Prijsadvies inzake uitgifte gronden exploitatieplan " Linne Zuidoost 3e herziening"

rapportdatum: 21 november 2023



REGISTER TAXATEUR

INHOUDSOPGAVE

PRIJSADVIES **3**
ALGEMENE OPMERKINGEN **10**
KADASTER **14**
OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT **16**
MILIEU-ASPECTEN **22**
SITUERING **24**
PLANOLOGIE **25**
MARKTSITUATIE EN COURANTHEID **28**
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN **45**
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN **48**

BIJLAGEN:

- Kaart exploitatiegebied exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening”
- Kaart ruimtegebruik exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening”
- Kaart uitgiftecategorieën en fasering gronduitgifte
- Kaart overzicht uit te geven gronden na 1 juli 2023
- Faseringskaart exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening”
- Kaart uitgiftefasering exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening”
- Kaart bestemmingsplan situatie exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening”
- Stikstofdepositie onderzoek, Kragten d.d. 5 oktober 2023
- Gegevens Bodemloket
- Bouwplan appartementen
- Residuele begroting appartementen incl. referenties
- Inflatiescenario Vastgoedindex NRVT – versie maart 2023
- Grafiek pag. 14 Macro-economic projections fort he euro area – june 2023’

PRIJSADVIES

Deskundigen
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. Hij is verbonden aan Van der Horst Taxateurs, gevestigd ECI 8 (6041 MA) in Roermond,
en
Ing. M.J. Kakkenberg,
sinds 1997 beëdigd als Rentmeester NVR en ingeschreven in de registers van NRVT (Landelijk en Agrarisch Vastgoed, nr. RT529665613), Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS). Hij is verbonden aan Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, gevestigd Gelrestraat 77 (6101 EV) in Echt.

Opdrachtgever
Opdrachtgever: Gemeente Maasgouw,
gevestigd te 6051 DZ Maasbracht, Markt 36.

Doel van het prijsadvies

Opdrachtgever heeft de deskundige voornoemd opdracht gegeven voor het opstellen van een prijsadvies voor de in de exploitatieopzet van het exploitatieplan "Linne Zuidoost, 3e herziening" op te nemen uitgifteprijzen voor de per 1 juli 2023 nog uit te geven gronden, op basis van een daartoe voorafgaand ingediende offerte.

De gemeente Maasgouw heeft in 2010 plannen ontwikkeld voor herontwikkeling van gronden gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Linne in de vorm van het plan "Linne Zuidoost".

In 2010 is het voor het gehele gebied het bestemmingsplan "Linne Zuidoost" vastgesteld. Gelijktijdig is het exploitatieplan "Linne Zuidoost" vastgesteld. Deze ontwikkeling voorzag in de realisatie van maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen, verplaatsing van de buitensportaccommodatie met bijbehorende openbare voorzieningen. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan is door de gemeente met de destijds betrokken ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. De uitvoering van de overeenkomst heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar het nieuwe sportcomplex aan de zuidkant is gaan realiseren. Voorts is een begin gemaakt met het aanleggen van bouwwegen en andere werkzaamheden voor het bouwrijp maken (waaronder de Sportveldstraat) en zijn veertien woningen aan laatstgenoemde straat gerealiseerd. Voorts heeft uitvoering plaatsgevonden van de verkoop van een gedeelte van de gemeentelijke grondpositie aan de ontwikkelaar en heeft de overdracht van het nieuwe sportcomplex aan de gemeente plaatsgevonden door de ontwikkelaar.

In 2014 heeft de rechtbank het faillissement van de ontwikkelaar uitgesproken en is de overeenkomst ontbonden. Door de gemeente is vervolgens in 2016 overgegaan tot het vaststellen van een eerste herziening van het exploitatieplan, waarbij de exploitatieopzet is geactualiseerd en de regels zijn aangepast naar de nieuw ontstane situatie.

In 2015 heeft de gemeente voor de kern Linne het bestemmingsplan "Linne" in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan kent voor zover het gaat om de locatie Linne Zuidoost een conserverende werking, waarbij de op dat moment bouwrijp gerealiseerde sportveldlocatie aan de Sportveldstraat/Akkerweg en de gebouwde veertien woningen aan de Sportveldstraat zijn ingepast. Op 18 februari 2016 is het

exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 1e herziening’ vastgesteld met als peildatum 01-01-2015. Op dat moment waren 14 woningen, de nieuwe buitensportaccommodatie en een maatschappelijke voorziening gerealiseerd. Voorts was een beperkt gedeelte van de openbare ruimte bouwrijp gemaakt .

De 2e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is op 15 december 2020 is vastgesteld. Dit is een integrale herziening van het exploitatieplan. Onder andere is de exploitatieopzet geactualiseerd en zijn de regels over onder meer fasering en over het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte aangepast. Gelijktijdig met deze herziening van het exploitatieplan is het bestemmingsplan ‘Parkeernormen Linne Zuidoost’ vastgesteld waarbij verankering van de parkeernormen in de bestemmingsregeling heeft plaatsgevonden.

Dit advies over de uitgifteprijzen ziet op de 3e herziening van het exploitatieplan. De 3e herziening van het exploitatieplan wordt gelijktijdig in procedure gebracht met het bestemmingsplan ‘Linne Zuidoost 2023’. In deze 3e herziening van het exploitatieplan zijn onder andere de gevolgen van de volgende aanpassingen in de bestemmingsregeling voorzien:

- de bouwhoogte van voorziene appartementengebouwen is teruggebracht van 4 naar 3 bouwlagen;
- de plancapaciteit van maximaal 238 woningen is verhoogd met 18 woningen naar 256 woningen;
- van deze extra 18 woningen dienen 11 woningen te worden gerealiseerd in een betaalbaar segment (€ 1.000,-- huur/mnd en/ of € 355.000 incl. BTW);
- per bestemmingsvlak wordt het maximaal aantal te bouwen woningen vastgelegd en om verdichting te voorkomen worden de bestemmingsplanregels aangepast.

Daarnaast zijn in de 3e herziening exploitatieplan de volgende aanpassingen voorzien:

- de fasering wordt aangepast waardoor de appartementengebouwen eerder kunnen worden gerealiseerd (in 2023);
- de exploitatieopzet van het exploitatieplan is geactualiseerd naar de peildatum 1 juli 2023 op basis van de stand van zaken van de lopende grondexploitatie, de voorziene aanpassingen in de bestemmingsregeling en de te verwachten ontwikkelingen.

Het einde van het woonrijpmaken van de verschillende deelgebieden is voorzien op 31 december 2026.

De opdrachtgever wenst voor deze 3e herziening van het exploitatieplan inzicht in de uitgifteprijs van de per 1 juli 2023 nog uit te geven gronden ten behoeve van de bestemmingen:

a. Woongebied (vrijstaand, halfvrijstaand, rijtjes, gestapeld)
b. Maatschappelijk.

Voorts heeft opdrachtgever verzocht om een advies met betrekking tot de te verwachten prijsindex na 1 juli 2023.

Een bijzonder uitgangspunt is aan de orde. Het vastgoed wordt op basis van de vigerende bestemming getaxeerd met in achtneming van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan “Linne Zuidoost 2023” en met inachtneming van de voorgenomen 3e herziening van het exploitatieplan “Linne Zuidoost”, op peildatum 1 juli 2023.

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum:	juni 2023
Waardepeildatum:	1 juli 2023
Rapportdatum:	21 november 2023

Vastgoedobject

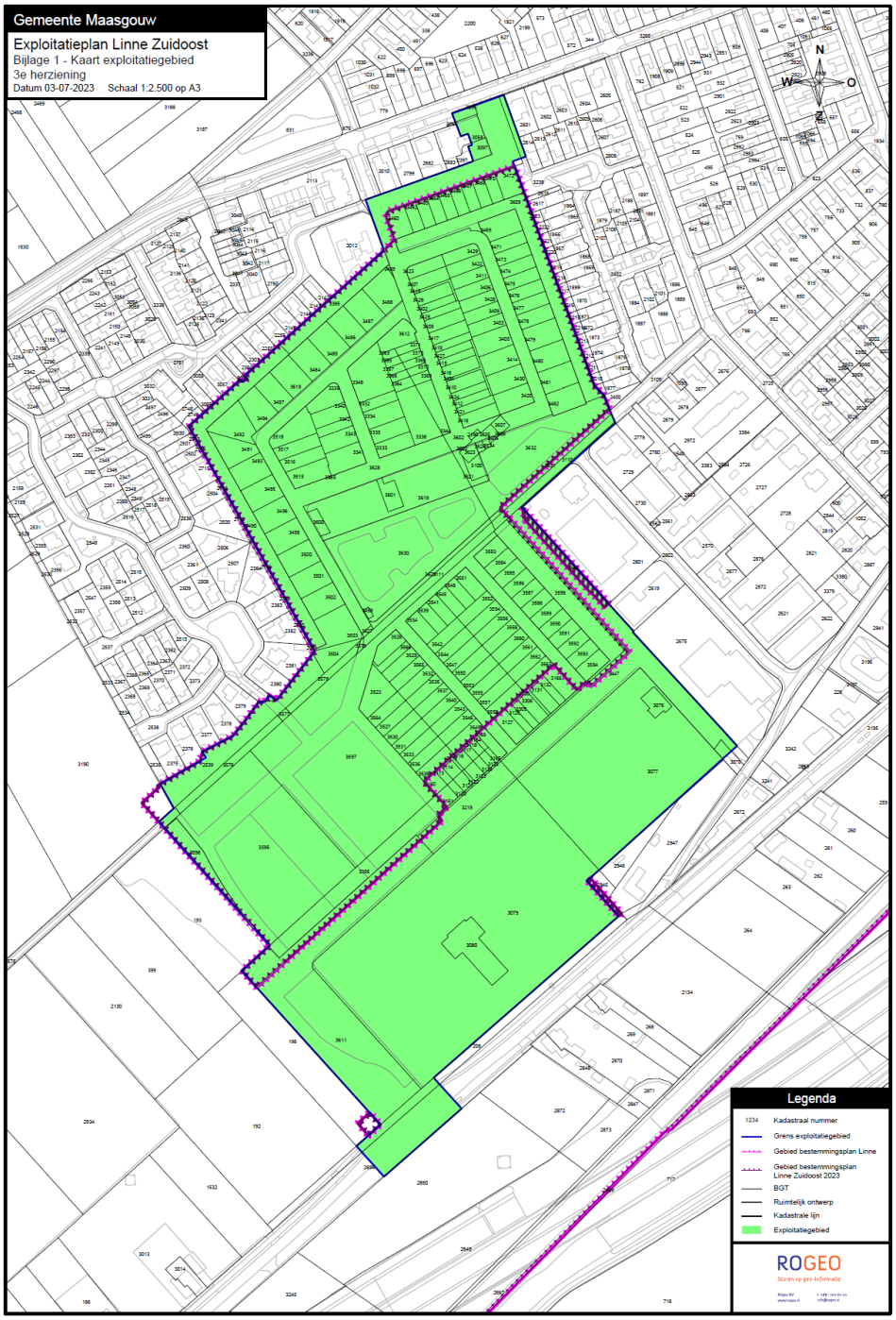
Omschrijving: Nog uit te geven percelen grond gelegen in exploitatiegebied “Linne Zuidoost”, thans onder meer in gebruik voor agrarische doeleinden, weg, groenvoorzieningen, deels braakliggend en bouwrijpe bouwkavels, alsmede verdere onroerende voorzieningen.

Het exploitatiegebied is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Linne. Deze plaats is gelegen in het midden van Limburg, tussen Maasbracht en Roermond. Binnen de begrenzing van het exploitatieplan zijn diverse objecten van verscheidene eigenaren aanwezig. Het betreft gehele of gedeeltelijke objecten. Op de verbeelding op bladzijde 7 is het exploitatiegebied behorende bij het exploitatieplan “Linne Zuidoost 3e herziening” aangegeven (als bijlage bijgevoegd).

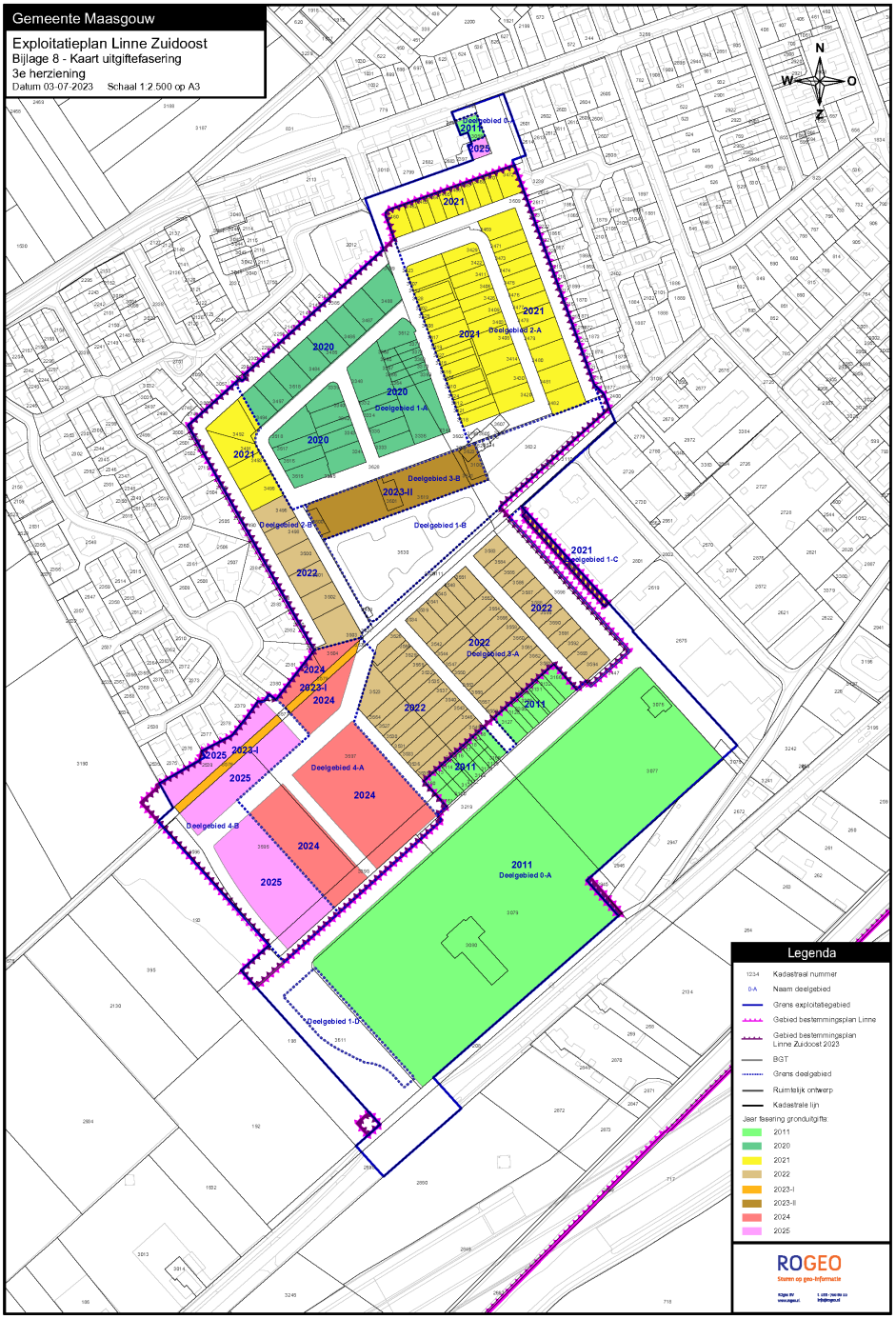
Binnen het plangebied liggen voornamelijk onbebouwde (agrarische) gronden, openbaar terrein/wegen, een reeds gerealiseerd sportcomplex en gerealiseerde woningen.

De nog uit te geven gronden per de peildatum van 1 juli 2023 waarop dit advies betrekking heeft zijn met de aanduiding van de jaarschijven “2023-II” (2e halfjaar) tot en met 2025” weergegeven op de kaartbijlage 8 “uitgiftefasering” bij het exploitatieplan (als bijlage bijgevoegd). Op de verbeelding op bladzijde 7 is een uitsnede van deze kaart met de jaarschijven over de gehele exploitatieperiode opgenomen. In het exploitatieplan is bepaald dat deze gronden worden uitgegeven in de jaren 2023 (2e halfjaar), 2024 en 2025.

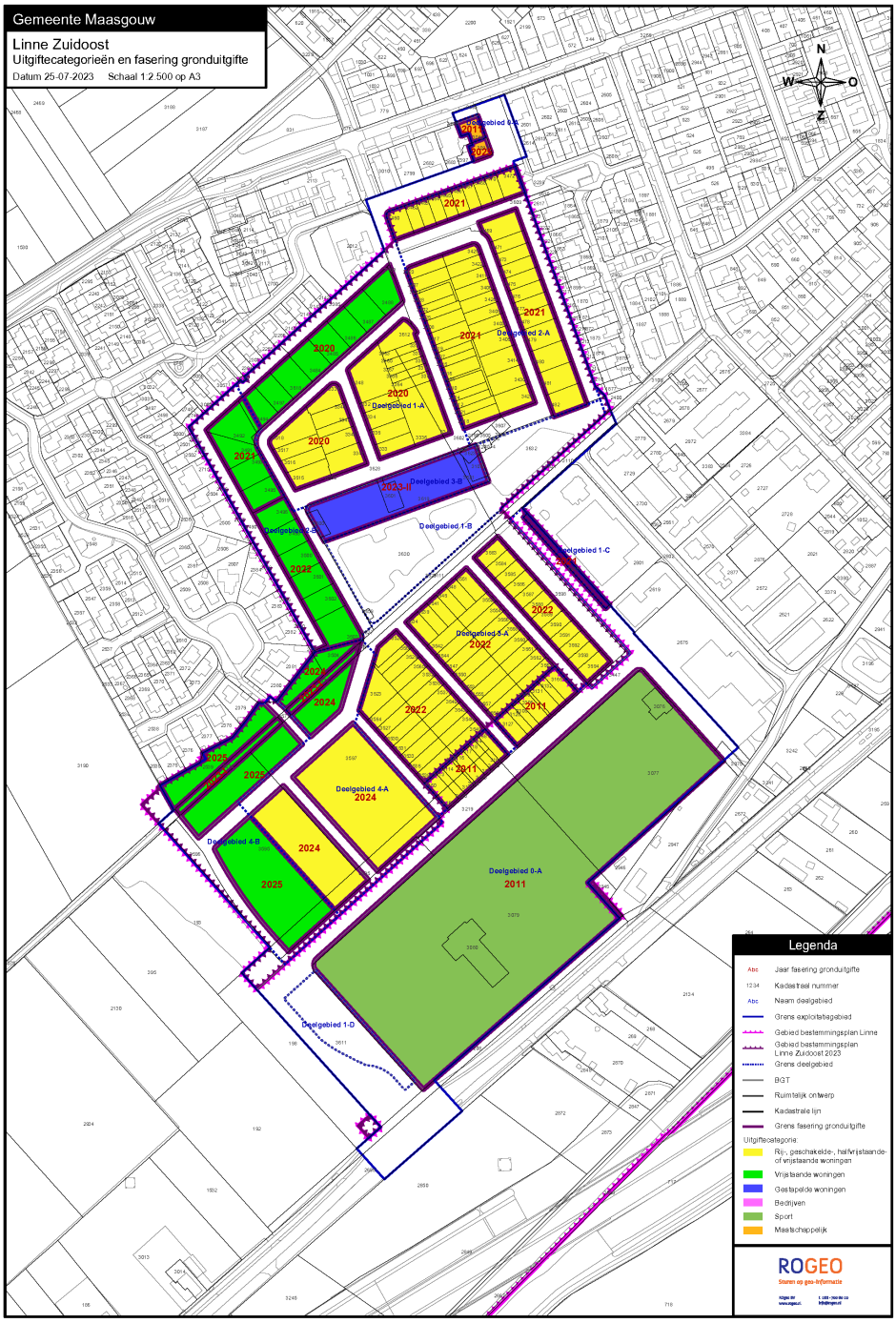
Plaatselijk bekend: Het gebied wordt begrensd door de Majoor Huthstraat, Maasbrachterweg, Rijksweg, Oudeweg, De Hoorst, Connorstraat, Joinerstraat, Akkerweg, Vonderen en de bedrijven ten westen van de Leppingtonstraat te Linne (gemeente Maasgouw).



Kaart Begrenzing exploitatiegebied



Kaart fasering gronduitgifte exploitatiegebied



Kaart uitgiftecategorieën en fasering gronduitgifte. Dit advies heeft betrekking op de jaarschijven 2023-II (2e halfjaar), 2024 en 2025

Prijsadvies

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 een uitgifteprijs **voor bouwrijpe gronden van nog uit te geven kavels <u>exclusief verschuldigde omzetbelasting</u>** geadviseerd van:

Bestemming woongebied		
Ondergrond appartementen (3.643 m^2)	€	1.308.000,--
Uit te geven kavels voor grondgebonden woningen inclusief uitgeefbare achterpaden (17.700 m^2)	€	4.679.682,--
Bestemming maatschappelijk (commercieel)		
Uit te geven grond 175 m^2	€	26.250,--
TOTAAL	**€**	**6.013.932,---**

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

Ing. M.J. Kakkenberg RT
Beëdigd Rentmeester NVR

ALGEMENE OPMERKINGEN

Redactionele verklaring.
In dit rapport zal verder gesproken worden over 'de deskundige' waarmee dan bedoeld wordt Van der Horst Taxateurs BV en Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters BV en/of de aan de genoemde vennootschap verbonden en daarvoor optredende gecertificeerde taxateurs, die het onderwerpelijke prijsadvies hebben opgesteld.

De werkzaamheden van de deskundige vallen onder de regelementen van het NRVT. De opdracht betreft specifiek overeengekomen werkzaamheden, te weten een prijsadvies. In het Reglement Definities NRVT staat als omschrijving van specifiek overeengekomen werkzaamheden vermeld:
"Specifiek overeengekomen werkzaamheden: door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst".
Daar waar in dit prijsadvies wordt gesproken over "taxatiedienst" of "taxatie" wordt tevens "prijsadvies" verstaan en waar wordt gesproken over "taxateur" wordt tevens "de deskundige" verstaan.

Offerte / opdrachtvoorwaarden.
Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 22 juli 2021 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 / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

Opdracht.
Op 23 juli 2021 heeft opdrachtgever de opdracht 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 wezenlijk veranderd. De inhoud van de opdracht is gedurende de taxatiedienst aangevuld met het verzoek om een advies uit te brengen over indexering van de uitgiftprijzen. Het rapport is conform de inhoud van de offerte en het aanvullende verzoek 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 de waarde aangeven op basis van de vigerende bestemming met in achtneming van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan "Linne Zuidoost 2023" en met inachtneming van de voorgenomen 3e herziening van het exploitatieplan "Linne Zuidoost", doch per peildatum 1 juli 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dit advies is een actualisatie van het eerdere prijsadvies met peildatum 01 januari 2020, zoals dat eertijds is opgesteld in relatie tot de toen geplande 2e herziening van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost'. . 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. De deskundige is ermee bekend dat het rapport als bijlage bij de 3e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost zal worden opgenomen. Deit advies over de

uitgifteprijzen is een momentopname. Het advies over de prijsindex vanaf peildatum is gebaseerd op de omstandigheden op de peildatum en de verwachtingen omtrent de economische ontwikkelingen en de invloed daarvan op het vastgoed in dit advies.

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).

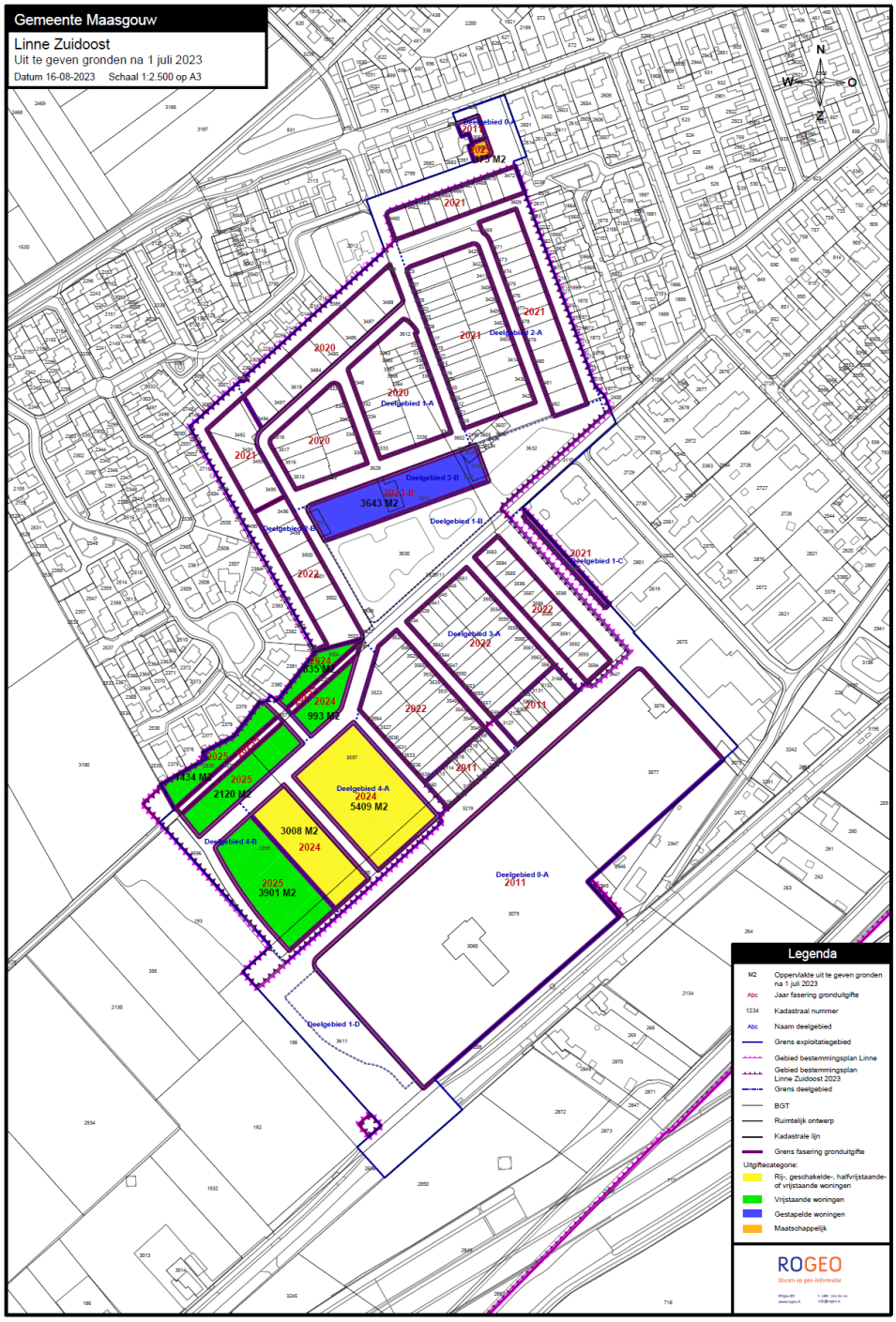
De **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben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

KADASTER

Kadastrale gegevens, zakelijke rechten binnen het exploitatieplan

In het prijsadvies is conform artikel 6.13 lid 4 Wro uitgegaan van de fictie dat de gemeente Maasgouw als enige grondexploitant geldt voor het vast te stellen exploitatieplan.

Voor dit prijsadvies wordt volstaan met de afbakeningen op de afbeelding hieronder. Hier zijn de bouwvelden met hun oppervlaktes gemarkeerd waarop dit prijsadvies betrekking heeft.



Kaart uit te geven gronden na 01 juli 2023

Titelrecherche

De deskundige heeft ten behoeve van dit prijsadvies geen titelonderzoek verricht. Voor zover visueel waarneembaar voor de deskundige zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De deskundige 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.

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT

Globale omschrijving het vastgoedobject

Het getaxeerde is gelegen in het exploitatiegebied van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening'.

Binnen het plangebied bevinden zich ten tijde van de plaatselijke opname onder meer braakliggende, deels bouwrijpe percelen, grond agrarisch in gebruik (bouwland), reeds gerealiseerde sportaccommodaties, reeds gerealiseerde woningen, groen en wegen.

Op de hiervoor opgenomen kaart (pag. 14) "uit te geven gronden na 1 juli 2023" zijn met kleur de volgende uitgiftecategorieën aangegeven:

Kleur	Omschrijving	grondopp (m^2)	Deelgebied
Blauw	Appartementen	3.643	3-B
Groen	Vrijstaande woningen	3.901 1.434 2.120	4-B
Groen	Vrijstaande woningen	835 993	4-A
Geel	Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen	5.409 3.008	4-A
Roze	Maatschappelijk commercieel (op peildatum is dit parkeren en groen)	175	0-A

Aan de zuidelijke zijde van het exploitatiegebied bevinden zich een reeds gerealiseerd voetbalcomplex en een reeds gerealiseerd tenniscomplex. Op peildatum zijn een groot deel van de nieuwe woningen in het exploitatiegebied gerealiseerd (zie de foto op het voorblad).

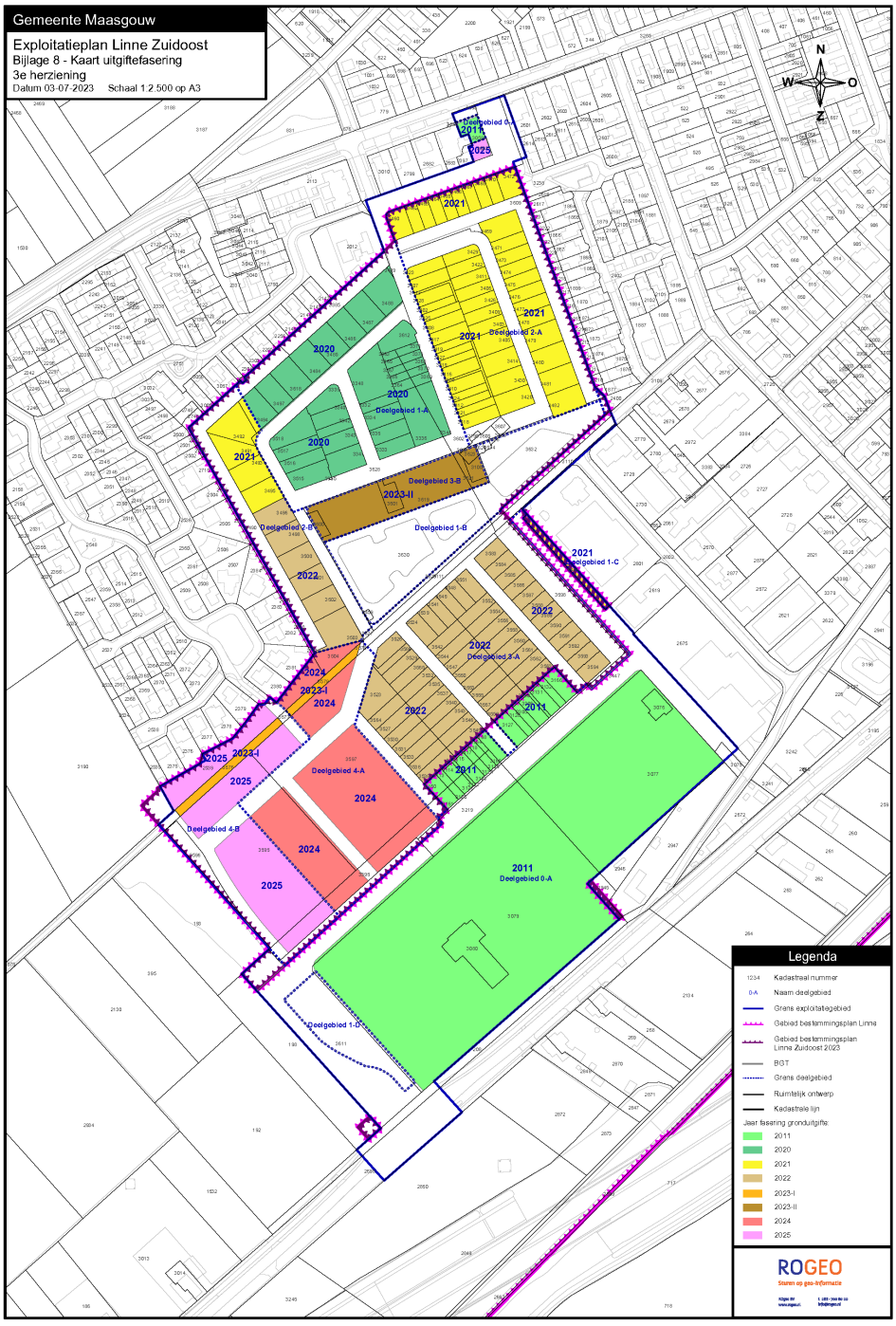
Programma

Binnen het exploitatiegebied Linne Zuidoost is voorzien in de realisatie van 256 woningen, een buitensportaccommodatie in de vorm van voetbalvelden en tennisvelden, groen en infrastructurele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (commercieel) en een beperkt grondstuk voor de functie bedrijven. Voorzien is in de bouw van in totaal 32 vrijstaande woningen, 182 overige grondgebonden woningen (diverse typologieën) en 42 appartementen. Reeds gerealiseerd (waaronder tevens wordt verstaan de gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend) zijn de sportaccommodaties, een gedeelte van de maatschappelijke voorzieningen, het grondstuk met de functie bedrijven en 168 woningen.

Het programma, de fasering vanaf 1 juli 2023 tot en met 2025 en de ligging is als volgt:

Jaar	Omschrijving	Aantal	Deelgebied
2023-II	Appartementen	42	3-B
2024	Vrijstaande woningen	3	4-A
2024	Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen	32	4-A
2025	Vrijstaande woningen	11	4-B
2025	Maatschappelijk commercieel	n.v.t.	0-A

In de verbeelding hierna is de fasering van de gronduitgifte aangegeven. De faseringskaart behorende bij het exploitatieplan is in de bijlagen opgenomen.



Kaart uitgiftefasering

In artikel 2 van de regels behorende bij het exploitatieplan "Linne Zuidoost 2e ~~1~~e herziening" is een bindende faseringsregeling opgenomen. Deze regeling zal bij de 3e herziening naar zijn inhoud gehandhaafd blijven.

