand. Vlakbij het spoor met het veldkruis en de drie Lindebomen. De herkenbaarheid van de groene knopen wordt versterkt door toepassing van bijzonder bomen. Elke groene knoop wordt beplant met Lindes en/of Essen, die kunnen uitgroeien tot monumentale exemplaren.

4.8 Spelen

Het plan biedt de mogelijkheid om gespreid en voor verschillende doelgroepen speelgelegenheid aan te bieden. De groene knopen bieden ruimte voor kleine speelplekken voor de allerkleinsten in de directe nabijheid van de woning. De centrale groene zone biedt meerdere ruimere plekken. Bij de uiteindelijke situering en inrichting van de speelplekken kunnen de toekomstige bewoners een rol vervullen.

Het planconcept verdient passende speelvoorzieningen. Geen felgekleurde catalogusobjecten maar natuurlijke en avontuurlijke spelaanleidingen. Boomstructuren, grondvormen, ruigtes en struinplekken sluiten beter aan bij het groen, dorps, duurzaam en ontspannen wonen in Bocage.

4.9 Honden

In het plan zijn geen speciale voorzieningen opgenomen voor honden. Gelet op de structuur van het plan zijn er langs de noord- en oostgrens mogelijkheden honden uitlaatbermen te realiseren. Hondenbezitters worden geacht zelf de uitwerpselen van hun honden op te ruimen. Hiervoor zullen in het plan passende voorzieningen (straatmeubilair) worden opgenomen.

4.10 Meubilair

De kern van het plan is een kwaliteitsvol en duurzaam beeld te ontwikkelen, in de beeldkwaliteit van de gebouwen en in de inrichting van het openbaar gebied. Alle inrichtingselementen dienen dit te ondersteunen. Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders en toont de context. In het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) is verder uitgewerkt hoe het openbaar gebied wordt ingericht. Het gebruik van opdringerige kleuren en vormen worden gemeden. Gestreefd wordt naar een rustig beeld, dat in de loop der jaren aan kwaliteit zal winnen: mooi, schoon en veilig.



Verlichtingsarmatuur Bocage.

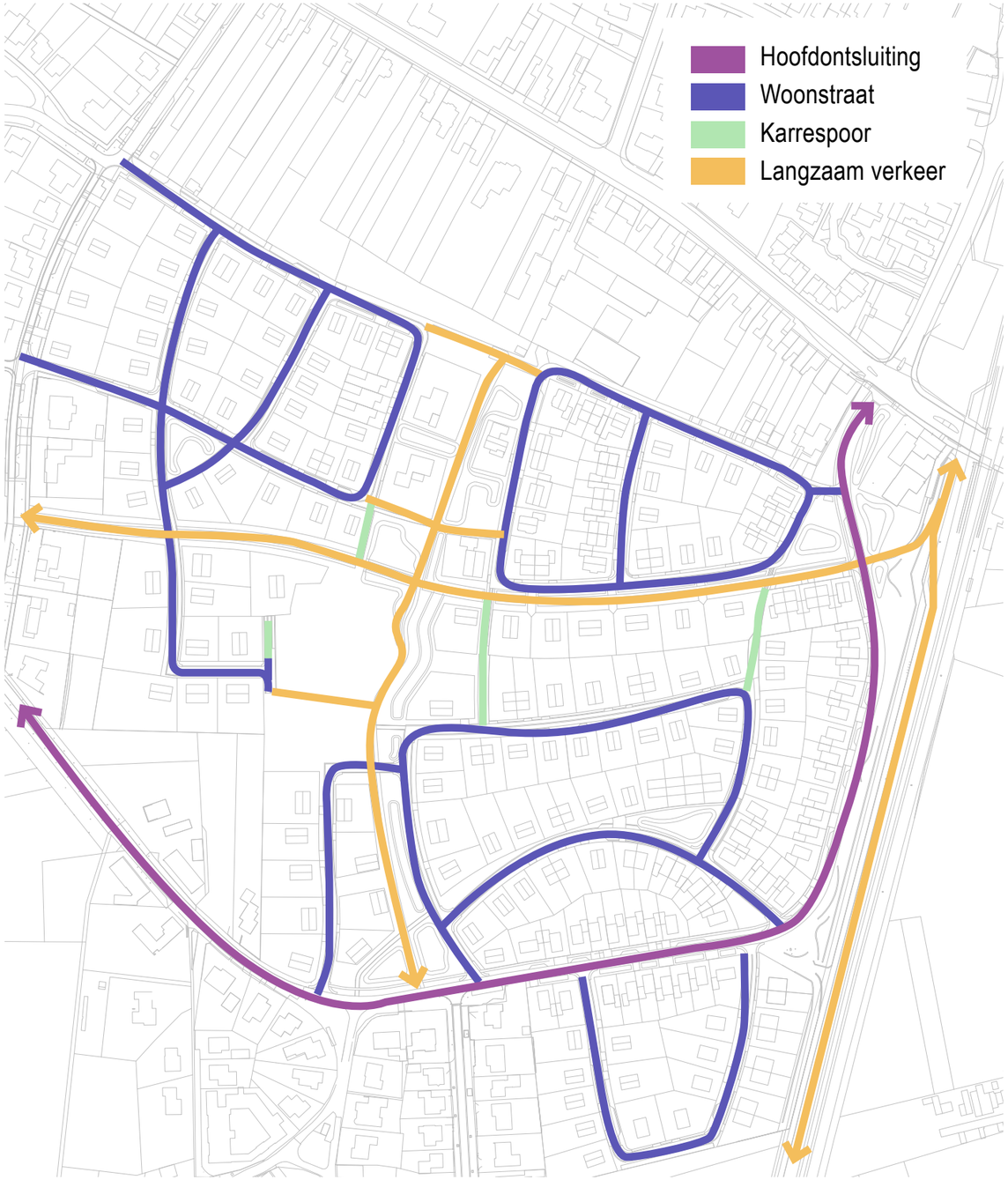
4.11 Nutsvoorzieningen

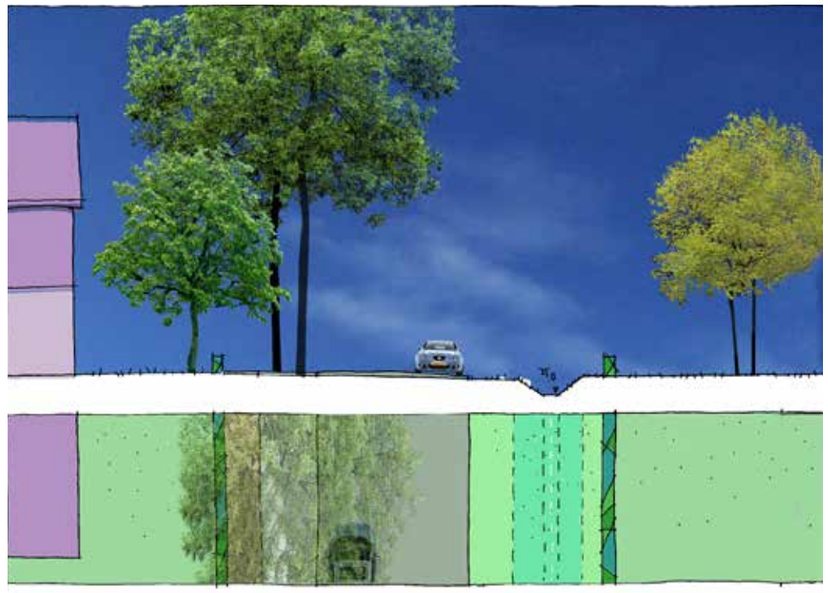
Nutsvoorzieningen zoals transformatorkasten worden gepositioneerd op plekken waar ze zich bescheiden manifesteren, in ieder geval op een plek achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing. Deze objecten worden zoveel als mogelijk begrensd door hagen, van het type dat in de betreffende omgeving wordt toegepast.

4.12 Geluidwerende voorziening langs het spoor

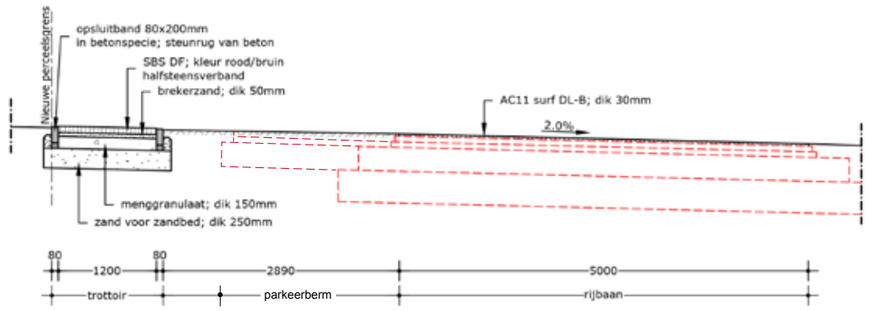
Langs het spoor is een groene geluidwering gerealiseerd die bestaat uit een combinatie van een wal met schanskorven. De schanskorven zijn ‘korven’ gevuld met stenig materiaal die het geluid goed absorberen en waarmee je steil kunt bouwen. Hierdoor is de wal, dicht bij het spoor, snel op de vereiste hoogte. De schanskorven raken in de loop der jaren door spontane vestiging van planten begroeid. De binnen(Bocage)kant van de wal is minder steil. Op deze flauwe zijde wordt beplanting aangebracht, waarmee de ‘voorname route’ en daarmee de entree van Bocage een groene begeleiding krijgt. In het zuidelijke deel van Bocage is de geluidwering tegelijkertijd de grens van de achtertuinen.

4 Openbaar gebied





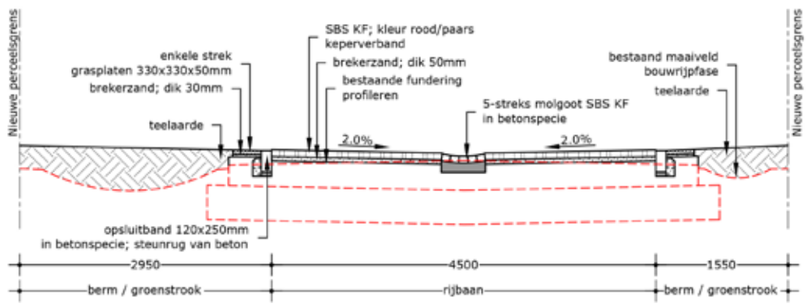
Profiel hoofdontsluiting



4 Openbaar gebied



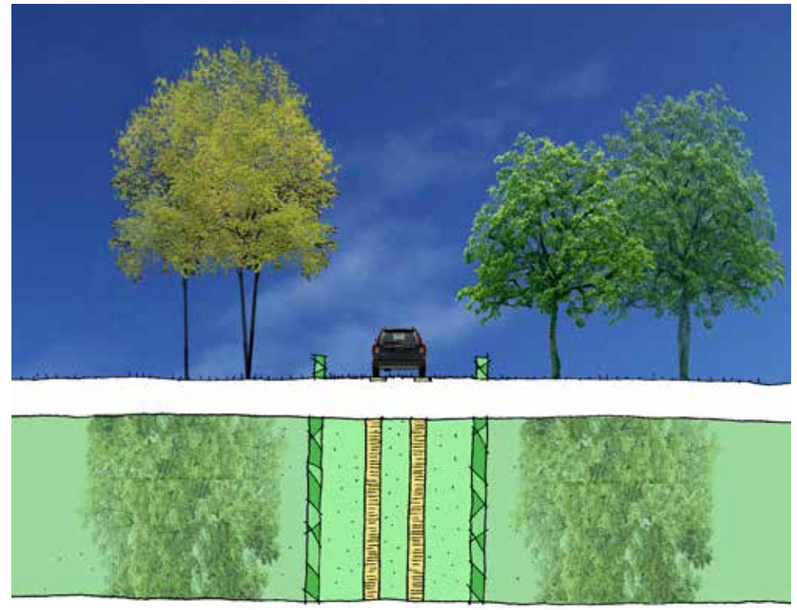
Profiel woonstraat



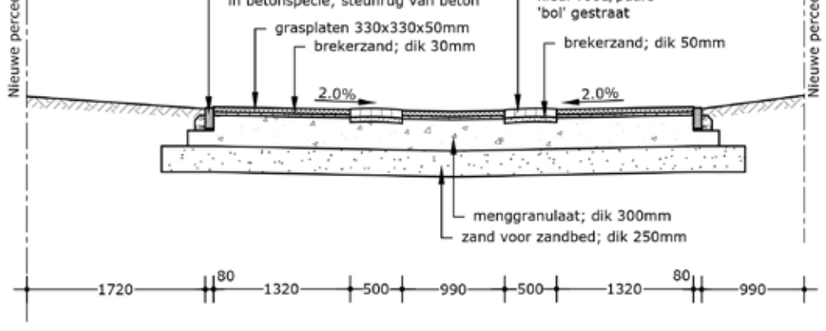


Profiel historische route

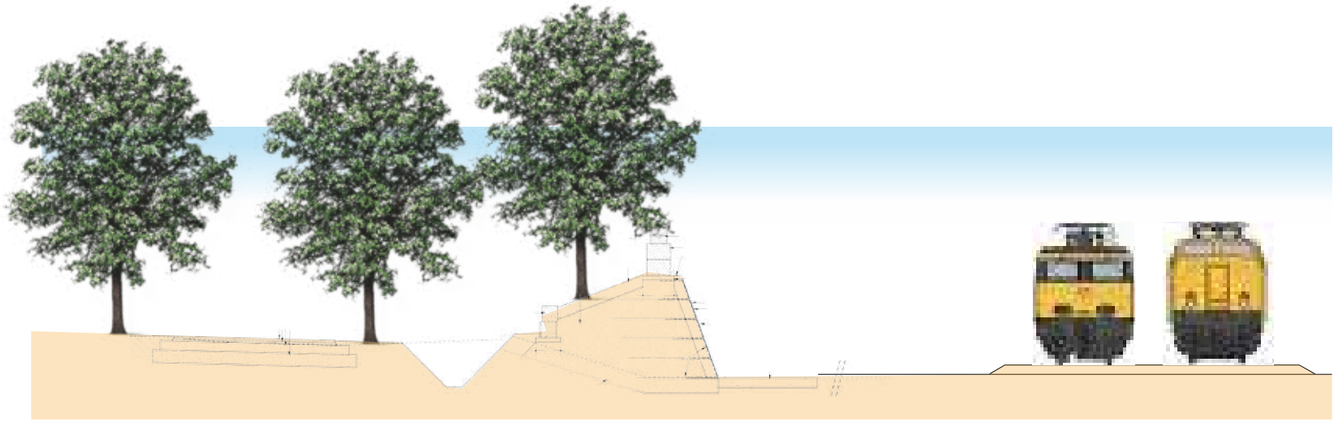




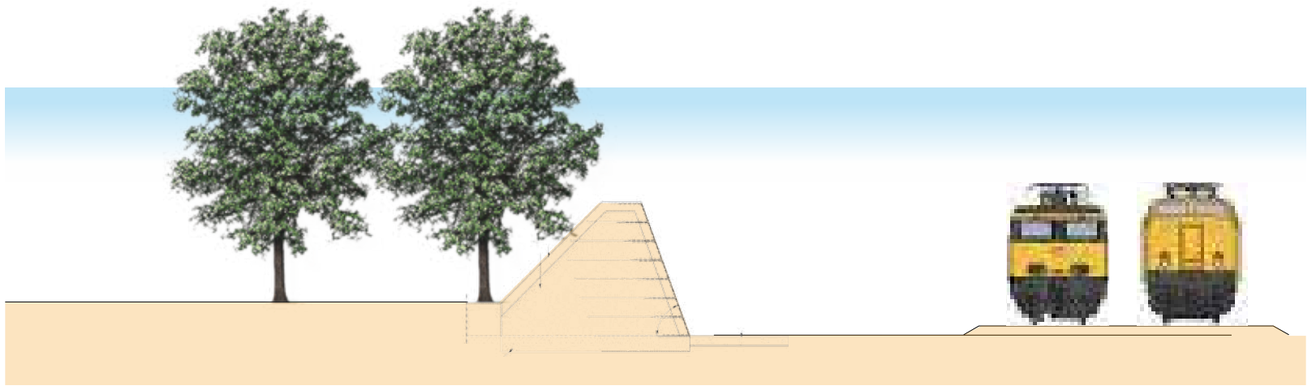
Profiel karrespoor



4 Openbaar gebied



Profiel geluidwerende voorziening (noord)



Profiel geluidwerende voorziening (zuid)





BIJLAGE 4

Gemeente Echt-Susteren

KADERNOTA INKOOP- EN AANBESTEDINGSBELEID

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in hun vergadering van 7 maart 2017

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. Definities

2. Gemeentelijke doelstellingen

3. Juridische uitgangspunten
3.1 Algemeen juridisch kader
3.2 Uniforme documenten
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop
3.4 Grensoverschrijdend belang
3.5 Mandaat en volmacht
3.6 Afwijkingsbevoegdheid

4. Ethische en ideële uitgangspunten
4.1 Integriteit
4.2 Duurzaam inkopen
4.3 Innovatie

5. Economische uitgangspunten
5.1 Product- en marktanalyse
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
5.3 Lokale economie en MKB
5.4 Samenwerkingsverbanden
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure
5.6 Raming en financiële budget
5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

6. Organisatorische uitgangspunten
6.1 Inkoopproces
6.2 Inkoop in de organisatie
6.3 Verantwoordelijken

Inleiding

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt.

De Gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente. Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6)

1. Definities

In dit Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De Gemeente Echt-Susteren, zetelend aan de Nieuwe Markt 55 te Echt.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EG en 2014/24/EG.
Ondernemer	Een '*aannemer*', een '*leverancier*' of een '*dienstverlener*'.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop - en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs - kwaliteit verhouding.

Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.

Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De Gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers voorop.

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme ‘eigen verklaring’.

f. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

Aanbestedingswet:
Dit gewijzigde wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2014/23/EG (overheidsopdrachten) en 2014/24/EG (concessies voor diensten en werken). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.

Europese wet- en regelgeving:
Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. Actuele richtlijnen vormen de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

Burgerlijk wetboek:
Het wettelijke kader voor overeenkomsten.

Gemeentewet:
Het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

De Gemeente streeft ernaar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2016 (ARW 2016)
- Uniforme klachtenregeling-bij aanbestedingen van de gemeente Echt-Susteren
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten
- Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT)
- Gids Proportionaliteit

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling**: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie**: Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie**: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid)**: De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De

Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

- **Wederzijdse erkenning**: Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd. Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel.

Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes voor gemeenteraad, bestuur en ambtenaren. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.

De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'.

4.2 Duurzaam Inkopen

a. Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.

De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er mede vanuit de Cittaslow-gedachte steeds naar duurzaam in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.

In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie - en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.

De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).

De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze. Zij volgt daarbij door derden, zoals hierna genoemd, opgestelde duurzaamheidscriteria, namelijk:

PIANOO
Met betrekking tot een aantal 'productgroepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op de website van PIANOO.nl.

CROW
Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – social return. In dit kader wordt verwezen naar de door de gemeenteraad op 1 november 2012 vastgestelde re-integratieverordening Wet Werk en Bijstand 2013 en naar de in 2016 vastgestelde convenant social return Midden-Limburg.

De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare

arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsulatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

a. De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, zal rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. '*Local sourcing'* kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

b. De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit zal de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en van onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

c. Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoopsamenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.4 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure hanteert de Gemeente de volgende methode:

De Gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen (excl. btw) de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de Gemeente ook kiezen voor een andere procedure, aangezien het voor bepaalde Inkopen niet te kwantificeren is in een vast bedrag.

<table>
<tr><th></th><th>Werken</th><th>Leveringen en Diensten</th><th>PPS-constructies Voor werken</th><th>Sociale en overige specifieke diensten</th><th>Concessie overeenkomsten</th></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>Enkelvoudig onderhands</td><td>Tot € 25.000</td><td>Tot € 10.000</td><td>Tot € 2.000.000</td><td rowspan="4">Tot € 750.000,00 Meest geëigende procedure</td><td rowspan="4">Tot Europese drempel werken (ook voor diensten) Meest geëigende procedure</td></tr>
<tr><td>Meervoudig onderhands 1</td><td>Tot € 50.000</td><td>Tot € 25.000</td><td></td></tr>
<tr><td>Meervoudig onderhands 2</td><td>Tot € 2.000.000</td><td>Tot € 100.000</td><td></td></tr>
<tr><td>Nationaal</td><td>Tot Europese drempel</td><td>Tot Europese drempel</td><td>Tot Europese drempel</td></tr>
<tr><td>Europees</td><td>Vanaf Europese drempel</td><td>Vanaf Europese drempel</td><td>Vanaf Europese drempel</td><td>vanaf € 750.000,00</td><td>Vanaf Europese drempel werken (ook voor diensten)</td></tr>
</table>

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag
De Gemeente vraagt aan een plaatselijke ondernemer een offerte, voor zover de prijsstelling concurrerend is.
Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 1
De Gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers, waarvan tenminste één plaatselijke ondernemer, voor zover deze de opdracht kan uitvoeren, offertes op.
Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 2
De Gemeente vraagt ten minste aan vijf ondernemers, waarvan tenminste twee plaatselijke ondernemers, voor zover deze de opdracht kunnen uitvoeren, offertes op.

Nationaal aanbesteden
Onder de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente bij werken, levering/diensten vanaf

respectievelijk € 2.000.000 en € € 100.000 nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

Boven de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving

5.4 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.5 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen,

1 Voortraject (Startformulier)

- Bepalen van inkoopbehoefte
- Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse)
- Raming en bepalen van het financiële budget
- Keuze Offerteaanvraag

2 Specificeren (Besteksfase)

- Opstellen van eisen en wensen
- Omschrijven van de opdracht
- Opstellen Offerteaanvraag

3 Selecteren (Gunningsfase)

- Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers
- Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of Tenderned
- Offertes evalueren
- Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving)
- Gunning aan winnende Ondernemer

4 Contracteren

- Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant(en)
- Registreren getekende overeenkomst
- Informeren afgewezen Ondernemers

5 Bestellen

- Uitvoeren van de opdracht
- Eventueel met het doen van bestellingen

6 Bewaken

- Bewaken termijnen
- Controleren nakoming afgesproken prestaties
- Tijdige betaling facturen

7 Nazorg

- Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd
- Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Inkoop is binnen de Gemeenten, conform het algemeen beleid, laag in de organisatie weggezet. Om erop toe te zien dat de inkoop conform regelgeving, effectief en efficiënt wordt ingevuld is een coördinerende, borgende en adviserende rol weggelegd bij de inkoopcoördinator c.q. inkoopadviseur. Daarmee is de inkoop van de gemeente decentraal gecoördineerd georganiseerd.

6.3 Verantwoordelijken

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aldus vastgesteld op 7 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren

drs. G.W.T. van Balkom	drs. J. W.M.M.J. Hessels
secretaris	burgemeester

BIJLAGE 5

Grondnota 2019

Gemeente Echt-Susteren
Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019

VOORWOORD

Deze actualisatie van de Grondnota 2014 tot de Grondnota 2019 is tot stand gekomen als coproductie van het team ruimtelijke domein (grondzaken) en de afdeling bedrijfsvoering, servicecentrum MER, die samen zorg dragen voor de ontwikkeling en uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid en het daaruit voortvloeiende grondbedrijf.

Er is in hoofdzaak sprake van een wisselwerking met de volgende vigerende wetgeving en beleidsdocumenten:

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (Rijk)
- Het Provinciale Omgevingsplan Limburg en de bijbehorende POL-aanvullingen (provincie)
- Financiële verordening gemeente Echt-Susteren 2017 (gemeenteraad)
- De gemeentelijke Structuurvisie 2012-2025: “Ontwikkelen met kwaliteit” (gemeenteraad)
- De Gebiedsvisies (gemeenteraad)
- Hoofdlijnenakkoord 2018-2022 (gemeenteraad)
- De regionale structuurvisie wonen zorg en leefomgeving (gemeenteraad)
- Nota’s betrekking hebbende op gemeentelijk accommodaties (gemeenteraad en College van B&W)
- De Nota reserves en voorzieningen (gemeenteraad)
- De Nota risicomanagement (gemeenteraad)
- De Jaarrekening (gemeenteraad)
- De Begroting (gemeenteraad)
- De Nota Kostenverhaal (gemeenteraad)
- De algemene aan- en verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren (College van B&W)
- Pachtprijzenbesluit (Rijk)
- Prijsbepaling gemeentelijke gronden (College van B&W)
- Wet Markt en overheid
- Wet vennootschapsbelasting

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING Pag. 3

HOOFDSTUK 1 INLEIDING Pag. 5

HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID Pag. 6

HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID Pag. 7

HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID Pag. 8
§ 4.1 Grondverwerving Pag. 8
§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten Pag. 9
§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies Pag. 10
§ 4.4 Uitgifte Pag. 10
§ 4.4.1 Uitgifte van bouwkavels Pag. 11
§ 4.4.2. Uitgifte van bedrijfskavels Pag. 11
§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen Pag. 11
§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken, paardenweitjes en overige gronden Pag. 14
§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen Pag. 17
§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang Pag. 18
§ 4.4.7. Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten Pag. 18

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID Pag. 20
§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid Pag. 20
§ 5.2 Grondbeleid en Structuurvisie Pag. 20
§ 5.3 Grondbeleid en Bestemmingsplan Pag. 21
§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie Pag. 21
§ 5.4.1 Privaatrechtelijke spoor Pag. 21
§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor Pag. 22
§ 5.4.3 Het Exploitatieplan Pag. 22
§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid Pag. 23

HOOFDSTUK 6 FINANCIËN Pag. 24
§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording – grondbedrijfsfunctie Pag. 24
§ 6.2 Grondexploitaties Pag. 24
§ 6.3 Winst- en verliesneming Pag. 27
§ 6.4 Reserves en voorzieningen Pag. 28
§ 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing Pag. 29
§ 6.6 Overige opbrengsten Pag. 29
§ 6.7 Stille reserves Pag. 29
§ 6.8 Informatievoorziening Pag. 30

BIJLAGEN
1. Begrippenlijst en lijst van afkortingen Pag. 31
2. Overzicht publiekrechtelijke instrumenten Pag. 36
3. Kostenverhaal en grondexploitatiewet Pag. 37
4. Vormen van Grondbeleid Pag. 42

SAMENVATTING

Met het vaststellen van de Grondnota 2019 stelt de gemeenteraad het kader vast voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten. De Grondnota is van belang voor het eigen gemeentelijk handelen en in de communicatie met externe partijen en schept duidelijkheid, eenduidigheid, vermindert discussie en voorkomt willekeur.

In de Grondnota wordt de rolverdeling (taken) tussen de gemeenteraad en het College van B&W op het gebied van Grondbeleid inzichtelijk gemaakt. Binnen de door de Raad vastgestelde kaders heeft het College van B&W de bevoegdheid om het grondbeleid uit te voeren. In deze samenvatting zijn de belangrijkste beleidsregels per onderwerp uit de Grondnota in de hiernavolgende tabel neergelegd die de kern van het gemeentelijk grondbeleid vormen.

Keuze in te voeren grondbeleid	
Het College van B&W bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond) positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt.	Zie hoofdstuk 3 vormen van grondbeleid
Grondverwerving	
Het College van B&W formuleert per ontwikkeling waar nodig een verwervingsstrategie; het College van B&W doet zo nodig (het lukt niet om minnelijk te verwerven) voorstellen aan de Raad om te komen tot onteigening. Het College van B&W kan grondaankopen doen in gebieden waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld. Het College van B&W zal haar aanbiedingen ter verwerving van gronden baseren op taxaties om ervoor te waken dat er een marktconforme prijs wordt betaald. Op basis van wetgeving (bv verbod van staatsteun) is het verplicht verwervingen te doen op basis van taxatie.	Zie hoofdstuk 4 instrumenten voor actief grondbeleid
Uitgifte gemeentelijke eigendommen	
Het College van B&W is bevoegd tot uitgifte van gemeentelijke eigendommen zoals bouwkavels en bedrijfskavels. Het uitgiftebeleid van de gemeente dient marktgericht te zijn met uitzondering van: 1 de uitgiftes waarvoor de Raad aanwijzingen heeft gegeven ingevolge de Mededingingswet (Wet markt en overheid); 2 de verkoop van overhoeken (overtollig snippergroen t/m 200 m2); hiervoor stelt het College van B&W verkoopprijzen vast. Het gemeentelijk prijsbeleid (vaststellen van uitgifteprijzen) is een bevoegdheid van het College van B&W; bij verkoop van gemeentelijke eigendommen zal het College van B&W haar vraagprijs doorgaans baseren op een onafhankelijke taxatie.	Zie § 4.4 uitgifte
Uitgifte gemeentelijke landbouwgronden	
Het College van B&W zet de gemeentelijke landbouwgronden in ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied zoals o.a. vastgelegd in de structuurvisie en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur. Het College van B&W bevordert ruilingen van (landbouw) percelen ter realisatie van ruimtelijke doelen of een betere agrarische structuur. Het College van B&W wenst het gemeentelijk landbouwareaal in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.	Zie § 4.4.3 beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen
Faciliterend grondbeleid	
De Gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 vastgesteld. Via deze structuurvisie is o.a. het	Zie hoofdstuk 6 structuurvisie;

zogenaamde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Echt-Susteren vastgesteld als basis om van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen, kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen te vragen.	zie hoofdstuk 5 van de Grondnota
Bij een particuliere grondexploitatie wordt bij voorkeur een zogenaamde anterieure overeenkomst aangegaan waarbij afspraken worden gemaakt over de (her)ontwikkeling van de locatie.	Zie § 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid
Grondbeleid en financiën	
De baten en lasten van een gemeentelijke grondexploitatie zijn in de programmabegroting verantwoord onder het programma Economische zaken en Grondexploitaties.	Zie § 6.1 besluit begroting en verantwoording (BBV)
De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie.	Zie § 6.2 Grondexploitaties
De kosten en opbrengsten van de grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet, een zogenaamd dynamisch model.	Idem
Grondexploitaties worden minimaal jaarlijks herzien.	Idem
Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij de actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.	Zie § 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing
De gemeente Echt-Susteren hanteert het voorzichtigheids -en realisatieprincipe waar het gaat om winsten en verliezen. Dit principe is in regels vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoordingen.	Zie § 6.3 Winst- en verliesneming
De Algemene Reserve grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarmee alle positieve en negatieve resultaten van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie worden verrekend. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve. Deze wordt gevoed door • het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen • en uit tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties; • opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de grondbedrijfsfunctie.	Zie § 6.4 Reserves en voorzieningen
De reguliere planning & control cyclus dient als informatievoorziening; er is een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties.	Zie § 6.8 Informatie voorziening

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad, de Grondnota 2014 vastgesteld. Op grond van de gemeentelijke financiële verordening dient de gemeente te beschikken over een actueel vastgesteld beleidskader op welke wijze de gemeente haar grondbeleid vorm geeft. Het is derhalve noodzakelijk dat de Grondnota wordt geactualiseerd en opnieuw wordt vastgesteld.

Grondbeleid is het instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Deze Grondnota dient o.a. als kader op welke wijze deze doelstellingen per locatie/onderdeel, met welke middelen en binnen welke randvoorwaarden bereikt kunnen worden.

De gemeente Echt-Susteren heeft de volgende eigendommen die een rol spelen in het kader van deze grondnota: landbouwgronden; groenstroken, infrastructurele werken, terreinen en/of gebouwen aan maatschappelijk onroerend goed,, uit te geven bouwkavels, uit te geven bedrijfskavels, bossen, natuurterreinen, openbaar groen, waterwegen, volkstuinen, aanlegplaatsen, woonwagen-standplaatsen en wateren.

Grondbeleid is eveneens, een in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) voorgeschreven verplichte paragraaf in de begroting en jaarrekening. Het grondbeleid dient zodanig te worden neergelegd dat er concreet inzicht wordt geboden in de exploitaties in relatie tot het ruimtelijke beleid, de risico's in relatie tot het weerstandsvermogen en de afweging per locatie tussen actief grondbeleid, publiek-private samenwerking of kostenverhaal.

In deze nota worden enkel de beleidskeuzes gepresenteerd die neergelegd zijn in beleidsregels en treft u geen theoretische beschouwingen aan van alle instrumenten die samenhangen met het voeren van een grondbeleid. Een voorbeeld: Als beleidsregel wordt gesteld: "De gemeente Echt-Susteren zal zo nodig gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten". In deze nota wordt niet verder ingegaan op wat de Wet Voorkeursrecht gemeenten inhoudt, aangezien hiervoor veel beter (juridische) literatuur op nageslagen kan worden. Ook is de ervaring, dat wet- en regelgeving snel wijzigt, waardoor een nota waarin veel theoretische beschouwingen worden gegeven snel veroudert. De lezer die behoefte heeft aan meer achtergrondinformatie kan het dossier Grondbeleid op het internet raadplegen op het adres: www.rijksoverheid.nl of contact opnemen met de vakafdeling**:** Team ruimtelijk domein.

Via de begrotingscyclus legt het College van B&W jaarlijks verantwoording af inzake het gevoerde grondbeleid. Ook wordt u via de geactualiseerde exploitatiebegrotingen geïnformeerd over de laatste (financiële) stand van zaken.

Leeswijzer
Met het opstellen van deze nota wordt getracht een compleet beeld te schetsen van het actuele juridische kader voor het grondbeleid en de beleidskeuzes die gemeente daarin maakt.
Volgend op de inleiding in hoofdstuk 1 komt in hoofdstuk 2 het doel en inhoud van de Grondnota aan de orde. In hoofdstuk 3 worden de vormen van grondbeleid besproken. De grondbeleidsinstrumenten die aan de orde zijn bij een actief grondbeleid komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de instrumenten voor faciliterend grondbeleid voor het voetlicht en worden de mogelijke samenwerkingsvormen aangestipt. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op het financieel aspect van grondbeleid, hoe wordt omgegaan met winst- en verliesneming, reserves en voorzieningen en welke relatie er ligt met de Algemene dienst.

HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID

Het doel van de nota grondbeleid is vierledig:

- Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grondbeleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren;
- Vastleggen van de rolverdeling tussen het College van B&W en de raad op het gebied van grondbeleid;
- Het verschaffen van een beleidskader voor afwikkeling van grondzaken van het vaststellen van (algemene) voorwaarden, prijsbeleid betrekking hebbende op vastgoed;
- Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

Onder het gemeentelijk grondbeleid wordt in deze nota verstaan: ”het op een zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder andere in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en daarbij behorend financieel beleid”. Onder andere ten behoeve van de verwezenlijking van haar ruimtelijk beleid dient de gemeente Echt-Susteren dus een grondbeleid te voeren.