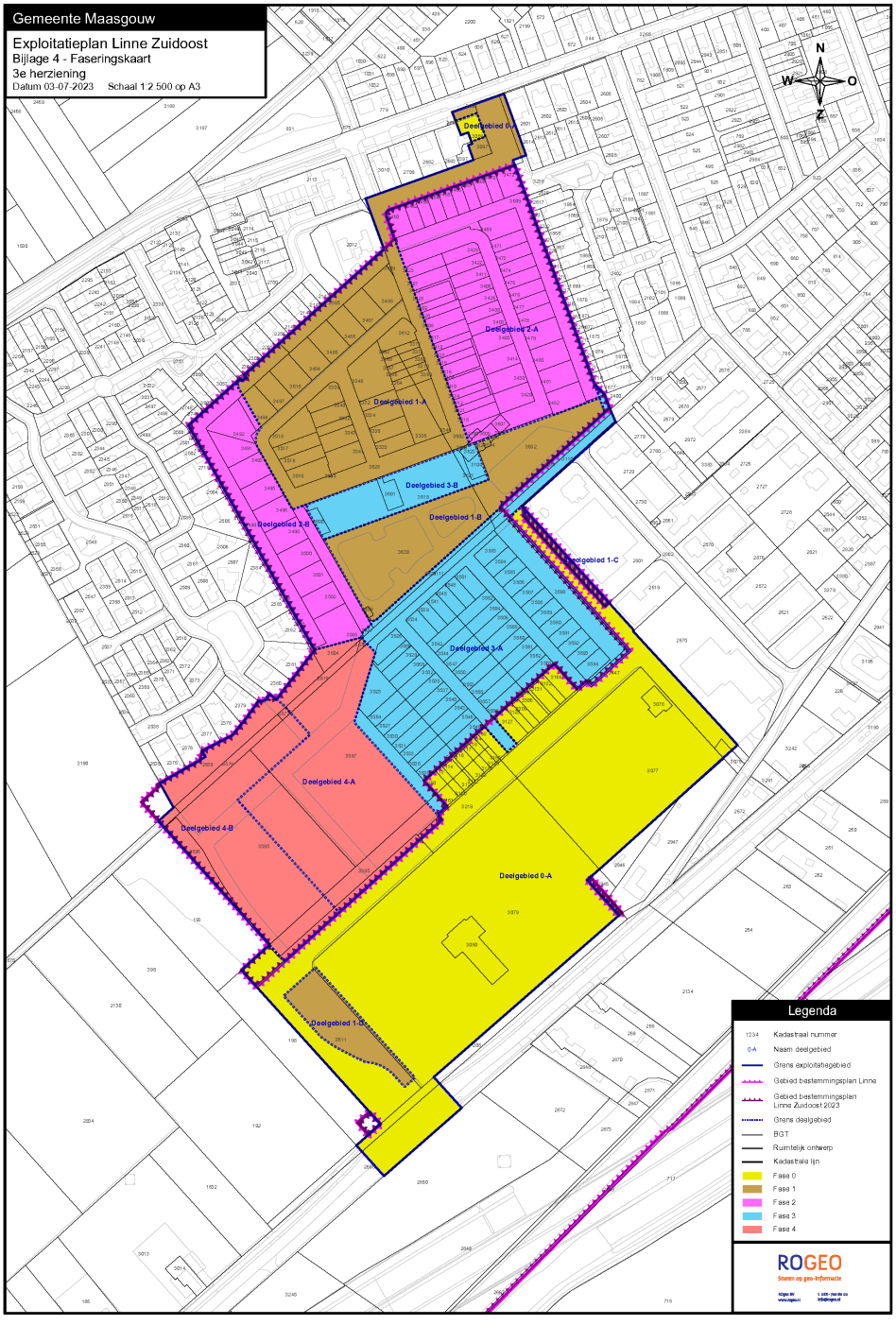
Deze faseringsregeling is als volgt:
"*2.1 Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de fasering zoals aangegeven in de faseringstabel.*
2.2 Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied mag niet worden begonnen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied daartoe genoemde kalenderjaar.
2.3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied op te richten gebouw ~~bebouwing~~ wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom "Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen"."

In de 3e herziening van het exploitatieplan is de volgende faseringstabel opgenomen:

Fase	Deelgebied	Start: bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nuts-voorzieningen	Start: woonrijp maken openbare ruimte	Verlening omgevings-vergunningen voor het bouwen
0	Deelgebied 0-A	2010	2010	2010
1	Deelgebied 1-A Deelgebied 1-B Deelgebied 1-C Deelgebied 1-D	2015 2015 2015 2020	2015 2015 2015 2020	2015 2015 2015 2020
2	Deelgebied 2-A Deelgebied 2-B	2018 2018	2018 2018	2018 2018
3	Deelgebied 3-A Deelgebied 3-B	2021 2023	2021 2023	2021 2023
4	Deelgebied 4-A Deelgebied 4-B	2024 2024	2026 2026	2024 2025

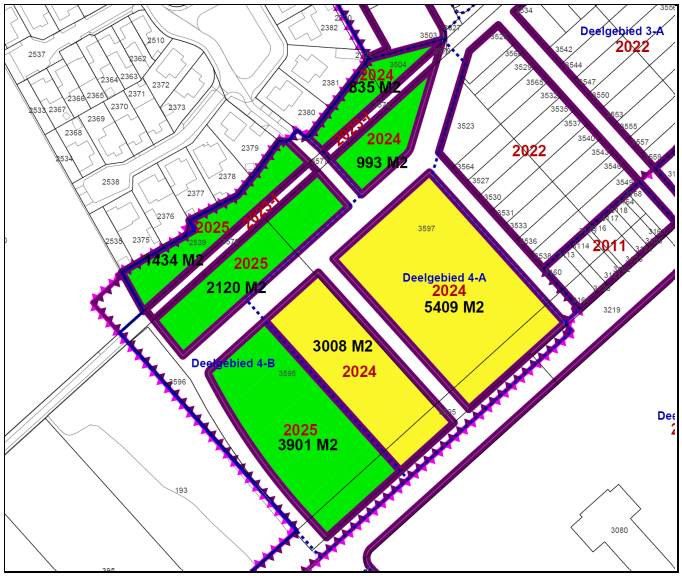
Hoewel de faseringregel hoegenaamd niet wijzigt is er wel sprake van een wijziging van de in de regeling genoemde faseringstabel. Op grond van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is sprake van een indeling naar 5 fasen. De voorziene realisatie van het appartementencomplex is daarin opgenomen als deelgebied 5-A, waarbij de realisatie kan plaatsvinden na 1 januari 2027. In de 3e herziening van het exploitatieplan komt fase 5 te vervallen. Deelgebied 5-A zal daarbij worden verschoven naar fase 3 (i.c. deelgebied 3-B), zoals is aangegeven op de onderstaande kaart. Dit heeft tot gevolg dat de start van de realisatie van deelgebied 3-B kan plaatsvinden in 2023. Voorts is in de faseringstabel fase 4 onderverdeeld naar een deelgebied fase 4a en 4b. Het startjaar van realisatie van fase 4a en 4b is gehandhaafd op 2024 (wat overeenkomst met het startjaar in de faseringstabel voor de in de 2e herziening opgenomen fase 4-a).

Hierna is een uitsnede van de faseringskaart opgenomen.



Faseringskaart

Hieronder zijn uitsneden opgenomen van kaarten met bouwvelden waar op de peildatum grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat per bouwveld de oppervlakte bekend is en het maximaal aantal woningen in het bestemmingsplan is vastgelegd, is het mogelijk om van ieder bouwveld een indicatieve verkaveling op te stellen. Hieronder is uitsnede van een tekening met indicatieve verkaveling opgenomen. De kaarten zijn opgenomen als bijlage.





Gelet op de regelingen in het exploitatieplan is de deskundige van oordeel dat deze indicatieve verkaveling de meest optimale aanwending is van dit onderdeel van het taxatieobject. Bij het advies over de uitgifteprijs wordt daarom van deze verkaveling uitgegaan.

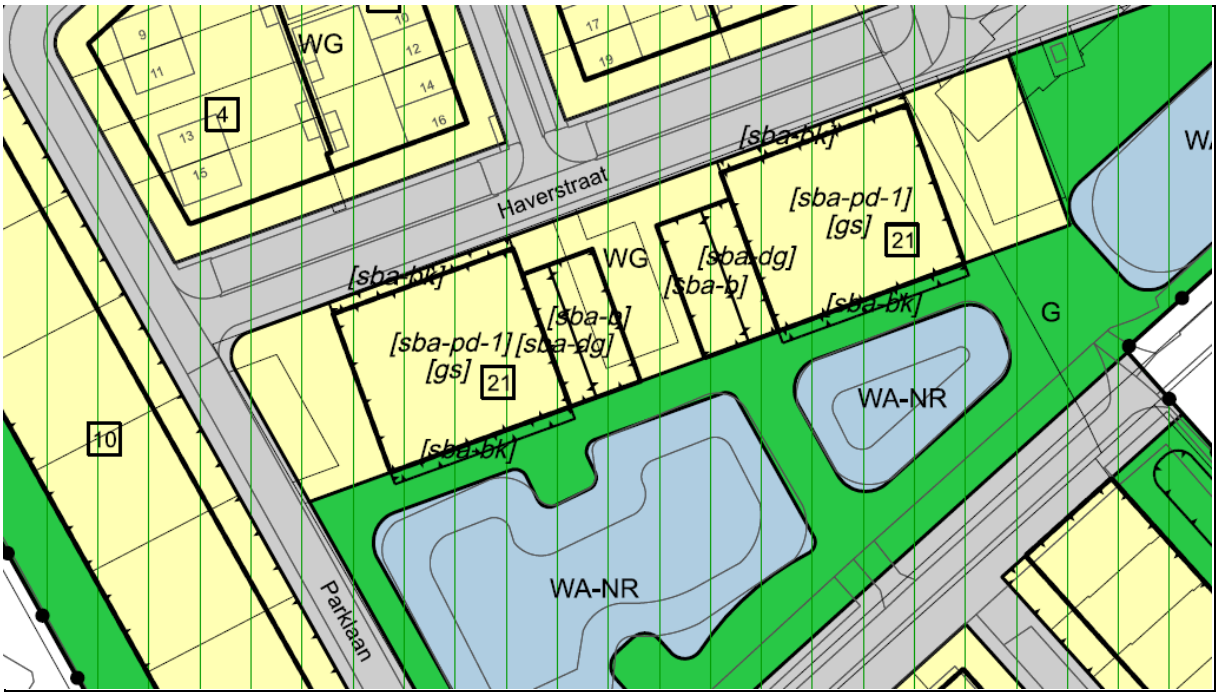
De blauwe grondstrook in de onderste afbeelding is een voormalige (veld-)weg die door de gemeente is verkocht aan de gebiedsontwikkelaar voor de peildatum van dit advies. De prijs is conform het uitgifteprijsadvies dat onderdeel is van de 2e herziening van het exploitatieplan.

Appartementen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 42 appartementen mogelijk in 2 identieke gebouwen van 3 bouwlagen met elk 21 appartementen. In het exploitatieplan is opgenomen dat deze gebouwd kunnen worden in 2023. Bij ieder appartementengebouw kan in een afzonderlijk gebouw een berging worden opgetrokken die met een doorgang is verbonden met het hoofdgebouw. Balkons kunnen overhangen over de bestemming ‘Groen’ aan de achterzijde en buiten het bouwvlak en binnen de bestemming

“Woongebied” aan de voor-/straatzijdeParkeren is deels voorzien in de openbare ruimte en deels in het bestemmingsvlak ‘Woongebied’. Er zijn 78 parkeerplaatsen voorzien waarvan er 24 op eigen terrein worden gerealiseerd en 54 in openbaar gebied.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de verbeelding:



Duurzaamheid

Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw. In dit prijsadvies wordt uitgegaan van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw en maatschappelijke doeleinden

MILIEU-ASPECTEN

Door de deskundige 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 deskundige gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals het Bodemloket (www.bodemloket.nl, zie bijlagen).

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

Bodemverontreiniging

In de toelichting op het bestemmingplan Linne Zuidoost uit 2010 wordt melding gemaakt van in 2004 en 2007 uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied. Geconstateerd werd dat er in het noordelijke deel van het plangebied enige verontreiniging in de bodem aanwezig was waarvoor maateregelen noodzakelijk waren. Het betreft verontreiniging ter plaatse van de Akkerweg/ Leppingtonstraat waarvan uit een raportage d.d. 7-7-2023 is gebleken dat die zich enkel bevindt in het cunet onder de weg. Voor het overige waren er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Volgens gemeente Maasgouw is in het kader van de verleende omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem beoordeeld.

In de toelichting op het bestemmingplan Linne uit 2014 is aangegeven dat (omdat er geen ontwikkelingen met uitwerkings- of wijzigingsbesluiten worden gemaakt), er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, is deze toegestaan indien is aangetoond dat de bodemkwaliteit de nieuwe bestemming mogelijk maakt. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reed geoordeeld dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg staat. In de toelichting op het bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023 is opgenomen dat geen functiewijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en dat daarom het uitvoeren van bodemonderzoek niet noodzakelijk is (par. 4.1.2).

In deze waardering is aangenomen is dat de gronden binnen het exploitatieplan geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Op de website www.bodemloket.nl zijn geen gegevens beschikbaar over de locatie en het aangrenzende gebied (zie bijlagen).

Stikstof

Ten behoeve van de realisatie van de woningen in het exploitatiegebied is door Bureau Kragten op 13 januari 2013 gerapporteerd over een uitgevoerd Stikstofdeposito-onderzoek. In dit onderzoek is nagegaan of er ten gevolge het gehele plan en de omgevingsvergunning voor 34 woningen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Gebleken is dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt en dat ten gevolge van de aanlegfase de stikstofdepositie ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar bedraagt.

Op 15 januari 2020 is door Bureau Meervelt het rapport “Voortoets Wet natuurbescherming-Stikstof tbv Woningbouw Linne 2020” uitgebracht. In dit rapport is onder meer geconcludeerd dat er geen significante gevolgen zijn als gevolg van de lage-project-gerelateerde stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Roerdal, Meinweg, Leudal en Swalmdal.

Omdat het aantal (maximaal) te realiseren woningen is verhoogd en de fasering is gewijzigd, is het stifstofonderzoek geactualiseerd. In par. 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de planrealisatie. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Tanks

De taxateur heeft ondergrondse of bovengrondse opslagtanks c.q. aanwijzingen daartoe kunnen waarnemen.

SITUERING

Stand en ligging

Omschrijving locatie	:	Het exploitatiegebied is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de in Midden-Limburg gelegen plaats Linne. Het circa 3.800 inwoners tellende Linne maakt onderdeel uit van de gemeente Maasgouw. Maasgouw is een uitgestrekte gemeente aan weerszijden van rivier de Maas en de Maasplassen.
Beoordeling locatie	:	Redelijk tot goed.
Belendingen	:	In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen, agrarische percelen en bedrijfsobjecten, een appartementengebouw en een woonwagenlocatie van geringe omvang.
Soort gebruik belendingen	:	Voornamelijk woondoeleinden, agrarische doeleinden, bedrijfsdoeleinden.
Bereikbaarheid	:	De locatie is goed te bereiken, zowel met eigen als met openbaar vervoer. Aansluitingen op de belangrijkste in- en uitvalswegen naar en van Linne liggen op korte afstand. Aansluitingen op het autosnelwegennet liggen westelijk en oostelijk van het getaxeerde op enkele minuten autorijden (A2 en A73). Bushalteplaatsen zijn op loopafstand aanwezig. Het dichtstbijzijnde NS-station bevindt zich te Roermond. Na gereedkomen van de voorziene infrastructuur in het plan zullen de uit te geven gronden bereikbaar zijn via de verharde openbare weg.
Parkeergelegenheid	:	De uit te geven gronden/kavels beschikken - na gereedkomen van het plan - over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein; ook langs de openbare weg zijn voldoende plaatsen aanwezig. Gelijktijdig met de procedure van de derde herziening van het exploitatieplan vindt er ook een partiële herziening plaats van het bestemmingsplan “Linne Zuidoost” en het bestemmingsplan ‘Linne” waarbij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex wordt verlaagd van 4 naar 3 bouwlagen, een verhoging van de plancapaciteit plaatsvindt met 18 grondgebonden woningen, het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak wordt vastgelegd en regels zijn opgenomen om verdichting te voorkomen. Voorts ziet de herziening op het doorvoeren van kleine correcties.Dit is verwerkt in het gelijktijdig met het exploitatieplan in procedure te brengen bestemmingsplan ‘Linne Zuidoost 2023”.
Toekomstige ontwikkelingen	:	Het plangebied is in ontwikkeling, de geplande infrastructurele voorzieningen zijn deels aanwezig en zullen al naar gelang de ontwikkeling vordert, verder worden aangelegd.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

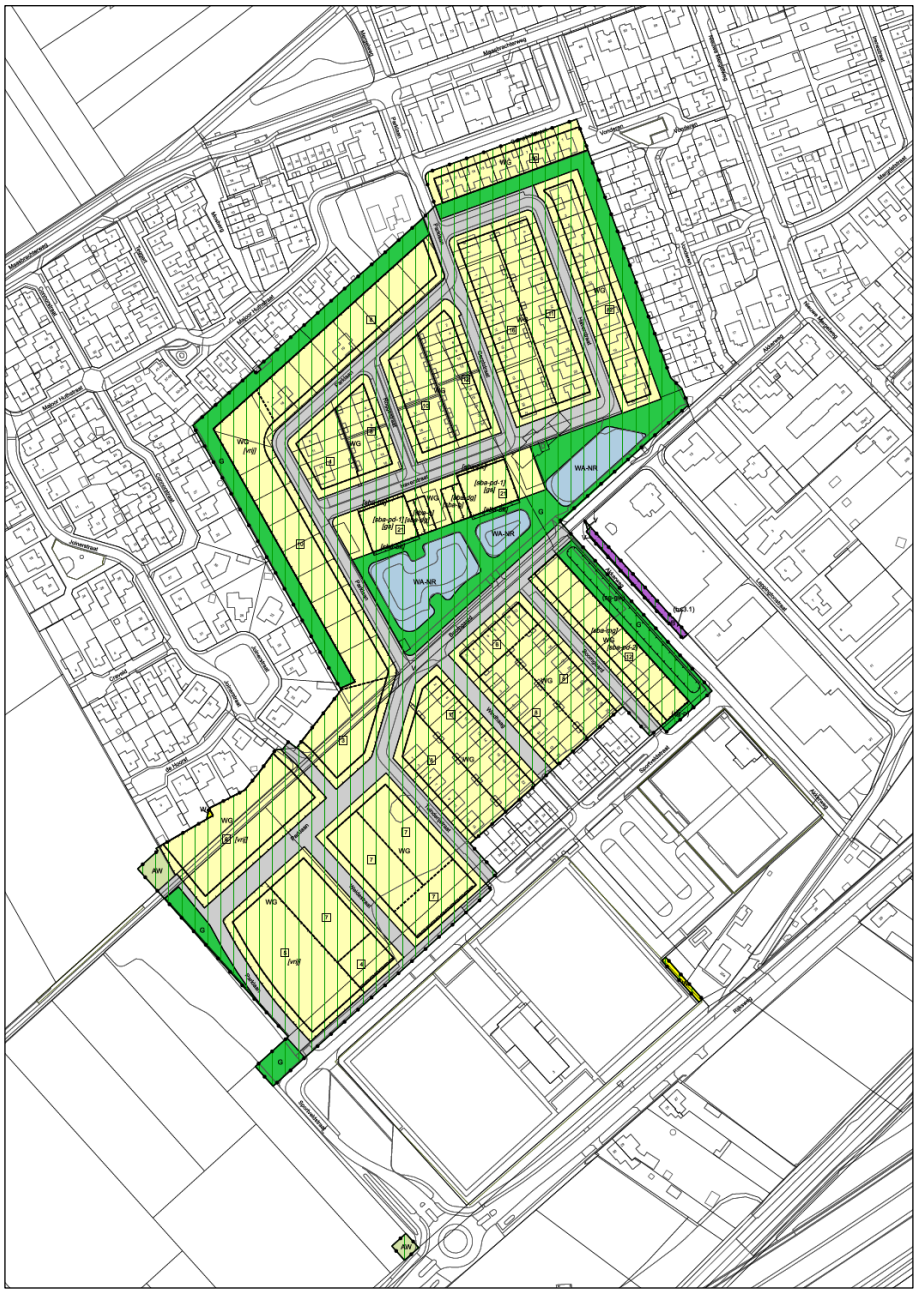
Voor de binnen het exploitatiegebied gelegen woningen aan de Sportveldstraat, de buitensportaccommodatie die kort na 2010 zijn gerealiseerd, de gronden met maatschappelijke functies aan de noordzijde van het exploitatiegebied, de gronden met bedrijfsfuncties aan de oostzijde van het exploitatiegebied, de openbare ruimte bij de noordelijke entree van het exploitatiegebied, de ontsluiting en entree van het exploitatiegebied aan de zuidzijde (inclusief de openbare vrachtwagenparkeerplaats), de Sportveldstraat en een gedeelte van de Akkerweg geldt het bestemmingsplan "Linne", vastgesteld bij Raadsbesluit op 8 december 2014.

Voor het resterende gedeelte van het exploitatiegebied geldt het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Linne Zuidoost" en het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost".

Gelijktijdig met de procedure van de derde herziening van het exploitatieplan vindt er ook een partiële herziening plaats van het bestemmingsplan "Linne Zuidoost" en het bestemmingsplan 'Linne" waarbij de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex wordt verlaagd van 4 naar 3 bouwlagen, een verhoging van de plancapaciteit plaatsvindt met 18 grondgebonden woningen, het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak wordt vastgelegd en regels zijn opgenomen om verdichting te voorkomen. Voorts ziet de herziening op het doorvoeren van kleine correcties.

Omdat dit uitgifteprijsadvies nagenoeg geheel is gebaseerd op de gronden in het (aanstaande) bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023, is hierna een beknopte weergave opgenomen van dit plan. Dit advies heeft ook betrekking op 175 m^2 grond met de bestemming 'Maatschappelijk' waarvoor het bestemmingsplan 'Linne' geldt. Dit wordt hierna niet verder beschreven, voor nadere informatie wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hierna is een uitsnede opgenomen van de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023 (als bijlage bijgevoegd).



Verbeelding bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023

Het bestemmingsplan “Linne Zuidoost 2023” geeft aan:

Enkelbestemming	:	deels Agrarisch met waarden (AW)
Enkelbestemming	:	deels Bedrijf (B)
Enkelbestemming	:	deels Groen (G)
Enkelbestemming	:	deels Verkeer (V)
Enkelbestemming	:	deels Water-niet riviergebonden (WA-NR)
Enkelbestemming	:	deels Wonen (W)
Enkelbestemming	:	deels Woongebied (WG)
Bouwaanduiding	:	deels gestapeld [gs]
Bouwaanduiding	:	deels plat dak -1 [sba-pd-1]

Bouwaanduiding	:	deels plat dak -2 [sba-pd-2]
Bouwaanduiding	:	deels specifieke bouwaanduiding - balkons [sba-bk]
Bouwaanduiding	:	deels specifieke bouwaanduiding – berging [sba-b]
Bouwaanduiding	:	deels specifieke bouwaanduiding – doorgang [sba - dg]
Bouwaanduiding	:	deels specifieke bouwaanduiding – minimale geluidwering [sba-mg]
Bouwaanduiding	:	deels vrijstaand
Gebiedsaanduiding	:	deels milieuzone – roerdalslenk 2
Functieaanduiding	:	deels bedrijf tot en met categorie 3.1 (bs ≤ 3.1)
Functieaanduiding	:	deels specifieke vorm van groen – grondwal [sg – gw]
Functieaanduiding	:	deels specifieke vorm van groen - parkeren [sg – p]
Maatvoering	:	maximum aantal wooneenheden

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

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

Exploitatieplan
In het exploitatieplan is een bindende fasering opgenomen voor de realisatie van het bouw- en woonrijp maken en voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen. Op de peildatum is voor 168 van de beschikbare 256 woningen een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend, er resteren nog bouwvelden waar woningen gebouwd kunnen worden vanaf 1 juli 2023, dit over de periode 2023 tot en met 2025. Per bouwveld is in het bestemmingsplan aangegeven hoeveel woningen maximaal gebouwd kunnen worden. In dat kader is het volgende van belang. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald (behoudens de in eerste instantie in 2011 gebouwde 14 woningen aan de Sportveldstraat), dat er ruimte is voor 224 woningen (waaronder 42 gestapeld in de appartementengebouwen). Dit aantal wordt, zonder vergroting van het uitgeefbaar gebied, met 18 grondgebonden woningen verhoogd in het nieuwe bestemmingsplan. Het aantal te realiseren woningen vanaf de peildatum bedraagt 88, waaronder 42 appartementen (zie het overzicht op blz. 16).

Van de extra 18 woningen dient 2/3^{e} te worden gerealiseerd in een betaalbaar segment dat is geduid op € 1.000,-- huur/mnd en € 355.000,-- inclusief BTW. Dit is uitgewerkt naar 11 betaalbare woningen die op de verkavelingstekening hiervoor (pag. 20) ingetekend in het verlengde van de woningen aan de Sportveldstraat die omstreeks 2010 zijn gebouwd (nrs. 8 t/m 34). Hoewel het bestemmings- en exploitatieplan deze verkaveling niet voorschrijven, komt het de taxateur als zeer realistisch en de meest voor de hand liggende invulling. Het is stedenbouwkundig en ruimtelijk een logische invulling van dit vereiste.

Toekomstig gebruik/vergunningen

Herontwikkeling ten behoeve van woondoeleinden en maatschappelijke doeleinden. Het is de bedoeling om de bouwgrond te verkopen voor de bouw van vrijstaande woningen in de vrije sector en voor projectmatige bouw van grondgebonden woningen en appartementen. De hiertoe benodigde vergunningen zoals de omgevingsvergunning zijn (nog) niet voor het gehele ontwikkelingsgebied verleend.

Toekomstige ontwikkelingen

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

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

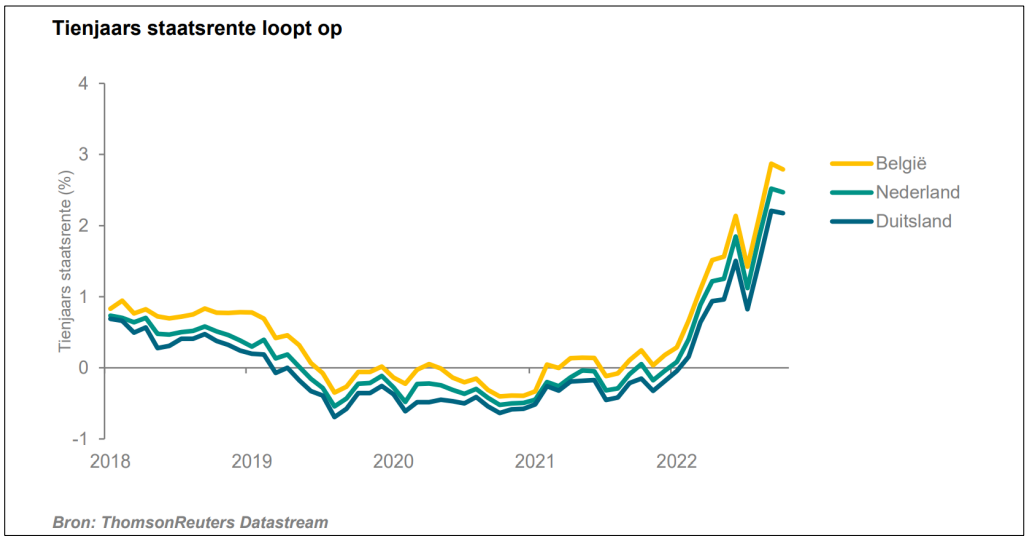
Marktgegevens

Marktgegevens

Macro-economisch beeld:
Het Nederlandse bedrijfsleven kent uitdagende tijden. Niet alleen blijven de energieprijzen volgend jaar hoog, ook de loonkosten nemen toe terwijl de economie afkoelt. De snel stijgende rente maakt bovendien financiering duurder en zorgt voor terughoudendheid bij investeerders en financiers. Deze samenloop van moeilijke omstandigheden zorgt bij de meeste ondernemingen voor druk op de winstmarge. De winstgevendheid staat vooral onder druk in de sectoren vastgoed, industrie, dienstverlening, vrijetijdsbesteding en technologie, media en telecom. Het Centraal PlanBureau (CPB) publiceert periodiek ramingen. De laatste dateert van augustus 2022; de voorlaatste van maart 2022. De onderstaande tekst is een bewerking van de publicatie “Concept Macro-Economische verkenning 2023” uit augustus 2022 van het CPB.

Na sterk herstel uit de coronacrisis valt de groei nu terug doordat inflatie de huishoudbestedingen onder druk zet. De Nederlandse economie is sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. De hoge groei in het afgelopen kwartaal en eind vorig jaar geeft voor 2022 nog een hoog groeicijfer van 4,6%, maar onderliggend is het beeld aan het kantelen. De oorlog in Oekraïne en de verstoringen door de coronacrisis hebben geleid tot een scherp opgelopen inflatie. Vooral de zeer snel gestegen energieprijzen raken een groeiend aantal huishoudens in de portemonnee nu steeds meer energiecontracten worden aangepast. Hierdoor komt de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid, en ook de renteverhogingen door centrale banken om de inflatie te beteugelen, remmen wereldwijd de economische groei. Hoewel het CPB raamt dat een substantieel deel van de geplande intensiveringen niet kan worden gerealiseerd door aanbodproblemen en krapte op de arbeidsmarkt, resteert nog altijd een behoorlijke toename van de vraag vanuit de overheid. Ook de uitvoer zorgt nog voor groei. In 2023 valt de bbp-groei onder invloed van bovenstaande factoren terug naar 1,1%. Als de energiecrisis niet verder escaleert, daalt de inflatie (CPI) van 9,9% in 2022 naar 4,3% dit jaar. Hoewel de inflatie enigszins verbreedt naar andere componenten zoals voedsel, blijft de inflatie eerst en vooral gedreven door de energieprijzen, in het bijzonder die van gas. Deze raming is gebaseerd op marktverwachtingen van de gasprijs, die volgend jaar een lichte daling laat zien, maar nog steeds ruim boven het niveau van de afgelopen jaren blijft liggen. Deze ontwikkeling blijft uiteraard zeer onzeker. Ondanks de krappe arbeidsmarkt nemen de lonen opvallend weinig toe. De arbeidsmarkt blijft krap: tegenover het matigende effect van de afkoelende economie staat de aanhoudende vraag naar arbeidskrachten in de collectieve sector. De werkloosheid loopt licht op tot 3,9% in 2023.

De overheidsfinanciën vertonen een opvallend herstel door tijdelijke factoren; daarnaast drukt de inflatie de schuldquote. De overheidsinkomsten profiteren na het herstel uit de coronacrisis van robuuste inkomsten in de winstbelasting. Daarnaast leidt de hoge gasprijs ook tot fors hogere gasbaten. Het verloop van de oorlog in Oekraïne is van grote invloed. Er zijn ook andere risico’s: er is nog altijd de dreiging van een nieuwe coronagolf, ook bestaat het risico dat centrale banken er niet in slagen de inflatie te beteugelen. Gezien deze risico’s en gegeven de zeer gematigde groei valt zeker niet uit te sluiten dat er zich enkele kwartalen van negatieve groei zullen voordoen (een technische recessie). De betekenis daarvan dient overigens niet overschat te worden, de krappe arbeidsmarkt maakt een snelle oploop van de werkloosheid bijvoorbeeld onwaarschijnlijk. Een opwaartse onzekerheid bij de raming is – naast een beëindiging van de oorlog en daling van de energieprijzen – dat de consumptie hoger kan uitvallen als huishoudens het tijdens corona opgebouwde spaargeld uitgeven.



Om de inflatie het hoofd te bieden, hebben de centrale banken in de Verenigde Staten en Europa ingezet op een reeks renteverhogingen. De rentestijgingen zijn terug te zien in de 10-jaarsrentes op staatsleningen van Europese landen. De figuur hierboven toont aan dat de 10-jaarsrente van Nederlandse staatsleningen sinds einde 2021 stijgt. De weg omhoog verloopt schokkerig, met een korte periode van daling afgelopen zomer. De stijging van dit tarief, te zien als de risicovrije rente, zet opwaartse druk op de risicopremie voor vastgoed, het rendement dat vastgoedinvesteerders extra verlangen voor het risico dat zij lopen door in vastgoed te beleggen. En juist dat rendement is door voortdurend stijgende vastgoedwaarden de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Dit geldt met name voor logistiek en residentieel vastgoed. Een prijscorrectie op vastgoed zorgt er uiteindelijk voor dat de aanvangsrendementen voor nieuwe investeerders weer omhoog zullen gaan.

Toch zijn er ook wat positieve zaken te benoemen. Er lijkt sprake te zijn van een stabilisatie van de inflatie, de hypotheekrente is iets gedaald, en het energieprijsplafond en de stijging van de lonen kunnen zorgen voor meer zekerheid in de markt.

De ontwikkelingen op het gebied van vastgoed

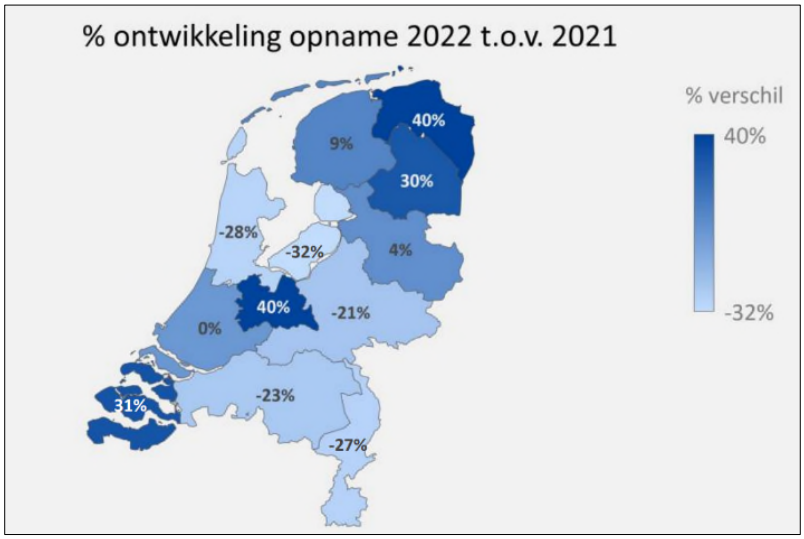
Bedrijfsruimten en logistiek

In 2022 was er veel vraag naar bedrijfsruimten. Deze vraag blijft voorlopig hoog door structurele trends en groei van e-commerce en de circulaire economie. Ook worden veel aan het buitenland uitbesteedde werkzaamheden weer naar ons of een buurland gehaald. Er is op steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar niet goed nagedacht over nieuwe plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand. Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Eind 2022 kwam bedrijvigheid toch meer onder de aandacht. De overheid ziet nu in dat dit nationale probleem moet worden aangekaart en heeft hiervoor de contouren van het programma werklocaties opgesteld. Echter: nieuwbouw wordt vaak gehinderd door hoge bouwkosten, een gebrek aan geschikte gronden en lokale regels. De tekorten aan geschikte locaties in combinatie met de gestegen kosten voor nieuwbouw werken tekorten in de hand. Deze tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers in de afgelopen periode. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en/of de nabijgelegen bedrijvigheid.

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de koopprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch (zeer) goed voor waardoor sprake is van een tendens dat zijn blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

De kantorenmarkt

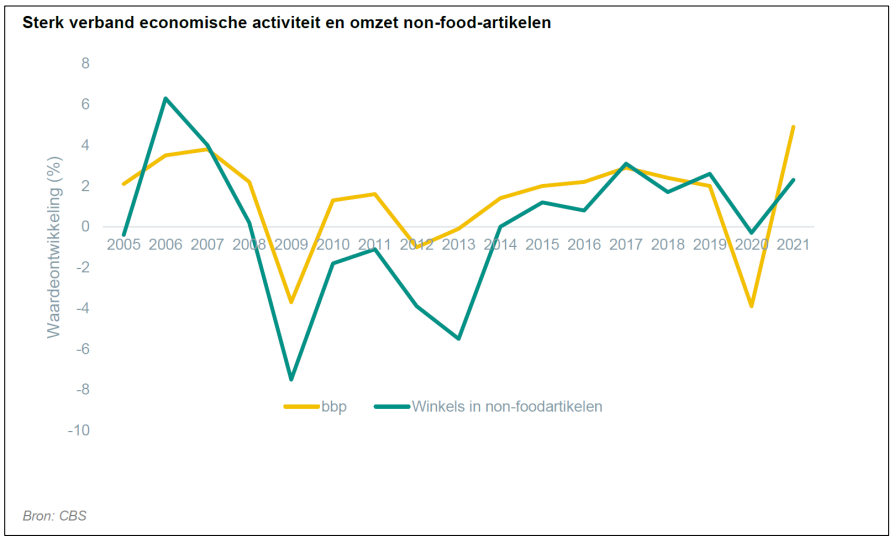
De vastgoedsector heeft fantastische jaren achter de rug. Met de huidige rente doet de sector een stap terug en laat zien dat “willen”, “kunnen” en “moeten” geregeld uit elkaar liggen. In de tweede helft van 2022 heeft de vastgoedsector een stap terug gedaan en de verwachting is dat een snel herstel er niet in zit. Door economische stagnatie zoeken bedrijven minder snel naar nieuwe of extra ruimte. Op de kantorenmarkt is een sterke afwaardering van de vastgoedwaarden waargenomen. In vergelijking met andere typen vastgoed, is de waardedaling op de kantorenmarkt een van de sterkste (CBRE, 2023). Dit is het gevolg van het in de “Corona-periode” aangezwengelde hybride werken maar vooral en met name ten gevolge van de hoge rentestanden. Deze zijn in de loop van 2022 verdrievoudigd. Vooral bij vastgoed waar beleggers genoegen hebben genomen met lage aanvangsrendementen, waaronder kantoren, heeft een stijging in de rente een grote impact (Financieel Dagblad, 2023).



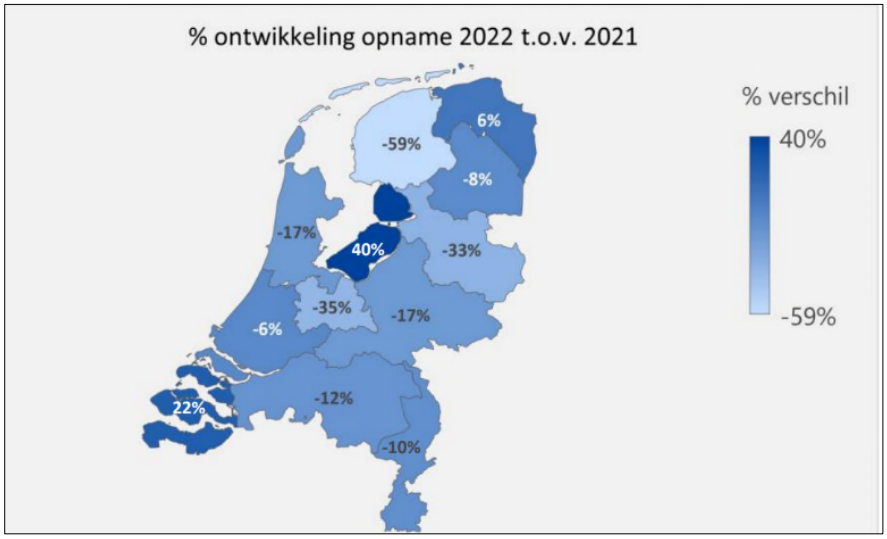
Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 is de opname van kantoorruimten op landelijk niveau sterk gedaald (NVM, 2023). Er komen meer vierkante meters vrij op de markt. Bovenstaand figuur (bron: NVM) illustreert op provinciaal niveau het verschil in de door de markt opgenomen vierkante meters in 2022 te opzichte van 2021.

Winkels en horeca

De winkelmarkt, inclusief horeca, beweegt van crisis naar crisis. Na de laatste lockdown van begin dit jaar maakte de sector zich op voor een sterk herstel. Tot op zekere hoogte kwam dat er ook. Het werd drukker in de winkelstraten en de terrassen zaten vol. Maar helaas is dat niet het hele verhaal. Door de oorlog in Oekraïne zijn de energielasten flink gestegen en ook bij de inkoop van producten en grondstoffen hebben ondernemers last van prijsstijgingen. Dit raakt bijvoorbeeld vaak bakkers, viszaken en snackbars. Een ander probleem zijn de personeelstekorten. Naast hogere lonen zijn ondernemers regelmatig genoodzaakt om sluitingsdagen in te voeren en ook dat drukt hun omzet.



De vraag is nu in hoeverre de consument bereid is om hogere prijzen te accepteren. In het derde kwartaal steeg in veel branches de omzetwaarde, maar daalde het verkoopvolume. De consument geeft dus meer geld uit door hogere prijzen, maar koopt wel minder. Dat raakt de winstgevendheid. Vooral winkels gericht op dure aankopen als elektronica, keukens, bouwmaterialen, meubelen en wooninrichting hebben daar last van. De verslechterde marktomstandigheden voor gebruikers van winkelvastgoed hebben in 2022 geleid tot een lagere opname van winkelruimten.



Ook de aanbodzijde van de markt toont signalen van een kantelende markt. Het aanbod van winkelruimten is opnieuw stijgende ondanks dat een groot deel van de winkelpanden de voorbije jaren transformaties en functieveranderingen hebben ondergaan en daarmee aan de markt onttrokken zijn. De winkelleegstand is over het algemeen nog beperkt. Hierbij zijn echter wel grote verschillen te zien tussen de verschillende regio's en de functie en omvang van een gebied. Gebieden met veel dagelijkse winkels presteren over het algemeen beter. Dat de leegstand nog beperkt is, is toe te schrijven aan invulling van leegstand met andere branches, zoals horeca en dienstverlening, of door herbestemming naar woningen. Steeds meer gemeenten verruimen de mogelijkheden tot herbestemming van locaties in de centrale winkelgebieden. Opvallend is ook dat panden in binnensteden met een gemengde functie (winkel met leegstaande, voormalige bovenwoning) na (lange) leegstand worden verkocht en gerenoveerd waarbij de verdiepingen een woonfunctie krijgen. Het gevaar loert echter dat door de oplopende inflatie de bestedingen gaan teruglopen en de winkelleegstand gaat toenemen.

Stijgende bouwkosten en regelgeving rondom de opkoopbescherming, zorgen er echter wel voor dat partijen terughoudender worden om winkels te transformeren tot woningen. De komende tijd zal de druk op de winkelmarkt blijven bestaan.

De horeca in het algemeen heeft door de pandemie klappen gekregen. Dat werd vaker gesuggereerd. De lockdown en de sluiting van de horeca (waardoor omzetten sterk terugliepen of helemaal wegvielen) heeft echter nauwelijks zijn sporen nagelaten. In enkele gevallen is de huur beëindigd en is leegstand van vastgoed opgetreden. De constatering is dat de negatieve effecten van de coronapandemie nog nauwelijks merkbaar zijn en er zelfs hier en daar meer transacties op het vlak van horecabedrijfsruimten geweest zijn. Ook hier bestaat de vrees dat de golf van faillissementen nog moet komen. De toename aan bestedingen in de horeca lijkt dat vooralsnog tegen te gaan. De meest recente publicatie vanuit de Rabobank geeft aan dat onzekerheid over de consumentenvraag en over de gehele linie stijgende kosten resulteren in een cocktail die bij voorbaat een kater oplevert bij horecaondernemers en detaillisten.

Het sentiment op de beleggingsmarkt is dit jaar sterk verslechterd. Na de scherpe stijging van de rente in de loop van 2022, zijn de rendementseisen van beleggers vaak niet haalbaar. Vooral bij de afhankelijkheid van financiering. Beleggers stellen aankopen uit vanwege de hoge vraagprijzen in de markt. Daarnaast is ook het acceptatiebeleid van banken sinds de coronacrisis aangescherpt en kijken zij nog kritischer naar commercieel vastgoed. Winkelruimten en horecabedrijfsruimten worden veelal als zeer risicovol gezien (m.u.v. supermarkten) en beleggers moeten vaker op zoek naar alternatieve financieringsmogelijkheden. Partijen met veel eigen vermogen hebben daarmee een duidelijk voordeel in de huidige markt.

De woningmarkt

Op de woningmarkt lag transactievolume 2,4% lager ten opzichte van een jaar eerder. De regionale verschillen zijn echter groot. Zo zijn er regio's waar sprake is een daling in het transactievolume oplopende tot wel 15-20% en daar staan dan ook weer regio's tegenover waar sprake is van stijgingen van meer dan 5%. Wordt er gekeken naar de prijsontwikkeling van kwartaal-op-kwartaal, dan daalden de prijzen in het 4e kwartaal 2022 ten opzichte van het 1e kwartaal van dit jaar. Het is de eerste keer sinds 2014 dat de prijzen kwartaal-op-kwartaal dalen. Een aantal factoren die hieraan ten grondslag liggen is de onrust op de markt. De basis hiervan ligt in de Russische inval in Oekraïne die min of meer een kettingreactie in gang zette: een acuut gebrek aan een breed scala aan grondstoffen, oplopende inkoop-/ productie-/ verkoopkosten, oplopende inflatie, oplopende (hypotheek)rentes om de inflatie te beteugelen, loonkostenstijgingen, stijging energielasten. Een complex speelveld aan factoren waarmee de actuele woningmarkt mee geconfronteerd wordt. De onder druk staande prijzen bieden daarentegen wel weer kansen voor kandidaat kopers die nu wel de door hun gewenste woning/ appartement binnen hun bereik krijgen.

Investeerders -zowel particulier alsook institutioneel- kopen steeds minder woningen van eigenaar-bewoners door de met ingang van 1 januari jl. ingegane fiscale veranderingen en de vanuit het ministerie aangekondigde wijzingen in de systematiek van de huurprijsbepalingen waarbij ook de woningen in het midden-huur-segment van overheidswege gereguleerd gaan worden. Hetgeen hierbij opvalt is dat duurzame woningen meer verkocht worden en hun prijzen een stabieler beeld vertonen dan die van minder duurzame woningen. Dat blijkt uit de door de vanuit de NVM gepubliceerde woningmarkttrends van het 1e kwartaal 2023.

De lokale en regionale woningmarktomstandigheden

De woningmarkt is aan het veranderen. Onder invloed van de gestegen hypotheekrente, energiekosten en inflatie is de betaalbaarheid van woningen verslechterd. Ook zorgen deze ontwikkelingen voor meer onzekerheid bij kopers. Het gedrag verandert naar een situatie waarin huishoudens eerst de eigen woning willen verkopen, voordat een nieuwe woning wordt gekocht. Het aantal verkopen blijft daarom wat achter, terwijl er wel meer woningen te koop worden gezet. Door deze extra aanwas in combinatie met de toegenomen verkooptijd loopt het woningaanbod snel op. Als gevolg van deze situatie met minder

vraag en meer aanbod zijn de woningprijzen in het 1e kwartaal van 2023, net als het kwartaal ervoor, gedaald. In de verkoopcijfers is een duidelijk verschil zichtbaar tussen verschillende prijssegmenten. Terwijl de onzekerheid en toegenomen rente resulteert in een afname van de verkopen van duurdere woningen, slaan juist meer consumenten hun slag in de goedkopere segmenten.

De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten komt onder druk te staan. Door de gestegen bouwkosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw. Nieuwe woningen zijn hierdoor relatief duur geworden. Dit, in combinatie met terughoudendheid van kopers, heeft geresulteerd in een sterke terugval van de nieuwbouw verkoopcijfers. Door een halvering van de nieuwbouwverkopen neemt het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen toe en lopen de verkooptijden op. Door de huidige inflatie ligt voor 2023 nog een ruime toename van de loonkosten in de lijn der verwachting. Om het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen rendabel te houden zou eerder sprake moeten zijn van een prijsstijging dan van een prijsdaling. De haalbaarheid van de nog in voorbereiding zijnde nieuwbouwprojecten staat hierdoor sterk onder druk. Toch zijn er ook wat positieve zaken te benoemen. Er lijkt sprake te zijn van een stabilisatie van de inflatie, de hypotheekrente is iets gedaald, en het energieprijsplafond en de stijging van de lonen kunnen zorgen voor meer zekerheid in de markt.

De publicatie van de NVM over de ontwikkelingen op de woningmarkt voor het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 (Woningtransacties Q1 2023 – Marktoverzicht) laten het volgende zien.

Regio Midden-Limburg: (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert).

- *Aantal transacties:* *plus 22% 55 stuks*
- *Gemiddelde transactieprijs per woning:* *een plus van 4,4%*
- *Gemiddelde verkoopprijs:* *van € 264.000 naar € 268.000*
- *Gemiddelde verkoopprijs per m²:* *van € 2.829 naar € 2.788*
- *Gemiddelde verkooptijd:* *van 25 naar 42 dagen*
- *Aantal in aanbod:* *plus 51% 52 stuks*
- *Prijsvorming:* *38% wordt boven de vraagprijs verkocht*

In het kwartaalbericht Q2 2023 Grondexploitaties publiceert Metafoor *de vierkante meterprijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen zijn in het tweede kwartaal van 2023 gestegen* (ten opzichte van het eerste kwartaal, toevoeging taxateur). *Ook het aantal transacties is weer toegenomen. Op jaarbasis is er bij de vierkante meterprijzen van bestaande bouw nog wel sprake van een daling. De Eigen Huis Martkindicator is in het tweede kwartaal onveranderd gebleven. Inmiddels is er een stabilisatie zichtbaar in het vertrouwen in de woningmarkt. De EHMI laat zelfs tekenen van een voorzichtig herstel zien.*

De ontwikkelingen omtrent maatschappelijk vastgoed

De term ‘maatschappelijk vastgoed’ wordt veelvuldig gebruikt, maar het is de vraag wat precies erachter schuilgaat. Vaak wordt ongeveer eenzelfde lijstje gebouwen bedoeld, namelijk gebouwen in de zorg (ziekenhuizen, verzorgingshuizen), onderwijs (kinderopvang, BSO’s, scholen, universiteiten), cultuursector (bibliotheken, theaters), welzijn (buurtcentra), overheid (gemeentehuizen, brandweerkazernes), sport (sporthallen) en levensbeschouwing (kerken, uitvaartcentra, moskeeën). Maar deze gebouwen zijn heel divers, zowel wat betreft uiterlijk en opzet, als wat betreft de regelgeving die erop van toepassing is, het eigenaarschap, en de financiering.

De vraag naar gebouwen met de bestemming “maatschappelijk” is over het algemeen beperkt. Gebouwen met een dergelijke bestemming worden in de regel gebruikt door (semi-) overheidsinstellingen, verenigingen en dergelijke met een onderwijsfunctie of met een sociaal-culturele

doelstelling. De huisvesting van deze instellingen verloopt in de regel op basis van subsidies, waardoor de juiste marktverhoudingen vaak niet aanwezig zijn.

Referentiegegevens kavels koopsector in het exploitatiegebied Linne Zuidoost

In de onderstaande tabellen is bij de grondprijs per m^2 uitgegaan van de akten van levering zoals die zijn geraadpleegd in de Openbare Registers van het Kadaster. Bij deze overdrachten is de oppervlakte van de percelen nog voorlopig, in sommige gevallen zijn oppervlakten nadien -marginaal- gewijzigd.

Aktedatum	omschrijving kavel | project	kadastrale aanduiding	opp (m^2)	prijs/m^2 excl	aktenr
halfvrijstaand tot 278 m^2					
30-6-2021	Haverstraat 5	Linne E 3473	241	€ 363	81606 19
7-7-2021	Haverstraat 6	Linne E 3411	245	€ 352	81682 102
12-7-2021	Haverstraat 3	Linne E 3471	241	€ 363	81704 64
19-7-2021	Haverstraat 13	Linne E 3477	242	€ 362	81744 183
30-7-2021	Haverstraat 7	Linne E 3474	241	€ 363	81842 92
1-6-2022	Boomgaard 22	Linne E 3560	266	€ 460	84324 137
5-8-2022	Boomgaard 12	Linne E 3551	255	€ 487	84781 38
10-10-2022	Windhaag 1	Linne E 3542	268	€ 462	85183 16
10-10-2022	Windhaag 3	Linne E 3544	268	€ 468	85183 14

Bron: Kadaster

Uit de akten van levering blijkt dat het om koop- aanneemovereenkomsten gaat. In de akte van levering gaat de eigendom van de grond over en daaraan gekoppeld is een aanneemovereenkomst voor de bouw van een nieuwe woning. De koopsom in de akte ziet daarom niet perse uitsluitend op de grond, niet is uit te sluiten dat in de koopsom een eerste betaaltermijn voor de nieuwbouwwoning opgenomen. Daarom zijn koopsommen uit koop- aanneemovereenkomsten niet bruikbaar om er een kale grondprijs uit te herleiden. De eerste betaaltermijn voor een woning kan immers afhankelijk zijn van de aard en het uiteindelijke afwerkingsniveau van die woning.

De afgeleide grondprijs is in 2022 met ruwweg € 100 per m^2 substantieel hoger dan in 2021. In beide jaren is de afgeleide grondprijs redelijk consistent. In de akten van levering uit 2022 is naast de koopsom voor de grond ook de koopsom voor de woning opgenomen, meestal een woning volgens het 'Morgenwonen' concept. Omdat het om koop-/aanneemovereenkomsten gaat is de koopsom voor de grond onvoldoende betrouwbaar.

Aktedatum	omschrijving kavel | project	kadastrale aanduiding	opp (m^2)	prijs/m^2 excl	aktenr
vrijstaand tot 418 m^2					
5-7-2021	Haverstraat 19 vrijstaand	Linne E 3480	416	€ 362,--	81662 57
11-11-2021	Haverstraat 21 vrijstaand	Linne E 3481	416	€ 362,--	82555 79
15-7-2021	Haverstraat 23 vrijstaand	Linne E 3482	418	€ 380,--	81724 108
30-6-2021	Haverstraat 18 vrijstaand	Linne E 3414	417	€ 331,--	81585 121
18-1-2022	Haverstraat 16 vrijstaand geschakeld	Linne E 3405	417	€ 386,--	83466 47
11-2-2022	Haverstraat 19 vrijstaand geschakeld	Linne E 3479	415	€ 363,--	83625 64

Bron: Kadaster

Bij wijze van steekproef zijn enkele akten gelicht en daaruit blijkt dat het om koop- aanneemovereenkomsten gaat. Vanwege het repeterende karakter van deze woningen en het vrij consistente prijsbeeld wordt aangenomen dat het in alle gevallen gaat om koop- aanneemovereenkomsten. Uit deze transacties volgt geen betrouwbaar beeld van een 'kale' grondprijs.

Aktedatum	omschrijving kavel | project	kadastrale aanduiding	opp (m^2)	prijs/m^2 excl	aktenr
vrijstaand vanaf 458 m^2					
19-1-2022	Parklaan 16	Linne E 3494	479	€ 227	83466 100
21-1-2022	Parklaan 12	Linne E 3618	480	€ 232	83485 58
24-1-2022	Parklaan 4	Linne E 3487	480	€ 233	83485 86
12-4-2022	Parklaan 20	Linne E 3491	550	€ 248	84026 3
29-4-2022	Parklaan 8	Linne E 3485	480	€ 232	84122 23
6-5-2022	Parklaan 22	Linne E 3493	498	€ 255	84195 6
18-5-2022	Parklaan 24	Linne E 3495	497	€ 255	84252 90

Bron: Kadaster

Uit de akten van levering blijkt dat het om koopovereenkomsten van uitsluitend grond gaat. Vanwege het repeterende karakter van de kavels en het vrij consistente prijsbeeld wordt aangenomen dat het in alle gevallen gaat om de overdracht van bouwkavels waarop de kopers zelf opdracht geven voor de bouw van een woning. Deze transacties zijn daarom bruikbaar als referentie waarover hierna een toelichting is opgenomen

Referentiegegevens kavels koopsector in de omgeving

Aktedatum	omschrijving kavel | project	opp (m^2)	koopsom VON	prijs/m^2 excl. BTW
4-5-2023	Tichelkuylen ong (Neelderveld) Roermond	398	€ 140.000	€ 291
20-12-2022	Slotenmakerstraat 6 (Boccage Echt)	534	€ 165.670	€ 256
13-12-2022	Steenhouwerstraat 12 (Boccage Echt)	613	€ 190.172	€ 256
1-12-2022	Steenhouwerstraat 36 (Boccage Echt)	569	€ 178.291	€ 259
18-11-2022	Urbanusweg 8 (Neeldervelt) Roermond	563	€ 185.000	€ 272
2-11-2022	Bisschop van Cuijckstr 14 Roermond*	1.213	€ 450.000	€ 371
20-10-2022	Rector Driessenstraat 4 Heel	963	€ 182.473	€ 157
11-10-2022	Rentmeesterlaan 11 Weert*	1.170	€ 400.000	€ 342
17-10-2022	Steenhouwerstraat (Boccage) Echt	428	€ 134.110	€ 259
1-9-2022	De Lingst (bouwnr 66) Haelen	835	€ 159.150	€ 158
1-7-2022	Thoorderstraat Grathem	345	€ 66.000	€ 158
14-6-2022	Roermond - Neelderveld - vrijstaand	398	€ 140.000	€ 291
25-1-2022	Roermond - Neelderveld - vrijstaand	465	€ 137.000	€ 243
19-1-2022	Echt - Bocage	357	€ 110.757	€ 256

Bronnen: Kadaster/ NVM

*transactie onder overdrachtsbelasting

Grondprijzen/ grondprijsbrieven gemeenten Midden Limburg

Uitgifteprijzen wonen gemeenten 2023 (excl. BTW)				
Gemeente		**Prijs/m2**		
Maasgouw	Maasbracht	165,-- (sociale woningbouw)		k.k.
	Linne	260,--	Vrijstaand -> richtprijs	v.o.n., ex BTW
Weert		taxatie	vrijstaand	v.o.n., ex BTW
		175,-- tot 205,--	sociale woningbouw grondgebonden	v.o.n., ex BTW
		22.665,-- tot 26.256,--	kavel sociale woningbouw appartementen	v.o.n.
Maastricht		29.180,--	kavel sociale woningbouw koop grondgebonden	ex BTW
		27.160,--	kavel sociale woningbouw koop appartementen	ex BTW
		19.000,--	kavel sociale woningbouw huur grondgebonden	ex BTW
		16.980,--	kavel sociale woningbouw huur appartementen	ex BTW
Leudal				
kern	Baexem	195,-- tot 225,--	vrijstaand/patio	k.k.
	Haler	170,-- tot 180,--	vrijstaand	k.k.
	Heibloem	145,-- tot 190,--	vrijstaand/2-1kap	k.k.
	Heythuysen	215,-- tot 320,--	vrijstaand/2-1kap/patio/levensloop bestendig/ project	k.k.

Bron: grondprijsbrieven / -nota's van deze gemeenten

Resume referenties, advies uitgifteprijs grondgebonden woningen
Wanneer de hoogste en laagste transactieprijzen buiten beschouwing blijven dan is de bandbreedte van de referenties binnen en buiten het plangebied circa € 230 tot circa € 290 per m^2 excl BTW. Deze prijsrange sluit aan bij de ervaring van de taxateur, uiteraard is de ligging van een bouwkavel van invloed op de prijs ervan. De ligging van een individuele kavel ten opzichte van de aangrenzende percelen en bebouwingen, de bezonning en de ligging in dorp, regio en de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau etc. Dit beeld van taxateur over de prijsrange geldt ook voor de betaalbare woningen die zijn voorzien (€ 1.000 maandhuur / € 355.000 incl. BTW).

Hiervoor is overwogen dat de verkaveling zoals weergegeven op pag. 20 voor de taxateur de meeste optimale invulling is van de resterende bouwvlakken. Daarmee is het mogelijk om per uit te geven kavel een prijs te adviseren, zoals hierna is opgenomen.

Relevant is dat de gemeente Maasgouw een voormalige (veld-)weg heeft verkocht aan de gebiedsontwikkelaar (zie de afbeelding op pag. 20). De koopsom is gebaseerd op de uitgifteprijs zoals opgenomen in de 2e herziening van het exploitatieplan, de verkoop was voor de peildatum van dit prijsadvies. Deze grondstrook loopt door de kavels F01 t/m F06 en G01 t/m G03 en maakt geen deel uit van dit advies. Ook van deze kavels is voor de gehele oppervlakte een prijs opgenomen waarop vervolgens in mindering is gebracht de oppervlakte die al is verkocht.

Onderdeel van het prijsadvies zijn twee achterpaden ten behoeve van (betaalbare) woningen aan de Sportveldstraat. Bij dit advies is ervan uitgegaan dat deze paden in gezamenlijke / mandelige eigendom komen van de woningen die hiervan gebruik maken. De waarde ervan is vastgesteld op € 1 in de massa omdat ze door meerdere aangrenzende erven gebruikt worden. Ze zijn (semi) openbaar en aan openbare terreinen komt een waarde toe van € 1 in de massa. Er zijn geen directe revenuen en marktpartijen kennen aan deze gronden geen of nauwelijks waarde toe.

Gelet op al hetgeen hiervoor is overwogen zijn wij van mening dat de volgende uitgifteprijzen redelijk en marktconform zijn:

Kavel	**Realisatie**	**kavelopp in m²**	**prijsadvies per 1-7-23**	**per m²**
C12	2024	280	€ 70.000,00	€ 250,00
C13	2024	142	€ 34.000,00	€ 239,44
C14	2024	208	€ 51.000,00	€ 245,19
C15	2024	262	€ 62.880,00	€ 240,00
C16	2024	262	€ 62.880,00	€ 240,00
C17	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
C18	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
C19	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
C20	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
C21	2024	422	€ 105.000,00	€ 248,82
D01	2024	422	€ 105.000,00	€ 248,82
D02	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
D03	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
D04	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
D05	2024	257	€ 61.680,00	€ 240,00
D06	2024	262	€ 62.880,00	€ 240,00
D07	2024	262	€ 62.880,00	€ 240,00
D08	2024	208	€ 51.000,00	€ 245,19
D09	2024	133	€ 32.000,00	€ 240,60
D10	2024	142	€ 34.000,00	€ 239,44
D11	2024	275	€ 68.750,00	€ 250,00
D12	2024	288	€ 72.000,00	€ 250,00
D13	2024	133	€ 32.000,00	€ 240,60
D14	2024	141	€ 34.500,00	€ 244,68
D15	2024	220	€ 55.000,00	€ 250,00
D16	2024	295	€ 70.800,00	€ 240,00
D17	2024	291	€ 69.840,00	€ 240,00
D18	2024	286	€ 68.640,00	€ 240,00
D19	2024	286	€ 68.640,00	€ 240,00
D20	2024	286	€ 68.640,00	€ 240,00
D21	2024	286	€ 68.640,00	€ 240,00
D22	2024	470	€ 117.000,00	€ 248,94
E01	2025	688	€ 192.500,00	€ 279,80
E02	2025	756	€ 212.000,00	€ 280,42
E03	2025	801	€ 225.000,00	€ 280,90
E04	2025	825	€ 225.000,00	€ 272,73
E05	2025	831	€ 232.500,00	€ 279,78
Achterpad	2024	26	€ 1,00	
Achterpad	2024	73	€ 1,00	
Subtotaal		**12.318**	**€ 3.108.412,00**	

Kavel	Realisatie	Opp incl weg m²	prijsadvies totale kavel per 1-7-23	Opp. excl weg m²	Prijsadvies excl veldweg	per m²
F01	2025	705	€ 200.000,00	611	€ 180.260,00	€ 295,02
F02	2025	717	€ 200.000,00	616	€ 178.790,00	€ 290,24
F03	2025	696	€ 195.000,00	596	€ 174.000,00	€ 291,95
F04	2025	668	€ 187.000,00	569	€ 166.210,00	€ 292,11
F05	2025	656	€ 184.000,00	559	€ 163.630,00	€ 292,72
F06	2025	699	€ 196.000,00	603	€ 175.840,00	€ 291,61
G01	2025	623	€ 174.000,00	530	€ 154.470,00	€ 291,45
G02	2025	813	€ 225.000,00	698	€ 200.850,00	€ 287,75
G03	2025	768	€ 212.500,00	600	€ 177.220,00	€ 295,37
Subtotaal				**5.382**	**€ 1.571.270,00**	

Resume (sub) totalen	**Opp m²**	**Advies prijs**
Kavels C12 t/m E05 incl achterpaden	12.318	€ 3.108.412,00
Kavels F01 t/m G03	5.382	€ 1.571.270,00
Totaal grondgebonden woningen	**17.700**	**€ 4.679.682,00**

Uitgifteprijs voor de 42 appartementen met bijbehorende voorzieningen

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat 2 appartementengebouwen in maximaal 3 bouwlagen mogen worden gebouwd met elk 21 appartementen. Bij beide gebouwen worden de bergingen in een afzonderlijk gebouw op maaiveld gebouwd die met een doorgang is verbonden met het hoofdgebouw. Volgens opgave worden deze complexen gerealiseerd op een grondoppervlakte van 3.643 m². Er worden 24 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en de resterende 54 plaatsen worden gerealiseerd in de nabije openbare ruimte.

Opdrachtgever heeft laten weten dat de eigenaar een bouwplan voor de te realiseren appartementengebouwen heeft aangereikt voor een welstandstoets. Op verzoek van de taxateur heeft opdrachtgever die beschikbaar gesteld. Daaruit is af te leiden dat de gebouwen worden uitgevoerd volgens het 'Morgen Wonen' concept. De taxateur maakt uit dit plan op dat footprint (enigszins) afwijkt van de bouwvlakaanduidingen in het bestemmingsplan. Hierna zijn uitsnedes opgenomen van het bouwplan, de footprint ervan en het bouwvlak zoals dat op de verbeelding is opgenomen. De tekeningen zijn in de bijlagen opgenomen.

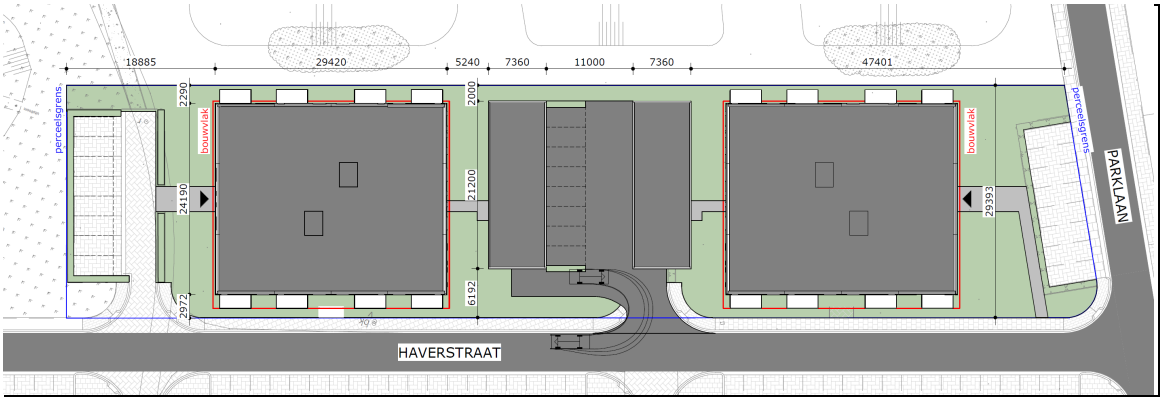
Tabel met verschillen tussen footprint bouwplan en bouwvlak bestemmingsplan

Gebouw	Bouwplan	Opp. footprint bouwplan	Bouwvlak bestemmingsplan	Oppervlakte bouwvlak
oost	24,19 x 29,42m	712 m²	26,4 x 31,0	818 m²
west	24,19 x 29,42m	712 m²	26,4 x 30,0	792 m²

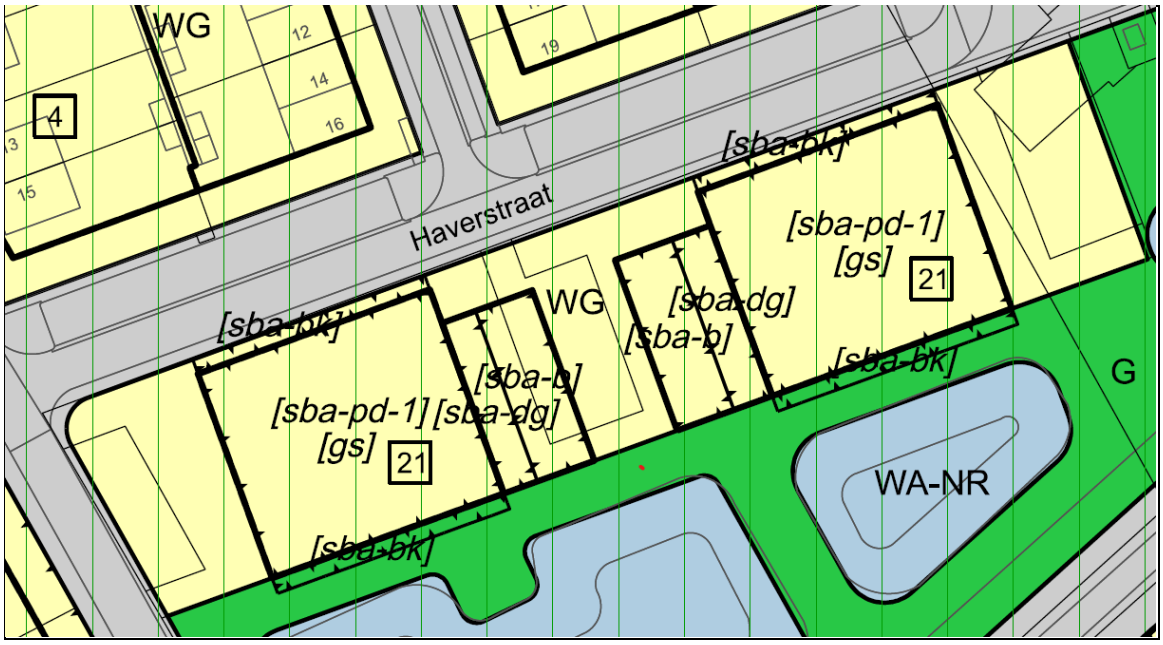


Impressies van de voorziene appartementengebouwen conform het bouwplan

Hierna is een uitsnede opgenomen uit het bouwplan waarop met rode lijn het bouwvlak uit het bestemmingplan is gemarkeerd. De gevels van de geplande gebouwen vallen daarbinnen. Aan de voorzijde, aan de Haverstraat is het verschil het meest groot. De balkons mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, net zoals overigens aan de achterzijde van de gebouwen. Dat is (ook) te zien op de uitsnede van de verbeelding hieronder, ter plaatse van de aanduidingen [sba-bk]. Overigens komt het groene gebied uit het bouwplan niet overeen met het bestemmingsvlak 'woongebied'; aan de achterzijde grenzen het bouwvlak en het bestemmingsvlak aan de bestemming 'groen'.



uitsnede bouwplan



uitsnede verbeelding

Voor de waardering gaat de taxateur uit van de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan en daarmee niet van het bouwplan zoals opdrachtgever beschikbaar gesteld. Dat volgt uit het taxatiebeginsel van 'highest and best use': de marktwaarde van een te taxeren vastgoed zal in het algemeen een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik. Het realiseren van appartementengebouwen met de maximaal mogelijke maatvoering is het meest doeltreffend en realiseert de hoogste waarde. De afmetingen van beide bouwvlakken is niet identiek waardoor de bouwkosten niet optimaal zijn, daarmee is rekening gehouden in de hierna opgenomen residuele begroting (de bouwkosten zijn een gemiddelde).
Uit de residuele berekening volgt een uitgifteprijs van afgerond € 359,-- per m^2 exclusief BTW. De residuele berekening en bijbehorende referenties van verkochte appartementen zijn als bijlage bij dit advies gevoegd.