Bevoegdheidsverdeling
Het voeren van grondbeleid is vrijwel volledig een bevoegdheid van het College van B&W. Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het College van B&W bevoegd tot het besluiten tot uitvoeren van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Voor zover samenhangend met deze privaatrechtelijke rechtshandelingen gelden benodigd zijn, is de gemeenteraad hiervoor het bevoegd orgaan om de benodigde gelden te voteren. Naast zijn controlerende taak heeft de raad een koers- en kaderstellende taak in het grondbeleid. Deze koers- en kaderstellende taak krijgt vorm in het vaststellen van de Grondnota. Dit levert het volgende tabel op:

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Grondnota Paragraaf Grondbeleid bij begroting
Uitvoeren	College van B&W	Vaststellen uitgifteprijzen Vaststellen algemene voorwaarden Gronduitgifte Aankopen Sluiten overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	Meerjarenperspectief Grondexploitaties Jaarrekening

Bestuurlijke doelen
Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben (ruimtelijke) doelstellingen geformuleerd.
Het grondbeleid is dienstig aan het ruimtelijk beleid en erop gericht op basis van de daaruit volgende behoefte (ruimtelijk beleid/volkshuisvesting) produceren van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke functies.
De gemeentelijke bestuurlijke doelen zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Hoofdlijnenakkoord 2018-2022.

HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID

Actief en passief (faciliterend) Grondbeleid
Er is sprake van actief grondbeleid als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming, ontwikkeling en vervolgens overgaat tot verkoop. Bij deze vorm van grondbeleid heeft de gemeente een initiërende en actieve rol en heeft zij de regie in eigen handen.
Bij een passief grondbeleid laat de overheid, de aankoop en exploitatie van grond over aan de markt (private partijen). Bij het voeren van een passief grondbeleid, ook wel genoemd faciliterend grondbeleid verandert de gemeentelijke rol van initiator in een voorwaardenscheppende en toezichthoudende rol. Hiervoor beschikt zij over ruimtelijke instrumentarium, milieu- en bouwregelgeving en instrumenten voor het verhalen van kosten.
Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage 4 (vormen van grondbeleid).

Uit zowel financieel oogpunt als uit een oogpunt van een effectieve ruimtelijke planning kan het voeren van een actief grondbeleid interessant zijn. Daarentegen geldt dat uit oogpunt van financiële haalbaarheid en risicospreiding soms een terughoudende rol van de gemeente is gewenst. In de praktijk kan het ook voorkomen, dat een actief grondbeleid niet gevoerd kan worden omdat bijvoorbeeld projectontwikkelaars al een grondpositie hebben. In die gevallen dient de gemeente derhalve ongewild passief grondbeleid te voeren. Het te voeren grondbeleid dient daarom te voorzien in een aanpak waarin zowel een sturende invloed aanwezig is voor gemeentelijke exploitatie, als waarin een instrumentarium wordt geboden waarbij randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan particuliere grondexploitatie.

Publiek private samenwerking (PPS)
PPS kan als een mengvorm van actief en passief grondbeleid worden beschouwd.
De gemeente Echt-Susteren zal samenwerken met private partijen op het terrein van de grondexploitatie als dit voor de gemeente voordelen oplevert. In bijlage 4 behorend bij deze nota zijn de hoofdvormen weergegeven binnen de PPS.

De volgende beleidsregels zijn vastgesteld:
Samenwerking met private partijen op het terrein van de grondexploitatie verdient serieuze overweging, indien deze vorm van samenwerking voor de gemeente een duidelijke meerwaarde biedt ten opzichte van actief grondbeleid of passief grondbeleid;
Uitgangspunten voor samenwerking kunnen betrekking hebben op onder meer de spreiding van financiële risico's, marktgerichte marketing en acquisitie, inbreng van deskundigheid, efficiencyvoordeel bij uitvoering van werken, en versnelde mogelijkheden van planrealisatie.

Randvoorwaarde voor de totstandkoming van publiek-private samenwerking is dat de uitoefening van maatschappelijke en publiekrechtelijke vastgestelde taken en bevoegdheden niet wordt doorkruist. Voorts is voorwaarde dat in een vroegtijdig stadium inzicht bestaat omtrent de meerwaarde en risicospreiding en –beheersing met betrekking tot samenwerking met private partijen.

beleidsregel
Het College van B&W bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond)positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt, binnen de kaders zoals gesteld door de gemeenteraad.

Wet Bibob
Op basis van de wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, verder te noemen wet Bibob is de wet Bibob ook van toepassing op vastgoedtransacties. De gemeente zal haar wederpartij op het gemeentelijk Bibob-beleid wijzen.

HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID

Onder actief grondbeleid verstaan wij dat de gemeente zelf de nodige gronden verwerft, ze tijdelijk beheert, ze bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. De gemeente kan dan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft dus de regie in handen.
De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het hanteren van grondbeleid zijn:
• aankoop op basis van minnelijke verwerving;
• het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
• het toepassen van de Onteigeningswet.

Op grond van Europese regelgeving is het niet toegestaan dat via gronduitgifte of via verwervingen concurrentievervalsing ontstaat. Hieruit volgt dat transacties van vastgoed aantoonbaar marktconform dienen te zijn. Daarnaast dient de gemeente de Wet Markt en Overheid in acht te nemen. Deze wet heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren.

Hieruit volgt de beleidsregel dat grondaankopen en grondverkopen volgens een vaste, door het college te bepalen procedure dienen te verlopen, die naar buiten toe helder en transparant werkt.

§ 4.1 Grondverwerving

Grondverwerving algemeen
Er is sprake van grondverwerving indien de gemeente door grondaankoop, -ruil of onteigening grond in eigendom verkrijgt, dan wel grond gebruiksvrij wordt gemaakt met het oog op het realiseren van de ruimtelijke visie. In deze paragraaf komen de verschillende grondverwervinginstrumenten en daarbij behorende beleidskeuzes aan de orde.

beleidsregels
1. De kosten van verwerving vormen onderdeel van een in breder verband opgestelde analyse naar de noodzaak risico's en kansen van verwerving. Vroegtijdig inzicht in eigendomsverhoudingen en andere relevante factoren (denk hierbij aan eventueel aanwezige verontreinigingen) met betrekking tot de te verwerven gronden is een voorwaarde voor de totstandkoming van een effectief en planmatig verwervingsbeleid; Het doel van een dergelijke analyse is het verkrijgen van een verbeterd inzicht in de uiteindelijke juridische en economische mogelijkheden en gevolgen van verwerving;
2. Een actief verwervingsbeleid betekent, dat voortdurend moet kunnen worden ingespeeld op gewijzigde marktontwikkelingen, zodanig dat de planuitvoering niet onnodig wordt vertraagd en speculaties van derden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het verdient aanbeveling om bij grote plannen (bijv. nieuw bedrijventerrein) de verwervingsstrategie te vertalen in een door het College van B&W vast te stellen verwervingsplan waarin alle in de toekomst ten behoeve van bepaalde bestemmingsplannen te verwerven objecten worden opgenomen. Tot dit plan behoren de volgende elementen: Tijdstip en tempo van verwerving, Keuze voor actief grondbeleid of faciliterend grondbeleid, Aankoopprijsbeleid, Kostenverhaalsbeleid, specifieke aankoopvoorwaarden;
3. Voornoemde analyse en verwervingsplan kunnen uit strategische overwegingen geen openbare stukken zijn. Immers met deze informatie zouden andere spelers op de grondmarkt het beleid van de gemeente kunnen doorkruisen.

Grondaankoop
Van grondaankoop is sprake als de gemeente financiële middelen inzet om grond in eigendom te verwerven. Criteria die de gemeente hanteert bij de afweging om al dan niet tot grondaankoop over te gaan, kunnen in het kader van deze nota, gelet op de grote diversiteit van voorkomende omstandigheden, slechts in algemene termen worden benoemd. Immers elke situatie is weer anders. In dit verband spelen uiteraard de aard, de grootte en de situering van het perceel een rol, maar zal ook rekening moeten worden gehouden met de mate waarin het algemeen

maatschappelijke belang gediend is met de grondaankoop en het actuele klimaat op de grondmarkt in relatie tot de prijsstelling.

Uiteraard is de gemeente, bij een aanstaande aankoop als marktpartij, gebaat bij het in eigendom verwerven van grond(en) tegen zo laag mogelijke kosten.

Beleidsregel
De gemeente betaalt niet meer dan de marktconforme waarde op basis van een op te stellen taxatierapport en onderhandelingsresultaat. Indien er een hogere prijs wordt betaald dan de marktconforme waarde kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Ook geldt dat er normaliter enkel gronden aangekocht worden indien de samenhangende aankoopkosten verantwoord kunnen worden in een sluitende exploitatiebegroting.

Voor zover gronden nog niet in een gebied liggen waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld, maar waar de gemeente wel een ruimtelijke ontwikkeling tot stand wenst te brengen, kan het wenselijk zijn met het oog op deze ruimtelijke ontwikkeling over te gaan tot grondaankoop als deze kans zich voordoet. In de begroting kan derhalve worden voorzien in een bedrag, dat het College van B&W de mogelijkheid geeft om gelegenheidsaankopen te doen ter hoogte van het bedrag zoals vastgelegd in de begroting.

Grondruil
Van grondruil is sprake als grond als ruilmiddel wordt ingezet om grond, in bezit van derden, te verwerven met de doelstelling maatschappelijk gewenst ruimtegebruik te realiseren.

Onteigening
De Onteigeningswet voorziet in de mogelijkheid om in het kader van het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling onder dwang eigendom te ontnemen. Uiteraard zal de gemeente proberen minnelijk te verwerven. Een onteigeningsprocedure heeft een lange doorlooptijd van doorgaans 2 jaren.

Als beleidsregel geldt dat indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, de gemeente gebruik zal maken van het onteigeningsinstrument. Zo nodig (planning project) wordt het onteigeningsinstrument gelijktijdig met de eerste minnelijke onderhandelingen in gang gezet.

Inzet van pachtvrije gronden
Beleidsregel is dat bij de realisatie van economische hoogwaardige bestemmingen, zoals woningbouw en bedrijventerrein er zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond zullen worden aangewend. Vanwege fiscale en bedrijfsvoeringstechnische redenen hebben agrariërs echter veelal groot belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoegen nemen met louter een financiële schadeloosstelling. In de paragraaf § 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen is neergelegd op welke wijze de gemeente probeert te bewerkstelligen dat er een strategische pachtvrije grondvoorraad voorhanden blijft, om eventueel ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van gronden benodigd voor projecten.

§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten geeft gemeenten het wettelijke recht (en geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerende zaken. Voorkeursrecht houdt in dat eigenaren voordat zij tot vervreemding overgaan eerst de gemeente in de gelegenheid dienen te stellen om de betreffende onroerende zaak te verwerven. Deze wet kent drie doelen:

- het versterken van de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid,
- meer inzichtelijkheid in de grondmarkt en
- prijsbeheersing.

Beleidsregel is dat de gemeente Echt-Susteren, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, niet zal aarzelen gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies

Inzake grondverwerving ten behoeve van een wegreconstructie (vernieuwing weg, trottoir, riolering) kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1. Weliswaar is de gemeente Echt-Susteren geen kadastraal eigenaar van gronden, maar betreffende gronden horen sinds jaar en dag tot de publieke ruimte en worden door de gemeente onderhouden (ondergrond trottoir; kadastraal in eigendom van particulier);
2. De benodigde grond is daadwerkelijk eigendom en in gebruik bij betreffende particulier;
3. De gemeente is kadastraal eigenaar, maar de gronden zijn in gebruik bij een particulier.

Dit levert de volgende beleidsregels op:

Ad. 1 De gemeente is bereid de kadastrale eigendom van die gronden die reeds sinds jaar en dag tot de openbare ruimte behoren om niet (zonder vergoeding) of tegen een symbolisch bedrag (€ 1,-) in kadastrale eigendom over te nemen. De kadastrale eigenaar is hiermee formeel verlost van zijn plicht tot onderhoud.

Ad. 2 Veelal laat de aan te bieden grondverwervingsprijs met bijbehorende schadeloosstellingen door een onafhankelijk taxateur vaststellen De aankoopkosten dienen doorgaans te worden verantwoord in een sluitende exploitatiebegroting.

Ad. 3 De gemeente treedt in overleg met de particulier om te bewerkstelligen dat het benodigd perceelsgedeelte door de gemeente ingezet kan worden ten behoeve van de reconstructie en desnoods zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

<u>Aankopen van tuinen ten behoeve van trottoir</u>
Voor zover de beoogde ondergrond voor trottoir is ingericht als tuin, wordt de aankoopprijs van deze ondergrond vastgesteld door taxatie. Hier wordt een maximum aan verbonden. Omwonenden hebben immers belang bij de realisering van een trottoir die de verkeersveiligheid ten goede komt. Aanvullende schadeloosstelling in verband met eventuele verplaatsing van erfafscheidingen en/of herinrichting van tuin neemt de gemeente incidenteel wel voor haar rekening. Deze beleidslijn brengt met zich mee dat incidenteel trottoir niet gerealiseerd kan worden omdat geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar.

§ 4.4 Uitgifte

Door gronduitgifte stelt de gemeente gronden ter beschikking aan derden. Dit kan via grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleengeving, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.
De keuze voor het voeren van een actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf bepaalt op welke wijze zij de gronden uitgeeft, aan wie en tegen welke prijzen dit gebeurt. Het uitgangspunt voor het uitgiftebeleid van de gemeente is dat bouwgrond in beginsel in volledige eigendom wordt uitgegeven. Het College van B&W kan in een specifiek project om strategische en/of maatschappelijke redenen voor een andere uitgiftevorm kiezen (bv opstalrecht).

Als beleidsregel geldt dat het uitgiftebeleid marktgericht dient te zijn. Indien de gemeente overgaat tot uitgiftes waarbij geen marktconforme prijzen in rekening worden gebracht, kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun.

Bij verkoop van gemeente-eigendom zal de waarde van de grond worden bepaald aan de hand van een combinatie van een aantal grondkenmerken: marktwaarde, locatie, functie c.q. bestemming en fysieke eigenschappen.

De invloed van het gemeentelijk beleid bij gronduitgifte komt tot uitdrukking in de voorwaarden en bedingen (bijv. anti-speculatiebeding, verplichting tot bebouwing) waaronder de uitgifte plaatsvindt,

alsmede bij het formuleren van selectiecriteria bij de keuze van de contractpartij.

De gemeente Echt-Susteren streeft er naar het beheer van de publieke gronden zo optimaal mogelijk te organiseren om zodoende een maximale functievervulling trachten te bereiken tegen acceptabele kosten. In voorkomende gevallen kan dat betekenen dat gronden verkocht worden aan daarvoor bestemde instellingen, organisaties en particulieren. Gronden waarvan is vastgesteld, dat deze beter beheerd kunnen worden, komen in aanmerking voor verkoop aan of beheer door deze beherende instellingen, organisaties en particulieren.

§ 4.4.1 Uitgifte van bouwkavels

Gezien het in de Huisvestigingswet neergelegde recht op vrije vestiging worden er bij uitgifte van bouwkavels geen eisen gesteld ten aanzien van sociale of economische gebondenheid.
Wel zal in het geval uitgifte van bouwkavels aan de orde is, eerst gericht worden geadverteerd zodat “eigen inwoners” eerder op de hoogte van de kaveluitgifte zijn.

De uitgifteprijzen van bouwkavels zijn gebaseerd op marktconforme prijzen. Voor zover er uitgeefbare gemeentelijke bouwkavels zijn, zullen uitgifteprijzen door het College van B&W worden vastgesteld. Inzake uitgiftes van bouwkavels worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren met o.a. bevattende een bouwplicht van toepassing verklaard.

§ 4.4.2 Uitgifte van bedrijfskavels

De gemeente heeft op dit moment slechts beperkt bedrijfskavels beschikbaar voor uitgifte.
Indien zich een kandidaat koper meldt, treedt hij in overleg met de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris die zich een beeld vormt van de kandidaat-koper/het bedrijf dat zich wil gaan vestigen. Indien de gemeente bedrijfskavels kan uitgeven geldt het criterium: “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.

<u>Voorwaarden waar elke koper aan dient te voldoen</u>
Uiteraard wordt verkocht met het oog op creëren van bedrijvigheid, reden dat de gemeente aan haar kopers, een bouwplicht en een anti-speculatiebeding oplegt. Van daadwerkelijke verkoop van de bedrijfskavel kan pas sprake zijn indien het bedrijf dat zich wil vestigen haar omgevingsvergunning (vergunning) nagenoeg rond heeft. Het beoogd bouwplan van de kandidaat koper, dient te voldoen aan het bestemmingsplan of de voorwaarden voor een binnenplanse ontheffing of de redelijke eisen van welstand.

§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen

Deze gemeente heeft zo’n circa 880 ha landbouwgrond in eigendom. Het overgrote deel van deze gronden zijn regulier verpacht en hierover kan de gemeente derhalve niet vrij beschikken. De boerenbedrijven hebben gezien de voortgaande schaalvergroting belang bij uitbreiding van hun bedrijfsoppervlakte. Voor zover gronden pachtvrij komen, hopen derhalve meerdere bedrijven om voor deze gronden in aanmerking te komen. Helaas kunnen gronden maar een keer toegedeeld worden en dit leidt tot teleurstellingen onder onze agrariërs. Gezien de hoeveelheid landbouwgronden die de gemeente heeft en het belang bij transparantie ter zake de uitgifte van landbouwgronden worden ten aanzien van dit item relatief veel beleidsregels gesteld. Naast voornoemde landbouwgronden heeft deze gemeente ca. 289 ha natuurgebied in bezit waarvan 267 ha bos.

Beleidsregels:
1. Het beleid is erop gericht, dat de gemeente Echt-Susteren haar landbouwgronden inzet ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied (o.a. plattelandsontwikkeling en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur.