Rekenmodel	**Residuele Waarde**	peildatum	**1 juli 2023**
Object			
ADRES:	**Linnerpark**	Berekening op basis van bestemmingsplan	
PLAATS:	**Linne (gemeente Maasgouw)**		
DOSSIER:	**T 4777**		
SOORT ONROERENDE ZAAK:	**bouw 42 appartementen in 2 bijna identieke gebouwen in 3 lagen - verkoop - maximale mogelijkheden**		

Uitgangspunten:

Ontwikkel en bouwperiode		2 jaar				
Nieuw te bouwen appartementen, zelfstandige ontwikkeling, 2 gebouwen	Aangepast plan: bouw 2 bijna identieke appartementengebouwen met bijna 0 op de meter en concept Morgen Wonen Extra dakoppervlakte voor PV-panelen op bijgebouw. Afwijkingen tussen de 2 gebouwen betreffen oppervlakte/grondprojectie. Uitgangspunt is een gemiddelde verkoopopbrengst en gemiddelde kosten per m2.					
Planologische caapciteit			m2 Gebouw west		m2 Gebouw oost	
2 nagenoeg identieke gebouw in 3 lagen met in totaal 42 appartementen	Footprint per gebouw		792		818,4	
	Totaal metrage BVO per gebouw		2376		2455,2	
2 aparte gebouwen met bergingen, 21 stuks elk	Footprint 2 bijgebouwen		156,032		156,032	
			11,48		15,25	
Grootte locatie		3.643 m2				
te bouwen per gebouw		21 wooneenheden			21 wooneenheden	
Per gebouw		21 wooneenheden gebouw west			21 wooneenheden gebouw oost	
algemene ruimten begane grond plus 1e en 2e verdieping		321,97 m2 BVO			332,70 m2 BVO	
resteert per gebouw voor 21 appartementen		2.054,03 m2 BVO			2.122,50 m2 BVO	
		2.376,00			2.455,20	
Gemiddeld per appartement		97,81 m2 BVO			101,07 m2 BVO	
Vormfactor		0,77			0,77	
Gemiddeld per appartement		**75,04** m2 GBO			**77,54** m2 GBO	
Totaal te bouwen/realiseren		21 wooneenheden			21 wooneenheden	
Grootte per wooneenheid		113,14 m2 BVO (gem) en incl. algemene ruimten			116,91 m2 BVO (gem) en incl. alg. rmten	
Metrage wooneenheden voor 2 gebouwen		2.376 m2 BVO			2.455 m2 BVO	
Gebouw in		3 bouwlagen			3 bouwlagen	
Bijgebouwen (berging en entree)		156,03 m2 BVO			156,03 m2 BVO	
Gebouw in		1 bouwlaag			1 bouwlaag	
Foortprint/bebouwde oppervlakte gebouwen volgens bestemmingsplan		792 m2 BVO			818 m2 BVO	
Totaal metrage te realiseren appartementen volgens ontwerp		2.376 m2 BVO			2.455 m2 BVO	
Correctie BVO algemene ruimten, trappen, liften etc		322 m2 BVO			333 m2 BVO	
Totaal metrage appartementen BVO		2.054 m2 BVO			2.123 m2 BVO	
Metrage GBO/woonoppervlak		1.576 m2 GBO			1.628 m2 GBO	
Tarra		478			494	
Per appartement		75,04 m2 GBO			77,54 m2 GBO	
Bijgebouwen-footprint		156 m2 BVO			156 m2 BVO	
Metrage GBO		105 m2 GBO			105 m2 GBO	
Per appartement toe te rekenen aan bijgebouwen (berging en entree)		5 m2 GBO			5 m2 GBO	
Parkeernormen						
Van toepassing: Parkeernormen Linne Zuidoost / nota parkeernormen en parkeerbijdrage-regeling gemeente Maasgouw van 3 februari 2011						
Normering bij appartementen in de middenklasse (tot € 350.000)		1,6 plaats per appartement		op eigen terrein		
Bezoek/algemeen		0,3 plaats per appartement		in algemene ruimte		
Totaal per appartement		1,9 plaats per appartement				
Totaal nodig derhalve		39,9 plaatsen	is	80 plaatsen		
Maatwerkoplossing		78 plaatsen	is	2 minder maar akkoord - "maatwerk"		
Norm per parkeerplaats		25 m2 per plaats (inclusief rijden en manoeuvreren)				
Grondbeslag parkeren		998 m2		1.950 m2		bij 78 plaatsen
Grondbalans		792 m2 footprint	voor 2 hoofdgebouwen			
		156 m2 footprint	voor 2 maal entree en bergingen			
		600 m2 parkeren	24 plaatsen op eigen terrein, 54 in openbaar gebied			
		1.548 m2 totale plan incl eigen parkeren				
		2.095 m2 over voor groen/entourage				
Alternatief:	Parkeren in openbaar gebied			54 plaatsen		
	Op maaiveld op kavel			24 plaatsen		vrij aan te leggen
Opbrengsten		**76,3** m2 GBO per appartement excl. GBO bergingen (gemiddeld)				
	€	4.250,00 per m2 GBO op basis van referentiebeeld		Nieuw. Duurzaam		
Marktwaarde complex van 42 appartementen vrij op naam en inclusief BTW	€	**13.617.437**				
Gemiddeld per woning vrij op naam en inclusief BTW	€	324.225 vrij op naam en inclusief BTW met bijna NUL op de meter / concept Morgen Wonen				
stijging opbrengsten per jaar	1,75%					
stijging kosten per jaar	2,00%					

Opbrengsten per
1 juli 2025

Omschrijving	aantal	waarde v.o.n. en incl BTW	marktwaarde (prijs ex BTW)	totaal peildatum	totaal 1 juli 2025
Nieuw te bouwen appartementen, zelfstandige ontwikkeling, 2 gebouwen (inclusief parkeren)	1	13.617.437	11.254.080	11.254.080	11.651.973
Totale opbrengsten					11.651.973
				-/-	
Totale opbrengsten					**11.651.973**
totale oppervlakte terrein in m2 incl parkeren (toegerekend)					**3.643**

Kosten per 1 juli 2025					
Omschrijving	aantal	eenheid	prijs per eenheid ex BTW	totaal peildatum	totaal 1 juli 2025
opschonen terrein/bouwrijp maken	3.643	m2	5	18.215	18.952
kosten bouw appartementen- nul op de meter	4.831	m2	1.450	7.005.240	7.288.647
kosten bijgebouwen	312	m2	1.000	312.064	324.689
bijkomende kosten in %	25,0	%		1.829.326	1.903.334
kosten diverse onderzoeken en planvorming	1	st	45.000	45.000	46.821
kosten groenvoorziening in plangebied	1.308	m2	20	26.152	27.210
kosten aanleg/infra parkeerplaats	600	m2	100	60.000	62.427
kosten verleggenkabels en leidingen					-/- p.m.
bovenwijkse voorzieningen	3.643	m2	5	18.215	18.952
plankosten en ambtelijke bemoeienis	3.643	m2	5	18.215	18.952
onvoorzien	42	st	3.000	126.000	131.098
planschades					-/- p.m.
rentekosten over aankoop	4%	jaar	2,00		106.771
rentekosten over investeringen	4%	jaar	0,75		288.735
asbest- en bodemsanering					-/- p.m.
Totale kosten					**10.236.587**
Totale waarde per	**1 juli 2025**			**€**	**1.415.386**
Totale waarde (contante waarde) per	**1 juli 2023**	4,00%		**€**	**1.308.463**
			waarde per m2 exclusief BTW	**€**	**359,17**
Marktwaarde exclusief BTW				**€**	**1.308.463**
Afgerond				**€**	**1.308.000**

Het is gebruikelijk om de marktwaarde van de ondergrond van een appartementencomplex te bepalen met behulp van de residuele waarderingsmethode (verwachte opbrengsten minus kosten leveren de grondwaarde, het residu). Deze methode houdt rekening met bijvoorbeeld het aantal appartementen dat wordt gerealiseerd (verwachte eindwaarde c.q. opbrengsten) en de daarbij behorende bouwkosten. Een appartementengebouw dat bestaat uit 8 woonlagen heeft een hogere verwachte eindwaarde dan een verder vergelijkbaar gebouw dat uit 3 lagen bestaat en op eenzelfde grondoppervlakte wordt gebouwd. Uiteraard zijn de bouwkosten bij 8 lagen hoger dan bij 3 lagen, het is redelijk te verwachten dat het residu, de grondwaarde per m^2, bij 8 lagen hoger zal zijn dan bij een verder vergelijkbaar gebouw uit 3 bouwlagen.

Het is daarmee niet zinvol om transacties van ondergrond voor appartementencomplexen met elkaar te vergelijken, appartementengebouwen verschillen immers onderling veel meer dan bijvoorbeeld bouwkavels voor woningen. Woningbouwkavels hebben een duidelijk repeterend karakter, appartementengebouwen hebben veel meer uiteenlopende verschijningsvormen. In een residuele begroting van opbrengsten en kosten wordt (veel) beter rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een appartementengebouw, dat is veel minder goed mogelijk bij de vergelijking van referenties voor ondergrond van appartementen. Het is wel zo dat op onderdelen van de residuele begroting gebruik wordt gemaakt van de comparatieve of vergelijkingsmethode. Bijvoorbeeld bij de raming van de opbrengsten of eindwaarde van de te realiseren appartementen. De vaststelling van de eindwaarde van de appartementen in dit bouwplan is (mede) gebaseerd op transacties van appartementen in de omgeving. Er zijn 10 transacties gevonden met een gemiddelde rekenkundige transactieprijs van afgerond € 4.066,-- per m^2 GBO (incl. BTW), zie daarvoor de referenties in de bijlage. In de residuele begroting is uitgegaan van een (afgeronde) opbrengstwaarde van € 4.250 per m^2 GBO (incl. BTW) omdat het om nieuwe, zeer energiezuinige (‘bijna nul op de meter’) appartementen gaat in het Morgen Wonen concept. Relevant is verder dat de begroting gebaseerd is op het maximale bouwvolume dat het bestemmingsplan toelaat. Het bouwvlak van beide appartementengebouwen is niet volledig identiek, de begroting gaat uit van gemiddelde opbrengsten en kosten voor de realisering van deze gebouwen.

Maatschappelijke doeleinden

De lokale marktomstandigheden.

De in het plan gelegen grond met een bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ is gelegen aangrenzend aan praktijkgebouwen in de (para-)medische sector. Binnen dit perceel is een bouwvlak opgenomen waardoor er bebouwingsmogelijkheden zijn. Het ligt voor de hand om voor de bepaling van de grondprijs uit te gaan van een commercieel gebruik (“maatschappelijke doeleinden – profit”); in die categorie mogen immers praktijkruimten in de (para)medische sector worden geplaatst.
Praktijkruimten kunnen worden gezien als kleinschalige kantoren voor de medische en dienstverlenende sector. Gebruikers zijn met name afkomstig uit de sector “vrije beroepen” die in de regel gehuisvest zijn

in kleinschalige aan huis gebonden praktijkruimten en in kleinschalige tot middelgrote groepspraktijkruimten.

Over het algemeen is er een redelijke vraag naar dit soort kleinschalige tot middelgrote ruimten, zowel binnen de medische sector (fysiotherapie, tandartsen, therapeuten, huisartsen en dergelijke) als ook binnen de dienstverlenende sector (accountancy, adviesbureaus, advocaten, makelaardij, verzekeringen). Dit soort ruimten kent in zijn algemeenheid weinig leegstand. De locatie is meestal de belangrijkste waardebepalende factor.

De opkomst en groei van gezondheidscentra in de afgelopen jaren is opvallend. Veelvuldig worden nieuwe centra gebouwd of worden in bestaande gebouwen (kantoren, kerken, openbare gebouwen) dergelijke centra gerealiseerd; dat gebeurt vaak in combinatie met een apotheek.
De actuele huurprijzen voor dit soort kantoor-/ praktijkruimten lopen sterk uiteen; huurprijzen tussen circa € 80,-- en bijna € 195,-- per m² per jaar zijn gangbaar; de nadruk ligt op prijzen in de orde van grootte van € 125,-- tot € 145,-- per m². Met name vanwege de kleinschaligheid, het vaak luxe en complete (turn key) afwerkingsniveau liggen de huurprijzen van dit soort ruimten op en zelfs boven het niveau van moderne grootschalige kantoren. Wat de grondwaarde betreft kan aansluiting worden gezocht bij de grondwaarde voor kantoorlocaties.

Ter informatie is de onderstaande tabel is aangegeven wat enkele gemeente hanteren als gronduitgifteprijs voor vergelijkbare commerciële maatschappelijke doeleinden.

Uitgifteprijzen maatschappelijke doeleinden – commercieel 2023			
Gemeente		**Prijs per m²**	**BTW**
Weert	Sportcentra, fitness, artsen, apotheken, therapeuten	220,--	Excl.
Roermond	Niet commercieel vaste prijs, anders op basis van taxatie	100,-- tot 125,--	Excl.
Sittard-Geleen	Op basis van taxatie	Taxatie	
Venlo	Bijzondere doeleinden NIET commercieel Bijzondere doeleinden Commercieel	taxatie Taxatie	Excl.
Helmond	Commercieel vastgoed (=commercieel maatschappelijk)	Taxatie	Excl.
Maastricht	Maatschappelijke doeleinden – profit	minimaal € 137,-- per m2 BVO	Excl.

Het betreft een perceel grond aan de Campbellstraat in gebruik als parkeerterrein en groenvoorziening nabij de praktijkruimten. Het betreft de kadastrale percelen Linne, sectie E, nummer 3097 groot 175 m².

Gezien het vorenstaande en gelet op de locatie zijn wij van mening dat een uitgifteprijs van € 150,-- per m² exclusief BTW voor de onderhavige grond en met een maatschappelijke bestemming met commerciële belangen marktconform is.

Indexering
Het advies over de uitgifteprijzen geldt voor peildatum 01 juli 2023. Omdat de kavels in 2024 en 2025 worden uitgegeven, wordt de volgende indexering geadviseerd:

periode	**Index**
Q3 en Q4 2023	2,90%
2024	3,20%
2025	2,20%

Dit is het inflatiescenario voor de Vastgoedindex die periodiek wordt gepubliceerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, die is bijgevoegd. Die sluit -ook voor deze periode- goed aan bij de geharmoniseerde consumentenprijsindex (HCIP) van de ECB van juni 2023. Dit blijkt uit de grafiek op pag. 14 van 'Macro-economic projections fort he euro area – june 2023', die in de bijlage is opgenomen.

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.

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Onderbouwing van de taxatie, parameters, gehanteerde methodiek.

Toegepaste methodiek
Naar de mening van taxateur is de **comparatieve methode** de meest geschikte en gebruikelijke waarderingsmethode om de waarde te bepalen van de gronden waar grondgebonden woningen en de maatschappelijke doeleinden zijn voorzien.

Voor de uit te geven gronden waar de appartementen zijn voorzien is de **residuele waarde methode** is het meest geschikt en gebruikelijk. Hiervoor is beargumenteerd dat de verschijningsvorm van appartementengebouwen zo verschillend is (vooral het aantal bouwlagen is van invloed op de grondwaarde) dat vergelijking van transacties van de ondergrond ervan niet (voldoende) betrouwbaar is. Voor appartementengebouwen is het gebruikelijk en goed mogelijk om de kosten en opbrengsten die samenhangen met de realisatie vast te stellen naar de te hanteren waardepeildatum. Voor de bepaling van de opbrengsten is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, de verwachte verkoopprijzen zijn direct afgeleid van transacties van appartementen.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur hen voldoende referenties van, en informatie over, bouwkavels voor grondgebonden woningen (transacties) en maatschappelijke doeleinden beschikbaar zijn, is door de taxateur voor de bepaling van de complexwaarde is de comparatieve methode gebruikt. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan ‘voldoende’ transactiegegevens bekend zijn.

De taxateur onderbouwt zijn waardeoordeel door te verwijzen naar referentie-objecten die verkocht en/of verhuurd zijn. Geen enkel referentieobject is voor 100 % vergelijkbaar met het getaxeerde object. De grootte, locatie en gebruik/bestemming zijn van invloed geweest op de gerealiseerde transacties; de verschillen voor wat betreft deze waardebepalende factoren tussen het getaxeerde vastgoedobject en de referentieobjecten zijn oorzaak van afwijkingen tussen de gerealiseerde transactieprijzen en de getaxeerde waarde. Transacties van referentieobjecten kunnen dan ook alleen als “richting gevend” worden beschouwd en niet als exacte vergelijkingen.

Vergelijking (comparatief) is een onderdeel van de residuele methode. Deze methode is gebaseerd op de opbrengst van het toekomstig vastgoed onder aftrek van de kosten die gemaakt moeten worden om tot dat nieuwe vastgoed te komen. De opbrengst van de op te richten appartementen worden mede vastgesteld door middel van vergelijking met verkooptransacties van appartementen. De kosten zijn uiteraard de bouwkosten, en ook bijkomende kosten zoals voor het bouwrijp maken van het terrein, renteverliezen, aanpassen bestemmingsplan, onvoorziene kosten en andere. Het residu, het verschil tussen de opbrengsten en de kosten, is hetgeen maximaal voor het bestaande vastgoed betaald mag worden, wil de beoogde herinvulling/herbestemming haalbaar zijn.

Fiscale aspecten en omzetbelasting
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Scenario analyse (“Highest and best use”)
Het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU) is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Gelet op de omstandigheden is het (voorziene) gebruik van het object als grond voor woningbouw en maatschappelijke doeleinden het meest aannemelijk en vertegenwoordigt het vastgoed op die wijze de hoogste waarde. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet leiden tot een hogere waarde. De meest optimale indeling / verkaveling van de resterende bouwvlakken is conform de verkavelingstekening op pag. 20 en daarom geldt deze verkavelingstekening als uitgangspunt voor het uitgifteprijsadvies voor deze gronden. Voor de appartementengebouwen geldt dat het bebouwen van het volledige bouwvlak de meest optimale invulling is, de highest and best use.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☐	☒	☐	☒	☐	Oppervlakten conform concept exploitatieplan
Koopovereenkomst	☐	☐	☒	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☐	Diverse verkooptransacties van (bouw)kavels
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	Gis Viewer Limburg, gegevens bestemmingsplan
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	
WOZ-beschikking	☐	☐	☒	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☒	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan
Kaarten exploitatieplan “Linne zuidoost 3e herziening”	☒	☐	☐	☒	☐	
Voortoets Wet natuurbescherming- Stikstof	☒	☐	☐	☒	☐	
Stikstofdeposito onderzoek	☒	☐	☐	☒	☐	

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.

Gemeente Maasgouw

Exploitatieplan Linne Zuidoost

Bijlage 1 - Kaart exploitatiegebied

3e herziening

Datum 03-07-2023 Schaal 1:2.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Grens exploitatiegebied
	Gebied bestemmingsplan Linne
	Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Exploitatiegebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

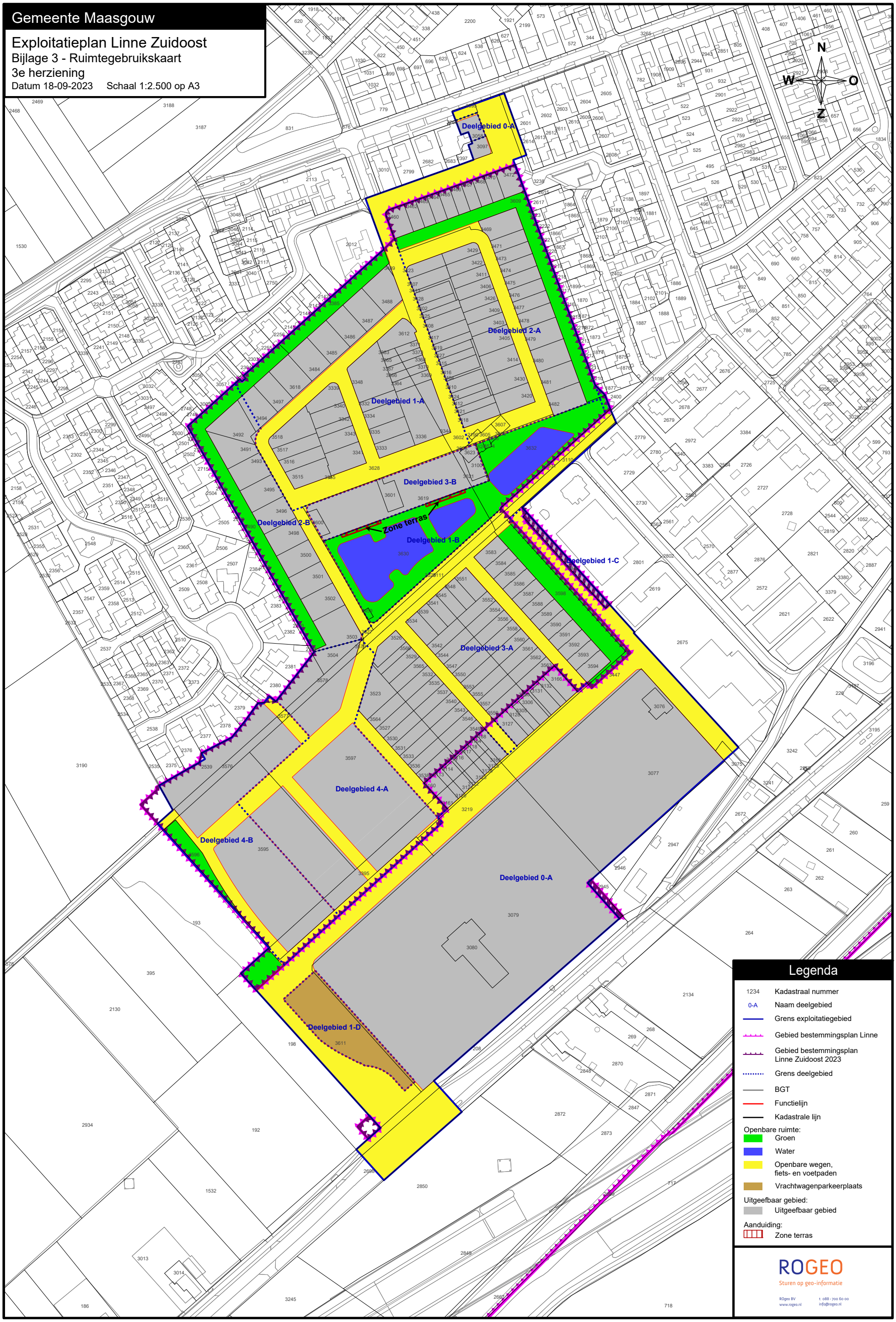
Gemeente Maasgouw

Exploitatieplan Linne Zuidoost

Bijlage 3 - Ruimtegebruikskaart

3e herziening

Datum 18-09-2023 Schaal 1:2.500 op A3



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- 0-A Naam deelgebied
- Grens exploitatiegebied
- Gebied bestemmingsplan Linne
- Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
- Grens deelgebied
- BGT
- Functielijn
- Kadastrale lijn

Openbare ruimte:

- Groen
- Water
- Openbare wegen, fiets- en voetpaden
- Vrachtwagenparkeerplaats

Uitgeefbaar gebied:

- Uitgeefbaar gebied

Aanduiding:

- Zone terras

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

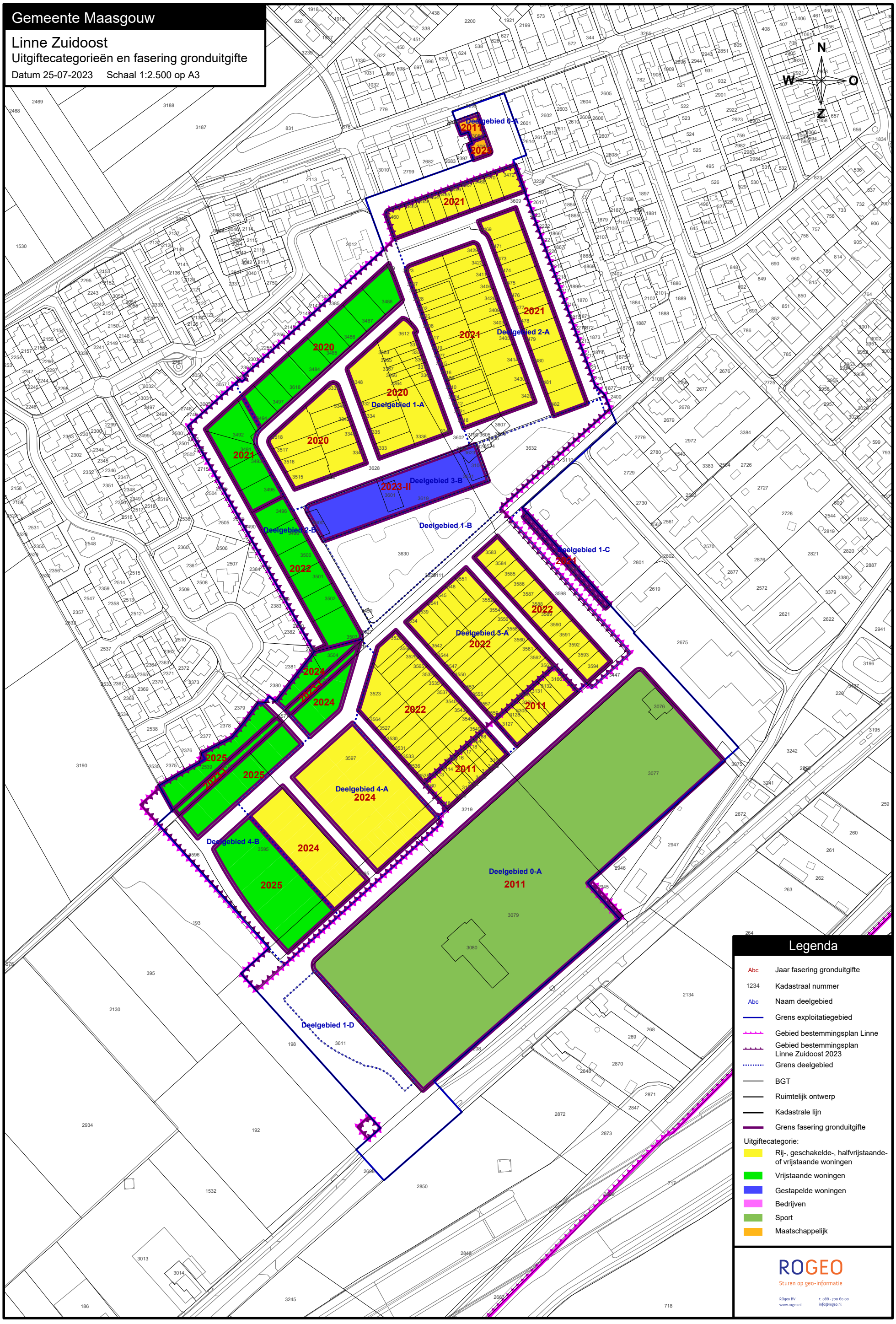
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Maasgouw

Linne Zuidoost

Uitgiftecategorieën en fasering gronduitgifte

Datum 25-07-2023 Schaal 1:2.500 op A3



Legenda

Abc	Jaar fasering gronduitgifte
1234	Kadastraal nummer
Abc	Naam deelgebied
	Grens exploitatiegebied
	Gebied bestemmingsplan Linne
	Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
	Grens deelgebied
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Grens fasering gronduitgifte

Uitgiftecategorie:

- Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- Vrijstaande woningen
- Gestapelde woningen
- Bedrijven
- Sport
- Maatschappelijk

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Maasgouw

Linne Zuidoost

Uit te geven gronden na 1 juli 2023

Datum 16-08-2023 Schaal 1:2.500 op A3

N
W O
Z

Deelgebied 0-A
2011

2023
175 M2

2021

2021
Deelgebied 2-A

2021

2020

2020
Deelgebied 1-A

2021

Deelgebied 3-B
2023-II
3643 M2

Deelgebied 2-B

Deelgebied 1-B

2022

2021
Deelgebied 1-C

Deelgebied 3-A
2022

2022

2024
835 M2

2024
993 M2

2025
1434 M2

2025
2120 M2

Deelgebied 4-A
2024
5409 M2

3008 M2
2024

Deelgebied 4-B

2025
3901 M2

2011

Deelgebied 0-A
2011

Deelgebied 1-D

Legenda

M2	Oppervlakte uit te geven gronden na 1 juli 2023
Abc	Jaar fasering gronduitgifte
1234	Kadastraal nummer
Abc	Naam deelgebied
	Grens exploitatiegebied
	Gebied bestemmingsplan Linne
	Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
	Grens deelgebied
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Grens fasering gronduitgifte

Uitgiftecategorie:

	Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
	Vrijstaande woningen
	Gestapelde woningen
	Maatschappelijk

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Maasgouw

Exploitatieplan Linne Zuidoost

Bijlage 4 - Faseringskaart

3e herziening

Datum 03-07-2023 Schaal 1:2.500 op A3

Deelgebied 0-A

Deelgebied 2-A

Deelgebied 1-A

Deelgebied 3-B

Deelgebied 1-B

Deelgebied 2-B

Deelgebied 1-C

Deelgebied 3-A

Deelgebied 4-A

Deelgebied 4-B

Deelgebied 0-A

Deelgebied 1-D

N

W

O

Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
0-A	Naam deelgebied
	Grens exploitatiegebied
	Gebied bestemmingsplan Linne
	Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
	Grens deelgebied
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Kadastrale lijn
	Fase 0
	Fase 1
	Fase 2
	Fase 3
	Fase 4

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

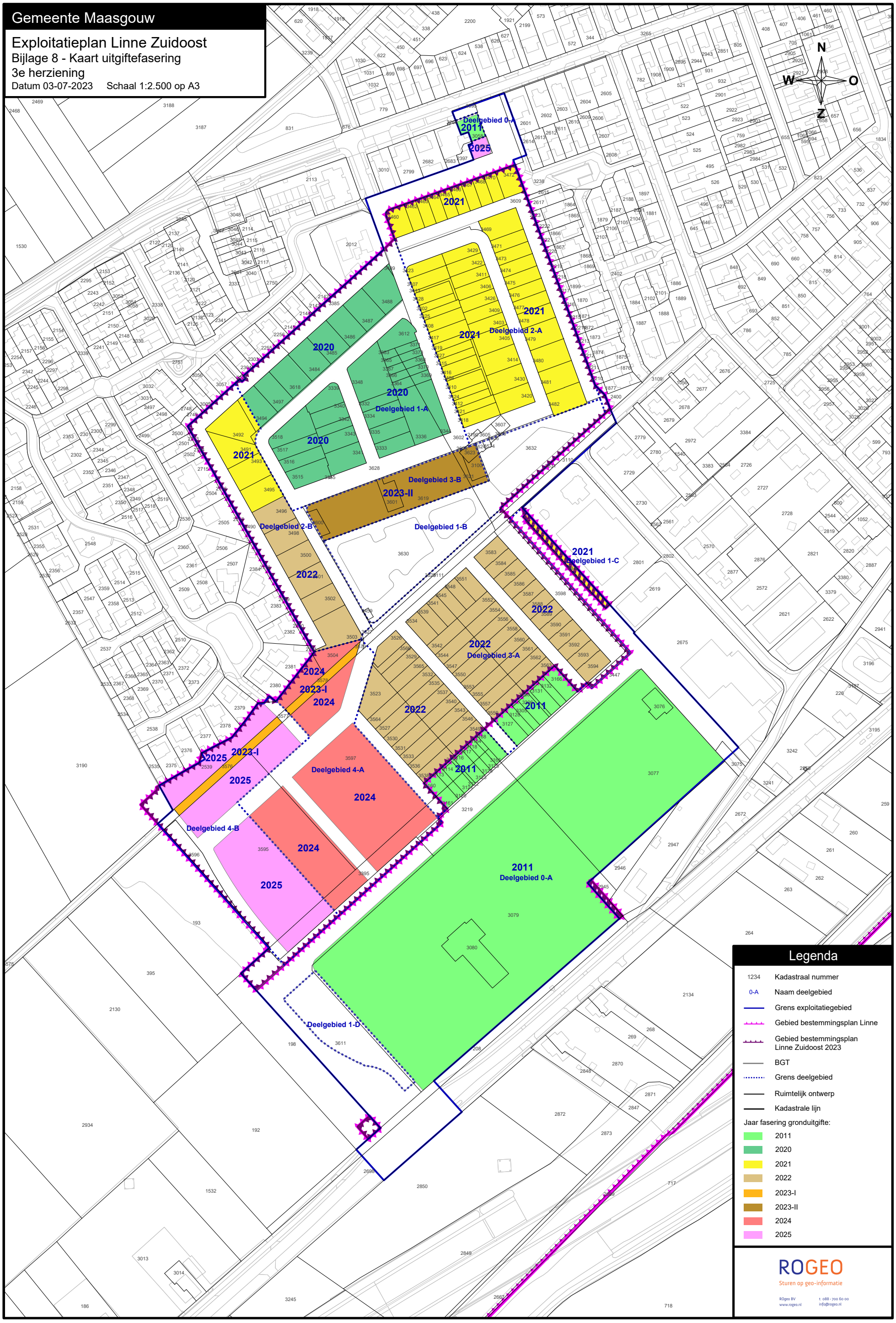
Gemeente Maasgouw

Exploitatieplan Linne Zuidoost

Bijlage 8 - Kaart uitgiftefasering

3e herziening

Datum 03-07-2023 Schaal 1:2.500 op A3



Gemeente Maasgouw

Exploitatieplan Linne Zuidoost

Bijlage 2 - Kaart bestemmingsplansituatie

3e herziening

Datum 25-10-2023 Schaal 1:2500 op A3

Legenda

Bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden
- B Bedrijf
- G Groen
- V Verkeer
- WA-NR Water - Niet riviergebonden
- W Wonen
- WG Woongebied

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - roerdalslenk 2

Functieaanduidingen

- (bs≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (sg-gw) specifieke vorm van groen - grondwal
- (sg-p) specifieke vorm van groen - parkeren

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] gestapeld
- [sba-bk] specifieke bouwaanduiding - balkons
- [sba-b] specifieke bouwaanduiding - berging
- [sba-dg] specifieke bouwaanduiding - doorgang
- [sba-mg] specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering
- [sba-pd-1] specifieke bouwaanduiding - plat dak - 1
- [sba-pd-2] specifieke bouwaanduiding - plat dak - 2
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- 6 maximum aantal wooneenheden

Figuren

- gevellijn

Bestemmingsplan Linne

Enkelbestemmingen

- M Maatschappelijk
- S Sport
- V Verkeer
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - roerdalsenk2
- vrijwaringszone - weg

Functieaanduidingen

- (gz) gezondheidszorg
- (sv-pv) specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein vrachtwagens

Bouwvlakken

- bouwvlak

- Grens exploitatiegebied
- Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
- Gebied bestemmingsplan Linne

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

LINNE ZUIDOOST

Opdrachtgever:	Gemeente Maasgouw
Projectnr:	MAG070
Datum:	5 oktober 2023

STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

LINNE ZUIDOOST

Opdrachtgever:	Gemeente Maasgouw
Projectnr:	MAG070
Rapportnr:	20231005-MAG070-RAP-STD-6.0
Status:	Definitief
Datum:	5 oktober 2023

Opsteller:
CBR

Verificatie:
RVH

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 UITGANGSPUNTEN 5
2.1 Algemeen 5
2.2 Situering Natura 2000-gebieden 8

3 WETTELIJK KADER 9
3.1 Landelijke wet- en regelgeving 9
3.2 Voortoets 9
3.3 Passende beoordeling 9
3.4 Toetsingskader buurlanden 10

4 BEREKENINGSSYSTEMATIEK 11
4.1 Rekenmodel 11
4.2 Referentiesituatie 11
4.3 Beoogde situatie 11
4.3.1 Stookinstallaties 11
4.3.2 Verkeer 12
4.4 Aanlegfase 13
4.4.1 Mobiele werktuigen 14
4.4.2 Bouwverkeer 15

5 REKENRESULTATEN EN BEOORDELING 18

6 CONCLUSIE 19

BIJLAGEN

B1 AERIUS EXPORTS
B1.1 Gebruiksfase
B1.2 Aanlegfase

B2 EMISSIEBEPALING

1 INLEIDING

In opdracht van gemeente Maasgouw is door Kragten een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van het woongebied 'Linne Zuidoost' met maximaal 242 woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden bepaald of als gevolg hiervan significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Eén van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de beoogde herziening van het bestemmingsplan voor het plan, voor het totale project met een schaalgrootte van 242 woningen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een aanzienlijk deel van de woningen reeds gerealiseerd is, in aanbouw is en/of reeds vergund is.