2. Het College van B&W wenst het gemeentelijk landbouwareaal zo veel mogelijk in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.
3. De gemeente Echt-Susteren wenst een strategische pachtvrije grondvoorraad aan te houden om ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van benodigde gronden voor projecten.
4. Er wordt gestreefd bij verwervingen ook van agrariërs, schadeloosstellingen zoveel mogelijk enkel in geld uit te betalen om zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond te hoeven inzetten Vanwege fiscale en bedrijfsvoeringstechnische redenen hebben agrariërs echter veelal groot belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoegen nemen met louter een financiële schadeloosstelling.
5. Bij grote vraag naar ruilgronden in het kader van benodigde verwervingen ten behoeve van projecten zal eventueel gemeentelijke pachtgrond ontpacht worden. Bij onderhandelingen om te komen tot vervroegde pachtbeëindiging wordt bij de berekening van de pachtsafstandvergoeding rekening gehouden met de leeftijd van de pachter en zijn teeltplan; de berekening van de pachtafstandsvergoeding zal gebaseerd worden op KWIN-normen en de overhandigde landbouwtellingen. De kosten van de ontpachtingen kunnen ten laste worden gebracht van de exploitatie ten behoeve waarvan ontpacht wordt.
6. Voor zover een pachter verzoekt tot aankoop van gemeentelijke pachtgronden geldt:
   de gemeente is enkel in bijzondere situaties bereid tot onderhandeling tot verkoop waarbij de pachter in ieder geval bereid moet zijn, de getaxeerde vrije waarde (in onverpachte staat) te betalen voor de pachtgronden en verkoop niet tot onaanvaardbare versnippering leidt;
7. Voor zover door een pachter wordt verzocht een gedeelte van de door hem gepachte gemeentegronden aan te kopen in verband met een gewenste uitbreiding van een bouwkavel zal de gemeente Echt-Susteren daar medewerking aan verlenen, waarbij de prijs door middel van taxatie wordt vastgesteld uitgaande van de waarde in onverpachte staat en rekening houdende met de (toekomstige) (bouw)bestemming.
8. Indien gronden niet per direct kunnen worden ingezet ter realisering van gewenste bestemmingen maar waarbij de gemeente wel belang heeft bij betreffende gronden als strategische grondvoorraad (gronden die beschikbaar blijven om gewenste ruilingen tot stand te brengen) zullen deze gronden op basis van pacht voor een korte periode (maximaal 6 pachtjaren) worden uitgegeven tegen een marktconforme vergoeding; voorzover de gemeente vrijkomende gronden niet nodig heeft als strategische grondvoorraad kunnen deze gronden ingezet worden ter verbetering van de agrarische structuur (toedeling aan nabij gelegen agrariërs die hun hoofdberoep in de landbouw hebben).
9. Op basis van de oude Pachtwet kon de verpachter met succes de pacht doen opzeggen in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de pachter. Deze mogelijkheid is geschrapt bij de vernieuwing van het pachtrecht. Het is ongewenst met het oog op een dynamische landbouwsector dat oudere boeren voor de “hobby” of ten behoeve van onderpacht, pachtgronden in pacht houden. Dit is slecht voor de landbouwstructuur in de gemeente, reden dat in voorkomende gevallen, de gemeente de pacht opzegt, indien zij beoordeelt dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige pacht. Gezien recente jurisprudentie is dit een geldige reden (geen bedrijfsmatige pacht) om de pacht op te zeggen of te ontbinden. Uiteraard wordt in voorkomende gevallen allereerst het gesprek aangegaan met deze pachter om te beproeven of er tot vrijwillige pachtbeëindiging gekomen kan worden.
10. Voor zover gronden opnieuw verpacht dienen te worden, zal dit doorgaans niet geschieden via een reguliere pachtovereenkomst maar doorgaans via geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor de periode van 6 jaren tegen een marktconforme pachtprijs. Na afloop van die periode kan dan opnieuw bezien worden of het gewenst is de pachtovereenkomst wederom aan te gaan voor een periode van 6 jaren; vanwege teeltechnische redenen heeft de pachter namelijk een gerechtvaardigd belang om voor een langere periode te kunnen beschikken over een pachtperceel, reden dat in principe uitgegaan wordt van perioden van 6 jaren. Dit geldt niet voor de percelen die de gemeente wenst aan te houden als strategische grondvoorraad; deze percelen worden voor een kortere periode dan 6 jaren in pacht aangeboden.
11. Voor zover een perceel kleiner dan 3 ha in aanmerking komt voor verstrekking in pacht op basis van een pachtovereenkomst voor een beperkte duur zal deze aan de aangrenzende grondgebruikers voor maximaal één jaar in pacht worden aangeboden uitgaande van een jaarlijks vast te stellen maximale pachtprijs. Bovendien moeten deze

aangrenzende grondgebruikers aan de volgende criteria voldoen:

- de pachter dient zijn hoofdberoep in de landbouw te hebben en dient zijn hoofdinkomen uit zijn landbouwbedrijf te halen;
- de pachter dient over voldoende ondernemerschap en vakbekwaamheid te beschikken;
- de kandidaat pachter mag niet ouder zijn dan 67 jaar dan wel beschikken over een aannemelijke opvolger, ouder dan 16 jaar.

Door middel van loting zal tussen de diverse inschrijvers (aangrenzende grondgebruiker) worden bepaald, wie het in pacht aangeboden perceel op basis van een overeenkomst voor beperkte duur krijgt; Deze inschrijver zal voor zover het perceel in het pachtjaar daarop volgend ook nog voor beperkte duur worden verpacht uitgesloten worden van loting zodat de overige aangrenzenden een verhoogde kans op toedeling krijgen. Voor zover geen aangrenzende grondgebruiker, het aangeboden perceel in pacht wil hebben tegen de vastgestelde pachtprijs, zal het te verpachten perceel via een openbare inschrijving in pacht worden aangeboden, waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt. Voor zover betreffend perceel in het opvolgend pachtjaar nog niet ingezet kan worden ten behoeve van gewenste ruilingen en de aangrenzenden hebben het perceel allen één jaar in pacht gehad, dan zal het perceel per inschrijving worden verpacht, dan wel het perceel wordt ingezet ten behoeve van bedrijfsversterking.

Percelen groter dan drie hectare worden via een inschrijvingsprocedure in pacht aangeboden waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt.

12. Wat betreft de vaststelling van de hoogte van de pachtprijzen streeft de gemeente naar een marktconforme pachtprijs waarbij de landelijke regels ter zake pachtprijzen (pachtprijsbesluiten) leidend zijn. Aangezien op basis van de huidige regelgeving de pachtprijs van een perceel niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde, zal het College van B&W op basis van deze norm, de maximale in rekening te brengen pachtprijs bepalen.
13. Indien wordt verzocht om iemand te laten gelden als medepachter wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pachtrecht dwingend aanspraak gemaakt kan worden op het medepachterschap. Als hoofdcriterium geldt dat de medepachter voldoende waarborgen biedt voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
14. Indien wordt verzocht om indeplaatsstelling wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pachtrecht hier dwingend aanspraak op gemaakt kan worden. Als hoofdcriterium geldt, dat de voorgestelde pachter voldoende waarborgen dient te bieden voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
15. Bij de bestaande pachtovereenkomsten zal bij wijzigingen expliciet worden verwoord, dat voor gronden die worden ingezet als tuinland een hogere pachtprijs geldt en dat de pachter verplicht is door te geven indien hij gronden van de gemeente in gaat zetten als tuinland; De gemeente beoordeelt enkel langjarige gewassen zoals asperges als tuinland. Voor éénjarige teelten zoals prei wordt niet de prijs voor tuinbouw in rekening gebracht.
16. Op verzoek wordt medewerking verleend aan verzoeken van gemeentelijke pachters die toestemming vragen om gemeentelijke pachtgronden aan een derde ter beschikking te stellen gedurende één teeltseizoen voor bijvoorbeeld de teelt van tuinbouwgewassen ook om redenen van vruchtwisseling toegestaan.

<u>Jacht</u>

Beleidsregels:

1. Bij het aangaan van pachtovereenkomsten behoudt de gemeente Echt-Susteren het genot van jacht op het pachtobject voor;
2. Gemeentelijke eigendommen kunnen verhuurd worden voor de jacht waarbij wordt gestreefd naar een zo goed mogelijk beheer van de fauna in nauwe samenhang met de overige natuurwaarden en/of landbouwkundige belangen op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren met maximalisatie van de jachthuuropbrengsten en met inachtneming van de Wet natuurbescherming.

De jacht mag geen doel op zich zijn, maar jacht moet ten dienste staan van goed faunabeheer. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Wet natuurbescherming die o.a. de jacht reguleert. De provincie

heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van deze wet. Het faunabeheer wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde provinciale faunabeheerplan. Daarin staan o.a. de bestaande en de gewenste hoeveelheden van diersoorten en de mogelijkheden van schadebestrijding. Het faunabeheer wordt overgelaten aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE;s). Jagers zijn verplicht zich in WBE's te organiseren. Het College van B&W is bevoegd jachthuurovereenkomsten af te sluiten met jagers die zich verenigd hebben in een WBE en uitvoering geven aan het faunabeheerplan.

Produktiequota
Beleidsregels:
1. Waar zich mogelijkheden voordoen, maakt de gemeente produktiequota die met haar eigendommen samenhangen, zoveel mogelijk ten gelde;
2. De gemeente wijst haar pachters erop dat zij verplicht zijn, quota samenhangend met gemeentegrond in stand te houden en bij het einde van de pacht aan de gemeente op te leveren.
3. Bij vervroegde pachtbeëindiging kunnen er afspraken worden gemaakt, waarbij de pachter, de waarde van de produktiequota al dan niet gedeeltelijk kan krijgen toegedeeld, waarop de gemeente op grond van jurisprudentie volledig recht heeft. Immers deze waarde komt eerder voor de gemeente beschikbaar dan in het geval geen vervroegde pachtbeëindiging was overeengekomen.

Inmiddels is het melkquotum en het suikerquotum afgeschaft. Wellicht dat in de toekomst andere quota weer van belang worden bv melkveefosfaatrechten.

Beheer gemeentelijke Bossen
De gemeente Echt-Susteren heeft het beheer van het gemeentelijk bos uitbesteed aan Bos Werkt. Als beleidskader geldt hiervoor het door het College van B&W vastgestelde nota: Bosbeheerplan 2014-2019.

Beheer, infrastructurele werken (gemeentewegen)
Op grond van de wegenwet zijn bijna alle wegen (inclusief bermen, parkeerplaatsen, pleinen) openbaar en derhalve voor een ieder toegankelijk. Een weg blijft openbaar al wordt deze in eigendom overgedragen. Normaliter komen gemeentewegen dan ook niet voor verkoop in aanmerking.
Als beleidsregel geldt dat alleen in die situatie waarin een weg waarvan omliggend terrein in eigendom is van één (rechts)persoon en derden geen belang hebben bij de openbare toegankelijkheid van de weg in kwestie, verkoop eventueel aan de orde is voor zover dit leidt tot een efficiënter beheer. Overigens moet in dat geval wel een onttrekkingsprocedure in het kader van de wegenwet worden gevoerd. Aan het beheer van openbare gemeentewegen wordt uitvoering gegeven met inachtneming van terzake van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de vastgestelde investeringsplannen.

§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken en overige gronden

Beleidsregels:
De gemeente Echt-Susteren wenst enkel grond te beheren vanuit een achterliggende doelstelling. Hieruit volgt dat de gemeente bereid is gronden uit te geven, waar zij geen belang bij heeft. Een ieder kan bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek indienen om gronden aan hem uit te geven (bijv. bruikleenverzoek, of aankoopverzoek).

Waar de gemeente Echt-Susteren heeft vastgesteld geen belang te hebben bij het beheer van betreffende gronden, prevaleert verkoop boven verhuur. Verkoop levert immers een definitieve situatie op in tegenstelling tot verhuur wat meer administratieve lasten met zich meebrengt. Gronden die echter een bijdrage kunnen leveren aan de realisering van gemeentelijke doelstellingen komen niet voor verkoop in aanmerking. In die situaties waar de gewenste bestemming niet per direct kan worden gerealiseerd, kunnen betreffende gronden wel tijdelijk in gebruik worden gegeven op grond van een overeenkomst. Per situatie kan dit een huurovereenkomst dan wel bruikleenovereenkomst zijn.

Overhoekenregeling
Overhoeken zijn gronden < 200 m2 die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen en derhalve mogelijk in bruikleen of in eigendom uitgegeven kunnen worden.

Beleidsregels:
Overhoeken kunnen enkel verkocht worden aan eigenaren van de dichtst aangrenzende kavels en kunnen in bruikleen gegeven worden aan voornoemde aangrenzende eigenaren of huurders van een aangrenzende kavel. Of een overhoek al dan niet een openbare functie vervult, wordt vastgesteld door:

- raadpleging van het bestemmingsplan en eventuele planologische beleidsvoornemens;
- onderzoek naar eventuele aanwezige kabels en leidingen;
- schouwing van betreffend perceel om te onderzoeken of het betreffend perceel een openbare functie vervult, die wellicht ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan (groenfuntie, gewenste hondenuitlaatplaats, uitzichtshoek speelvoorziening, afschermingsgroen, verkeersgeleiding).

Vervolgens doen zich de volgende situaties voor:

1. Volgens het bestemmingsplan vervult de betreffende grond geen openbare functie en zijn er geen beleidsvoornemens bekend, dat betreffende grond wel een openbare functie dient te vervullen en er zijn geen kabels en leidingen aanwezig en uit de uitgevoerde schouwing zijn geen bezwaren gerezen om betreffende grond uit te geven. In deze situatie is vastgesteld, dat het een overhoek betreft, die in principe voor uitgifte in aanmerking komt;
2. Betreffende grond vervult enkel een openbare functie in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. De gemeente Echt-Susteren is namelijk verplicht medewerking te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Met inachtneming van de afspraken zoals die zijn neergelegd in de (OGN 2011) zal vastgesteld worden of grond in deze situatie toch verkocht kan worden. In deze situatie kan de betreffende grond altijd in gebruik worden gegeven, waaraan op wens van de aanvrager normaliter gehoor zal worden gegeven. Voor zover de eigenaren van de kabels en leidingen er mee kunnen instemmen, al dan niet met de vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van de aanwezige kabels en leidingen kan betreffende grond verkocht worden aan de aanvrager;
3. Grond waarvan is vastgesteld (op grond van het bestemmingsplan en/of planologische beleidsvoornemens en/of schouwing ter plaatse), dat deze een openbare functie vervult of gaat vervullen, komt niet voor verkoop in aanmerking.

Uitgifteprijzen overhoeken
Burgemeester en wethouders stellen de uitgifteprijzen voor overhoeken vast.

Bruikleen van overhoeken
De gemeente is bereid overhoeken in gebruik te geven op grond van een bruikleenovereenkomst.

Overige gronden
Percelen gelegen binnen en/of nabij de bebouwde kom enkel geschikt voor het hobbymatig houden van vee, die tijdelijk niet door de gemeente zijn benodigd, worden op aanvraag verhuurd. Voor zover de gronden permanent niet zijn benodigd kunnen deze percelen verkocht worden op grond van een onafhankelijke taxatie bij voorkeur aan een aangrenzende eigenaar.

Er wordt naar gestreefd om gronden gelegen buiten de bebouwde kom, die niet geschikt zijn ten behoeve van de landbouw en niet door de gemeente zijn benodigd in eerste instantie in te zetten als ruilmiddel om gronden te verwerven die de gemeente zelf nodig heeft. In tweede instantie zal gestreefd worden deze gronden te verkopen aan een eigenaar van de dichtst aangrenzende kavel. De prijs wordt in beide gevallen vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie. Voor zover de aangrenzende eigenaar deze gronden niet wenst aan te kopen tegen de getaxeerde waarde

dan kan het college besluiten deze gronden via een inschrijvingsprocedure te verkopen.

Geformuleerd beleid ten opzichte van oude situaties:

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar alle gronden die in gebruik zijn gegeven aan particulieren te inventariseren en opnieuw vast te stellen of deze gronden een openbare functie vervullen of dienen te vervullen; Ook streeft de gemeente Echt-Susteren er naar overbodige verhardingen, parkeerplaatsen braakliggende terreinen te inventariseren die wellicht in het bestemmingsplan als openbaar zijn aangemerkt, maar geen openbare functie meer vervullen. Deze gronden kunnen na eventueel een te voeren planologische procedure worden uitgegeven;
2. Voor die gronden waarvan is vastgesteld dat die een openbare functie vervullen of dienen te vervullen, maar die desondanks toch bij particulieren in gebruik zijn gegeven, geldt, dat de uitgifteovereenkomst wordt opgezegd. De gemeente neemt deze gronden dus weer in beheer, nu deze gronden een openbare functie vervullen;
3. De gemeente respecteert bestaande overeenkomsten wat betreft voorwaarden en prijsstelling tenzij zwaarwegende redenen zich hier tegen verzetten.

Onderhoud van gemeentegronden

Regelmatig worden klachten geuit over het onderhoud van gemeentegronden. Naar aanleiding van zo'n klacht zal een onderzoek worden gedaan of betreffende gemeente-eigendom is opgenomen in het reguliere onderhoudsprogramma en de aangetroffen onderhoudssituatie tot (onderhouds)actie dient te leiden. Ook wordt naar aanleiding van een onderhoudssituatie vaak een verzoek tot ingebruikneming ingediend. Op grond van het hierboven geformuleerd beleid, komen sommige gemeente-eigendommen echter niet voor uitgifte in aanmerking.

Beleidsregel:

Het College van B&W kan na advisering van een groendeskundige werkzaam bij het Team beheer openbare ruimte, de aanvrager toestemming verlenen om behulpzaam te zijn bij het onderhoud van openbaar groen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld op welke wijze dit onderhoud dient plaats te vinden en in voorkomende gevallen welke beplantingen al dan niet aangebracht mogen worden. Voor zover er toestemming tot onderhoud wordt verleend zal dit geregistreerd worden in de contractadministratie.

Consulteren van eventuele belanghebbenden bij verkoop

In die gevallen waar het College van B&W voornemens is, openbare perceelsgedeelten te verkopen, waardoor de feitelijke gebruikssituatie na verkoop zal gaan wijzigen, kunnen belangen van derden worden geschaad. Bij vermoeden dat er belangen van derden kunnen spelen, zullen deze derden worden geconsulteerd. Bij de besluitvorming van het College van B&W om al dan niet het aankoopverzoek te honoreren, zullen dan de belangen van eventuele derden worden betrokken. Tegen het uiteindelijke verkoopbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk, nu het een privaatrechtelijke kwestie betreft.

Handhavingsaspecten

Handhaven wordt doorgaans omschreven als het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom in verband met het niet naleven van publiekrechtelijke regelgeving. Aangezien deze Grondnota voornamelijk betrekking heeft op het privaatrechtelijk handelen van de gemeente zijn er in die zin nauwelijks of geen handhavingsaspecten. Voor zover dit in een enkel geval wel het geval is wordt hierbij verwezen naar de algemene handhavingsnota. De gemeente dient er echter ook op toe te zien dat geen onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op haar eigendommen of dat haar eigendommen op de afgesproken wijze gebruikt worden.

Eigendomsbewaking

Afspraken omtrent gebruik van gemeentegronden worden vastgelegd in een geautomatiseerde eigendomsregistratie.

Beleidsregel:
Voor zover de gemeente op de hoogte is dat haar gronden illegaal in gebruik zijn, treedt de gemeente hier eventueel tegen op door in het uiterste geval een (privaatrechtelijke) ontruimingsprocedure te starten. Dit geldt expliciet ook voor bermen/greppels die soms door naburige agrariërs in gebruik worden genomen. In dat geval kan de gemeente ook publiekrechtelijk optreden aangezien een berm onderdeel uitmaakt van een weg. Uiteraard zal eerst in overleg worden getreden met de overtreder om te komen tot herstel van de berm/respecteren van gemeente-eigendom. Daarnaast zal wanneer er sprake is van een ernstige inbreuk op gemeente-eigendom (bijvoorbeeld verontreinigen van gemeente-eigendom) aangifte bij de politie worden gedaan (strafrechtelijke handhaving). Indien de grond voor uitgifte in aanmerking komt, zal met de illegale grondgebruiker in overleg worden getreden om te komen tot verkoop, bruikleen, afhankelijk van de specifieke situatie. Voor zover wordt vastgesteld, dat het gronden betreft die niet voor uitgifte in aanmerking komen, zal er in het uiterste geval een ontruimingsprocedure worden gestart.

De gemeente Echt-Susteren zal proberen te voorkomen, dat zij haar eigendom verliest als gevolg van verjaring. In 2016 heeft het Hof in Den Bosch een serie uitspraken gedaan waaruit blijkt dat verjaring van gemeentegrond aan strenge eisen onderhevig is. In 2017 heeft de Hoge Raad in een arrest gewezen dat alhoewel in sommige situaties er sprake is van verjaring, dit beroep op verjaring aan te merken is als een onrechtmatige daad. Hierdoor kan diegene die door verjaring zijn eigendom verliest mogelijk schadevergoeding vorderen van degene die met succes een beroep heeft gedaan op verjaring. Deze schadevergoeding kan ook bestaan uit de verplichting om het perceel in kwestie weer aan de oorspronkelijke eigenaar ter beschikking te stellen. De uitspraken omtrent verjaring zijn erg casuïstisch en het leerstuk van verjaring is nog volop in ontwikkeling. Ook aangezien procederen duur is en de uitkomst van een juridische procedure ongewis zal eerst worden ingezet om in overleg tot bevredigende afspraken te komen (perceel komt weer terug bij de gemeente of er wordt overeenstemming bereikt omtrent koop/verkoop).

§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen

De uitgifte van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport) verenigingen is maatwerk. In de meeste gevallen hebben verenigingen en maatschappelijke instellingen historisch eigendommen van de gemeente in gebruik uitgaande van lage vergoedingen. Ook zijn er subsidieregels van toepassing met als gevolg dat verenigingen de door hen betaalde bedragen voor het in gebruik krijgen van benodigde gronden/gebouwen vergoed krijgen door de gemeente via subsidie.
Ingevolge de op 1 juli 2012 ingevoerde Wet markt en overheid is de gemeente in principe verplicht aan zijn afnemer van gemeentelijke eigendommen, de integrale kostprijs in rekening te brengen. Dit voorkomt namelijk concurrentievervalsing. De wet maakt het echter mogelijk dat de Raad mag besluiten genoegen te nemen met een lagere vergoeding indien de Raad vaststelt dat deze niet marktconforme uitgiftes geschieden ten dienste van het algemeen belang. In dit kader heeft de Raad gelijktijdig met de vaststelling van de Grondnota 2014 in haar raadsvergadering van 17-12-2014 besloten, de volgende economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid van de Mededingingswet, te weten:
- uitgifte van gemeentelijke eigendommen aan (sport)verenigingen, stichtingen, parochies die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente Echt-Susteren;
- exploitatie van sportaccommodaties en gemeenschapshuizen;
- anti-kraakuitgifte.

Beleidsregels:
1. De afspraken wat betreft de totstandkoming, eigendom, beheer van verenigingsgebouwen/ gemeenschapscentra zijn maatwerk.
2. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar standaardisering van de voorwaarden, waaronder uitgiftes van (sport)terreinen dienen plaats te vinden. Zo wordt in het geval van de

buitensportaccommodaties verhuurd op basis van algemene Voorwaarden voor de huur van gemeentelijke sportvelden en toebehoren.

3. Binnensportverenigingen worden veelal gefaciliteerd in accommodaties in eigendom van de gemeente die worden beheerd door stichting Menswel. De gemeente heeft met Menswel een overeenkomst gesloten ter zake de verhuur en exploitatie van tal van binnensportaccommodaties inclusief het zwembad.
4. De gemeente streeft naar optimaal gebruik van verenigingsaccommodaties en maakt hieromtrent desgewenst maatafspraken. De gemeente bevordert samenwerking tussen verenigingen.
5. Wat betreft de uitgifte van gemeenschapshuizen is afzonderlijk beleid door de Raad vastgesteld. Gemeenschapshuizen zijn doorgaans in eigendom van de gemeente. Veelal wordt met een beherende stichting/vereniging afspraken gemaakt over de exploitatie van het gemeenschapshuis.

<u>Het beschikbaar stellen van openbare gronden ten behoeve van monumenten, kapellen etc</u>
De gemeente Echt-Susteren geeft gronden om niet in gebruik, door middel van een bruikleenovereenkomst ten behoeve van monumenten, kapellen voor zover dit past binnen het planologisch kader en indien met de realisering van het ((bouw)werk) een maatschappelijk doel is gemoeid, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang

Op grond van de telecommunicatiewet is de gemeente Echt-Susteren verplicht medewerking (gedoogplicht) te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Voornoemde gedoogplicht is te vergelijken met een zakelijk recht. Indien naderhand wordt besloten gronden te verkopen waarin leidingen van nutsbedrijven of KPN zijn gelegen, dienen of kabels en leidingen te worden omgelegd, of wordt er een zakelijk recht gevestigd.

§ 4.4.7 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten

beleidsregels:
De gemeente Echt-Susteren verleent onder voorwaarden medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de opstelling van reclameobjecten uitgaande van een marktconforme vergoeding en voor zover medewerking past binnen het planologisch beleid en niet in strijd is met de vastgestelde reclamenota.
In gevallen waarin grond niet verkocht kan worden, maar wel in gebruik gegeven kan worden ten behoeve van commerciële activiteiten (bijvoorbeeld standplaats friteskraam) wordt hieraan medewerking verleend, uitgaande van een marktconforme vergoeding dan wel de vergoeding die hiervoor gevraagd mag worden ingevolge de precarioverordening en dat medewerking past binnen het planologisch beleid en milieuhygiënisch beleid.

<u>Medewerking aan de plaatsing van GSM masten</u>
In principe verleent de gemeente haar medewerking aan de plaatsing van GSM masten.
Van belang is, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen MB1-locaties en MB2-locaties. Bij MB2-locaties betreft het GSM masten die aan bouwwerken worden gekoppeld terwijl er bij een MB1 locatie sprake is van een zelfstandige mast met bijbehorende apparatuur op een perceel van ca. 100 m2.

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar GSM masten zo veel mogelijk op haar eigendommen te plaatsen met inachtneming van het vastgestelde GSM beleid en uitgaande

van een marktconforme vergoeding. Achtergrond van dit streven is, dat de lasten van plaatsing van GSM masten (inbreuk op landschap, uitzichtverlies) door een ieder gedragen worden, waardoor het ook redelijk wordt bevonden dat de opbrengsten ten goede van een ieder (lees de gemeente) kunnen komen in plaats van een particulier die gronden verhuurd ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast. Hiertoe zal de gemeente pogen een overeenkomst met de GSM aanbieders te sluiten, waarbij de gemeente Echt-Susteren geschikte locaties ten behoeve van plaatsing van GSM masten aandraagt om te komen tot plaatsing van GSM masten op gemeentegrond, waarbij de GSM aanbieders volledige dekking van hun telefoonnet kunnen bereiken op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren.

2. Inzake MB1 locaties wordt van de betreffende operator een jaarlijks te indexeren marktconforme vergoeding bedongen.
3. Ten aanzien van het plaatsen van gsm-apparatuur, op of aan gebouwen/bouwwerken die in eigendom van de gemeente zijn, zal een jaarlijkse te indexeren marktconforme vergoeding worden bedongen.

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID

§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid

De Wro kent van oudsher een sterke relatie tussen planologische maatregelen en grondexploitatie. Een bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en geeft hiermee aan waarop de grondexploitatie is gericht. De Wro voorziet in koppelingen tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De wet biedt de mogelijkheid om via een exploitatieplan de wijze van invulling te regelen voor die situaties waarbij de gemeente de invulling niet zelf doet, maar een andere partij.

Bij 3 ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn een exploitatieplan vast te stellen:
- een bestemmingsplan;
- een wijzigingsplan;
- een omgevingsvergunning voor zover er van de vigerende bestemming afgeweken dient te worden.

§ 5.2 Grondbeleid en structuurvisie

De structuurvisie is een visie op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid en heeft een hoger abstractieniveau dan een bestemmingsplan. Dit instrument levert een belangrijke onderlegger voor de bestemmingsplannen maar ook voor de exploitatieplannen. De gemeenteraad heeft op 18 december 2012, de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor onze hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden.

- De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. De structuurvisie geeft een beeld over potentiële ontwikkellocaties en de grootschalige infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn. De structuurvisie kan inzicht geven in de bovenwijkse voorzieningen en kan daarmee als basis dienen voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen en de verwerking in een exploitatieplan;
- De structuurvisie kan het beleidskader bieden om eisen te stellen bij de woningbouw categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad een percentage van deze categorieën opnemen en deze vervolgens detailleren in een exploitatieplan;
- De structuurvisie kan als basis dienen om van een exploitant in een overeen te komen anterieure overeenkomst, een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van een in de structuurvisie, vastgelegde ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking naar burgers, maar is meer een beleidsvisie, die als uitgangspunt dient voor op te stellen bestemmingsplannen. Het is derhalve niet mogelijk om tegen de structuurvisie beroep in te stellen.

De structuurvisie bevat een uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie) waarin de gemeente aangeeft hoe ze haar ruimtelijke visie tot uitvoering gaat brengen. Dit uitvoeringsplan bevat grondbeleid en in dit plan wordt verwezen naar de Grondnota.
Via de structuurvisie is het Gemeentelijk kwaliteitsmenu Echt-Susteren (verder te noemen GKM) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven voor welke ontwikkelingen, het GKM van toepassing is en wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen moet zijn. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

§ 5.3. Grondbeleid en bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden wordt toegekend, bijvoorbeeld wonen, groen, verkeer ed. Het bestemmingsplan is het belangrijkste ruimtelijke instrument omdat het bindende regels bevat en de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften de basis zijn voor het toetsen van vergunningen, ontheffingen etc. Een bestemmingsplan moet soms vergezeld gaan van een of meer exploitatieplannen. De bevoegdheid tot het vaststellen van het exploitatieplan ligt net als bij het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

De samenhang tussen bestemmingsplan en exploitatieplan:

- Bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn beiden een zelfstandige toetsingsnorm voor aanvragen om omgevingsgunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan.
- Het bestemmingsplan is de basis voor het exploitatieplan, en ook de basis voor de exploitatieopzet. Het exploitatieplan zorgt voor een verdieping en uitwerking van de financiële gevolgen van de uitvoering van het bestemmingsplan. Op deze wijze vormen bestemmingsplan en het exploitatieplan samen de basis voor de berekeningen van de exploitatiebijdrage.
- Het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen regels bevatten over de inrichting van het gebied en regels over woningbouwcategorieën. Deze regels kunnen een directe en zelfstandige werking hebben voor een ieder, dus ook voor particuliere eigenaren die hun gronden tot ontwikkeling willen brengen.

§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie

In de Wro is een afdeling grondexploitatie (afdeling 6.4) opgenomen, deze wordt ook wel eens aangeduid als Grondexploitatiewet. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. In de wet is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

In de vigerende Nota kostenverhaal en hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie zijn specifieke beleidsregels ten aanzien van kostenverhaal vastgelegd.

§ 5.4.1 Privaatrechtelijke spoor

De Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wro vormt de wettelijke basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeente en projectontwikkelaars en anderen particulieren eigenaren. De wettelijke basis is breed. De wet bestrijkt niet alleen de vanuit de Wro bekende exploitatieovereenkomsten, maar alle overeenkomsten tussen een gemeente en een particuliere eigenaar over de grondexploitatie. Dus ook overeenkomsten in het kader van een bouwclaim, concessie of joint venture, samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten.

De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:
• Anterieure Overeenkomst en
• Posterieure Overeenkomst.

Anterieure Overeenkomst:
Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de afdeling grondexploitatie. In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie. Dit is geen ongeclausuleerde bevoegdheid. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen het beleid van de gemeente, provincie of rijk. Bovendien geldt de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb.

Als beleidsregel geldt dat de gemeente streeft om kostenverhaal zoveel mogelijk te waarborgen door het sluiten van een anterieure overeenkomst, zodat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

Posterieure Overeenkomst:
Posterieure overeenkomsten zijn overeenkomsten, gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte kleiner want de overeenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan.

§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor

Indien er geen overeenkomst is gesloten over de grondexploitatie met alle betrokken private partijen voorafgaand aan een bestemmingsplan, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen die niet zijn gecontracteerd. Is het kostenverhaal van alle verhaalbare kosten verzekerd en is het stellen van locatie eisen niet nodig, dan zal de gemeenteraad kunnen afzien van het publiekrechtelijke instrumentarium.

De voorwaarden waaronder de gemeente verplicht is tot publiekrechtelijke kostenverhaal zijn:
- Het publiekrechtelijke instrumentarium is alleen van toepassing bij vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of in het geval van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan;
- Het ruimtelijke besluit voorziet in een bouwplan overeenkomstig 6.2.1 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage aan de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen.

§ 5.4.3 Het Exploitatieplan

Het exploitatieplan is verplicht bij bepaalde gebiedsontwikkelingen/bouwplannen, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd en inhoudelijke eisen niet nodig zijn.
Het exploitatieplan moet bestaan uit een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werkzaamheden voor bouw en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en een exploitatieopzet. Daarnaast zijn er een aantal facultatieve onderdelen zoals kwalitatieve eisen, woningbouwcategorieën en fasering.
Uit het exploitatieplan volgt de hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar verschuldigd is.

De kosten die de gemeente in de exploitatieopzet van een plan mag opnemen, zijn limitatief vastgesteld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in art 6.2.1. Bro: o.a. de bouw van een of meer woningen, hoofdgebouwen of uitbreiding met ten minste 1000 m2. Het exploitatieplan heeft een openbare voorbereidingsprocedure en kent de mogelijkheid van beroep bij de bestuursrechter.

Het exploitatieplan is openbaar, behoudens uitzonderingen op basis van de Wet openbaarheid van bestuur.

Omdat de grondexploitaties van bouwlocaties een langdurig en complex proces kunnen zijn, moet het exploitatieplan jaarlijks worden herzien totdat alle in het exploitatieplan voorziene werken zijn gerealiseerd. Binnen 3 maanden na uitvoering van de werkzaamheden dient het college van B en W een eindafrekening vast te stellen. Blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten hoger uitvallen dan vooraf geraamd komt dit verschil voor rekening van de gemeente. Blijken de werkelijk gemaakte kosten 5% lager dan vooraf geraamd, kan de particuliere eigenaar dit teveel betaalde kostenverhaal terugvragen.

§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid

1. Bij particuliere grondexploitatie bij een locatieontwikkeling wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen. Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met de particuliere eigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.
2. Het ruimtelijke besluit wordt niet eerder vastgesteld dan nadat een anterieure overeenkomst is aangegaan.
3. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten binnen het voor de gemeente acceptabele tijdspad zal de gemeente alsnog het publieke spoor volgen en het ruimtelijk besluit gaan vaststellen voorzien van een exploitatieplan.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËN

Grondbeleid heeft financiële consequenties en heeft daarmee impact op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. De hieraan verbonden risico's dienen in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling en besluitvorming transparant en vooral zo volledig mogelijk onderdeel uit te maken van de besluitvorming. De financiële uitgangspunten die nodig zijn voor transparantie en beheersbaarheid worden in dit hoofdstuk nader toegelicht. Daarnaast komt aan de orde hoe de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang in de projecten en de eventuele financiële afwijkingen ten opzichte van de door de gemeenteraad vastgestelde begrotingen (planning- en controlcyclus).