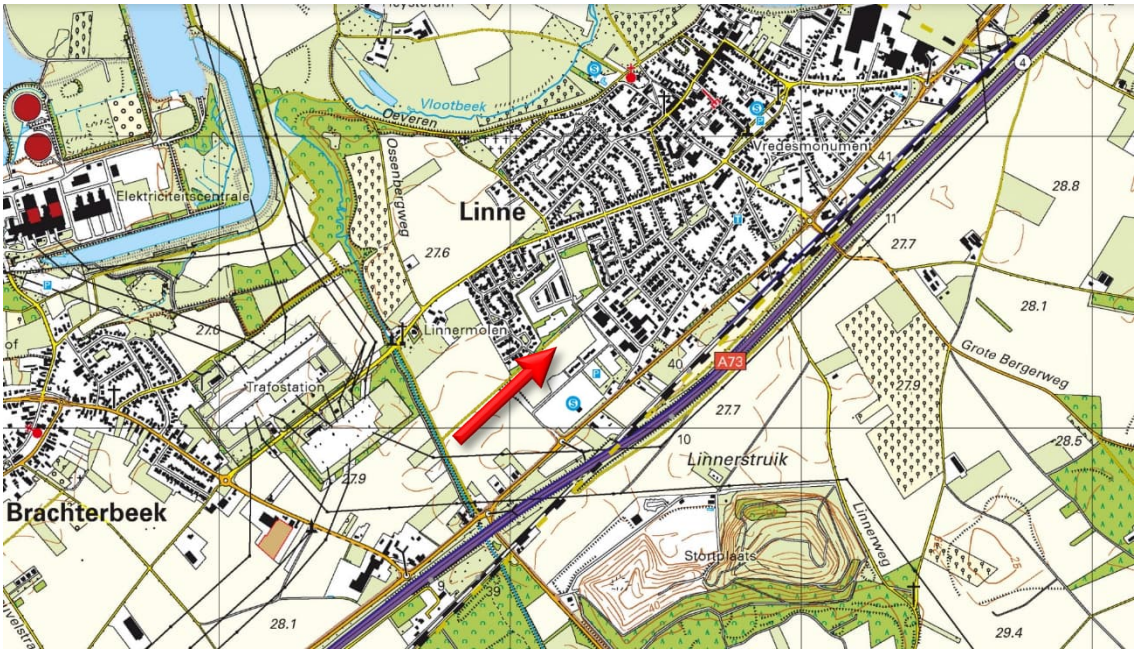
Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve gevolgen veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Voorliggende rapportage geeft een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en rekenmethodiek, de rekenresultaten en de bevindingen.

2 UITGANGSPUNTEN

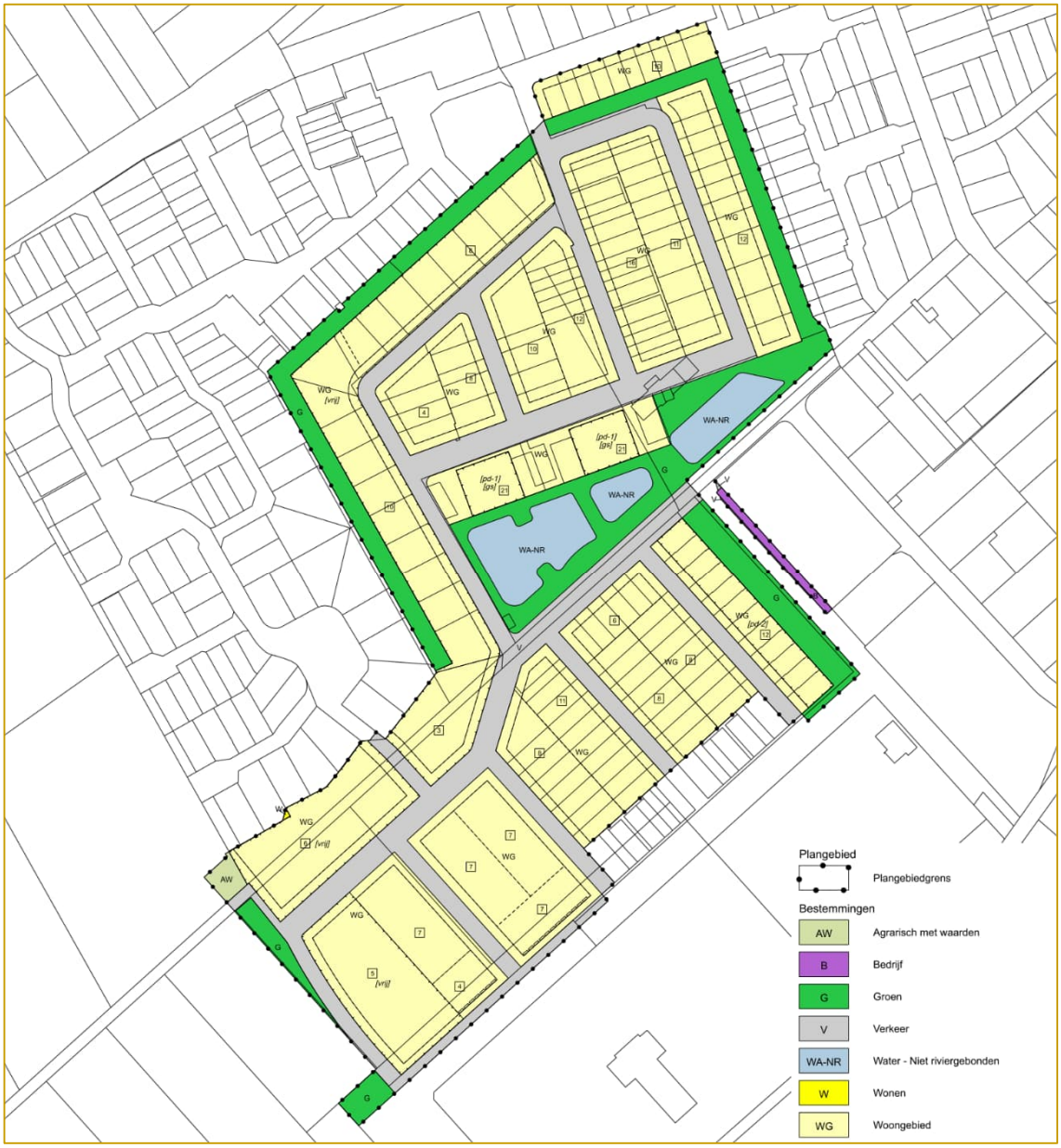
2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Linne en wordt globaal ingesloten door de Rijksweg en de Maasbrachterweg te Linne. Op de navolgende topografische kaart is de ligging van het plangebied weergegeven.



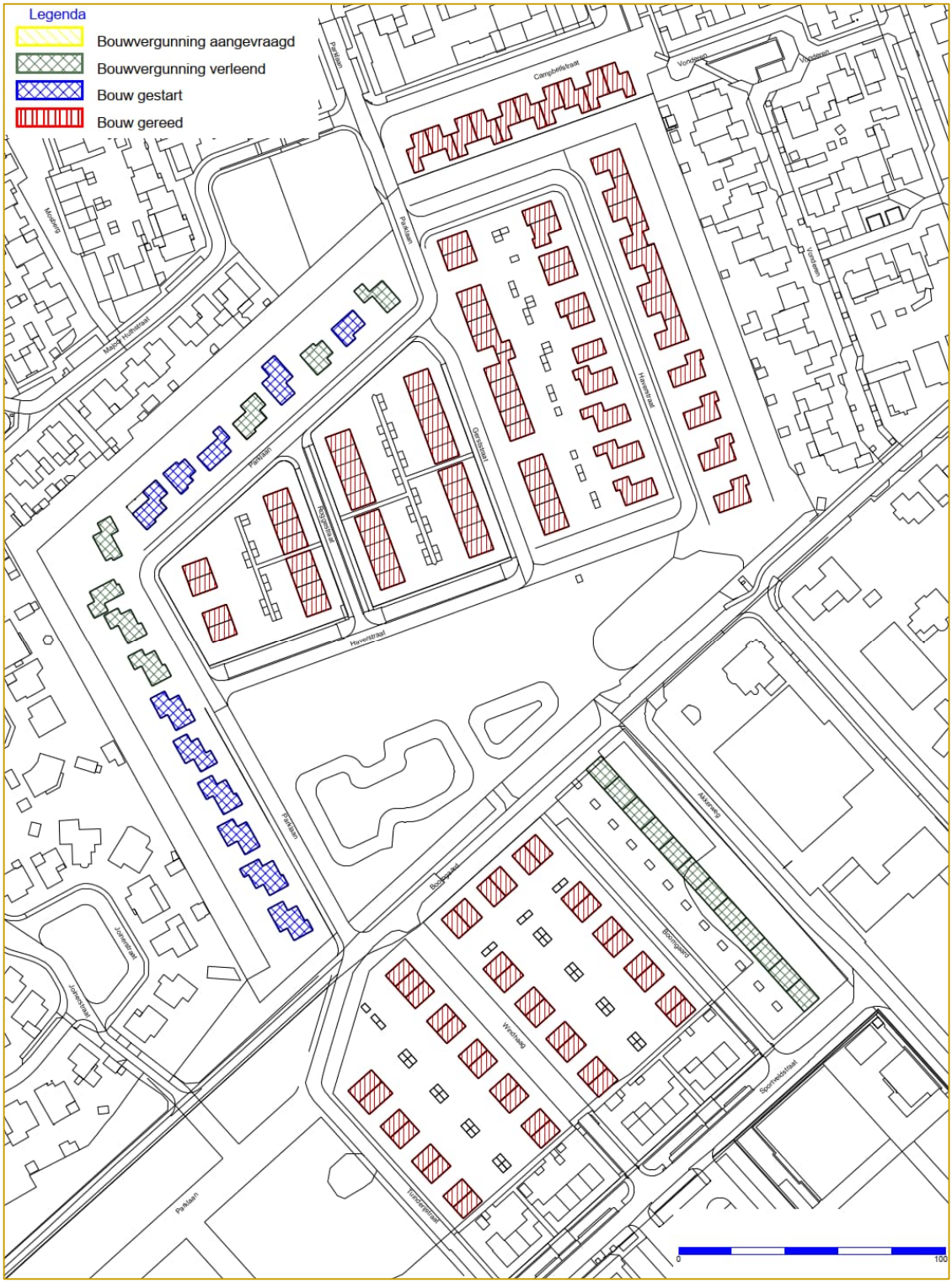
Afbeelding 1 Ligging plangebied geprojecteerd op een topografische kaart

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 242 woningen evenals omliggende groen- en verkeersbestemmingen. Navolgende afbeelding geeft een weergave van het totale gebied waarbinnen de ontwikkeling van de woningen is voorzien.



Afbeelding 2 Weergave van het gebied waar de ontwikkeling van de 242 woningen is voorzien.

Uit de navolgende weergave van de stand van zaken blijkt dat per 8 november reeds 124 van de 242 woningen zijn gerealiseerd. In totaal waren er op dat moment 11 woningen in aanbouw, 19 reeds vergund en er resteren kortom nog 88 woningen waarvoor op 8 november 2022 nog geen vergunning was aangevraagd of verleend. Het betreft de appartementengebouwen en de woningen op de percelen in het zuidwestelijke deel van het plangebied.



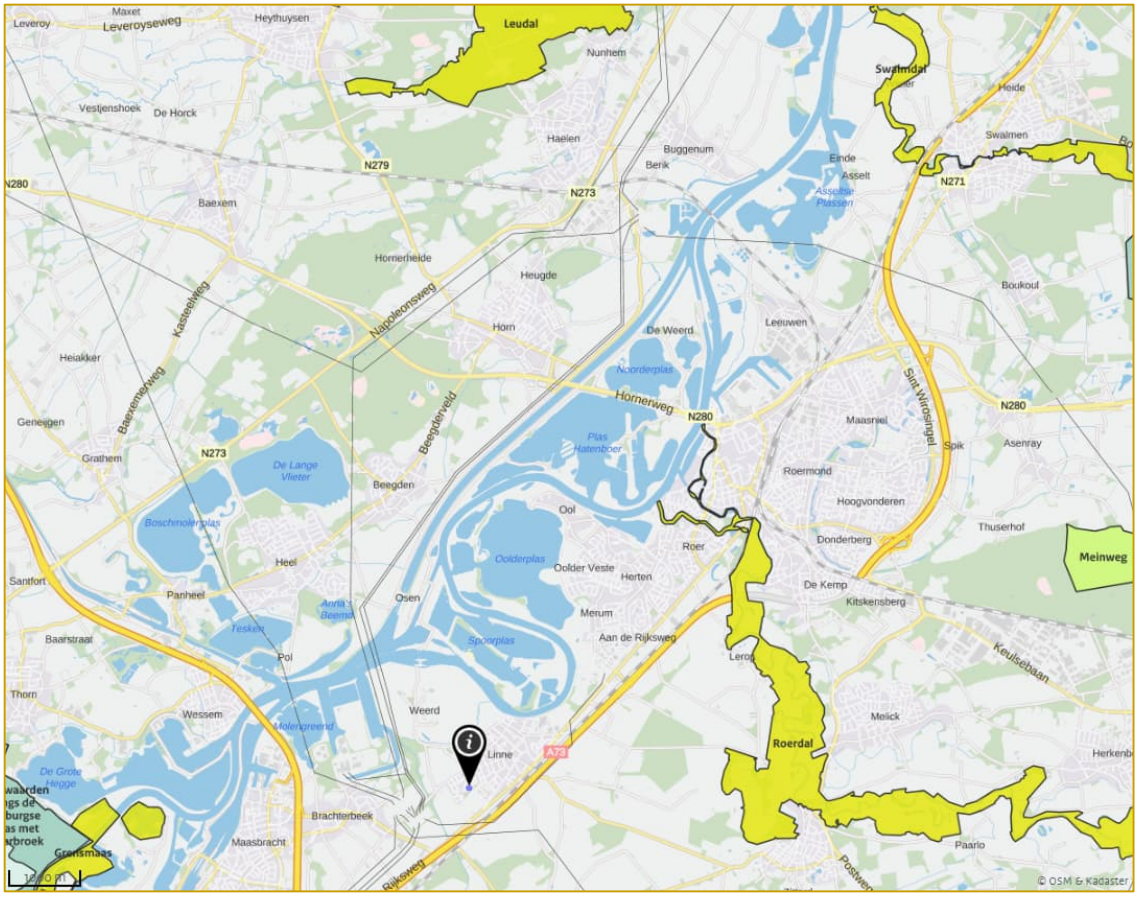
Afbeelding 3 Weergave stand van zaken Linne Zuidoost per 8 november 2022.

2.2 Situering Natura 2000-gebieden

Ten behoeve van de stikstofdepositieberekeningen dient rekening gehouden te worden met de Natura 2000-gebieden waar een relevante bijdrage vanwege het plan c.q. project verwacht kan worden. Navolgend zijn de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden opgesomd en op kaartbeeld weergegeven. Aerius Calculator bepaalt automatisch de van toepassing zijnde Natura 2000-gebieden met een relevant effect.

- Roerdal circa 4 km van plangebied
- Grensmaas circa 4 km van plangebied
- Meinweg circa 9 km van plangebied
- Leudal circa 10 km van plangebied
- Swalmdal circa 11 km van plangebied

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen (de locatie van het plangebied is in de verbeelding weergegeven met '📍'. De opgesomde en grafisch weergegeven Natura 2000-gebieden zijn niet gelijk aan de Natura 2000-gebieden met een relevante bijdrage maar geven slechts een overzicht van de ligging van het plan c.q. project ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 4 Situering Natura 2000-gebieden (bron: https://calculator.aerius.nl/calculator/)

3 WETTELIJK KADER

3.1 Landelijke wet- en regelgeving

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significante gevolgen veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan of project mogelijk significante gevolgen kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

3.2 Voortoets

Bij de voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming draait het om de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen. De significantie van de gevolgen voor een gebied als gevolg van een plan of project worden afgezet tegen de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die zijn neergelegd in het aanwijzingsbesluit en zijn uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied. Wanneer een plan of project gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen daarvan niet in gevaar brengt, zijn significante gevolgen uitgesloten.

Bij deze toetsing wordt bekeken of de ontwikkeling afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben. In hoeverre stikstofdepositie voor significante gevolgen op Natura 2000-gebieden kan zorgen, wordt in eerste instantie bepaald door te bezien of de ontwikkelingen die het plan of project mogelijk maakt tot een toename van stikstofdepositie leiden. Van ontwikkelingen die ten opzichte van de feitelijke situatie geen toename van de stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats waarvan de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden, zijn significante gevolgen met zekerheid uit te sluiten. In dit geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Als uit de toets blijkt dat de realisatie van de in het plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden wel leidt tot een toename van stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige habitats waarvan de KDW al wordt overschreden of dreigt te worden overschreden door de toename van de stikstofdepositie. Waarbij tevens uit een ecologische toets blijkt dat significant negatieve gevolgen hierdoor niet kunnen worden uitgesloten, dan moet wel een passende beoordeling worden opgesteld.

Ingeval een ontwikkeling een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt, kan ingevolge artikel 2.8 lid 2 van de Wet natuurbescherming een nieuwe passende beoordeling achterwege blijven, voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren omtrent de significante gevolgen ervan. De plan-m.e.r. die voor planologische procedures is gekoppeld aan het opstellen van een passende beoordeling is in een dergelijke situatie niet nodig. Feitelijk is er dan al een (nog steeds actuele) passende beoordeling aanwezig, die aantoont dat schadelijke gevolgen als gevolg van het plan zijn uitgesloten.

3.3 Passende beoordeling

Wanneer een plan of project significante negatieve gevolgen kan hebben, moet het bestuursorgaan ingevolge de Wet natuurbescherming een passende beoordeling opstellen vóórdat een plan kan worden vastgesteld. In geval van een project kan middels een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming de ontwikkeling worden vergund. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Een bestemmingsplan of project dient rekening te houden met de in het aanwijzingsbesluit voor het betrokken gebied vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen en de wijze waarop deze zijn uitgewerkt in het voor het gebied vastgestelde beheerplan. De aanwijzingsbesluiten worden vastgesteld door de Minister van Economische Zaken. De beheerplannen worden over het algemeen vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het gebied geheel of grotendeels is gelegen, behalve voor zover de verantwoordelijkheid voor het beheer bij het Rijk ligt.

Als het bevoegd gezag op grond van de passende beoordeling niet de vereiste zekerheid heeft verkregen dat een plan of project de natuurlijke kenmerken niet zal aantasten, kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld of kan het project niet vergund worden. Dat is alleen anders als er geen alternatieve oplossingen beschikbaar zijn, sprake is van dwingende redenen van openbaar belang en compenserende maatregelen worden getroffen. In dat geval kan een plan toch worden vastgesteld c.q. een project worden vergund.

3.4 Toetsingskader buurlanden

Nederland heeft met Duitsland en met België overlegd over de wijze waarop de bevoegde gezagen bij de beoordeling van aanvragen van toestemmingsbesluiten de gevolgen toetsen van activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op buitenlandse Natura 2000-gebieden. Nederland zal voor de toetsing van activiteiten die in Nederland plaatsvinden met gevolgen voor Natura 2000-gebieden in Duitsland of België dezelfde toetsingskaders hanteren als Duitsland en België zelf.

Voor de toetsing op Belgische Natura 2000-gebieden wordt aangesloten bij het Nederlands toetsingskader.

Voor de toetsing op Duitse Natura 2000-gebieden geldt het volgende toetsingskader:

1. Wanneer een project of een handeling op Nederlands grondgebied op geen enkel Natura 2000-gebied in Duitsland een toename van stikstofdepositie van meer dan 7,14 mol per hectare per jaar veroorzaakt, is er geen bezwaar tegen het verlenen van toestemming voor deze activiteit. Dit stikstofaspect staat een vergunningverlening door het Nederlandse bevoegde gezag dan niet in de weg.
2. Wanneer een project of een handeling op Nederlands grondgebied op een Duits Natura 2000-gebied meer dan 7,14 mol per hectare per jaar aan stikstofdepositie veroorzaakt, maar minder dan 3% van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitattype of leefgebied waar de totale deposities hoger zijn dan de kritische depositiewaarde, verzoekt het Nederlandse bevoegd gezag aan het desbetreffende Duitse bevoegd gezag om vast te stellen of in cumulatie sprake kan zijn van significante gevolgen. Als het Duitse bevoegd gezag vaststelt dat daarvan geen sprake is, staat dit stikstofaspect vergunningverlening door het Nederlandse bevoegd gezag niet in de weg.
3. Wanneer een project of handeling op Nederlands grondgebied op een Duits Natura 2000-gebied aan stikstofdepositie meer veroorzaakt dan 3% van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitattype of leefgebied waarvan de totale deposities hoger zijn dan de kritische depositie waarde, heeft het desbetreffende Nederlandse bevoegd gezag overleg met het desbetreffende Duitse bevoegd gezag. Zij zullen gezamenlijk bezien of en zo ja onder welke voorwaarden toestemming mag worden verleend. Ingeval het gaat om een project met mogelijk significante gevolgen als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn, stelt degene die voornemens is het project te realiseren, daartoe een passende beoordeling op.

4 BEREKENINGSSYSTEMATIEK

4.1 Rekenmodel

Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden is een rekenmodel opgesteld met behulp van AERIUS Calculator, versie 2023[1]. AERIUS Calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM en standaard rekenmethode 2 (SRM2) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

In het kader van een voortoets dient beschouwd te worden of het plan afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – significante gevolgen ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden heeft.

Referentiesituatie

Bij een voortoets moeten de gevolgen van het plan worden bezien in relatie tot de referentiesituatie. Ingevolge de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als referentiesituatie bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van het geldende bestemmingsplan: de huidige – legale – feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan.

Beoogde situatie (gebruiksfase & aanlegfase)

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet zowel bij de voortoets als in de passende beoordeling van een bestemmingsplan worden uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die een plan biedt, en niet van een inschatting van wat er in werkelijkheid zal gaan gebeuren of wat er wordt beoogd. De achterliggende gedachte is dat alle mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in de praktijk kunnen worden benut en dat de plantoets dus moet uitwijzen of ook in dat geval negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied zijn uit te sluiten.

4.2 Referentiesituatie

Ter plaatse van het plangebied vinden geen relevante activiteiten plaats in de referentiesituatie. Ten behoeve van de referentiesituatie is in dit onderzoek derhalve ervan uitgegaan dat er geen relevante stikstofemissies naar de lucht plaatsvinden ter plaatse van het plangebied.

4.3 Beoogde situatie

De voor stikstofdepositie relevante bronnen betreffen de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan en de te verwachten bedrijfsemissies.

4.3.1 Stookinstallaties

Middels de inwerkingtreding van de Wet voortgang energietransitie op 1 juli 2018 is voor netbeheerders de aansluitplicht op het landelijk gastransportnet voor nieuwbouwwoningen vervallen. De toekomstige bebouwing zal gasloos worden uitgevoerd. Er vinden derhalve géén relevante emissie naar de lucht plaats ten gevolge van gasgestookte stookinstallaties. De NO_x-emissie van het plan c.q. project bedraagt derhalve 0,0 kg/jaar.

[1] https://calculator.aerius.nl/calculator

4.3.2 Verkeer

Ten gevolge van het woningbouwplan vindt een verkeersaantrekkende werking plaats. De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en Verkeersgeneratie', waarbij is uitgegaan van de gemiddelde het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad[2] 'niet stedelijk gebied'. In de bepaling van de stikstofdepositie is rekening gehouden met het arriverend en vertrekkend verkeer ten gevolge van de ontwikkeling.

Opgemerkt dient te worden dat reeds bestaande, in aanbouw zijnde en reeds vergunde woningen niet (opnieuw) zijn berekend. In de berekeningen zijn uitsluitend de nog te vergunnen woningen meegenomen. Bepalend hierbij is de juridisch-planologisch legaal aanwezige feitelijke situatie op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De reeds gerealiseerde, in aanbouw zijnde en vergunde woningen zijn daarom niet meegenomen in de berekening aangezien deze naar verwachting ten tijde van de vaststelling gerealiseerd zijn.

Op basis van de CROW-kencijfers geldt voor de verschillende typen woningen de volgende gemiddelde verkeersgeneratie:

- Vrijstaande koopwoning → 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal/woning
- Koopwoning tussen/hoek (rijwoning) → 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal/woning
- Koopwoningen halfvrijstaand → 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal/woning
- Appartement koop, midden → 6,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal/woning

In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 1 Verkeersgeneratie per fase en woningtype

Fase	Type woning + aantal nog te realiseren	Verkeersgeneratie [motorvoertuig-bewegingen per etmaal]	Verkeersgeneratie [Voertuigen per etmaal]
3B	42x koop etage/midden	252	126
4A	3x vrijstaande koopwoning	24,6	12,3
	21x halfvrijstaand/ geschakelde koopwoning	163,8	81,9
	11x rijwoningen	81,4	40,7
4B	11x vrijstaande koopwoning	90,2	45,1
Totaal	88 woningen	612	306

Het verkeer is gemodelleerd binnen het plangebied middels een doorgaande lijn en meegenomen tot aan de Rijksweg. Hierna is het verkeer opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De verkeersgeneratie is gemodelleerd middels het itemtype 'wegverkeer – binnen bebouwde kom'. Aerius Calculator maakt voor de verspreiding van emissies vanwege wegverkeer gebruik van de Standaardrekenmethode 2 (SRM-2) overeenkomstig de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007).

Navolgende verbeelding geeft een weergave van de gehanteerde bronnen in de gebruiksfase.

[2] Bron: CBS StatLine (https://opendata.cbs.nl)



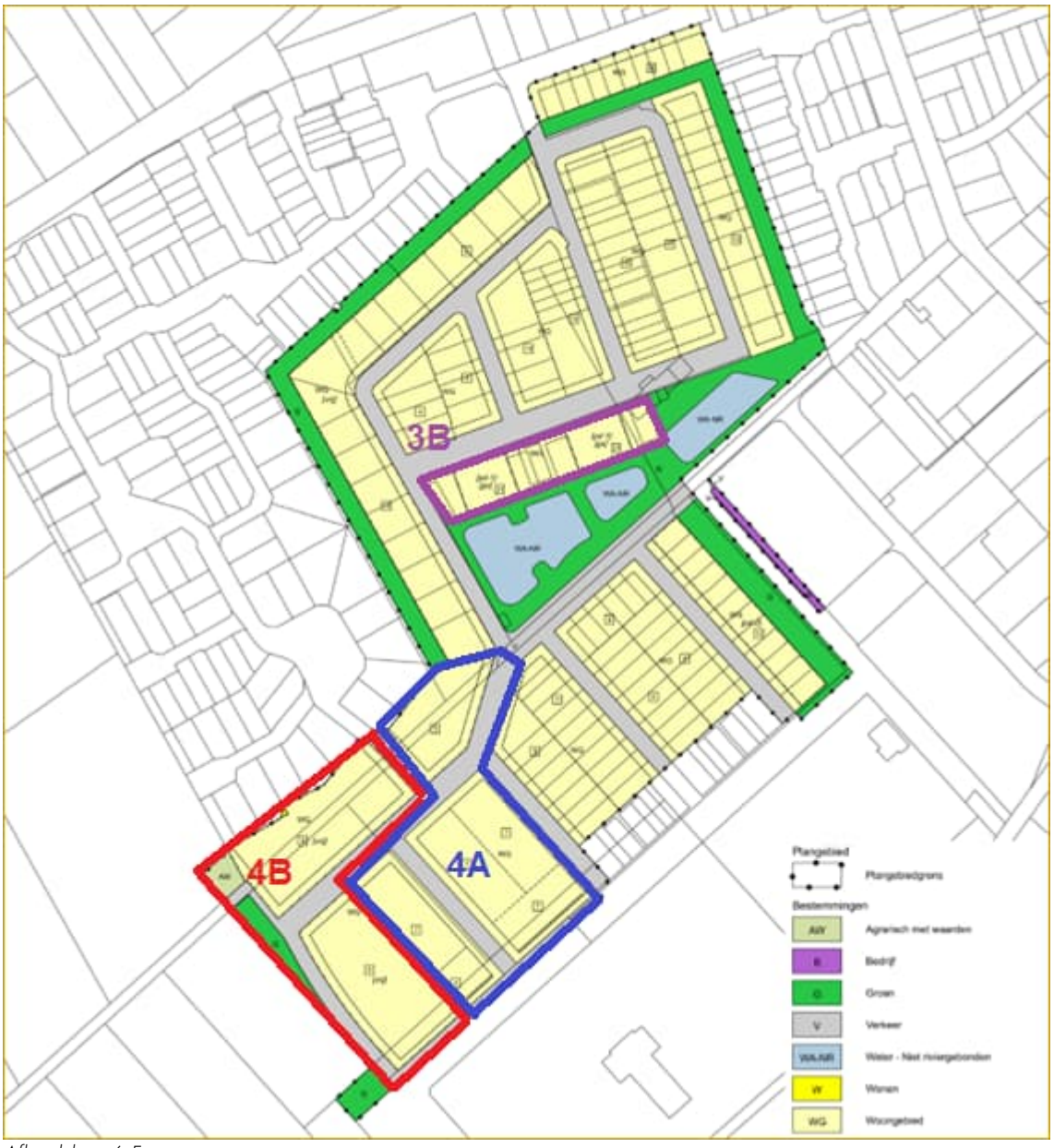
Afbeelding 5 Grafische weergave gehanteerde bronnen gebruiksfase

4.4 Aanlegfase

Aanvullend is een berekening uitgevoerd naar de aanlegfase. Navolgend worden de uitgangspunten voor de berekening naar de aanlegfase beschreven. Bijlage B1.2 geeft een weergave van de invoergegevens.

Ter plaatse van de planlocatie betreft de resterende woningbouwopgave de realisatie van de 88 resterende woningen zoals navolgend beschouwd. Voor de berekening is uitgegaan van de volgende fasering:

- 2023: Realisatie fase 3B en woonrijp maken.
- 2024: Bouwrijp maken fase 4A en fase 4B, realisatie fase 4A
- 2025: Realisatie 4B
- 2026: Woonrijp maken fase 4A en 4B



Afbeelding 6 Fasering

4.4.1 Mobiele werktuigen

Ten behoeve van de aanlegfase van het plan zal gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. Om de NO_x- en NH_3-emissie van de mobiele werktuigen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de draaiuren van de mobiele werktuigen. De emissie is berekend overeenkomstig de AERIUS methodiek zoals geactualiseerd door TNO in 2021[3]. Tenslotte is ten aanzien van de belasting (%) voor werktuigcategorieën aangesloten bij de TNO actualisatie 2020[4]. Deze gecombineerde TNO methodiek maakt gebruik van de invoer van het vermogen (kW), de belasting (%) en de motortechnologie (STAGE-klasse) om het brandstofverbruik te bepalen. Vervolgens worden aan de hand van de NO_x- & NH_3-emissiefactoren voor brandstofverbruik de NO_x- & NH_3-emissie per werktuig berekend.