§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Gemeentewet schrijft voor dat gemeenten een begroting, meerjarenraming, jaarrekening en jaarverslag maken en noemt de eisen waaraan deze documenten dienen te voldoen. Artikel 186 Gemeentewet bepaalt dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening van gemeenten moeten voldoen aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gestelde regels. Deze nadere regels zijn uitgewerkt in het BBV.

Het BBV is in de laatste jaren behoorlijk gewijzigd. Veel gemeenten hebben in de economische crisis in hun grondexploitaties aanzienlijke verliezen geleden en hebben verplicht waarde van gemeentelijke gronden moeten afwaarderen. Onder andere om deze reden is het BBV aangescherpt Verder is het BBV gewijzigd in verband met de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht (Vbp). In het BBV (artikel 16) en in de financiële verordening gemeente Echt-Susteren (artikel 20) wordt beschreven welke informatie de paragraaf Grondbeleid moet bevatten. Als voorbeeld verwijzen we naar de 'Paragraaf grondbeleid, begroting 2019'.

De baten en lasten van de grondexploitaties zijn in de programmabegroting en de jaarstukken verantwoord onder het Programma Economische zaken en Grondexploitaties.

Voorheen kenden gemeenten een grond- en / of woningbedrijf ex artikel 252 van de voormalige gemeentewet. Dit artikel is bij de herziening van de gemeentewet vervallen. In het spraakgebruik is de term grondbedrijf echter blijven bestaan. De actieve grondexploitaties worden in de gemeentebegroting op de BBV voorgeschreven wijze geadministreerd en beheerd onder taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen). Voor wat betreft de faciliterende grondexploitaties gebeurd dit onder taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening.

§ 6.2 Grondexploitaties

De gemeente is bijna altijd betrokken bij de ontwikkeling van een bepaalde locatie. Enerzijds wanneer de gemeente zelf grond verwerft, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens bouwgrond uitgeeft (actief grondbeleid). Anderzijds middels het sluiten van een overeenkomst met een ontwikkelende partij. De gemeente heeft dan een faciliterende rol.
De financiële en economische haalbaarheid van een plan/project kan worden berekend en aangetoond via een grondexploitatie of een kosten-baten berekening. Binnen deze context heeft een grondexploitatie verschillende functies. Indien de gemeente partij is bij een planontwikkeling - omdat zij zelf gronden verwerft – worden met een grondexploitatie de inkomsten en opbrengsten van een dergelijke planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

<u>Bouwgrond In Exploitatie (BIE)</u>
De definitie van een BIE is met ingang van 1 januari 2016 door de Commissie BBV aangescherpt. Onder een BIE wordt verstaan 'gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld'. Het raadsbesluit vormt het startpunt van de BIE. De gemeenteraad heeft dan het ruimtelijke plan alsmede de grondexploitatiebegroting vastgesteld die

wordt uitgevoerd.

De belangrijkste wijzigingen voor BIE's zijn:
- de looptijd van een grondexplitatiecomplex is maximaal 10 jaar (voortschrijdend);
- bij kostentoerekening geldt de verplichting om aan te sluiten bij de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wro en Bro (zie bijlage 1, Kostensoortenlijst);
- de toegerekende rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over vreemd vermogen.

Niet in Exploitatie Genomen Grond (NIEGG)
Een belangrijke wijziging is dat met ingang van 2016 de categorie NIEGG is afgeschaft in het BBV. De gronden die als NIEGG te boek stonden en niet te kwalificeren zijn als 'BIE-gronden' zijn op de balans opgenomen onder de 'materiële vaste activa' (MVA)

Voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties.
Wanneer de gemeente overweegt om zelf of in samenwerking met een projectontwikkelaar, een (uitleg)gebied te (laten)ontwikkelen, zullen hiervoor, met name in de initiatief- en voorbereidingsfase, kosten moeten worden gemaakt. Vervolgens kan definitief worden besloten om de gronden al dan niet in exploitatie te nemen of de exploitatie daarvan te faciliteren. Bij een actieve grondexploitatie ontwikkelt de gemeente de gronden zelf en bij een faciliterende grondexploitatie faciliteert de gemeente de randvoorwaarden ten behoeve van een gewenste ontwikkeling van gronden door een derde partij.
Het algemeen budgetrecht is een raadsbevoegdheid. Normaliter mag het college geen kosten voor grondexploitaties maken, alvorens de raad hiervoor middelen ter beschikking heeft gesteld. De raad kan het college echter de ruimte bieden om binnen kaders zelfstandig financiële besluiten hierover te nemen. Gezien de doorlooptijden van raadsvoorstellen is het ondoenlijk om met name bij de veelvoud aan kleinere projecten, per project een voorbereidingskrediet door de raad te laten vaststellen alvorens voorbereidende kosten kunnen worden gemaakt. Om toch in de voorbereidingsfase al kosten te kunnen maken, deze op juiste wijze te registreren en dekking daarvoor te regelen, geldt het volgende:

Limiet
De raad geeft het college de ruimte om jaarlijks zonder voorafgaande tussenkomst van de raad tot een totaal bedrag van max. € 100.000 bestedingen te doen in verband met de voorbereiding van actieve- en faciliterende grondexploitaties , dit met inachtneming van de volgende voorwaarden die het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten aanzien van voorbereidingskosten dwingend voorschrijft:
- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening; en
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve of faciliterende grondexploitatie danwel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

De in de beginfasen te maken voorbereidingskosten zijn meestal planontwikkelingskosten, maar kunnen ook bestaan uit o.a. beheerskosten, sloopkosten, (strategische) verwervingskosten en rente. Afhankelijk van de indeling in een actieve- dan wel faciliterende grondexploitatie, zullen kosten die al worden gemaakt voordat het grondexploitatiecomplex mag worden geopend, conform het nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden verantwoord onder "Immateriële Vaste Activa (ImVA)" danwel "Overlopende activa".

Overgang naar exploitatie
Worden deze plannen daadwerkelijk in ontwikkeling genomen. dan worden de onder ImVA danwel overlopende activa geactiveerde voorbereidingskosten overgeheveld naar het actieve of faciliterende grondexploitatiecomplex.

Afboeking
De op ImVA danwel overlopende activa verantwoorde kosten waarvan de 5 jaarstermijn in het actuele boekjaar verstrijkt, worden in dat actuele boekjaar afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Als dekking wordt hiervoor de Algemene reserve grondbedrijf gebruikt.

Risicobeheersing
Om te voorkomen dat op enig moment meer voorbereidingskosten worden gemaakt dan de Algemene reserve grondbedrijf kan afdekken, wordt met de verantwoording van kosten op het voorbereidingskrediet telkenmale ook een claim opgenomen op de Algemene reserve grondbedrijf.

De exploitatieopzet
De kosten en opbrengsten van een grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet naar een zogenaamd dynamisch model. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met prijs- en opbrengststijgingen (inflatie) en met de fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd.
Het programma en het grondgebruik, gebaseerd op de beleidsmatige en planologische uitgangspunten, vormen grotendeels de basis voor de exploitatieopzet. Hiermee wordt een financiële raming gegeven van de kosten en opbrengsten van de activiteiten, die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond.

Met een dergelijke grondexploitatie kan worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan(wijziging) economisch haalbaar is. Ook voor facilitaire projecten wordt een exploitatieberekening opgesteld. Een exploitatieopzet bij een facilitair project is over het algemeen minder uitgebreid en complex dan bij projecten onder actief grondbeleid.

Parameters rente en inflatie
Uiteraard wordt bij de renteberekening aangesloten bij de (verwachte) marktrente die de gemeente zal betalen cq. ontvangen. Tevens wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen t.g.v. inflatie.

Doel van de exploitatieopzet in de verschillende projectfasen
De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie. Ook het voor de voorbereiding en/of uitvoering van het project benodigde, door de raad te voteren, krediet blijkt uit de exploitatieopzet.

De ontwikkeling en uitvoering van projecten zijn in fasen verdeeld, waarbij elke fase door besluitvorming gemarkeerd begin- en eindpunt heeft. Voor de financiële beheersing van de projecten is deze fasering eveneens van belang. Hiervan kan de status van een exploitatieopzet worden afgeleid. Deze status heeft invloed op het risicoprofiel en op wijze van verantwoorden. In alle fasen wordt onderzocht of de ter beschikking gestelde middelen (Geld, Tijd, Informatie, Organisatie) in de projectopdracht nog toereikend zijn of dat er additionele middelen nodig zijn dan wel het Programma van Eisen (bijv. kwaliteitsniveau) aangepast moet worden. B&W en/of gemeenteraad (budgetrecht) besluiten hierover.

Om het project daadwerkelijk af te sluiten is een raadsbesluit (budgetrecht van de gemeenteraad) noodzakelijk. In de praktijk vindt dit nu meestal plaats bij de jaarrekening.

Herziening grondexploitaties
Elke grondexploitatie wordt ten minste één keer per jaar geactualiseerd middels een raadsbesluit. Indien er zich significante afwijkingen in lopende grondexploitaties voordoen, zal de Raad hierover tijdig worden geïnformeerd en zo nodig wordt er tussentijds aan de Raad een voorstel gedaan tot herziening van de grondexploitatie.

Grondexploitaties en samenwerkingsvormen
Voor de voorbereiding en uitvoering van een ruimtelijk project kan de gemeente de samenwerking met één of meerdere marktpartijen aangaan (zie ook Hoofdstuk 3). Ook is samenwerking met andere openbare lichamen mogelijk. In dergelijke constructies deelt de gemeente in meer of mindere mate het risico, maar ook de regie, met partners. Gezamenlijk wordt over het algemeen één grondexploitatie gevoerd. De gezamenlijke grondexploitatie van samenwerkende partijen heeft consequenties voor de eigen gemeentelijke begroting. Het betreft hier niet alleen financiële

afspraken en resultaten, maar ook de risico's die de gemeente als partner draagt. Deze consequenties worden in een gemeentelijke exploitatieberekening inzichtelijk gemaakt.

Voor de interne begroting en verantwoording zal deze gemeentelijke exploitatieberekening (als uitvloeisel van de grondexploitatie van de samenwerkingsvorm) een primaire rol spelen.

§ 6.3 Winst- en verliesneming

Winstneming
Winstneming bij grondexploitaties geschiedt conform de "Percentage of completion - methode" (Poc-methode) omdat deze is voorgeschreven door de Commissie BBV. De gemeente is zelf voorstander van een voorzichtiger beleid. Hetgeen inhoudt dat er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten (rekening houdende met de nog te realiseren kosten).
Het verschil tussen de verplichte winstneming conform Poc-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan een aparte reserve "Winst Grondexploitaties". Zodra winsten ook volgens gemeentelijk beleid als gerealiseerd gelden, worden deze bij de afsluiting van het boekjaar vanuit de Reserve Winst Grondexploitaties overgeboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Verliesneming
Indien tekorten worden geconstateerd of worden voorzien, wordt op basis van het voorzichtigheidsprincipe de Voorziening verliezen grondexploitaties (aan)gevuld ter hoogte van het (te verwachten) verlies. Indien de verliezen daadwerkelijk worden gerealiseerd, vindt verliesneming plaats via die gevormde voorziening (zie ook paragraaf 6.4).

Vennootschapbelasting
Per 1 januari 2016 geldt voor overheidslichamen dat zij voor sommige activiteiten vennootschapsplichting zijn. Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidslichamen onderworpen aan de vennootschapsbelasting "indien en voor zover een onderneming wordt gedreven". De vennootschapsbelasting kwalificeert een activiteit als een onderneming, indien cumulatief sprake is van:·

- een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (en);
- waarmee wordt deelgenomen aan het economisch verkeer (en);
- waarmee winst wordt beoogd (het winstoogmerk wordt geacht reeds aanwezig te zijn indien structureel overschotten worden behaald of als incidenteel overschotten worden behaald en in concurrentie wordt getreden met private partijen).

De grondexploitaties zijn één van de activiteiten die een gemeente uitvoert en die aan de bovenstaande criteria getoetst moet worden. Fiscaal wordt voor de definitie en reikwijdte van het grondbedrijf aangesloten bij de Bouwgrond in Exploitatie uit de BBV. Voor de vennootschapsbelasting worden activiteiten in het kader van faciliterend grondbeleid in beginsel niet in het grondbedrijf betrokken. Uitzondering hierop vormt het faciliterend grondbeleid dat binnen dezelfde organisatorische eenheid van het (actieve) grondbedrijf wordt uitgevoerd en hiermee onlosmakelijk is verbonden. In dat geval worden de kosten en opbrengsten van het faciliterend grondbeleid wel meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Voldoet het grondbedrijf aan de ondernemingscriteria dan wordt deze activiteit gekwalificeerd als Vpb-plichtig. Het gevolg is dat vennootschapsbelasting betaald moet worden over het fiscaal resultaat van het grondbedrijf. Het fiscaal resultaat van het grondbedrijf leiden wij af van de gerealiseerde commerciële – BBV – cijfers. De commerciële en fiscale cijfers zijn niet aan elkaar gelijk, omdat vanuit fiscaal oogpunt een aantal evidente verschillen geëlimineerd moeten worden. Denk hierbij aan de grondbedrijfsvreemde activiteiten, zoals pachtbeheer en beheer openbare ruimte. Een ander evident verschil zijn de kapitaalstortingen en onttrekkingen. Geldstromen van en naar de algemene middelen moeten voor de fiscale winstbepaling worden geëlimineerd uit de commerciële cijfers. Vanuit fiscaal oogpunt worden mutaties van en naar de algemene- en bouwgrondreserve namelijk beoordeeld als mutaties in het kapitaal / eigen vermogen. Deze

mutaties in het grondbedrijf leiden niet tot een fiscale last of bate.

§ 6.4 Reserves en voorzieningen

De grondexploitatie gerelateerde reserves zijn de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en de daarmee verbonden Reserve Winst Grondexploitaties (RWG). De ARG dient als buffer voor de grondexploitaties. Winstnemingen, al dan niet tussentijds, worden (indien nodig via de Reserve Winst Grondexploitaties) toegevoegd aan de ARG. Ook wordt er jaarlijks rente toegevoegd aan deze reserves. Daar tegenover staat dat de Voorziening verliezen grondexploitaties ten laste van de ARG wordt gevoed.
Verder kunnen nog andere reserves zoals de Reserve bovenwijkse voorzieningen en Reserve parkeerfonds gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Verwezen wordt naar de Nota reserves en voorzieningen.

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (zowel actieve- als facilitaire grondexploitaties) worden verrekend. De algemene reserve grondbedrijf dient als buffer voor het opvangen van onvoorziene en onvermijdbare kosten alsmede de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties
Omdat de winsten uit het grondbedrijf gestort worden in deze reserve, moet de daarover verschuldigde vennootschapsbelasting uit deze reserve worden voldaan. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve. Deze wordt gevoed door:

- het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen en tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties;
- opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de Grondbedrijfsfunctie;
- mutaties in voorzieningen (deze kunnen leiden tot het terugvloeien van middelen naar de ARG);
- rentevoegingen bij een positief saldo van de ARG.

Onttrekkingen aan de ARG kunnen worden gedaan voor:

- het vormen van voorzieningen ter afdekking van negatieve exploitatiesaldi;
- overige incidentele uitgaven ten behoeve van de Grondbedrijfsfunctie.
- claims t.b.v. voorbereidingskredieten faciliterende en actieve grondexploitaties(verwezen wordt naar paragraaf 6.2 van deze nota).

In de Paragraaf Grondbeleid van de begroting wordt een meerjarenraming opgenomen m.b.t. de ARG waaruit kan worden afgeleid welke omvang deze gedurende de begrotingscyclus (4 jaar) zal hebben.

Middelen in de ARG, waarvan is vastgesteld dat deze niet nodig zijn om lopende activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie te dekken, kunnen worden aangemerkt als ruimte voor nieuwe projecten. Het is aan de gemeenteraad om deze middelen te bestemmen.

Voorziening verliezen grondexploitaties
De Voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), maar kan ook vanuit andere reserves c.q. middelen plaatsvinden. De gemeente Echt-Susteren bepaalt (voorzichtigheidshalve) de hoogte van deze verliesvoorziening op eindwaarde (inclusief rente op einde looptijd).
In deze paragraaf wordt het verlies zowel op basis van eindwaarde als op basis van nominaal eindresultaat weergegeven

§ 6.5 Weerstandvermogen en risicobeheersing

In onze gemeente is het beleid m.b.t. risicomanagement en weerstandvermogen vastgelegd in de Nota Risicomanagement en de Nota Weerstandsvermogen. Het risicomanagement maakt deel uit van de reguliere planning & control cyclus. Dit houdt in dat periodiek de risicodragende gebeurtenissen worden geïnventariseerd en waar nodig geactualiseerd, de kans op intreden en het effect daarvan worden ingeschat, nieuwe beheersmaatregelen in kaart worden gebracht resp. bestaande beheersmaatregelen worden herbeoordeeld en tenslotte het restrisico wordt gekwantificeerd. Dit restrisico is de grondslag voor de bepaling van weerstandsvermogen. Hieraan wordt ruimschoots aandacht geschonken in de paragraaf 'weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de Begrotingen Jaarrekening.

Het voorgaande impliceert dat het risicomanagement op projecten niet op zichzelf staat maar deel uitmaakt van het organisatie brede risicomanagement en dat het weerstandsvermogen voor projecten deel uitmaakt van het totale gemeentelijke weerstandsvermogen.
Bij het risicomanagement op projecten gaat het vooral om een regelmatig, systematisch onderzoek naar (financiële) risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen, alsmede om de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van de risico's. Het is daarbij van belang om te beseffen in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is, kan een gerichte strategie worden ingezet om een risico te beperken of zelfs af te wenden. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren.
Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt dan ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.
Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen of tot aanpassingen in het plan.

§ 6.6 Overige opbrengsten

<u>Verpachte landbouwgronden</u>
De verpachte landbouwgronden zorgen voor een jaarlijkse pachtopbrengst van ca. € 500.000 binnen de gemeentebegroting. Bij verkoop van deze gronden dienen de opbrengsten hiervan conform de nota Reserves en Voorzieningen worden toegevoegd aan de reserve regiofonds.

§ 6.7 Stille reserves

De provincie is al sinds jaren op de hoogte van onze stille reserves. Hiervan maken we melding in de jaarrekening bij de toelichting op de balans. Per ultimo 2018 hebben we 880 ha landbouwgrond in bezit. Indien we hieraan een waarde willen toekennen moeten we in acht nemen dat:
- de gronden in verpachte staat zijn,
- De gronden in grote mate op de markt brengen, inhoudt dat de waarde daalt.

Derhalve gaan we uit van een gemiddelde opbrengst van € 2 per m2. De totale opbrengst zou derhalve kunnen zijn: ca. 880 ha x € 2 per m2 = € 17,6 miljoen.

Het BBV schrijft voor dat activa gewaardeerd moet worden tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Waardering zal moeilijk zijn omdat de historische verkrijgingsprijs in veel gevallen niet meer te achterhalen is. De landbouwgronden zijn van oudsher gemeentelijk bezit.

§ 6.8 Informatievoorziening

Voor grondexploitaties in het algemeen, en bij het voeren van een actief grondbeleid in het bijzonder, is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Door middel daarvan zal actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden.
De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties. De herzieningen van de grondexploitaties vindt jaarlijks uiterlijk in december plaats. De ontwikkeling van het meerjarenperspectief Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en het weerstandsvermogen worden gepresenteerd bij zowel de jaarrekening als de programmabegroting

Tussentijds wordt het bestuur middels de documenten uit de P&C cyclus in kennis gesteld van de stand van zaken van de projecten/exploitaties. Majeure voorstellen voor eventueel nieuw beleid zullen via aparte raadsvoorstellen met bijbehorende begrotingswijzigingen ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.
In het geval van nieuwe ontwikkelingen relevant voor de Raad zal de Raad hierover tijdig per raadsinformatiebrief hiervan op de hoogte worden gesteld.

<u>Incidentele informatievoorziening</u>
Indien in een groot project significante ontwikkelingen optreden, zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd (middels een raadsinformatiebrief) en indien nodig om besluitvorming worden gevraagd. Hiervoor wordt ook verwezen naar het 'protocol actieve informatieverstrekking aan de raad'.

BIJLAGE 1

Begrippenlijst en lijst van afkortingen

Actief grondbeleid
Hiervan is sprake als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming (ontwikkeling), en vervolgens overgaat tot verkoop.

ARG
De algemene reserve grondbeleid. Dit is een algemene reserve waarbinnen alle positieve en negatieve resultaten binnen het grondbedrijfworden verrekend.

Beleidsregels
Vastlegging van regels inzake de wijze waarop een bestuursorgaan gebruik wil maken van zijn bevoegdheden.

Bestemmingsplan
Een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening waarbij door de gemeenteraad de bestemming van de in het plan opgenomen gronden wordt aangewezen.

Buikleenovereenkomst
Overeenkomst waarbij een zaak (bijvoorbeeld een perceel) voorwaardelijk in gebruik wordt gegeven zonder dat hiervoor een gebruiksvergoeding is verschuldigd.

Bodemonderzoek
Een onderzoek ter bepaling van de uit - milieu-oogpunt - aan de bodem te relateren kwaliteit.

Bouwkavel
Het door bebouwings- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak/kavel, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

BVV
Besluit Begroting en Verantwoording. Hierin zijn de financiële regels vastgelegd waar men als gemeente aan gebonden is.

Eigendom
Het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

Exploitatiebijdrage
De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieovereenkomst
Een overeenkomst waarin het treffen van voorzieningen voor doeleinden van openbaar nut afhankelijk wordt gesteld van de afstand van gronden aan de gemeente en evt. de betaling van de kosten van die voorzieningen wordt omgeslagen over de gronden die bij die voorzieningen zijn gebaat.

Exploitatieplan
Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Faciliterend grondbeleid
Van faciliterend grondbeleid ook wel aangeduid als passief grondbeleid is sprake als de gemeente de aankoop en exploitatie van grond overlaat aan de markt, private partijen, en zelf (slechts) een regulerende taak heeft.

Grond
Een begrensd gedeelte van het aardoppervlak (veld, akker, terrein).

Grondaankoop
Een vorm van grondverwerving, waarin door het betalen van een financiële vergoeding grond in eigendom wordt verkregen.

Grondbeheer
Onder grondbeheer wordt verstaan de wijze waarop de gemeente haar gronden beheert en inzet voor het realiseren van haar (ruimtelijke) doelen.

Grondbeleid
Het op zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder ander in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en het daarbij behorend financieel beleid.

Grondbezit
Het hebben van beschikkingsmacht over grond.

Grondexploitatie
Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Grondnota
De grondnota beschrijft binnen de kaders van vigerende wet- en regelgeving, het voorgestane, in deze gemeentelijke, grondbeleid.

Grondruil (ruiling)
Grondruil is eigendomsverkrijging van grond door eigen grond als betaalmiddel in te zetten.

Gronduitgifte
Het ter beschikking stellen van gemeentelijke gronden als verzamelterm voor grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleengeving, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.

Grondverkoop
Grondverkoop is eigendomsoverdracht van gemeentegronden tegen een overeengekomen financiële vergoeding.

Grondverwerving
Van grondverwerving is sprake als het eigendom of bezit van grond wordt verworven.

Huur
Overeenkomst waarbij een zaak in gebruik wordt verstrekt in ruil voor een tegenprestatie.

Indeplaatsstelling
Het recht van een reguliere pachter om in het kader van zijn bedrijfsopvolging zijn directe familie aan te merken als nieuwe pachter. Indien de pachter zelf ook pachter wil blijven en toch zijn directe familieleden ook als pachter aangemerkt wil zien, is dit mogelijk om deze personen aan te merken als medepachter.

Inschrijvingsprocedure
Openbare in dagbladen te starten verkoopprocedure waarbij een los perceel wordt verkocht aan de hoogst bieder met inschakeling van de notaris.

Kostenverhaal
Met kostenverhaal wordt bedoeld de kosten die de gemeente verhaalt c.q. wenst te verhalen op betrokkenen bij het realiseren van plannen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Losse percelen
Pachtvrije gronden welke niet gelegen zijn in een groter aaneengesloten complex van eigendommen van de gemeente Echt-Susteren en welke niet inzetbaar zijn voor de realisatie van maatschappelijke doeleinden.

Marktconforme prijs
Prijsvorming op basis van marktwerking.

Natuurcompensatie
Het compenseren van verlies in omvang en in kwaliteit van natuur- bos- en landschapswaarden als gevolg van een ruimtelijke ingreep door middel van aanleg van nieuwe natuur- en/of bosgebieden en/of landschapselementen.

OGN
Overeenkomst tussen gemeenten en nutsbedrijven inzake het houden van kabels en leidingen in openbare gemeentegronden.

Onderpacht
Het pachten van grond, niet van de eigenaar, maar van de persoon die de grond gepacht heeft van de eigenaar; pacht uit tweede hand.

Onteigening
Bij raadsverzoek kan de Kroon worden verzocht om een onteigeningsprocedure te starten ter verkrijging van benodigd eigendom ter uitvoering van een vastgesteld ruimtelijke besluit.

Opstal
Zakelijk recht die een eigenaar kan verlenen tegen vergoeding waardoor hij weliswaar eigenaar is van de grond, maar niet van de opstallen (gebouwen)die hierop worden gerealiseerd.

Overhoek
Gronden die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen die derhalve uitgegeven kunnen worden.

Pacht (regulier)
Een pachtvorm waarbij gronden (> dan 1 ha) in gebruik wordt verstrekt ten behoeve van de uitoefening van de landbouw in ruil voor een tegenprestatie waarbij de pachter recht heeft op een prijstoets, voorkeursrecht, verlengingsrecht en indeplaatsstelling. Deze vorm van pacht heeft een looptijd van 6 jaren en loopt daarna behoudens opzegging automatisch door voor weer een nieuwe periode van 6 jaren.

Pacht voor beperkte duur
Een pachtvorm voor de duur van een periode van 6 jaar of korter duur waarbij de pachter geen recht heeft op prijstoets, voorkeursrecht, continuatierecht en indeplaatsstelling.

Pacht (teelt)
Een pachtvorm waarbij de duur van de pacht is verbonden aan een groeiseizoen van een gewas, waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.

Pachtprijzenbesluit
Regelgeving van het Rijk op grond waarvan de pachtsom automatisch (van rechtswege) periodiek wordt aangepast.

Pacht (tuinland)
Percelen die gebruikt worden voor tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen.

Pachtkavel
Een gedeelte van een perceel zoals opgenomen in de gemeentelijk pachtadministratie.

Pachtverlenging
Het recht van de pachter eventueel met inschakeling van de Pachtkamer (onderdeel van een Rechtbank) om na pacht- opzegging de pachtovereenkomst te kunnen voortzetten;

Planontwikkelingskosten
Dit zijn de kosten die gemaakt worden om ruimtelijke plannen op te stellen c.q. te actualiseren.

Planschade
Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeentelijk aansprakelijk voor schade die belanghebbende kunnen lijden als gevolg van onder meer de bepalingen in een bestemmingsplan en die redelijker wijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven.

POL
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Poc-methode
Percentage of completion-methode. Door de commissie BBV voorgeschreven methode van tussentijdse winstneming bij positieve grondexploitatiecomplexen.

Productierechten
Vanuit Europese landbouwregelgeving is de landbouwproductie beperkt door de invoering van quoteringen. Voorbeelden van productierechten zijn: suikerquotum en toeslagrechten.

Revitaliseren
Het opnieuw vitaliseren, geschikt maken, van gronden voor hun bestemming (m.n. industrieterreinen).

Risico
De kans op een gebeurtenis met effect op het behalen van je doelstellingen.

Risicomanagement:
Het continu en systematisch doorlichten van een organisatie op risico's met als doel het vinden van een balans tussen risico's nemen en risico's beheersen.

Ruimtelijke ordening
Het, na afweging van de bij het gebruik van de ruimte betrokken belangen, bestemmen van de

grond (waaronder water is mede begrepen)

Ruimtelijke visie
Het toekomstbeeld van de wijze waarop de ruimte zou moeten worden ingericht.

RWG
De reserve winst grondexploitaties. Het verschil tussen de verplichte winstneming conform Poc-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan deze reserve.

Structuurvisie
Een beleidsstuk waarin de gemeenteraad de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente aangeeft en de wijze van verwezenlijking van deze (ruimtelijke) ontwikkeling

Taxatierapport
Een rapport, opgesteld door een beëdigd taxateur, waarin de actuele financiële waarde van een perceel wordt vastgelegd.

Voorkeursrecht op grond van het pachtrecht
Het recht van de reguliere pachter om het pachtobject aan te kopen voor zover verpachter/eigenaar zijn eigendom wenst te verkopen.

Weerstandsvermogen
Het vermogen van de gemeente om financiële tegenval lers op te vangen teneinde haar taken te kunnen voortzetten.

Zakelijke rechten
Afgeleide rechten van eigendom die ten opzichte van een ieder geldend gemaakt kan worden te weten o.a., erfpacht, recht van opstal, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik.

BIJLAGE 2

Overzicht publiekrechtelijke instrumenten

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de publiekrechtelijke instrumenten waarvan gebruikt gemaakt kan worden om tot grondverwerving te komen. Uiteraard zal primair steeds getracht (moeten) worden, gronden in der minne te verwerven.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG).
De Wet voorkeursrecht gemeenten is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de vastgoedmarkt. Indien een eigenaar gronden wil verkopen, waarop het voorkeursrecht van toepassing is, dient hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument. Het voorkeursrecht, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid (denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van onteigening). Gedurende het planproces (o.a. vaststelling bestemmingsplan) dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als grondspeculatie, kunnen worden tegengegaan. Voorts kan het voorkeursrecht een prijsdempend effect teweegbrengen. Het voorkomt prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed. Uit voornoemde volgt, dat met behulp van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de gemeentelijke overheid, de regierol op zich kan nemen bij de ontwikkeling van haar plannen.

Onteigening.
Het belangrijkste middel dat de overheid toepast is onteigening. Onteigening is het instrument
met het verst ingrijpende gevolg voor de particuliere eigendom: het is een door de overheid afgedwongen eigendomsovergang. Onteigening is evenwel geen middel op zich. Voorop staat het verwerven in der minne. Wil onteigening een slagvaardig instrument zijn dan moet zowel bij de planning als bij de voorbereiding van het project de voor de onteigening benodigde stukken en met name de zakelijke projectbeschrijving tijdig voor handen zijn. Het tijdig kunnen opstarten van de onteigeningsprocedure kan ook een versnelling in de minnelijke verwerving (stok achter de deur). De gemeenteraad kan de Kroon om onteigening verzoeken op basis van een ontwerp-bestemmingsplan dat reeds ter inzage heeft gelegen. In het KB tot onteigening wordt vastgelegd dat de dagvaarding voor de civielrechtelijke fase van de onteigeningsprocedure pas kan plaatsvinden wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en dat de onteigenaar in de dagvaarding moet vorderen dat het onteigeningsvonnis pas ingeschreven kan worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gerechtelijke onteigeningsprocedure mag pas opgestart worden indien naar behoren onderhandeld is (artikel 17 Ow). Eerst na het verwerpen van het laatste aanbod door de eigenaar mag de gerechtelijke procedure worden opgestart. De doorlooptijd van een onteigeningsprocedure is doorgaans 2 jaar.
Gewezen wordt op het algemeen geldend artikel 61 van de Onteigeningswet. Dit artikel biedt de onteigende de mogelijkheid zijn eigendom terug te vorderen indien met het werk waarvoor werd onteigend niet binnen 3 jaren nadat het vonnis kracht van gewijsde heeft gekregen, een aanvang is gemaakt. In dat geval dient de onteigende partij wel de ontvangen schadeloosstelling terug te betalen.

Belemmeringen Wet Privaatrecht.
Deze wet biedt o.a. de overheid de mogelijkheid ten behoeve van een nieuw of een bestaand openbaar werk, van welk werk het algemeen nut bij wet of KB is erkend, tijdelijk of duurzaam gebruik te maken van gronden tegen volledige schadevergoeding, indien onteigening redelijkerwijze niet gevorderd kan worden en het gebruik van de gronden niet meer belemmerd wordt dan redelijkerwijze voor de aanleg en de instandhouding van het werk
nodig is. Hier is dus sprake van het opleggen van een gedoogplicht vooral ten behoeve van het leggen van kabels en leidingen. Er is wetgeving in voorbereiding waarbij deze wet wordt vervangen door de Wet tot gedogen van werken van algemeen belang.

BIJLAGE 3

Kostenverhaal en de grondexploitatiewet

1.Wat is kostenverhaal?

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van het bouwrijp maken van een locatie.

2.Wat zijn kosten van grondexploitatie?

Het centrale begrip van het kostenverhaal is de grondexploitatie. Alle kosten van de grondexploitatie van een locatie komen voor kostenverhaal in aanmerking. Het gaat daarbij om kosten van aanleg. Kosten van beheer vallen buiten de grondexploitatie. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van bouw- en woonrijp maken, de kosten van de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, de kosten van milieu- en archeologisch, onderzoek en van bodemsanering. Ook de inbrengwaarden van de gronden worden aangemerkt als kosten van exploitatie evenals de geraamde kosten van planschade. Ook in aanmerking komen bovenwijkse grondexploitatiekosten die van nut zijn voor het exploitatiegebied.

3. Wat is de grondexploitatiewet en waarom een grondexploitatiewet?

De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars, te verhalen. Dit nieuwe wettelijke instrument is ingevoerd omdat de oude instrumenten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting op een aantal punten tekort schoten.

4. Wat houdt het privaatrechtelijke spoor van de Grondexploitatiewet in?

Privaatrechtelijk wil zeggen dat betrokken partijen onderling tot overeenstemming komen op basis van vrijwillige samenwerking. De afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit privaatrechtelijke spoor omvat de volgende aspecten:

<u>Wettelijke basis voor contracten over grondexploitatie</u>
De wet legt een stevige basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren.

<u>Bovenplanse verevening</u>
In een overeenkomst over grondexploitatie mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Te denken valt bijvoorbeeld aan bijdragen aan groen- en recreatiegebieden. Dergelijke afspraken zijn binnen het huidige wettelijk kader veelal niet rechtsgeldend. Als eis voor dergelijke afspraken stelt de wet dat ze moeten passen in een ruimtelijke structuurvisie.

<u>Exploitatieverordening</u>
De gemeenteraad is in het nieuwe stelsel niet verplicht een exploitatieverordening op te stellen, maar het mag wel. De verordening kan procedureregels voor het aangaan van overeenkomsten en inhoudelijke regels bevatten. Deze verordening heeft weinig meerwaarde en de gemeenteraad heeft geen exploitatieverordening vastgesteld.

Transparantie
Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente in de gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

5. Wanneer vindt er publiekrechtelijk kostenverhaal plaats?

Als een gemeente er niet in geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Het publiekrechtelijk instrument voor het kostenverhaal is dus aanvullend en werkt als stok achter de deur. Het instrument treedt bij bouwlocaties in de plaats van de baatbelasting. Het instrument is alleen van toepassing bij bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen, zoals de verandering van een fabrieksgebouw in appartementen.