De exacte uitvoeringswijze is ten tijde van uitvoeren van dit onderzoek nog niet bekend. De gehanteerde uitgangspunten zijn op basis van expert judgement in combinatie met de door de initiatiefnemer aangeleverde

[3] TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NO_x en NH_3 uitstoot van mobiele werktuigen, 13 december 2021.
[4] TNO 2020 R11528, Onderbouwing AERIUS emissiefactoren voor wegverkeer, mobiele werktuigen, binnenvaart en zeevaart, 8 oktober 2020.

gegevens bepaald. Van belang hierbij is dat een groot deel van de woningen prefab woningen volgens het MorgenWonen-concept betreft. Verder wordt voor de bouw van de MorgenWonen-woningen en de vrijstaande woningen een elektrische rupskraan toegepast. Tenslotte zal bij de heistelling een NoNOx-filter worden toegepast. Het NoNOx-filter reduceerd de NOx uitstoot met 90%.

De uitvoeringsduur van de resterende woningbouw, met inbegrip van het woonrijp maken, betreft 4 jaar, van 2023 tot en met 2026.

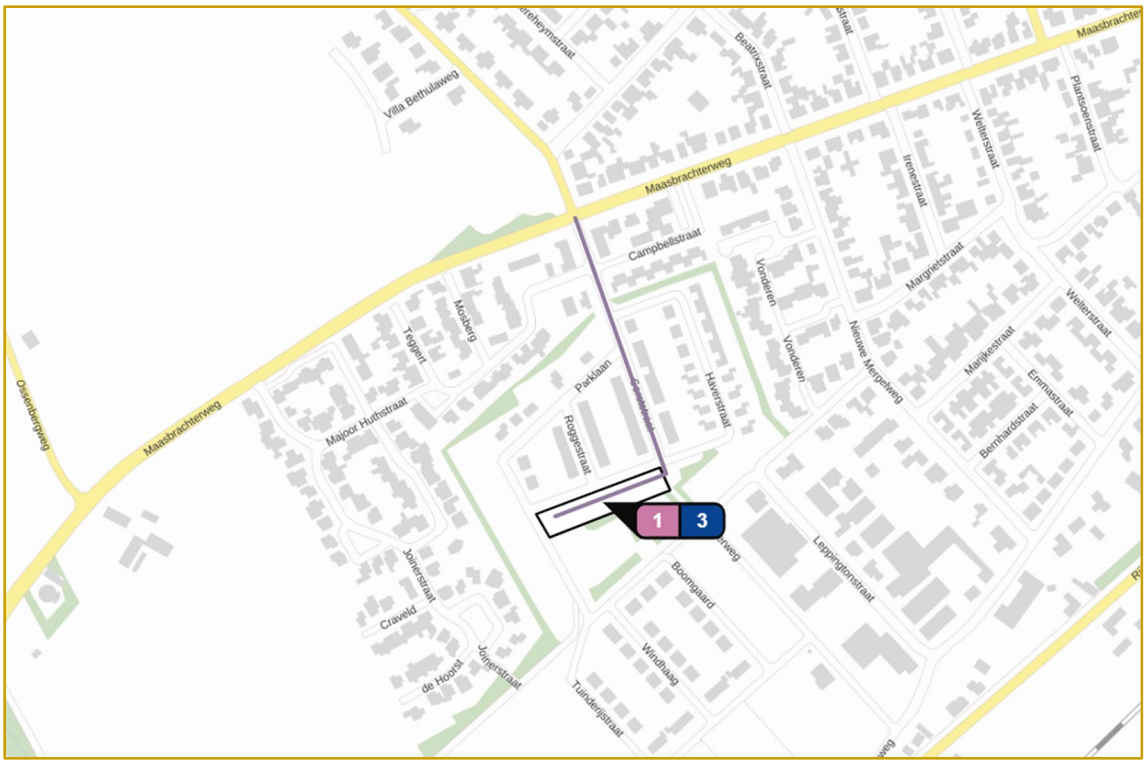
Bijlage B2 geeft een volledige weergave van de gehanteerde uitgangspunten en de berekende emissie.

4.4.2 Bouwverkeer

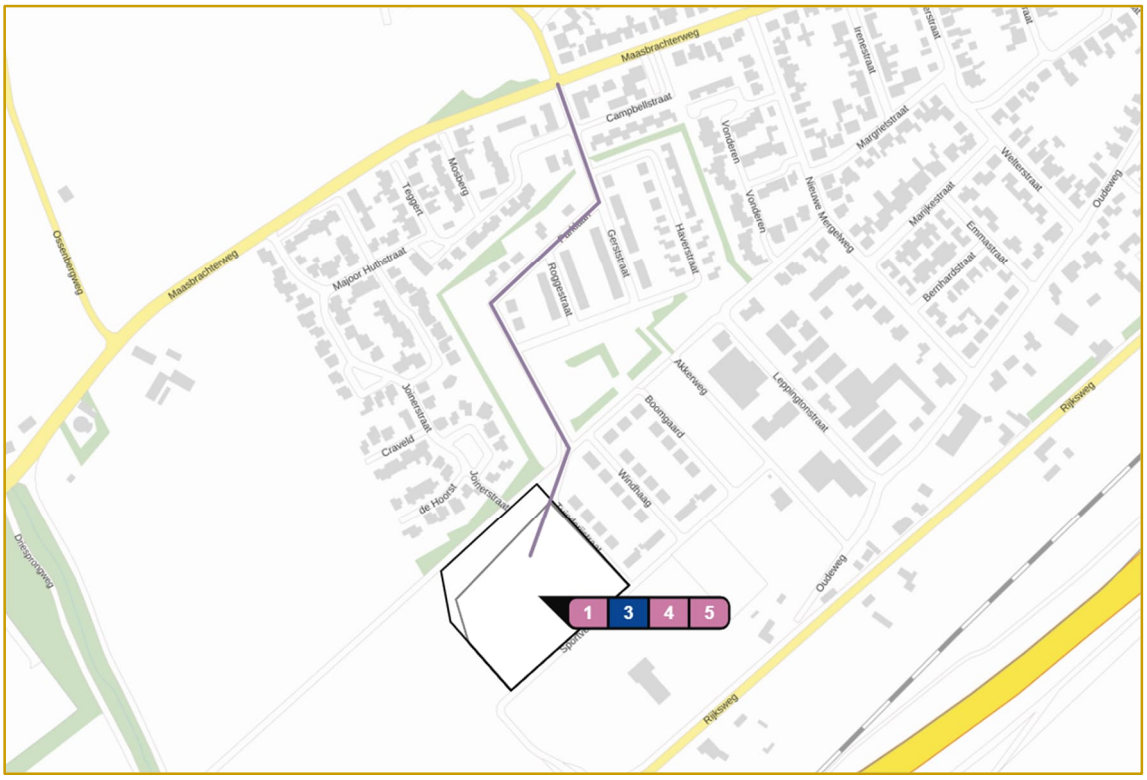
In bijlage B2 zijn de uitgangspunten van de verkeersbewegingen per jaar opgenomen. Voor het zwaar vrachtverkeer zijn gegevens aangeleverd door de opdrachtgever.

Het verkeer is gemodelleerd binnen het plangebied middels een doorgaande lijn en meegenomen tot aan de Maasbrachterweg. Hierna is het verkeer opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De verkeersgeneratie is gemodelleerd middels het itemtype 'wegverkeer – binnen bebouwde kom'.

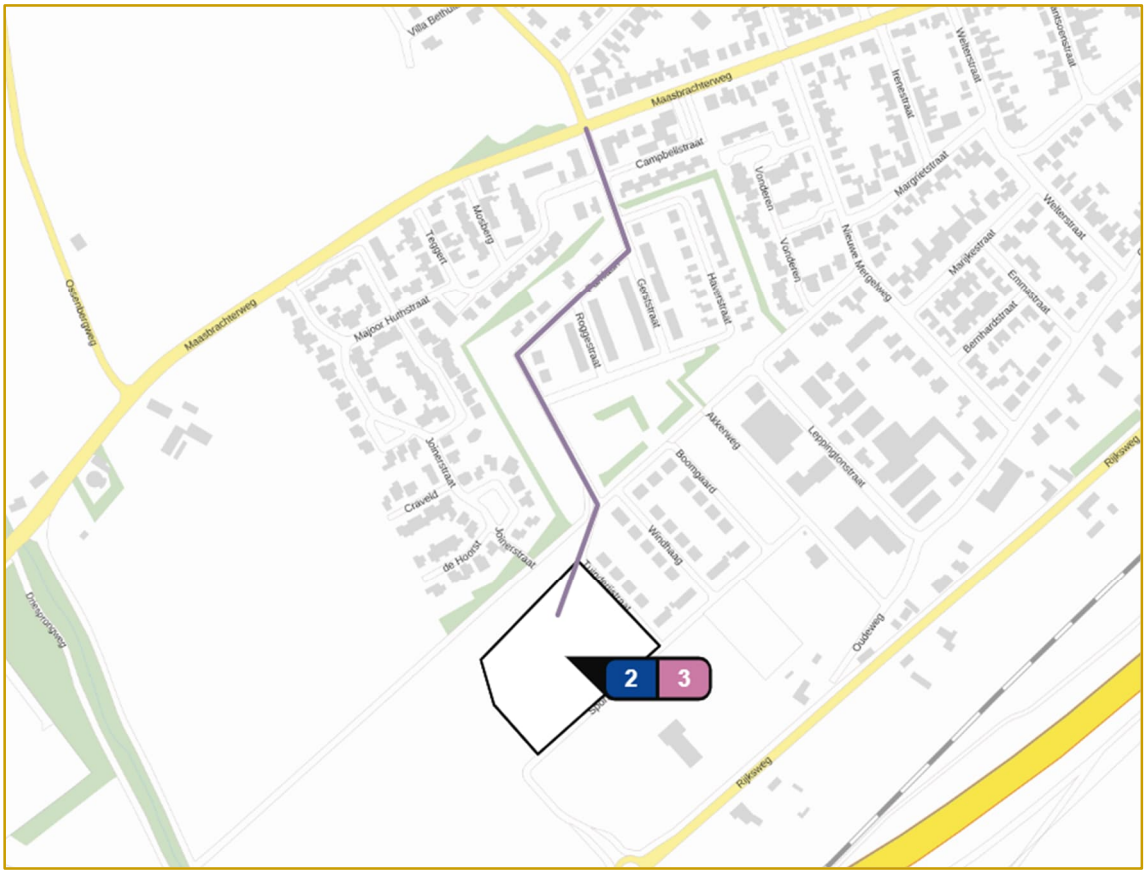
Bijlage B2 geeft een weergave van de gehanteerde vervoersbewegingen. Navolgende verbeeldingen geven een weergave van de gehanteerde bronnen in de aanlegfase.



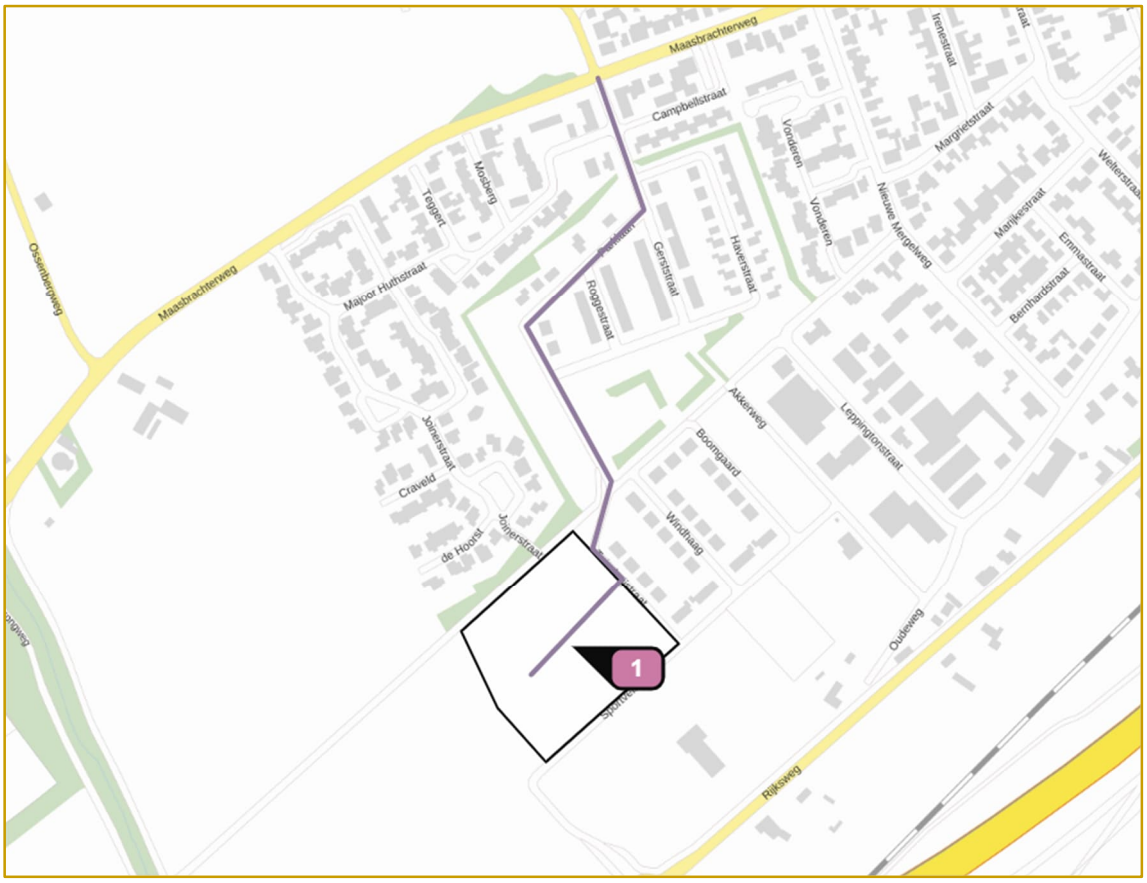
Afbeelding 7 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2023



Afbeelding 8 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2024



Afbeelding 9 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2025



Afbeelding 10 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2026

5 REKENRESULTATEN EN BEOORDELING

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de gebruiks- en aanlegfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. In bijlage B1.1 en B1.2 zijn voor zowel de uitgevoerde berekening naar gebruiksfase als de aanlegfase weergegeven middels de Aerius PDF-export.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

6 CONCLUSIE

In opdracht van gemeente Maasgouw is door Kragten een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van het woongebied 'Linne Zuidoost'.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Als onderdeel hiervan dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie-toename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve gevolgen derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

BIJLAGEN

B1 AERIUS EXPORTS

B1.1 Gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Maasgouw
Inrichtingslocatie	Parklaan, 6067 Linne

Activiteit

Omschrijving	MAG070 Linnerpark
Toelichting	Stikstofdepositie onderzoek - Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RyPSufG2RPFB
Datum berekening	05 oktober 2023, 12:59
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
MAG070 - gebruiksfase - Beoogd	2023	2,2 kg/j	56,8 kg/j

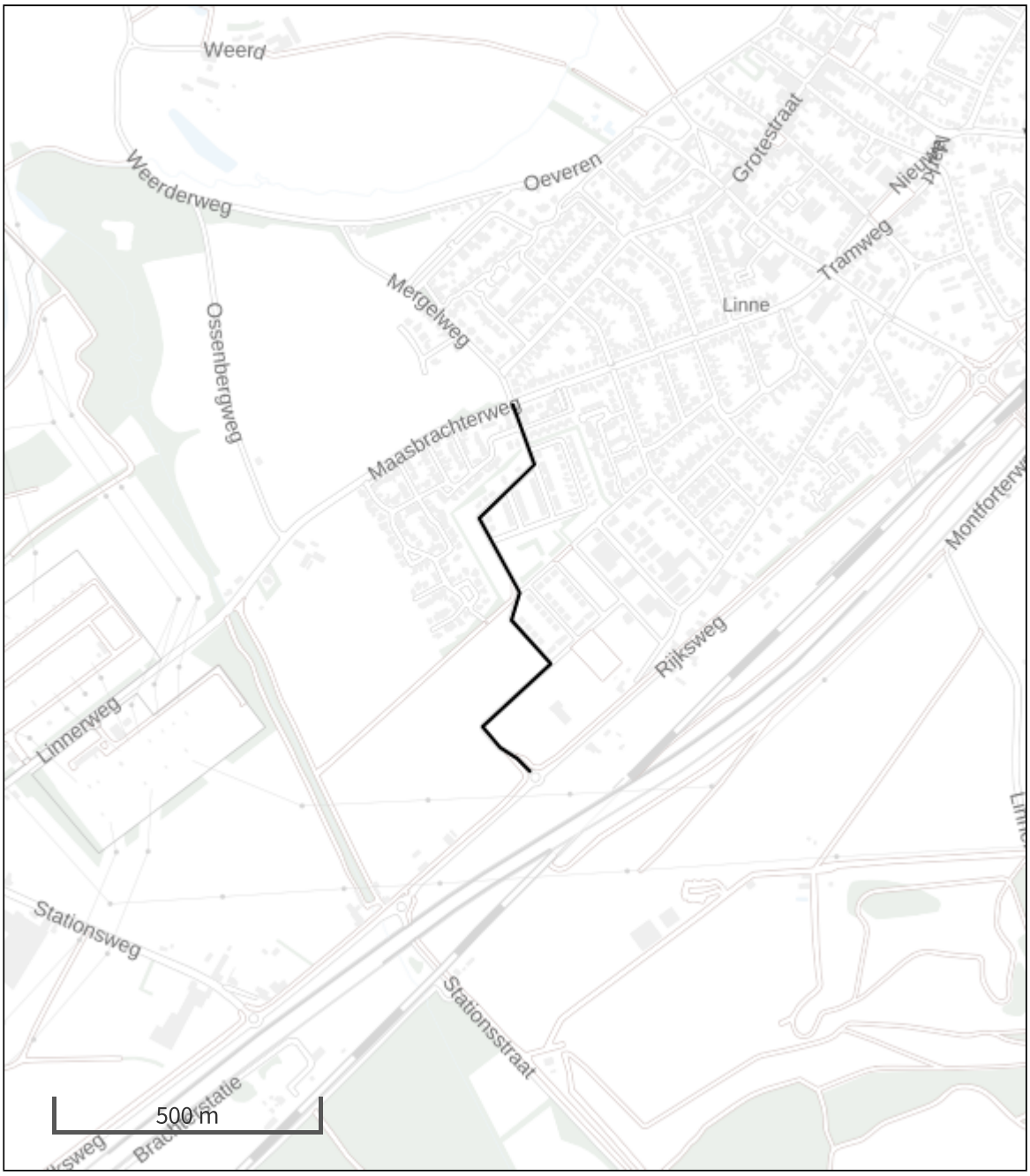
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
MAG070 - gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

MAG070 - gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	2,2 kg/j	56,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG070 - gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

MAG070 - gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	56,8 kg/j
Locatie	X:193144,23 Y:351286,88	Type scherm	-	-	NO_2	8,9 kg/j
Lengte	896,25 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	612,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

B1.2 Aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Maasgouw
Inrichtingslocatie	Parklaan, 6067 Linne

Activiteit

Omschrijving	MAG070 Linnerpark
Toelichting	MAG070 Linnerpark fase 3B Stikstofdepositie aanlegfase 2023

Berekening

AERIUS kenmerk	RydzvBTrBRd4
Datum berekening	05 oktober 2023, 12:59
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
MAG070 - Fase 3B - 2023 - Beoogd	2023	4,2 kg/j	16,7 kg/j

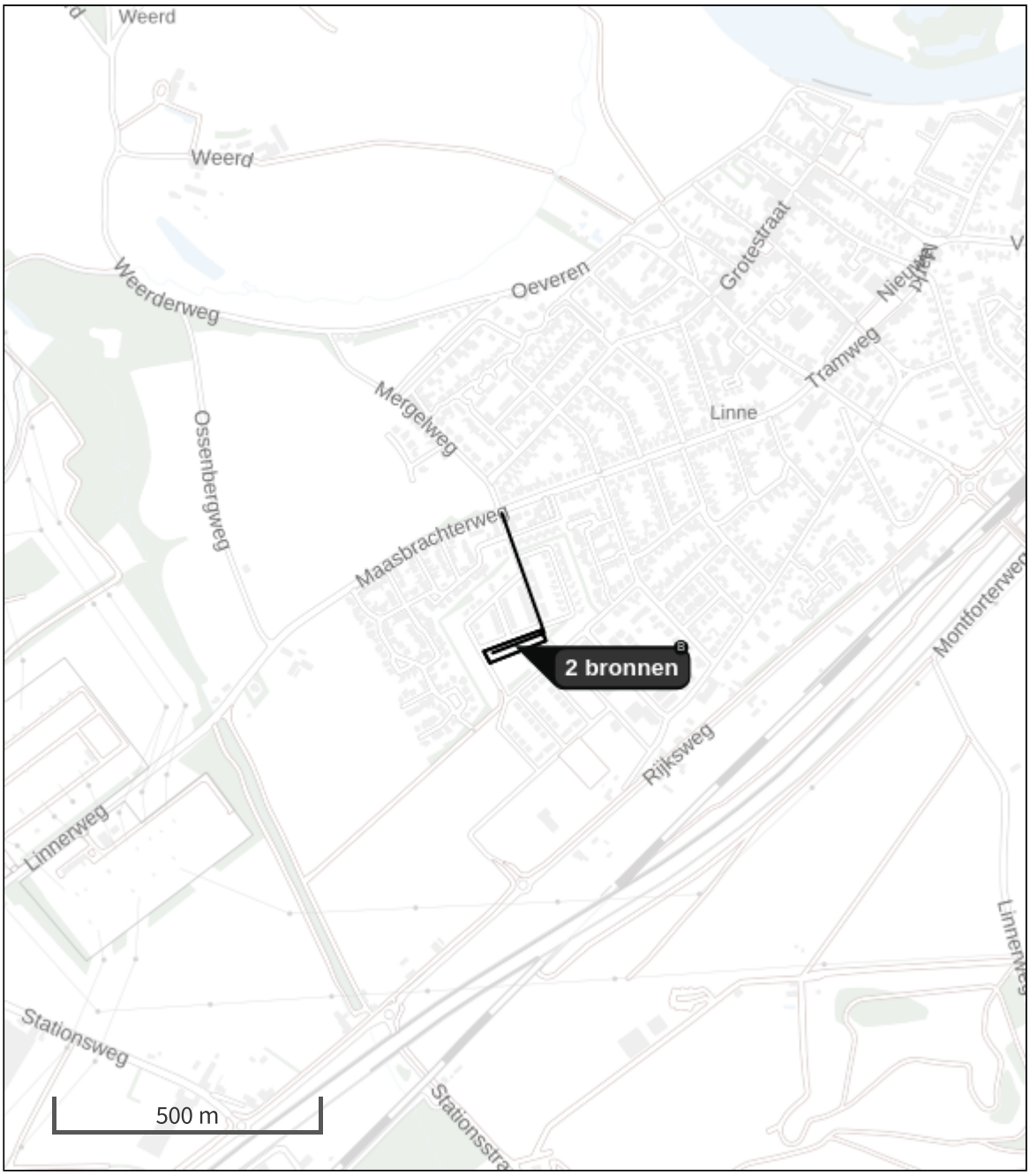
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
MAG070 - Fase 3B - 2023 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

MAG070 - Fase 3B - 2023 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Aanlegfase 42 appartementen	3,1 kg/j	12,8 kg/j
3 Anders... | Anders... | Heistelling	1,1 kg/j	3,1 kg/j
Verkeersnetwerk	20,2 g/j	0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG070 - Fase 3B - 2023" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

MAG070 - Fase 3B - 2023, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanlegfase 42 appartementen	NO_x	12,8 kg/j
Locatie	X:193161,3 Y:351410,19	NH_3	3,1 kg/j
Oppervlakte	0,27 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
100 ton rupskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	9030 l/j	300 u/j	632 l/j	NO_x	8,8 kg/j
					NH_3	2,2 kg/j
Rupskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2078 l/j	80 u/j	145 l/j	NO_x	2,3 kg/j
					NH_3	0,5 kg/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1617 l/j	80 u/j	113 l/j	NO_x	1,8 kg/j
					NH_3	0,4 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,8 kg/j
Locatie	X:193194,63 Y:351499,81	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	346,74 m	Hoogte	-	-	NH_3	20,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.440,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	400,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	268,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	3,1 kg/j
Locatie	X:193161,29 Y:351410,19	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	1,1 kg/j
		Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,27 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Maasgouw
Inrichtingslocatie	Parklaan, 6067 Linne

Activiteit

Omschrijving	MAG070 Linnerpark
Toelichting	MAG070 Linnerpark fase 4A Stikstofdepositie aanlegfase 2024

Berekening

AERIUS kenmerk	RjV2k8RZwcoj
Datum berekening	05 oktober 2023, 13:00
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
MAG070 - Fase 4A - 2024 - Beoogd	2024	3,8 kg/j	33,7 kg/j

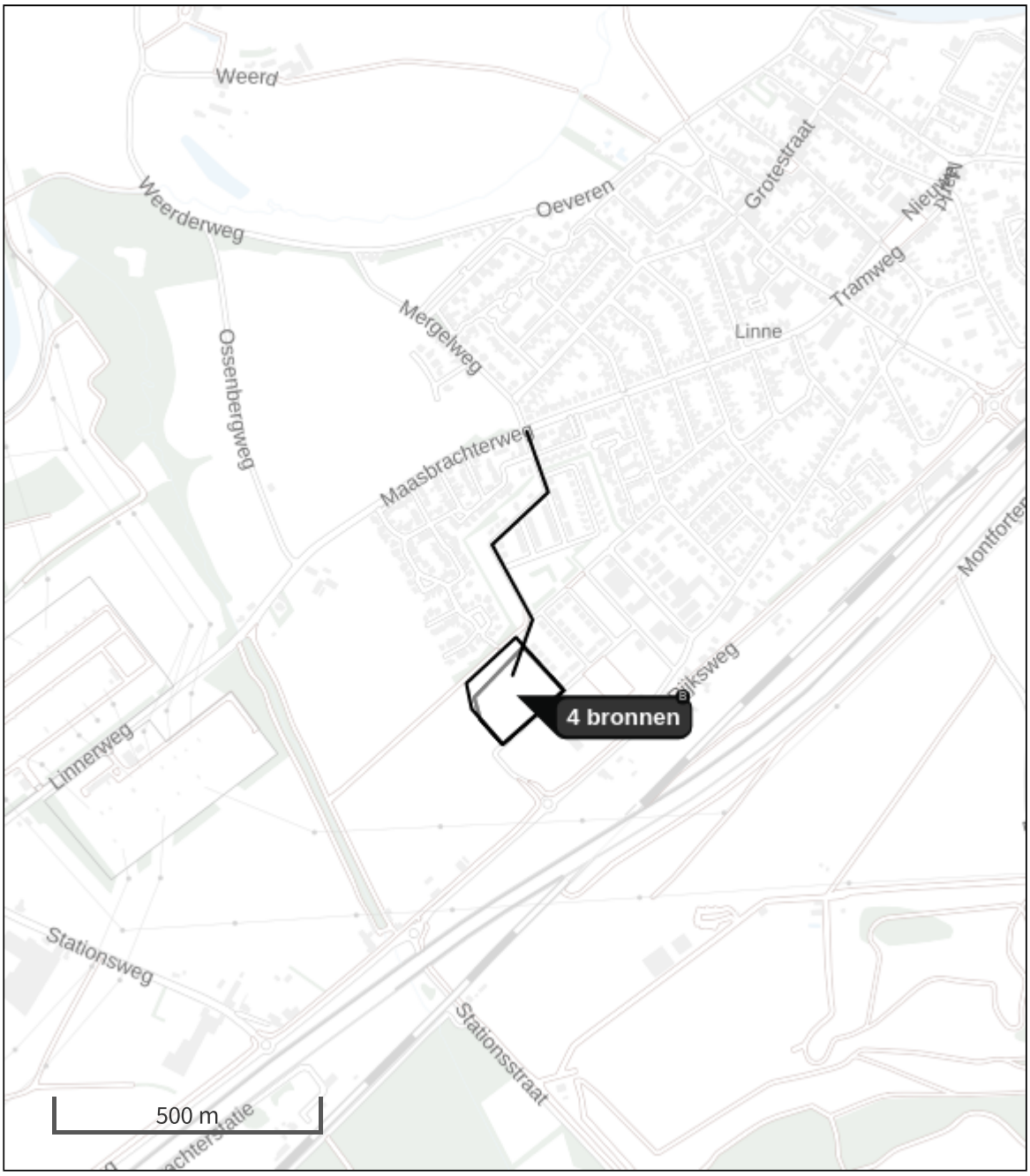
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
MAG070 - Fase 4A - 2024 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

MAG070 - Fase 4A - 2024 (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Aanleg 32 MorgenWonen-Woningen	0,9 kg/j	23,2 kg/j
3 Anders... | Anders... | Heistelling	1,8 kg/j	0,7 kg/j
4 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Aanleg 3 vrijstaande woningen	0,6 kg/j	4,0 kg/j
5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bouwrijp maken	0,5 kg/j	3,9 kg/j
Verkeersnetwerk	41,5 g/j	2,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG070 - Fase 4A - 2024" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

MAG070 - Fase 4A - 2024, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 32 MorgenWonen-Woningen	NO_x	23,2 kg/j
		NH_3	0,9 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,9		
Oppervlakte	1,60 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	878 l/j	280 u/j		NO_x	19,0 kg/j
					NH_3	6,6 g/j
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3612 l/j	192 u/j	252 l/j	NO_x	4,2 kg/j
					NH_3	0,9 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer		Links	Rechts	NO_x	2,0 kg/j
Locatie	X:193071,93 Y:351445,15	Type scherm	-	-	NO_2	0,5 kg/j
Lengte	543,28 m	Hoogte	-	-	NH_3	41,5 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.860,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	774,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	0,7 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	1,8 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	1,60 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 3 vrijstaande woningen	NO_x	4,0 kg/j
		NH_3	0,6 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91		
Oppervlakte	1,60 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	877 l/j	24 u/j	61 l/j	NO_x	1,0 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	445 l/j	24 u/j	31 l/j	NO_x	0,5 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1070 l/j	48 u/j	74 l/j	NO_x	1,5 kg/j
					NH_3	0,3 kg/j
Trilplaat	Stage-V, >= 2019 , <= 56 kW, diesel, SCR: nee	40 l/j	24 u/j		NO_x	0,9 kg/j
					NH_3	0,0 kg/j

5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwrijp maken	NO_x	3,9 kg/j
Locatie	X:193114,83 Y:351168,94	NH_3	0,5 kg/j
Oppervlakte	2,00 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Tractor	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	82 l/j	8 u/j	5 l/j	NO_x	0,4 kg/j
					NH_3	19,7 g/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	424 l/j	40 u/j	29 l/j	NO_x	0,9 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	454 l/j	40 u/j	31 l/j	NO_x	0,9 kg/j
					NH_3	0,1 kg/j
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1182 l/j	72 u/j	82 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	0,3 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Maasgouw
Inrichtingslocatie	Parklaan, 6067 Linne

Activiteit

Omschrijving	MAG070 Linnerpark
Toelichting	MAG070 Linnerpark fase 4B Stikstofdepositie aanlegfase 2025

Berekening

AERIUS kenmerk	RYcT2DwhBtEv
Datum berekening	05 oktober 2023, 13:00
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
MAG070 - Fase 4B - 2025 - Beoogd	2025	3,9 kg/j	17,5 kg/j

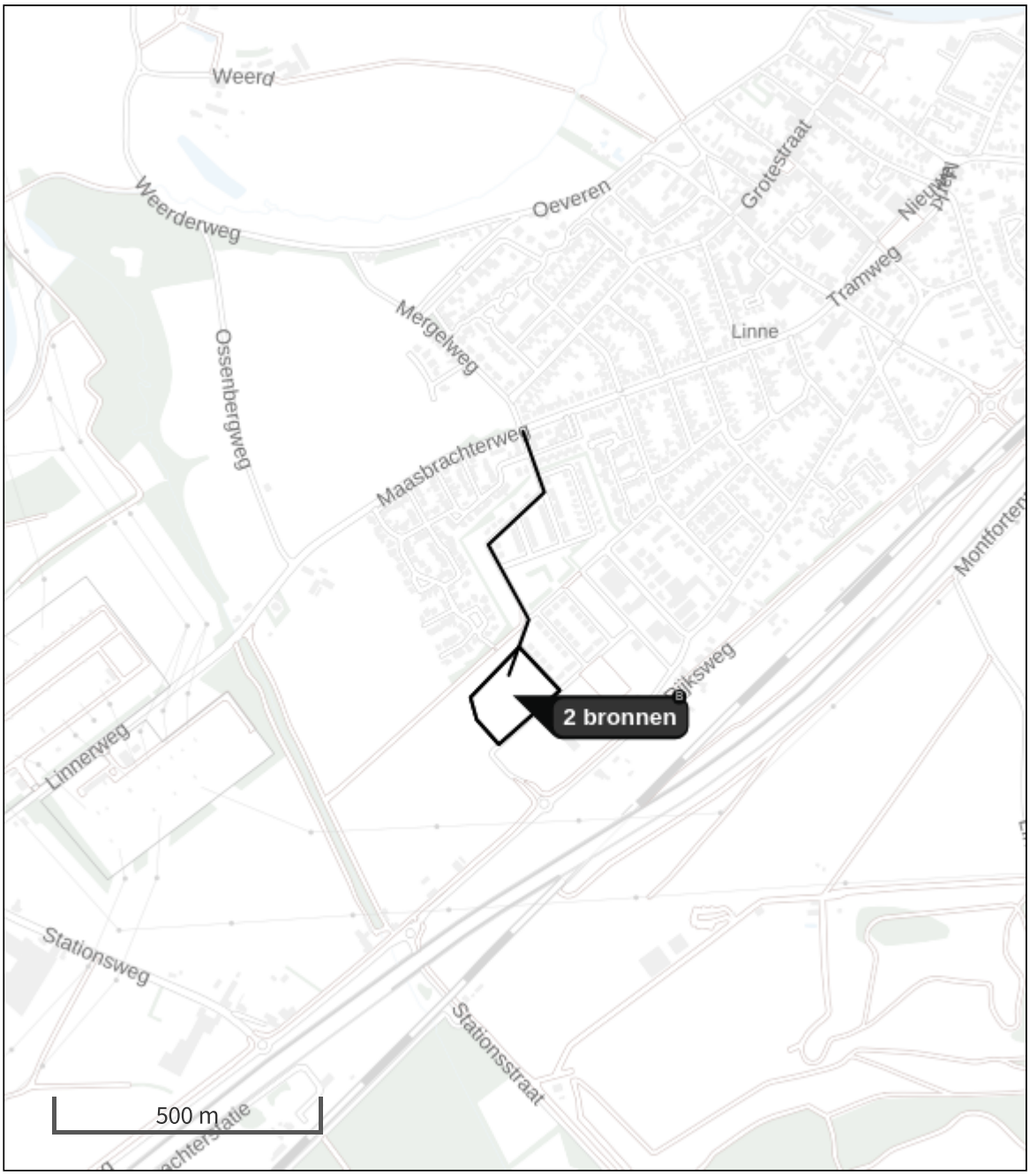
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
MAG070 - Fase 4B - 2025 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