6. Wat is een kostensoortenlijst?

Voor het kostenverhaal is bij algemene maatregel van bestuur een kostensoortenlijst vastgesteld. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Hiermee wordt een einde gemaakt aan al jaren bestaande rechtsonzekerheid en onnodig lange onderhandelingen over kostensoorten.

7. Welke criteria gelden bij kostenverhaal?

Om in de praktijk te beoordelen of de te maken kosten verhaald kunnen worden, gelden drie toetsingscriteria:

Profijt
De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden;

Toerekenbaarheid
Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen;

Proportionaliteit
Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

7. Kunnen de kosten die voldoen aan de criteria onbeperkt worden verhaald?

Om het totale kostenverhaal te berekenen, worden eerst alle kosten van grondexploitatie die aan de criteria voldoen bij elkaar opgeteld. Daarna worden de totale grondopbrengsten berekend. Vervolgens worden de totale kosten en opbrengsten vergeleken.

Als de totale opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten, worden de totale kosten verhaald, maar geen hoger bedrag dan die kosten. De winst die een plan oplevert valt toe aan de betreffende eigenaren. De gemeente mag die winst niet afromen. Als de totale kosten hoger zijn dan de opbrengsten, mag ten hoogste het totaalbedrag van de opbrengsten worden verhaald. Dat vormt een belangrijke rem op het kostenverhaal. Eigenaren kunnen daardoor niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

9. Hoe worden de kosten over alle partijen verdeeld?

De kosten worden omgeslagen over alle percelen die grondopbrengsten opleveren. Per gronduitgiftecategorie wordt aan de hand van de uitgifteprijs vastgesteld wat de relatieve bijdrage is. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage. De bedoeling daarvan is dat een locatie in zijn geheel kan worden ontwikkeld, dus ook de onrendabele delen. Er is daardoor sprake van binnenplanse verevening tussen rendabele en onrendabele delen.

10. Wat is een exploitatieplan?

Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat het bijbehorende geluidsscherm is aanbesteed.

In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen worden opgenomen. Daarmee wil de wetgever mogelijk maken dat een exploitatieplan bepalingen kan bevatten over twee woningbouwcategorieën, die als h et aan de markt wordt overgelaten, onvoldoende tot stand komen. Dat zijn sociale woningbouw en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw. In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die gebouwd moeten worden.

11. Wat is de reikwijdte van een exploitatieplan?

Een bestemmingsplan kan samenlopen met meerdere exploitatieplannen voor verschillende bouwlocaties binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Een projectbesluit zal normaal gesproken samenlopen met één exploitatieplan. Het si mogelijk voor gemeentegrensoverschrijdende bouwlocaties een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De inwerkingtreding daarvan is gekoppeld aan dat van het als laatste vastgestelde bestemmingsplan.

12. Wat is de totstandkomingsprocedure van het exploitatieplan?

Het College van B&W stelt een ontwerp-exploitatieplan op. Over dat ontwerpplan kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het exploitatieplan samen met een bestemmingsplan of ruimtelijk projectbesluit, waarop het betrekking heeft, vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende bestemmingsplan of projectbesluit. Bij een bestemmingsplan is er rechtstreeks beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij een projectbesluit beroep bij de rechtbank en hoger beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor toekomstige eigenaren is het van groot belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning-bouwen verplicht. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp en vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in de openbare registers.

Gekozen is voor opneming in het gemeentelijk register van publiekrechtelijk beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

13. Wanneer vindt het daadwerkelijke kostenverhaal plaats?

Het daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de omgevingsvergunning-bouwen. Een projectontwikkelaar die in een exploitatiegebied een omgevingsvergunning-bouwen aanvraagt voor de bouw van een woning of ander gebouw, krijgt bij de omgevingsvergunning-bouwen een acceptgiro met daarop de exploitatiebijdrage. Partijen die al wel gecontracteerd hebben, krijgen niet meer te maken met deze vorm van kostenverhaal. De overeenkomst vrijwaart hiertegen. In de Woningwet wordt geregeld dat een omgevingsvergunning-bouwen geweigerd zal worden bij strijd met een exploitatieplan. In de praktijk zullen vooral bepalingen over fasering en koppeling aanleiding kunnen geven tot een weigering van de omgevingsvergunning-bouwen.

14. Wat als een partij zijn deel van de exploitatiekosten niet betaalt?

Aan het niet betalen van de exploitatiebijdrage zijn uiteraard sancties verbonden. Wanneer de vergunninghouder niet tijdig betaalt kunnen burgemeester en wethouders meteen een besluit tot stillegging van de bouw nemen. Indien vervolgens binnen drie maanden nog steeds niet betaald wordt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning-bouwen intrekken. Omdat de opbrengsten voor een projectontwikkelaar over het algemeen gedurende de bouw gerealiseerd worden, lijken deze effectieve sancties. Burgemeester en wethouders kunnen overigens ook na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn bij dwangbevel de exploitatiebijdrage invorderen.

15. Wordt een exploitatieplan herzien of is dit vaststaand?

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen jaarlijks herzien moeten worden. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan de gemeentelijke begrotingssystematiek. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, kan volstaan worden met een eenvoudige procedure en is er geen beroep mogelijk.

16. Wanneer vindt de eindafrekening van de exploitatie plaats?

Om te voorkomen dat eigenaren worden gedupeerd door een te hoge schatting van de kosten in een exploitatieplan, is bepaald dat er na afronding van de exploitatie een afrekening wordt opgesteld. Als blijkt dat een exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld, betaalt de gemeente het verschil terug. Om een prikkel voor de gemeente te houden om kosten te besparen na vaststelling van een exploitatieplan, is bepaald dat indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug moet betalen aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning-bouwen. Wanneer achteraf blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening. Dat risico wordt bij de gemeente neergelegd. Met betaling van de exploitatiebijdrage is voor de omgevingsvergunning-bouwenhouder dus de kous af. Degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft, kan overigens al nadat 90% van de geraamde kosten, gerealiseerd is, vragen om een afrekening voor zijn perceel. Daarmee wordt voorkomen dat zo iemand moet wachten tot de allerlaatste werkzaamheden zijn uitgevoerd.

17. Kan het exploitatieplan eisen stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken?

Ja, het exploitatieplan kan eisen stellen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Deze eisen kunnen tevens fungeren als direct

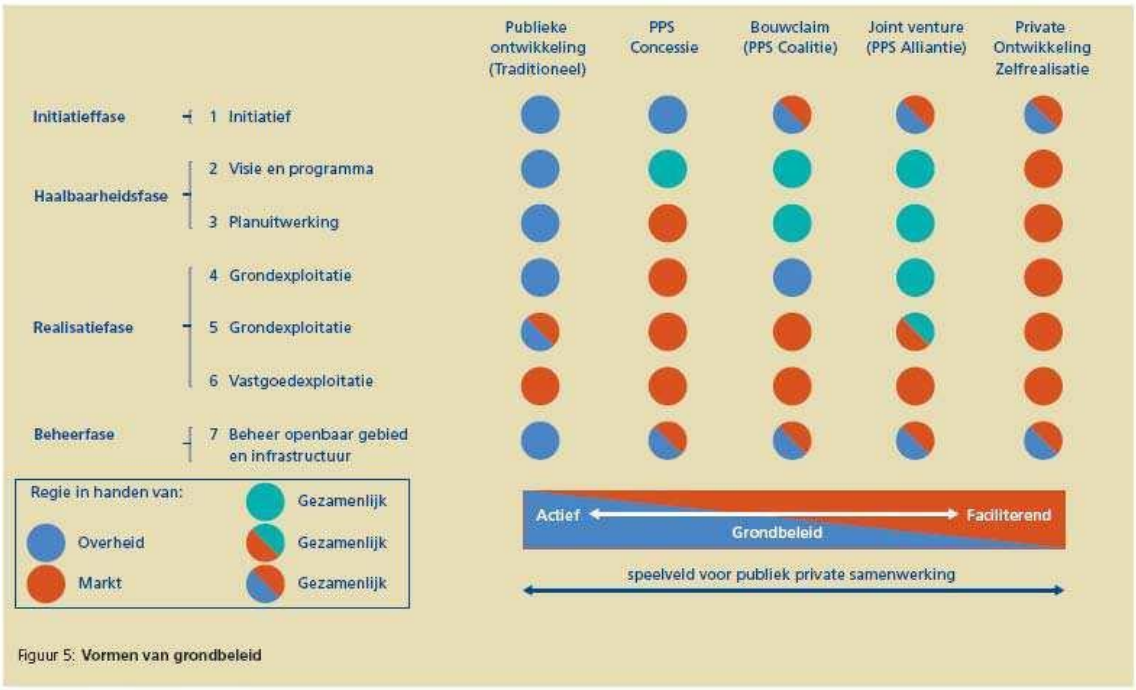
werkende normen waar een ieder zich aan moet houden. In dit opzicht is het exploitatieplan te vergelijken met een gemeentelijke verordening of de voorschriften van een bestemmingsplan. Overtreding van dergelijke voorschriften zal worden aangemerkt als een overtreding in de zin van de Wet op de economische delicten.

BIJLAGE 4

Vormen van Grondbeleid

Soorten Grondbeleid
Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn dan spreken we van actief grondbeleid. De ontwikkeling kan grotendeels overgelaten worden aan particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. Of de gemeente kan ontwikkelen met een marktpartij door middel van een publiek private samenwerking, waarbij een verdeling van de ontwikkelingsrisico's wordt overeengekomen.

Figuur 1: Schematisch weergegeven vormen van grondbeleid



Figuur 5: **Vormen van grondbeleid**

Actief grondbeleid
De gemeente speelt bij een actief grondbeleid een dominante en actieve rol op de grondmarkt. Zij verwerft gronden, maakt bouwrijp en geeft gronden uit. In beginsel worden alle productie kosten in de gronduitgifte prijzen doorberekend. Met een actief grondbeleid heeft de gemeente een maximaal sturende rol in locatieontwikkelingen en worden de gemaakte kosten optimaal verhaald via de gronduitgifte.

Actief grondbeleid vereist voldoende financiële arm slag van de gemeente met name voor investeringen en rentelasten als gevolg van verwerving, sloop, sanering, bouw en woonrijp maken en het afdekken van financiële risico's. Ook vereis t een actief grondbeleid doorgaans grote inspanningen van het ambtelijk apparaat met deze actieve rol.
Voordelen van een actief grondbeleid:

- Het voldoende kunnen sturen op gemeentelijke doelstellingen;
- Het maximaal kunnen sturen op de kwaliteit en fasering van de planontwikkeling;
- Een goede markt en onderhandelingspositie;
- Het bepalen van de uitgifte prijzen en voorwaarden;
- Het behoud van initiatief en de mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling;

- Het inzetten van voordelige exploitatiesaldi voor binnen en buitenplanse verevening en andere doeleinden. De exploitatie winsten komen ten goede aan de gemeenschap;
- Mogelijkheid om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren;
- Het tegengaan van grondspeculatie.

Nadelen van een actief grondbeleid:
- Risico's die direct verbonden zijn aan de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente.
- Financieel risico als gevolg van economische omstandigheden;
- Risico's in de pre ontwikkelingsfase;
- Financiële ruimte nodig;
- Hoge inzet van capaciteit noodzakelijk.

Faciliterend grondbeleid
De gemeente kan bij een beoogde locatieontwikkeling in plaats van een ondernemende risicodragende rol, ook kiezen voor een faciliterende rol. Dit houdt in dat de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van de grond wordt gedaan door private partijen. De gemeente beperkt zich bij faciliterend grondbeleid tot haar taak, waarin zij kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. In die faciliterende rol stelt de gemeente het bestemmingsplan op en toetst de plannen daaraan. Aangezien de gemeente geen kosten kan verhalen via de gronduitgifte is het noodzakelijk om een overeenkomst met de particuliere eigenaar van de grond te sluiten.
De particuliere exploitant legt op eigen terrein, conform gemeentelijke kwaliteitseisen en onder toezicht van de gemeente, de openbare voorzieningen aan, die in eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeente.
Met de afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening is een duidelijke en transparante werkbare regeling gekomen voorkostenverhaal, verevening en locatie eisen bij particuliere projectontwikkeling. Met het nieuwe instrument wordt de regierol van de gemeente versterkt, ook zonder relevant eigengrondbezit.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:
- Beperkt risico voor de gemeente, de financiële risico's van de grondexploitatie liggen bij
- Externe marktpartijen;
- Beperkte inzet van capaciteit voor het ambtelijke apparaat.

Nadelen van faciliterend grondbeleid:
- Het primaat van het ontwikkelen ligt bij de particuliere eigenaar. De gemeente moet sturen via de overeenkomst of als vangnet via het exploitatieplan;
- Geen winstmogelijkheden;
- Minder invloed op het starten van gewenste locatieontwikkelingen.

Publiek Private Samenwerking
In het gebied tussen zuiver actief en zuiver facilitair grondbeleid ligt het beleid dat een mengvorm hiervan bevat. Samenwerking tussen partijen vormt hier de basis van. De voor en nadelen van actief en facilitair grondbeleid worden gedeeld. Het initiatief voor een PPS kan zowel bij de gemeente als bij de projectontwikkelaar liggen.
Er zijn vele samenwerkingsvormen waarbij overheid en bedrijfsleven gezamenlijk optrekken en een klein of groter deel van de planvorming door de gemeente geschiedt. Bij de samenwerking worden door gemeente en projectontwikkelaars, ieder vanuit de eigendoelstellingen, gezamenlijk een project aangepakt en worden afspraken gemaakt over de taakverdeling, kosten, opbrengsten en risico's. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan de samenwerking worden ingezet met het oog op verlegging van risico's. Indien de gemeente niet over grondpositie beschikt, kan de samenwerking worden ingezet om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen. In het laatste geval zal met name de aanleg van openbare voorzieningen als breekijzer fungeren.

Voordelen van de Publieke Private Samenwerking:
- Verdeling van de risico's;
- Mogelijkheden tot sturing en regie;
- Profijt van elkaars expertise.

Nadelen van de Publieke Private Samenwerking:
- Positieve grondexploitatieresultaten doorgaans delen met private partners;
- Samenwerken is ook compromissen zoeken en sluiten. Niet alle ambities worden misschien gehaald;
- Stroperige procedures, veelvuldig en nauwkeurige afstemming nodig, terugkoppeling naar beide besturen.
- Binnen de PPS zijn drie hoofdvormen te onderscheiden; Coalitiemodel, Alliantiemodel en Concessiemodel.

Het coalitiemodel:
Deze vorm van PPS wordt ook wel bouwclaim model genoemd. Bij deze samenwerkingsvorm is de grond binnen een plangebied veelal geheel of gedeeltelijk in bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie grond hebben verworven met als doel het verwerven van bouwvolume. De private partij verkoopt de betreffende gronden dan voor een acceptabele prijs aan de gemeente die de grondexploitatie
voert. Meestal ligt de aankoopprijs door de gemeente lager dan het bedrag dat de private partij voor de grond heeft betaald. In ruil voor het deficit dat de marktpartijen hiermee lopen krijgen ze bouwclaims, een x aantal te bouwen woningen, soms op de locatie, soms elders binnen de gemeente. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt, worden bouwrijpe kavels tegen een vooraf afgesproken prijs teruggeleverd aan de ontwikkelaar. Het openbaar gebied blijft bij de gemeente achter. De meerwaarde van de gemeente zit in het afdekken van het risico door bij de aankoop van de grond reeds prijsafspraken over de gronduitgifte te maken. Er ontstaat grip op de ontwikkeling omdat in een
vroeg stadium gezamenlijke planvorming plaatsvindt. De private onderneming gaat het niet zozeer op de algemene ontwikkeling van het gebied, maar om de bouw van de woningen. Deze contractvorm is aantrekkelijk voor de gemeente omdat deze 100% van de gemaakte kosten voor de planontwikkeling kan verhalen. De gemeente voert de grondexploitatie en de gemaakte kosten worden verrekend in de uitgifteprijs van de grond.

Het alliantiemodel:
Er is sprake van een alliantiemodel wanneer de gemeente en marktpartijen samen voorzieningen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van geraamde kosten en verwachte opbrengsten. Het verschil met het coalitie model is dat de werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's worden gedeeld in plaats van verdeeld.
Het wordt overgedragen aan een speciaal hiervoor opgerichte gemeenschappelijke projectorganisatie (jointventure) waarin zowel de gemeente als de marktpartijen deelnemen. Partijen richten een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij op, die de grondexploitatie op zich neemt. Vaak heeft deze onderneming de juridische vorm van een CV/BV- constructie, omdat hiermee de ondernemersrisico's die met de ontwikkeling samenhangen, optimaal kunnen worden afgedekt en ook fiscale voordelen zijn te behalen. Partijen brengen hun grond in tegen een vastgestelde prijs of kopen zich in. De Gem draagt zorg voor de grondexploitatie en draagt het grondexploitatierisico. Inbreng, zeggenschap, risico en exploitatiesaldo worden naar rato van het aandeel in de GEM onder partijen gedeeld.
De PPS constructie met alliantie wordt bijvoorbeeld toegepast met betrekking tot het project Bocage (Echt Zuidoost)

Het concessiemodel:
In het concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. De gemeente heeft aanvankelijk het initiatief. Zij regisseert de aanbesteding en definieert vervolgens, samen met de ontwikkelaars, de te leveren output en het kwaliteitsniveau daarvan. De gemeente en private partijen verdelen de risico's van de werkzaamheden op een evenwichtige wijze en leggen deze vast in een concessiecontract. Tijdens de realisatiefase draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden met betrekking tot de aanleg van de openbare voorzieningen over aan de private ontwikkelaars: de gemeente verleent hun een concessie. De rol van de gemeente is vervolgens toegespitst op het toetsen van onder meer de kwaliteit van de geleverde output en het afnemen van onderdelen hiervan, bijvoorbeeld het openbaar gebied.