MAG070 - Fase 4B - 2025 (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Anders... | Anders... | Heistelling	1,0 kg/j	0,4 kg/j
3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Aanleg 11 vrijstaande woningen	2,8 kg/j	16,4 kg/j
Verkeersnetwerk	19,2 g/j	0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG070 - Fase 4B - 2025" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

MAG070 - Fase 4B - 2025, Rekenjaar 2025

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,8 kg/j
Locatie	X:193071,93 Y:351445,15	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	543,28 m	Hoogte	-	-	NH_3	19,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.200,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	220,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	1,0 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	1,60 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 11 vrijstaande woningen	NO_x	16,4 kg/j
		NH_3	2,8 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91		
Oppervlakte	1,60 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3217 l/j	88 u/j	225 l/j	NO_x	3,1 kg/j
					NH_3	0,8 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3264 l/j	176 u/j	228 l/j	NO_x	3,7 kg/j
					NH_3	0,8 kg/j
Laadschop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1311 l/j	88 u/j	91 l/j	NO_x	1,8 kg/j
					NH_3	0,3 kg/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3924 l/j	176 u/j	274 l/j	NO_x	4,3 kg/j
					NH_3	0,9 kg/j
Trilplaat	Stage-V, >= 2019 , <= 56 kW, diesel, SCR: nee	148 l/j	88 u/j		NO_x	3,4 kg/j
					NH_3	1,1 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Maasgouw
Inrichtingslocatie	Parklaan, 6067 Linne

Activiteit

Omschrijving	MAG070 Linnerpark
Toelichting	MAG070 Linnerpark woonrijp Stikstofdepositie aanlegfase 2026

Berekening

AERIUS kenmerk	Rr6EKBFDTkeU
Datum berekening	05 oktober 2023, 13:00
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
MAG070 - Woonrijp - 2026 - Beoogd	2026	2,6 kg/j	16,6 kg/j

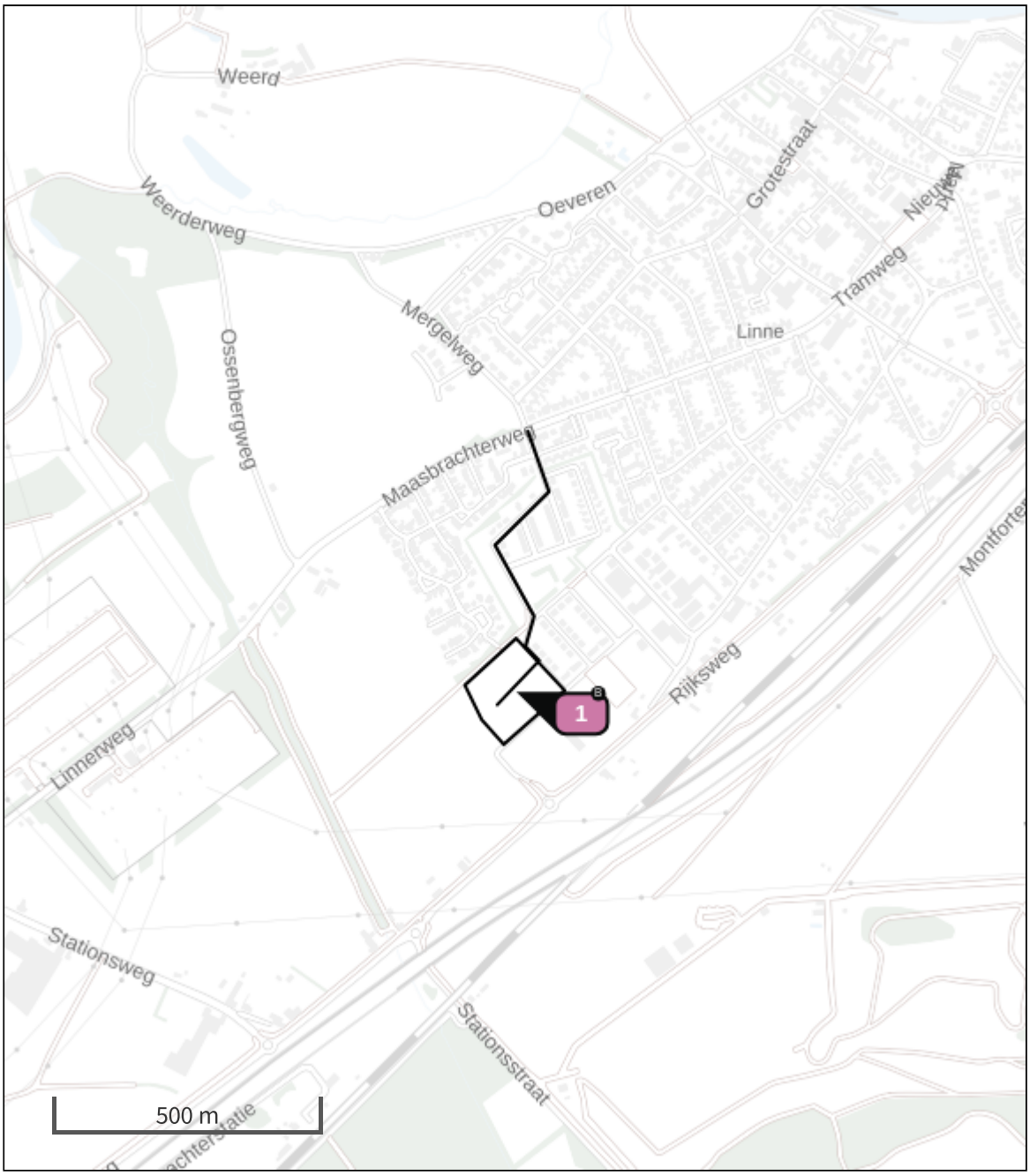
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
MAG070 - Woonrijp - 2026 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

MAG070 - Woonrijp - 2026 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Woonrijp maken	2,6 kg/j	15,7 kg/j
Verkeersnetwerk	22,3 g/j	0,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG070 - Woonrijp - 2026" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

MAG070 - Woonrijp - 2026, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Woonrijp maken	NO_x	15,7 kg/j
Locatie	X:193113,66 Y:351168,15	NH_3	2,6 kg/j
Oppervlakte	1,98 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7345 l/j	360 u/j	514 l/j	NO_x	7,7 kg/j
					NH_3	1,8 kg/j
Wals	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	1361 l/j	120 u/j	95 l/j	NO_x	1,8 kg/j
					NH_3	0,3 kg/j
Laadschop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1192 l/j	80 u/j	83 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	0,3 kg/j
Trilplaat	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	135 l/j	80 u/j		NO_x	3,1 kg/j
					NH_3	1,0 g/j
Asfaltmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	995 l/j	80 u/j	69 l/j	NO_x	1,5 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,9 kg/j
Locatie	X:193098,48 Y:351402,43	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	633,82 m	Hoogte	-	-	NH_3	22,3 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.200,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	220,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023_20231004_fd8d865135
Database versie	2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

B2 EMISSIEBEPALING

Emissiebepaling fase 3B

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficientie	Belasting [%]	Dieselkental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO_x-emissie zonder reductie [kg]	NOx-emissie met reductie [kg]	NH_3-emissie [kg]
100 ton rupskraan tbv montage woning	STAGE IV	2018	186	D	0,9227447	61,0000%	30,10	300	9029,2	632,0	8,72	8,72	2,17
Hoogwerker	Elektrisch	-	80	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-
Rupskraan	STAGE IV	2018	160	D	0,9227447	61,0000%	25,96	80	2077,2	145,4	2,06	2,06	0,50
Shovel	STAGE IV	2018	137	D	0,9227447	55,0000%	20,21	80	1616,9	113,2	1,69	1,69	0,39
Heistelling	STAGE IIIb	2013	300	C	0,970299	69,2857%	57,33	80	4586,5	183,5	30,67	3,07	1,10
										Totaal:	**43,15**	**15,55**	**4,15**

Bouwverkeer

Categorie	Voertuigen per dag	Bewegingen per dag	Voertuigen totaal	Bewegingen totaal
Lichtverkeer		0	720,0	**1440,0**
Middel zwaar vrachtverkeer		0	200,0	**400,0**
Zwaar vrachtverkeer		0	134,0	**268,0**

Aantal woningen: 1 **Uitvoeringsduur:** 1 jaar

	Totaal	Per jaar
Mobiele werktuigen:	15,5 kg NOx 4,2 kg NH3	**15,5 kg NOx** **4,2 kg NH3**
Bouwverkeer:	1.440,0 bewegingen licht verkeer 400,0 bewegingen middelzwaar 268,0 bewegingen zwaar	**1.440,0 bewegingen licht verkeer** **400,0 bewegingen middelzwaar** **268,0 bewegingen zwaar**

Emissiebepaling fase 4A

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficientie	Belasting [%]	Dieselkental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO_x-emissie zonder reductie [kg]	NOx-emissie met reductie [kg]	NH_3-emissie [kg]
Bouwrijp maken fase 4A en 4B													
Tractor	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	62,1429%	10,24	8	82,0	5,7	0,11	0,11	0,02
Shovel	STAGE IV	2018	70	D	0,9227447	55,0000%	10,59	40	423,5	29,6	0,54	0,54	0,10
Graafmachine	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	69,2857%	11,34	40	453,5	31,7	0,56	0,56	0,11
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	61,0000%	16,43	72	1182,8	82,8	1,31	1,31	0,28
32 "MorgenWonen" woningen													
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	250	-	-	-	-	-
Hoogwerker	STAGE V	2021	25	A	0,8953383	40,7143%	3,14	280	878,8	0	18,97	18,97	0,01
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	115	D	0,9227447	61,0000%	18,81	192	3611,8	252,8	3,85	3,85	0,87
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	128	6172,0	432,0	5,58	0,56	1,48
3 vrijstaande woningen													
Betonstorter	STAGE IV	2018	200	D	0,9227447	69,2857%	36,55	24	877,2	61,4	0,82	0,82	0,21
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	24	1157,2	81,0	1,05	0,10	0,28
Graafmachine	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	69,2857%	18,54	24	445,0	31,1	0,48	0,48	0,11
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	48	-	-	-	-	-
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	24	40,3	0	0,93	0,93	0,00
Verreiker	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	84,0000%	22,30	48	1070,2	74,9	1,10	1,10	0,26
										Totaal:	**35,28**	**29,32**	**3,72**

Bouwverkeer

Categorie	Voertuigen per dag	Bewegingen per dag	Voertuigen totaal	Bewegingen totaal
Lichtverkeer		0	930,0	**1860,0**
Middel zwaar vrachtverkeer		0	0,0	**0,0**
Zwaar vrachtverkeer		0	387,0	**774,0**

	Totaal	Per jaar
Mobiele werktuigen:	29,3 kg NOx 3,7 kg NH3	**29,3 kg NOx** **3,7 kg NH3**
Bouwverkeer:	1.860,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 774,0 bewegingen zwaar	**1.860,0 bewegingen licht verkeer** **0,0 bewegingen middelzwaar** **774,0 bewegingen zwaar**

Emissiebepaling fase 4B

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficientie	Belasting [%]	Dieselkental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO_x-emissie zonder reductie [kg]	NOx-emissie met reductie [kg]	NH_3-emissie [kg]
11 vrijstaande woningen													
Betonstorter	STAGE IV	2018	200	D	0,9227447	69,2857%	36,55	88	3216,5	225,2	3,01	3,01	0,77
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	88	4243,2	297,0	3,83	0,38	1,02
Graafmachine	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	69,2857%	18,54	176	3263,3	228,4	3,49	3,49	0,78
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	176	-	-	-	-	-
Laadschop	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	55,0000%	14,90	88	1310,9	91,8	1,49	1,49	0,31
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	88	147,9	0	3,40	3,40	0,00
Verreiker	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	84,0000%	22,30	176	3924,0	274,7	4,02	4,02	0,94
										Totaal:	**19,24**	**15,79**	**3,83**

Bouwverkeer

Categorie	Voertuigen per dag	Bewegingen per dag	Voertuigen totaal	Bewegingen totaal
Lichtverkeer		0	1100,0	**2200,0**
Middel zwaar vrachtverkeer		0	0,0	**0,0**
Zwaar vrachtverkeer		0	110,0	**220,0**

Aantal: 1 **Uitvoeringsduur:** 1 jaar

	Totaal	Per jaar
Mobiele werktuigen:	15,8 kg NOx 3,8 kg NH3	**15,8 kg NOx** **3,8 kg NH3**
Bouwverkeer:	2.200,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 220,0 bewegingen zwaar	**2.200,0 bewegingen licht verkeer** **0,0 bewegingen middelzwaar** **220,0 bewegingen zwaar**

Emissiebepaling fase woonrijp

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficientie	Belasting [%]	Dieselkental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO_x-emissie zonder reductie [kg]	NOx-emissie met reductie [kg]	NH_3-emissie [kg]
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	125	D	0,9227447	61,0000%	20,40	360	7344,4	514,1	7,68	7,68	1,76
Wals	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	69,2857%	11,34	120	1360,5	95,2	1,69	1,69	0,33
Laadschop	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	55,0000%	14,90	80	1191,7	83,4	1,35	1,35	0,29
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	80	134,5	0	3,09	3,09	0,00
Asfaltmachine	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	76,4286%	12,43	80	994,5	69,6	1,20	1,20	0,24
										Totaal:	**15,00**	**15,00**	**2,61**

Bouwverkeer

Categorie	Voertuigen per dag	Bewegingen per dag	Voertuigen totaal	Bewegingen totaal
Lichtverkeer		0	1100,0	**2200,0**
Middel zwaar vrachtverkeer		0	0,0	**0,0**
Zwaar vrachtverkeer		0	110,0	**220,0**

Aantal: **1** **Uitvoeringsduur:** **1 jaar**

	Totaal	Per jaar
Mobiele werktuigen:	15,0 kg NOx 2,6 kg NH3	**15,0 kg NOx** **2,6 kg NH3**
Bouwverkeer:	2.200,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 220,0 bewegingen zwaar	**2.200,0 bewegingen licht verkeer** **0,0 bewegingen middelzwaar** **220,0 bewegingen zwaar**

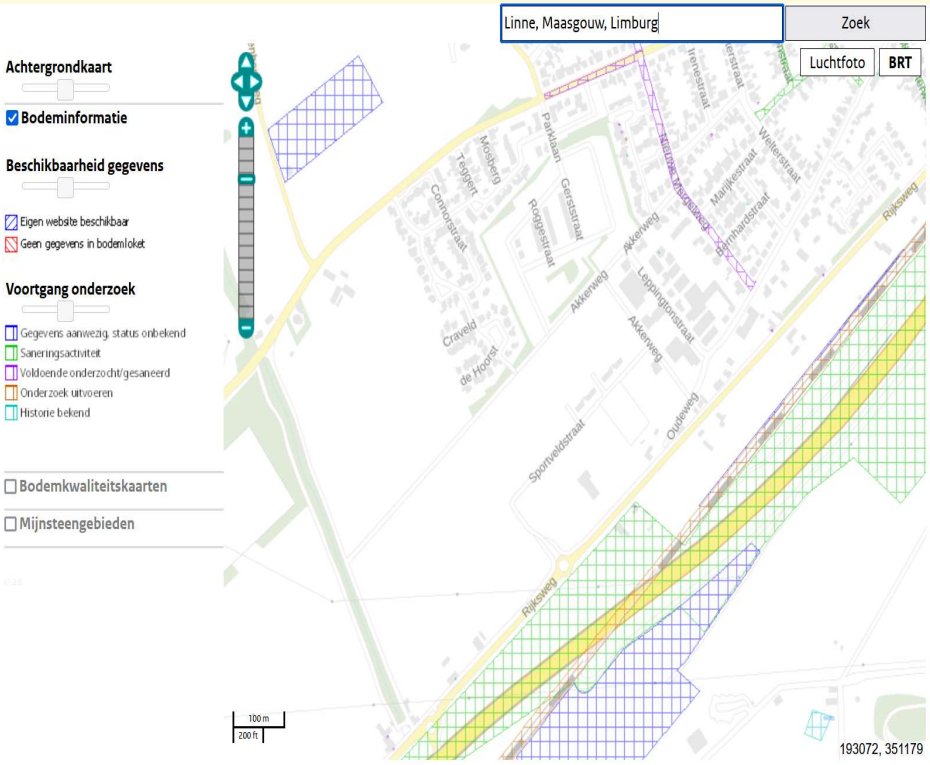
Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Bodemloket *Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk*

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Contactgegevens wijzigen

Home › Kaart

Kaart









4D architecten®

A dorpsstraat 102, 7468 CN
T 0547 - 38 32 80

E enter@4Darchitecten.nl
W www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:

MorgenWonen
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

project:

Appartementen te Linne

getekend: LH

papierformaat:

schaal:

gewijzigd:

datum: 03-10-2022

tekening:

omgevingsvergunning impressies

projectnr: 22-068-v

tek.nr: B-03

kvk 08019159
1021B
NL09 ABNA 0503 1632 60

enter

X:\data\2022\22-068-V\04. tek\03. revit\22-068-v_Linne.rvt



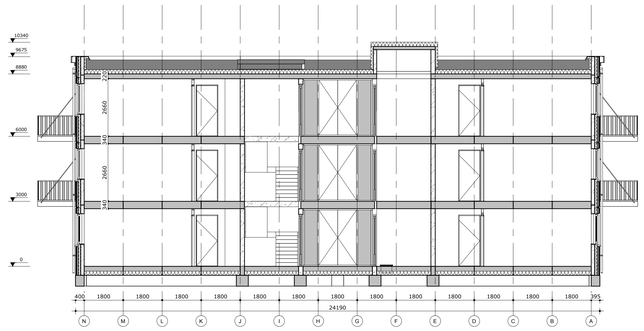
linkergevel

achtergevel

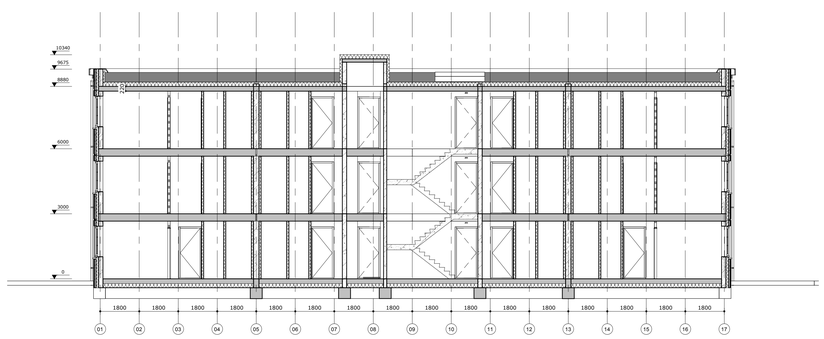


voorgevel

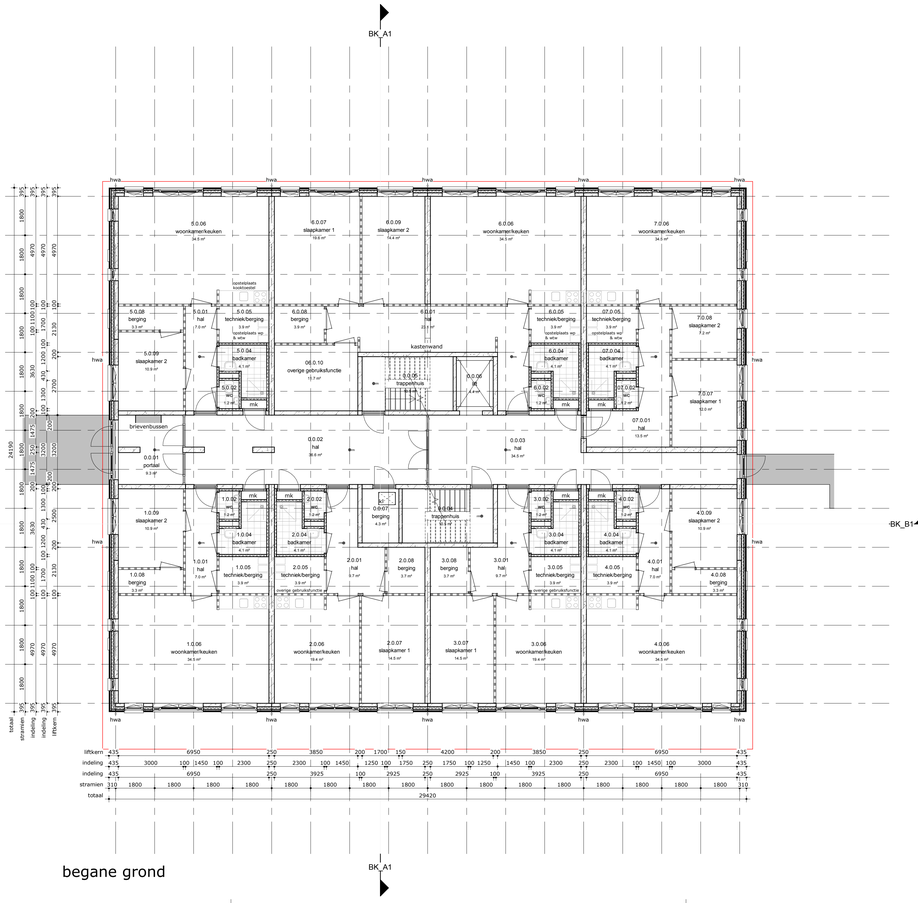
rechtergevel



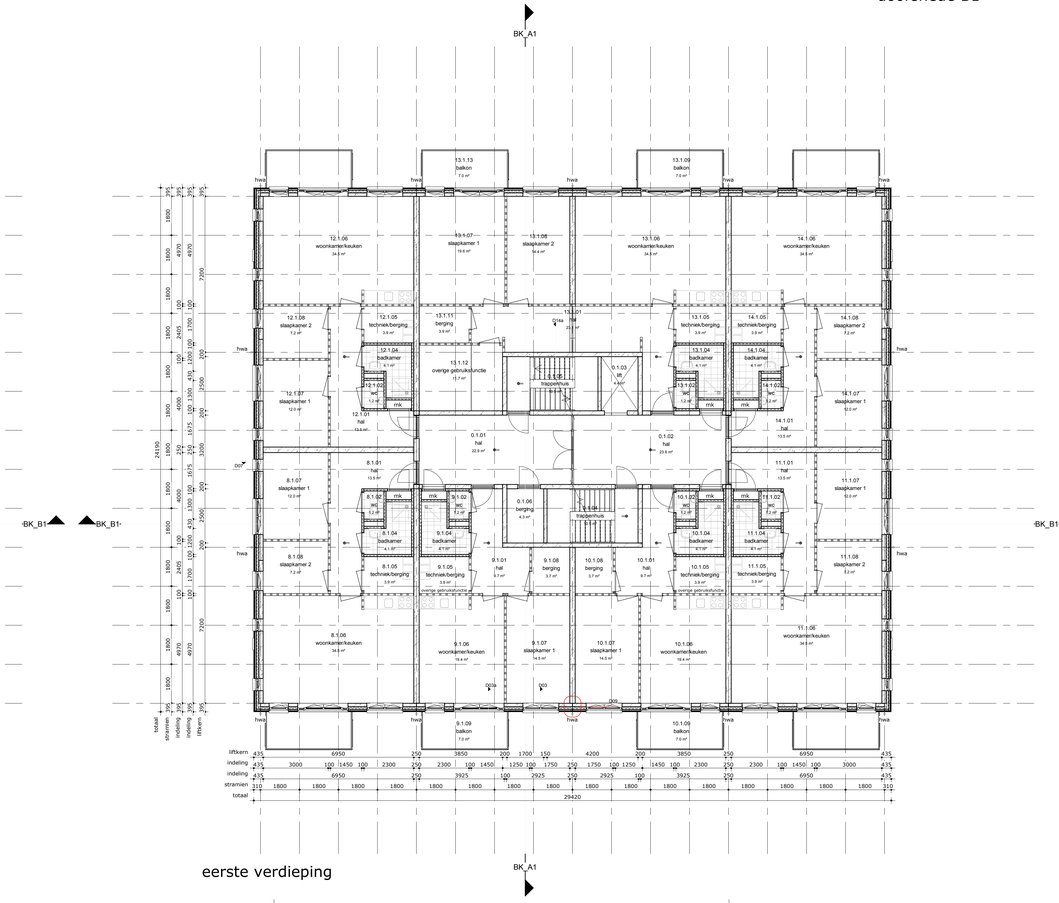
doorsnede A1



doorsnede B1



begane grond



eerste verdieping

algemeen

stabiliteit : vlgs. berekening
beton- en staalconstr. : vlgs. berek. en tek.
houtconstructie : vlgs. berek. en tek.
ventilatie : vlgs. NEN 1087 en NPR 1088
isolatie : vlgs. bouwbesluit
lucht- en waterdichtheid : vlgs. NEN 2690 & NEN 2778
elektrische installatie : vlgs. NEN 1010
waterinstallatie : vlgs. NEN 1006
SKG keurmerk : risicoklasse 2
beglazing : vlgs. NEN 3569
geheel : vlgs. bouwbesluit

renvooi

ls : leidingschacht
mk : meterkast

: hemelwaterafvoer
: niet ioniserende rookmelder tegen plafond aansluiten op lichtnet conform NEN 2555

: kruipluik in stalen omranding (500x700)

renvooi trap

hoogte : 3000 mm
aantrede : 230 mm
optrede : 176.5 mm
doorloophoogte : 2597 mm
hekwerk : 1020 mm
vloersparing : n.v.t. (2500x4200)

renvooi gevels

vr : ventilatierooster
-veiligheidsbeglazing toepassen als glas ≤ 850mm vloerpeil
-beglazing in de gevel uitvoeren als isolatieglas HR++ of triple glas

kleur- en materiaal

onderdeel	materiaal		kleur
metselwerk	steenstrips	1 2	rood genuanceerd
voeg	cement	1 2	antraciet
buitenkozijnen	kunststof		basaltgrijs RAL 7012
buitenramen	kunststof		basaltgrijs RAL 7012
buitendeuren	kunststof		basaltgrijs RAL 7012
voordeur	kunststof		basaltgrijs RAL 7012
raamdorpels	prefab beton		naturel
latei	thermisch verzinkt staal		naturel
dakbedekking	bitumen/epdm		antraciet/zwart
hwa	zink		naturel
balkonhek	staal		antraciet RAL 7016
dakrand	zetwerk		basaltgrijs RAL 7012

materialen & Rc-waarden

metselwerk 48mm
prefab beton 67mm
isolatie 120mm
prefab beton 160mm/200mm

prefab beton 150/200/250mm

binnenwand 100mm

betonvloer 220mm
isolatie 190mm

betonvloer 340mm

isolatie 220mm
betonvloer 220mm

dagmaat binnendeurkozijn 910x2300mm, uitgezonderd meterkast, cv-kast en trapkast binnendeurkozijn(en) t.p.v. natte ruimte(n) v.z.v. kunststeen onderdorpel

4D architecten®
dorpsstraat 102, 7466 CN
0547 - 38 32 00
enter@4Darchitecten.nl
www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:

MorgenWonen
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

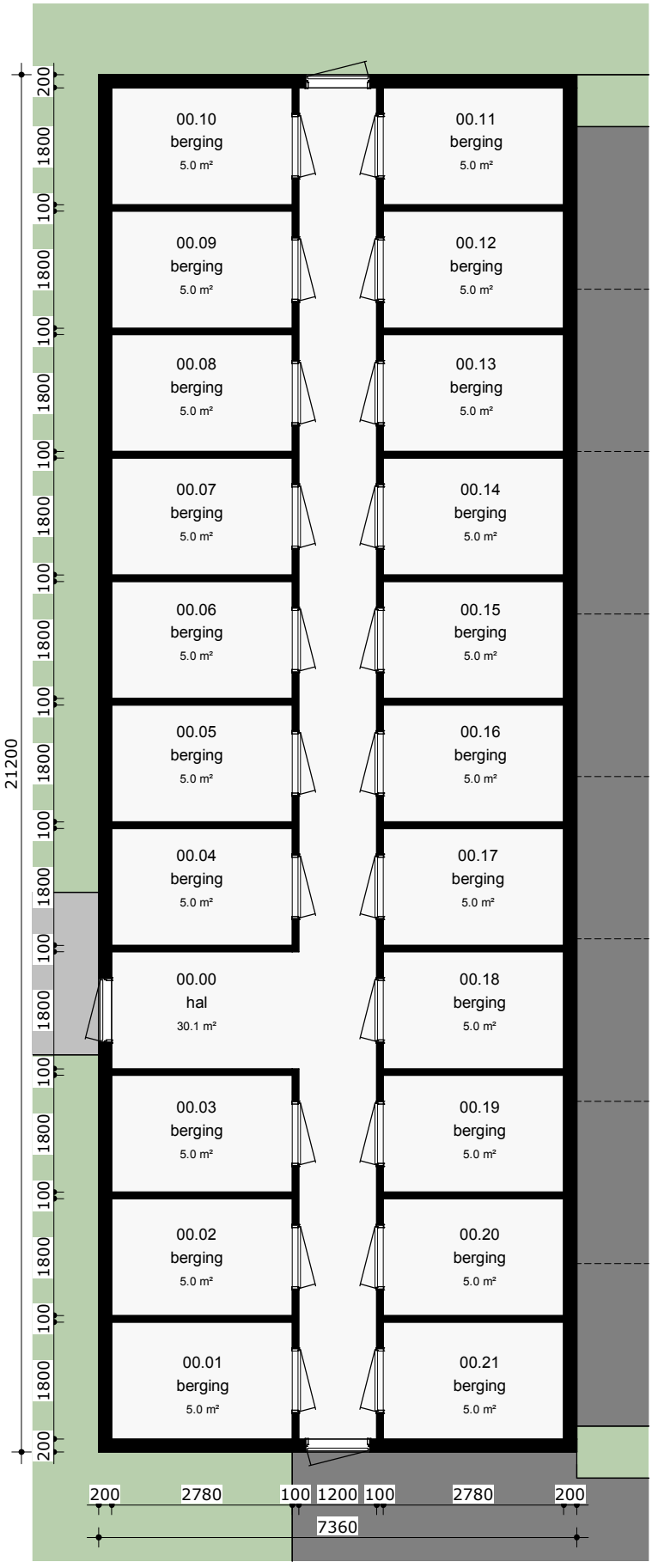
project:

Appartementen te Linne

getekend: LH
papierformaat:
schaal: 1:100
gewijzigd:
datum: 22-12-2022
tekening: omgevingsvergunning blad 1
projectnr.: 22-068-v
tek.nr.: B-01

IBAN 08019159
10218
RLSB ABNA 0503 1632 60
enter

X:\dwb\2022\22-068-V\04_tek\22-068-v_Linne.rvt



begane grond

22-068-v

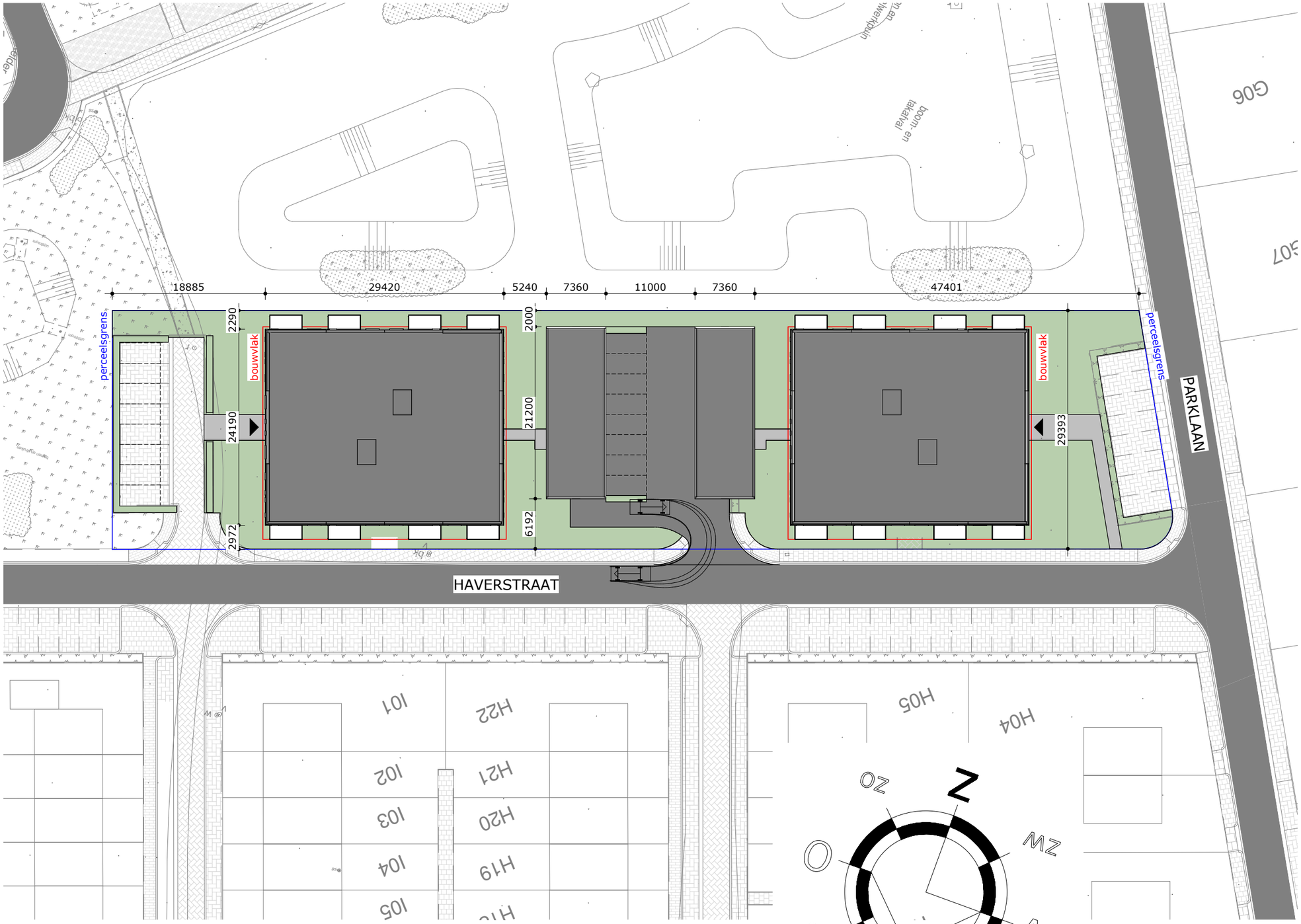
schaal: 1:100

datum: 03-10-2022

bergingen

4D architecten®

X:\data\2022\22-068-V\04. tek\03. revit\22-068-v_Linne.rvt



4D architecten®

A dorpsstraat 102, 7468 CN
T 0547 - 38 32 80

E enter@4Darchitecten.nl
W www.4Darchitecten.nl

opdrachtgever:

MorgenWonen
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

project:

Appartementen te Linne

getekend:
LH

papierformaat:
A3

schaal:
1:500

gewijzigd:

datum:
22-12-2022

tekening:

omgevingsvergunning
situatie

projectnr:
22-068-v

tek.nr:
B-00

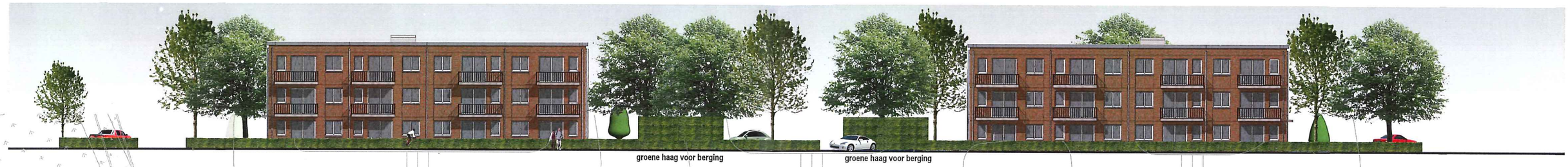
situatie

gemeente : Maasgouw
woonplaats : Linne
sectie : E
nummer : 3458 ged
perceel : 3793m²
beb. opp : 711+711+156+156
1734m²

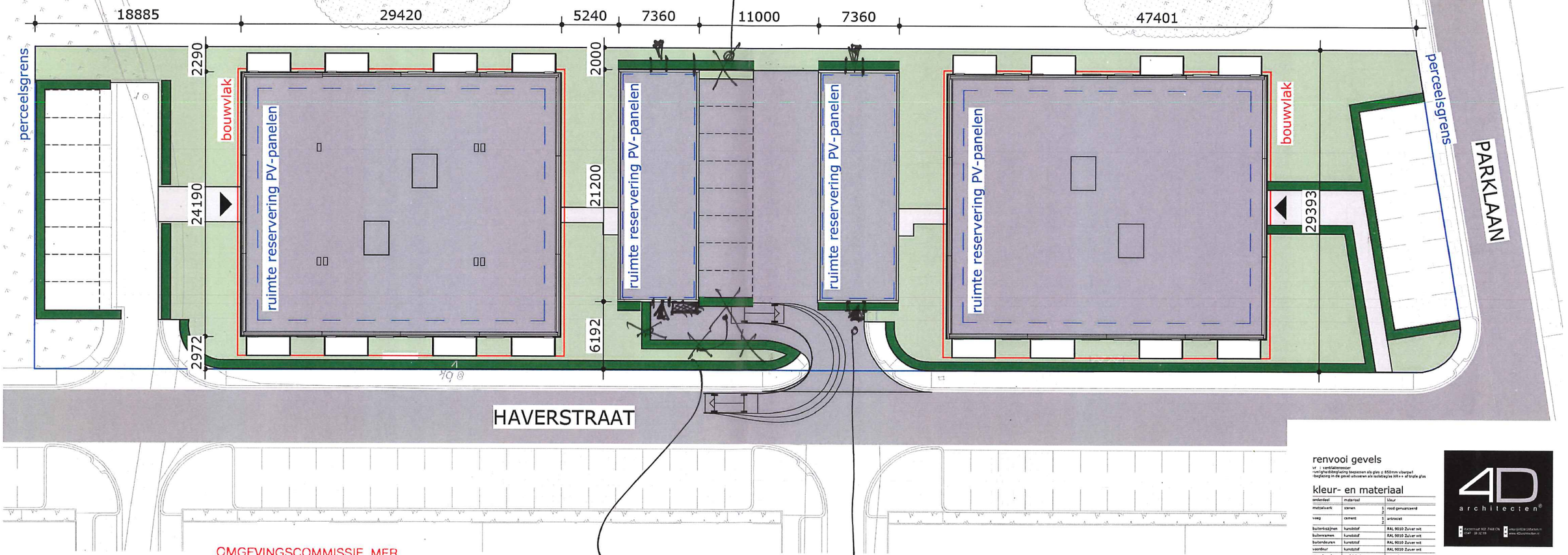
K kvk 08019159
B 10218
R NL09 ABNA 0503 1632 60

enter

X:\data\2022\22-068-V\04. tek\03. revit\22-068-v_Linne.rvt



LAGE HAAG NAAST PP. WEGLATEN



OMGEVINGSCOMMISSIE MER
Gemeente:
Advies aan Burgemeester en wethouders
omtrent de welstand
~~AANVAARDBAAR~~
AANVAARDBAAR ONDER VOORWAARDEN
~~AANGEHOUDEN~~
~~AFGEWEZEN~~

DATUM: 20
Namens de omgevingscommissie
De voorzitter

29.06.2023

LAGE HAGEN WEGLATEN

TORGANGEN NIET GETEKEND

renvooi gevels

vr : ventilatierooster
-veiligheidsbeglazing toepassen als glas ≥ 850mm vloerpeil
-beglazing in de gevel uitvoeren als isolatieglas HR++ of triple glas

kleur- en materiaal

onderdeel	materiaal	kleur
metselwerk	stenen	1 rood genuanceerd 2
voeg	cement	1 antraciet 2
buitenkozijnen	kunststof	RAL 9010 Zuiver wit
buitenramen	kunststof	RAL 9010 Zuiver wit
buitendeuren	kunststof	RAL 9010 Zuiver wit
voordeur	kunststof	RAL 9010 Zuiver wit
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	thermisch verzinkt staal	naturel
dakbedekking	bitumen/epdm	antraciet/zwart
hwa	PVC met lamb-X	naturel
balkonhek	staal	antraciet RAL 7016
dakrand	zinkwerk	basaltgrijs RAL 7012

materialen

- metselwerk 40mm / prefab beton 67mm / isolatie 120mm / prefab beton 160mm/200mm
- prefab beton 150/200/250mm
- binnenwand 100mm
- betonvloer 220mm / isolatie 190mm
- betonvloer 340mm
- isolatie / betonvloer 220mm

dagmaat binnendeurkozijn 910-2300mm, uitgezonderd meterkast, en kant en traphal binnendeurkozijn(en) t.p.v. natte ruimte(n) v.z.v. kunststeen onderdorpel

situatie

gemeente : Maasgouw
woonplaats : Linne
sectie : E
nummer : 3458 ged
perceel : 3793m²
beb. opp : 711+711+156+156
1734m²

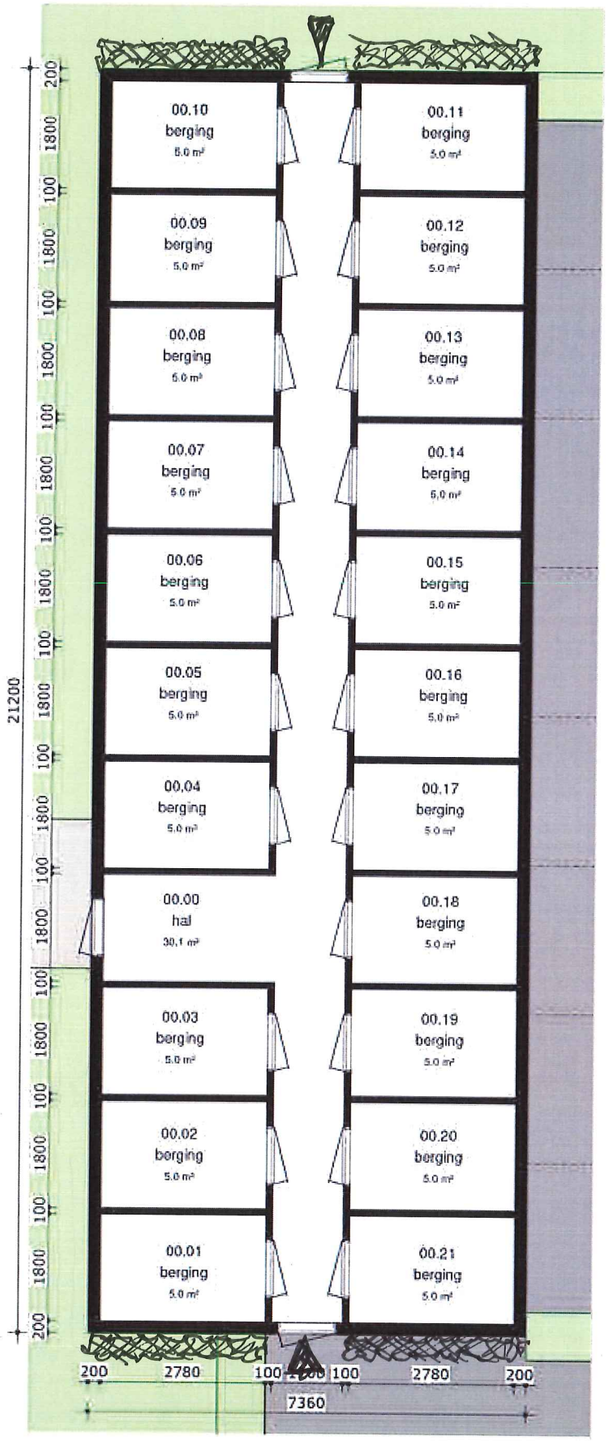
4D architecten

opdrachtgever:
MorgenWonen
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

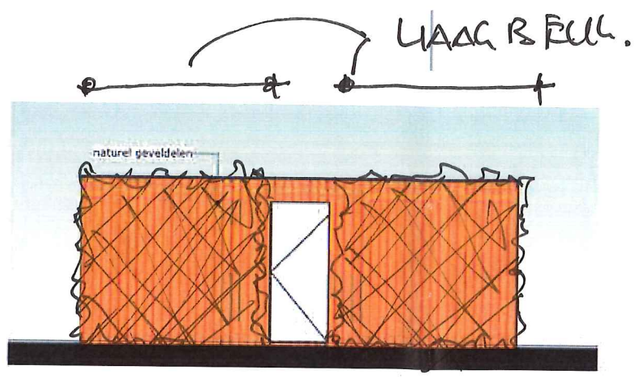
project:
Appartementen te Linne

getekend: LH
papierformaat:
schaal: 1:100
gewijzigd:
datum: 02-05-2023
tekening: omgevingsvergunning blad 1 b
projectnr: 22-068-v
tek.nr: B-01

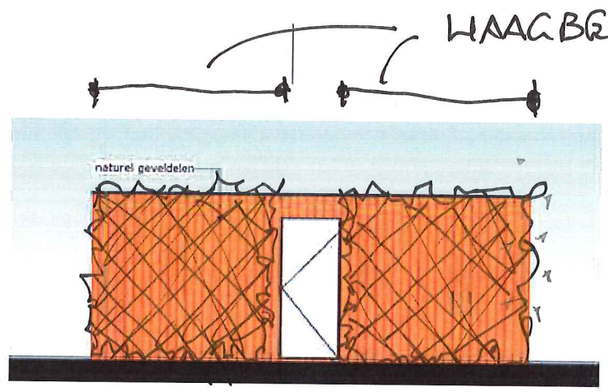
enter



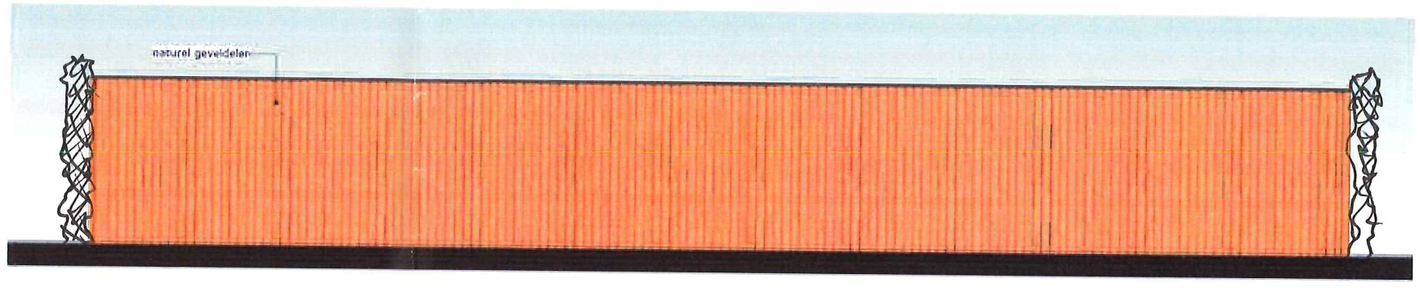
begane grond



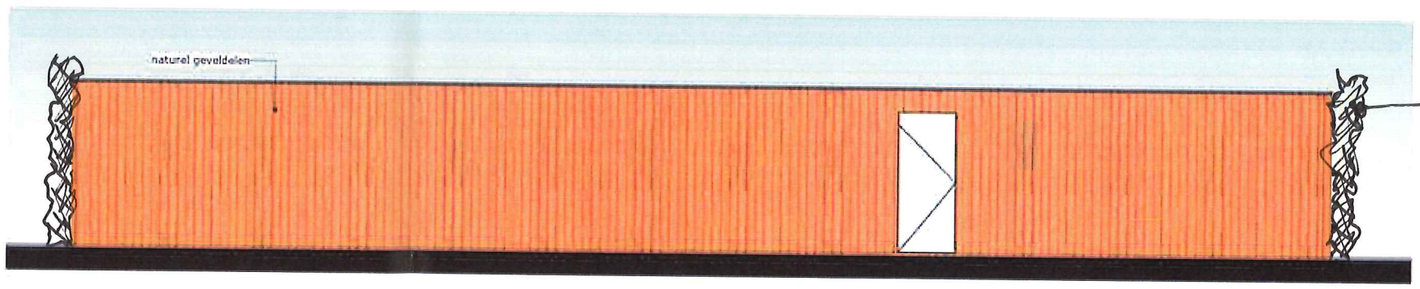
voorgevel berging



achtergevel berging



linkergevel



rechtergevel

KORTE GEVELS HAAGBREUK

OMGEVINGSCOMMISSIE MER
Gemeente:
Advies aan Burgemeester en wethouders
omtrent de welstand
~~AANVAARDBAAR~~
AANVAARDBAAR ONDER VOORWAARDEN
~~AANGEHOUDEN~~
~~AFGEWEZEN~~

DATUM:
29.06.2023

Namens de omgevingscommissie
De voorzitter

t.p.v. straatzijden en parkzijde
gevels voorzien van groene hagen

22-068-v
schaal: 1:100
datum: 13-06-2023
bergingen

4D architecten®

X:\data\2022\22-068-V\04. tek\03. revit\22-068-v_Linne.rvt

Rekenmodel	**Residuele Waarde**	peildatum	**1 juli 2023**
Object			
ADRES:	**Linnerpark**	Berekening op basis van bestemmingsplan	
PLAATS:	**Linne (gemeente Maasgouw)**		
DOSSIER:	**T 4777**		
SOORT ONROERENDE ZAAK:	**bouw 42 appartementen in 2 bijna identieke gebouwen in 3 lagen - verkoop - maximale mogelijkheden**		

Uitgangspunten:

Ontwikkel en bouwperiode		2 jaar				
Nieuw te bouwen appartementen, zelfstandige ontwikkeling, 2 gebouwen	Aangepast plan: bouw 2 bijna identieke appartementengebouwen met bijna 0 op de meter en concept Morgen Wonen Extra dakoppervlakte voor PV-panelen op bijgebouw. Afwijkingen tussen de 2 gebouwen betreffen oppervlakte/grondprojectie. Uitgangspunt is een gemiddelde verkoopopbrengst en gemiddelde kosten per m2.					
Planologische caapciteit				m2 Gebouw west	m2 Gebouw oost	
2 nagenoeg identieke gebouw in 3 lagen met in totaal 42 appartementen	Footprint per gebouw			792	818,4	
	Totaal metrage BVO per gebouw			2376	2455,2	
2 aparte gebouwen met bergingen, 21 stuks elk	Footprint 2 bijgebouwen			156,032	156,032	
				11,48	15,25	
Grootte locatie		3.643	m2			
te bouwen per gebouw		21	wooneenheden		21	wooneenheden
Per gebouw		21	wooneenheden gebouw west		21	wooneenheden gebouw oost
algemene ruimten begane grond plus 1e en 2e verdieping		321,97	m2 BVO		332,70	m2 BVO
resteert per gebouw voor 21 appartementen		2.054,03	m2 BVO		2.122,50	m2 BVO
		2.376,00			2.455,20	
Gemiddeld per appartement		97,81	m2 BVO		101,07	m2 BVO
Vormfactor		0,77			0,77	
Gemiddeld per appartement		**75,04**	m2 GBO		**77,54**	m2 GBO
Totaal te bouwen/realiseren		21	wooneenheden		21	wooneenheden
Grootte per wooneenheid		113,14	m2 BVO (gem) en incl. algemene ruimten		116,91	m2 BVO (gem) en incl. alg. rmten
Metrage wooneenheden voor 2 gebouwen		2.376	m2 BVO		2.455	m2 BVO
Gebouw in		3	bouwlagen		3	bouwlagen
Bijgebouwen (berging en entree)		156,03	m2 BVO		156,03	m2 BVO
Gebouw in		1	bouwlaag		1	bouwlaag
Foortprint/bebouwde oppervlakte gebouwen volgens bestemmingsplan		792	m2 BVO		818	m2 BVO
Totaal metrage te realiseren appartementen volgens ontwerp		2.376	m2 BVO		2.455	m2 BVO
Correctie BVO algemene ruimten, trappen, liften etc		322	m2 BVO		333	m2 BVO
Totaal metrage appartementen BVO		2.054	m2 BVO		2.123	m2 BVO
Metrage GBO/woonoppervlak		1.576	m2 GBO		1.628	m2 GBO
Tarra		478			494	
Per appartement		75,04	m2 GBO		77,54	m2 GBO
Bijgebouwen-footprint		156	m2 BVO		156	m2 BVO
Metrage GBO		105	m2 GBO		105	m2 GBO
Per appartement toe te rekenen aan bijgebouwen (berging en entree)		5	m2 GBO		5	m2 GBO

Parkeernormen

Van toepassing: Parkeernormen Linne Zuidoost / nota parkeernormen en parkeerbijdrage-regeling gemeente Maasgouw van 3 februari 2011

Normering bij appartementen in de middenklasse (tot € 350.000)	1,6	plaats per appartement		op eigen terrein	
Bezoek/algemeen	0,3	plaats per appartement		in algemene ruimte	
Totaal per appartement	1,9	plaats per appartement			
Totaal nodig derhalve	39,9	plaatsen	is	80 plaatsen	
Maatwerkoplossing	78	plaatsen	is	2 minder maar akkoord - "maatwerk"	
Norm per parkeerplaats	25	m2 per plaats (inclusief rijden en manoeuvreren)			
Grondbeslag parkeren	998	m2		1.950 m2	bij 78 plaatsen

Grondbalans	792	m2 footprint	voor 2 hoofdgebouwen
	156	m2 footprint	voor 2 maal entree en bergingen
	600	m2 parkeren	24 plaatsen op eigen terrein, 54 in openbaar gebied
	1.548	m2 totale plan incl eigen parkeren	
	2.095	m2 over voor groen/entourage	

Alternatief:	Parkeren in openbaar gebied	54	plaatsen	
	Op maaiveld op kavel	24	plaatsen	vrij aan te leggen

Opbrengsten	**76,3**	m2 GBO per appartement excl. GBO bergingen (gemiddeld)		
	€ 4.250,00	per m2 GBO op basis van referentiebeeld	Nieuw. Duurzaam	
Marktwaarde complex van 42 appartementen vrij op naam en inclusief BTW	**€ 13.617.437**			
Gemiddeld per woning vrij op naam en inclusief BTW	€ 324.225	vrij op naam en inclusief BTW met bijna NUL op de meter / concept Morgen Wonen		

stijging opbrengsten per jaar	1,75%
stijging kosten per jaar	2,00%

Opbrengsten per 1 juli 2025

Omschrijving	aantal	waarde v.o.n. en incl BTW	marktwaarde (prijs ex BTW)	totaal peildatum	totaal 1 juli 2025
Nieuw te bouwen appartementen, zelfstandige ontwikkeling, 2 gebouwen (inclusief parkeren)	1	13.617.437	11.254.080	11.254.080	11.651.973
Totale opbrengsten					11.651.973
				-/-	
Totale opbrengsten					**11.651.973**
totale oppervlakte terrein in m2 incl parkeren (toegerekend)					**3.643**

Kosten per 1 juli 2025

Omschrijving	aantal	eenheid	prijs per eenheid ex BTW	totaal peildatum	totaal 1 juli 2025
opschonen terrein/bouwrijp maken	3.643	m2	5	18.215	18.952
kosten bouw appartementen- nul op de meter	4.831	m2	1.450	7.005.240	7.288.647
kosten bijgebouwen	312	m2	1.000	312.064	324.689
bijkomende kosten in %	25,0	%		1.829.326	1.903.334
kosten diverse onderzoeken en planvorming	1	st	45.000	45.000	46.821
kosten groenvoorziening in plangebied	1.308	m2	20	26.152	27.210
kosten aanleg/infra parkeerplaats	600	m2	100	60.000	62.427
kosten verleggenkabels en leidingen					-/- p.m.
bovenwijkse voorzieningen	3.643	m2	5	18.215	18.952
plankosten en ambtelijke bemoeienis	3.643	m2	5	18.215	18.952
onvoorzien	42	st	3.000	126.000	131.098
planschades					-/- p.m.
rentekosten over aankoop	4%	jaar	2,00		106.771
rentekosten over investeringen	4%	jaar	0,75		288.735
asbest- en bodemsanering					-/- p.m.
Totale kosten					**10.236.587**

Totale waarde per	**1 juli 2025**		**€**	**1.415.386**
Totale waarde (contante waarde) per	**1 juli 2023**	4,00%	**€**	**1.308.463**
		waarde per m2 exclusief BTW	**€**	**359,17**
Marktwaarde exclusief BTW			**€**	**1.308.463**
Afgerond			**€**	**1.308.000**

VAN DER HORST TAXATEURS

KERKHOF & KAKKENBERG RENTMEESTERS

Referenties bij Residuele Waarde-berekenig Linnerpark per 01-07-2023



Minderbroedersstraat		6041 KG	Roermond
86	m2 GBO		
€ 379.900,00			december-22
€ 4.417,44	per m2		
bouwjaar		2022	eigen P
inhoud		224	
perceel		0	

Aantal referenties	10	Berekeningen gemiddelde prijs
totale waarde	€ 3.456.900,00	
gemiddelde waarde	€ 345.690,00	gemiddelde transactiesprijs per eenheid
totale metrage WO	850,00	totaal metrage betrokken in transacties
gemiddelde oppervlakte WO	85,00	gemiddeld metrage per transactie
gemiddelde waarde per m2 WO	€ 4.066,94	gemiddelde prijs per voerkante meter WO



Wilhelminalaan 40		6042 EN	Roermond
79	m2 GBO		
€ 315.000,00			juli-22
€ 3.987,34	per m2		
bouwjaar		2022	eigen P
inhoud		243	
perceel		0	



Feurthstraat 39b		6114 CS	Susteren
83	m2 GBO		
€ 270.000,00			juni-22
€ 3.253,01	per m2		
bouwjaar		2018	eigen P
inhoud		270	
perceel		0	



t Veldje		6042 JB	Roermond
73	m2 GBO		
€ 295.000,00			juni-23
€ 4.041,10	per m2		
bouwjaar		2024	eigen P
inhoud		276	
perceel		0	



Gregoriuslaan 41		6114 NK	Susteren
100	m2 GBO		
€ 375.000,00			april-23
€ 3.750,00	per m2		
bouwjaar		2005	eigen P
inhoud		365	
perceel		0	



Heinsbergerweg 12 A05		6045 CH	Roermond
94	m2 GBO		
€ 430.000,00			augustus-22
€ 4.574,47	per m2		
bouwjaar		2022	eigen P
inhoud		363	
perceel		0	



Groene Kruisstraat 34		6049 BW	Herten
99	m2 GBO		
€ 399.000,00			december-22
€ 4.030,30	per m2		
bouwjaar		2010	geen eigen P
inhoud		298	
perceel		0	



Ernst Casimirstraat bouwnr 6		6041 CC	Roermond
70	m2 GBO		
€ 290.000,00			april-23
€ 4.142,86	per m2		
bouwjaar		2022	eigen P
inhoud		140	
perceel		0	



Molenweg 89		6041 KT	Roermond
80	m2 GBO		
€ 350.000,00			oktober-22
€ 4.375,00	per m2		
bouwjaar		2017	eigen P
inhoud		273	
perceel		0	



Ernst Casimirstraat bouwnr 22		6041 MH	Roermond
86	m2 GBO		
€ 353.000,00			februari-23
€ 4.104,65	per m2		
bouwjaar		2022	eigen P
inhoud		172	
perceel		0	

Inflatiescenario Vastgoedindex – versie maart 2023

Het inflatiescenario voor de Vastgoedindex wordt gepubliceerd ten behoeve van taxaties voor beleggers die participeren in de Nederlandse Vastgoedindex. In overleg met IVBN is in 2022 besloten om het inflatiescenario weer 2 keer per jaar te publiceren in maart en september. Dit is het inflatiescenario van maart 2023.

Voor de eerste twee jaar sluit het inflatiescenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau.[1] Voor 2025 volgt het de geraamde HICP-inflatie van het Centraal Planbureau.[2] De rest van de prognoseperiode is gebaseerd op de lange-termijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

Het actuele inflatiescenario verwerkt u in de Discounted Cashflow modellen.

	Flexibel inflatiescenario					
2022[3]	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
11,40%	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%

Het flexibele inflatiescenario geniet de voorkeur. Sommige taxatiemodellen zijn daar echter niet op ingericht. In dat geval hanteren taxateurs het gemiddelde scenario. Onderstaande cijfers geven een gemiddelde verwachting van de inflatie weer. Die zijn bestemd voor een 10-jaars, respectievelijk 15-jaars DCF-model.

Gemiddelde inflatie	
2023-2032	2023-2037
2,23%	2,15%

De voorgeschreven inflatiepercentages gelden alleen voor de verhoging van de contracthuren van commercieel onroerend goed, voor zover van toepassing. Voor de huurverhoging van woningen en de indexering van markthuren, onderhoudskosten en exploitatiekosten, mogen andere percentages gehanteerd worden. Bijvoorbeeld de markthuurontwikkeling of de bouwkostenindex.

Het nieuwste inflatiescenario past u toe vanaf het eerstvolgende kwartaal na publicatie van het scenario. Taxateurs beoordelen zelf de doorvertaling van wijzigingen in het inflatiescenario tussen verschillende perioden van taxeren.

Taxateurs die geen taxaties verrichten ten behoeve van de Nederlandse Vastgoedindex maar wel op zoek zijn naar een richtlijn voor de prognose, kunnen ook gebruik maken van het meest recente kwartaalbericht gepubliceerd door het Ten Have Instituut.

[1] Het CPB publiceert tweejaarlijks een prognose: in maart in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in september in de Macro Economische Verkenning (MEV). Dit scenario is van maart 2023. CPB-Raming maart 2023: Centraal Economisch Plan 2023

[2] De Nederlandsche Bank publiceerde in december de economische ontwikkelingen en vooruitzichten (dnb-eov-dec-2022_def.pdf) maar zegt daarin niets over de HICP in 2025. Die staat wel in de Raming van CPB over de jaren 2023 t/m 2027: Ramingen | CPB.nl

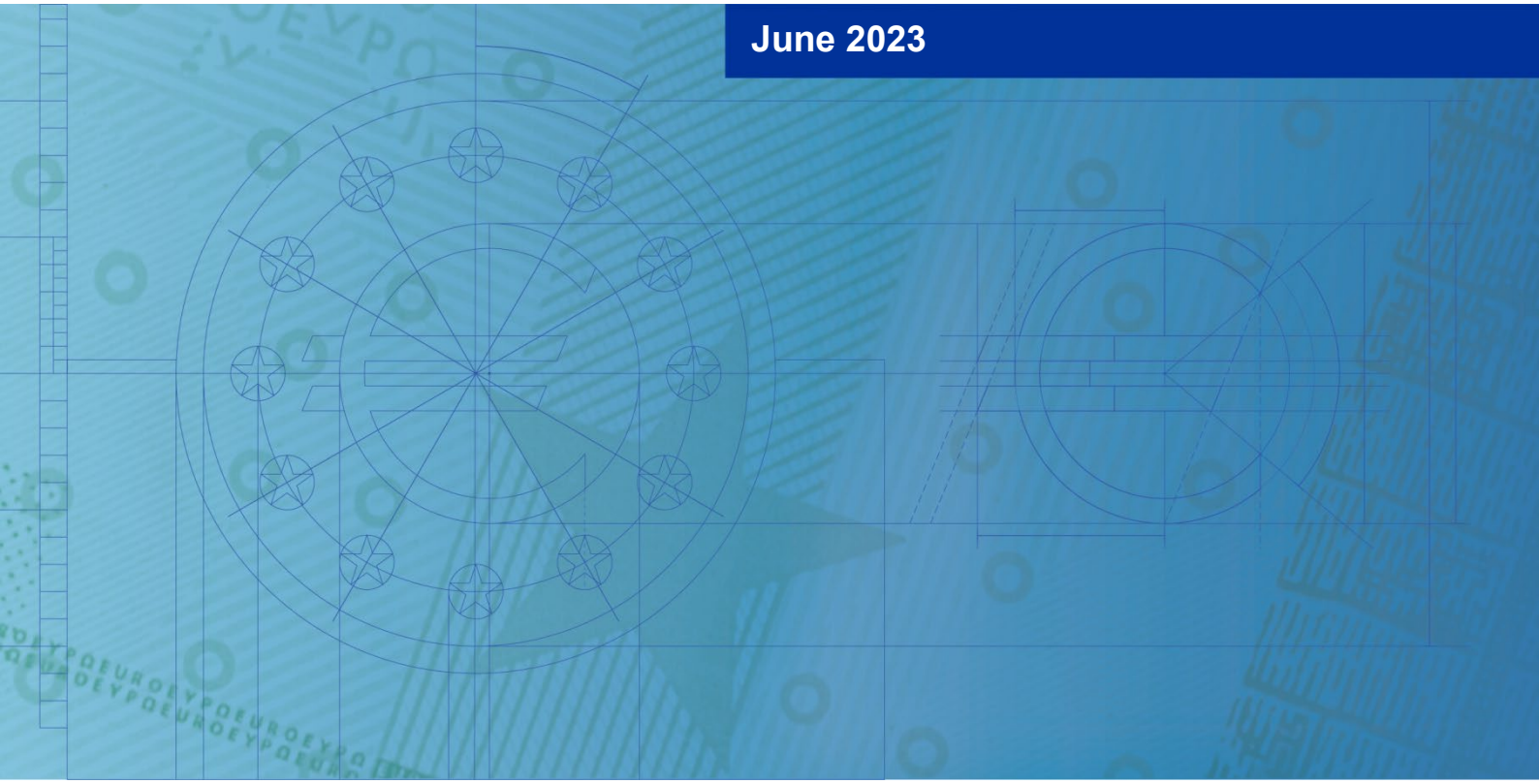
[3] HICP inflatiepercentage over 2022 van september 2022

EUROPEAN CENTRAL BANK

EUROSYSTEM

Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area

June 2023



Contents

1 Overview **2**

2 Real economy **4**

Box 1 Technical assumptions about interest rates, commodity prices and exchange rates 7

Box 2 The international environment 9

3 Fiscal outlook **13**

4 Prices and costs **14**

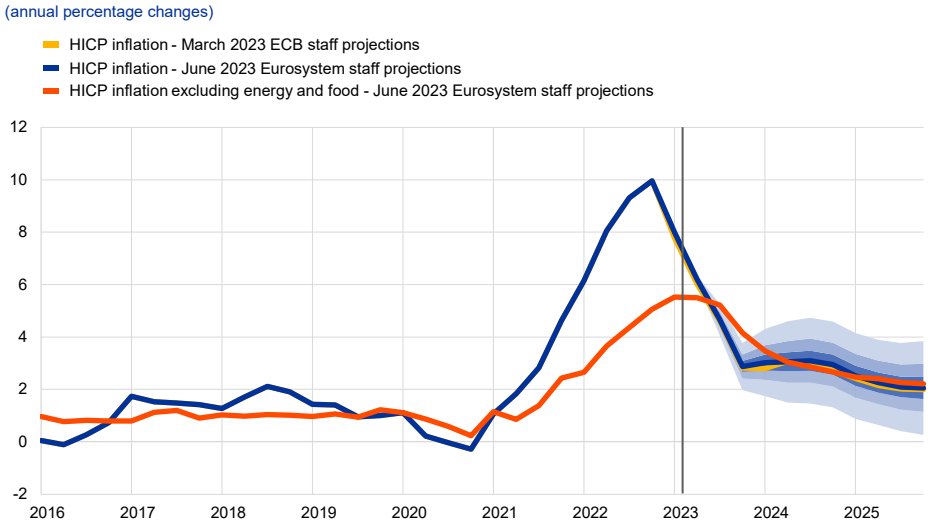
Box 3 Sensitivity analysis: alternative energy price paths 17

Box 4 Forecasts by other institutions 18

4 Prices and costs

HICP inflation is projected to decrease to an average of 5.4% in 2023 and then to 3.0% in 2024 and 2.2% in 2025. After a sharp decline in the course of 2023 inflation is expected to hover around 3.0% in 2024, before falling gradually further in 2025 (Chart 4). This decline in headline inflation over the projection horizon reflects declines in the annual rates of change of all the main components to varying degrees, with the profile also affected by fiscal policy measures and commodity price assumptions (Chart 5).

Chart 4
Euro area HICP inflation



Notes: The vertical line indicates the start of the current projection horizon. The ranges shown around the central projections for HICP inflation are based on past projection errors, after adjustment for outliers. The bands, from darkest to lightest, depict the 30%, 60% and 90% probabilities that the outcome of HICP inflation will fall within the respective intervals. For more information, see Box 6 of the March 2023 ECB staff macroeconomic projections for the euro area.

Headline HICP inflation is expected to continue its rapid decline throughout 2023, driven by downward base effects, lower energy prices and easing pipeline pressures. Energy inflation is set to contribute notably to this decline, owing to downward base effects and the assumption of declining energy commodity prices. Food inflation will decline more gradually as downward base effects and assumptions of moderating energy prices and food commodity prices are tempered by the upward impact from increasing profit margins, dynamic labour cost growth and the lagged effects of past adverse weather conditions. HICP inflation excluding energy and food is projected to moderate gradually in the course of 2023 as receding pipeline pressures should outweigh upward pressures from strengthening wage growth. Receding pipeline pressures from the strong past increases in producer prices are expected to be reinforced by downward impacts from the recent appreciation of the euro and easing supply bottlenecks. At the same time, robust tourism demand in the near term and rising labour cost pressures are envisaged to