TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B LOUERVELD

BIJLAGEN BIJ REGELS

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Datum:	5 juni 2025

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B LOUERVELD

BIJLAGEN BIJ REGELS

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Status:	Vastgesteld
Datum:	5 juni 2025

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PGE

Validatie:
BZ

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

© 2025 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

Bijlagen bij de regels 3

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 5

Bijlage 2 Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren 13

Bijlage 3 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven 215

Bijlage 4 Cultuurhistorische waardenkaart 217

Bijlage 5 Taxatierapport Louersveld, Susteren 221

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
29	27, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
37	38	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren

RAPPORT

RAAP-RAPPORT 2943

Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens

Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren (actualisatie)



CULTUURHISTORIE

RAAP Archeologisch Adviesbureau

RAAP-RAPPORT 2943

Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens

Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren (actualisatie)

L.J. Keunen, G.R. Ellenkamp & S. van der Veen

RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, 2015

RAAP Archeologisch Adviesbureau

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Echt-Susteren
Titel: Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens; een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren (actualisatie)
Status: eindversie
Datum: 24 februari 2015
Auteurs: *ir. L.J. Keunen, ir. G.R. Ellenkamp & S. van der Veen MA*
Projectcode: ECHCU5
Bestandsnaam: RA2943_ECHCU5.indd
Projectleider: ir. L.J. Keunen
Projectmedewerkers: S. van der Veen MA & ir. G.R. Ellenkamp
Bewaarplaats documentatie: RAAP Oost-Nederland
Bevoegd gezag: gemeente Echt-Susteren

ISSN: 0925-6229

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.
Leeuwenveldseweg 5b
1382 LV Weesp
Postbus 5069
1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500
telefax: 0294-491 519
E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2015
RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

In het kader van het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ten behoeve van het opstellen van de nieuwe structuurvisie en de aanstaande actualisatie van bijna alle gemeentelijke bestemmingsplannen heeft de gemeente Echt-Susteren RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2011 verzocht een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van het gemeentelijk grondgebied samen te stellen. Deze kaart, die in 2012 verscheen, was daarmee voor zover bekend de eerste gemeente in de provincie Limburg die dit voor haar totale gemeentelijke grondgebied met een dergelijke diepgang laat doen. Het project had tot doel een gedegen onderlegger voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening te vormen, waarbij onder meer de provinciale cultuurhistorische waardenkaart verder ingevuld en gedetailleerd is. De samenwerking met heemkundekringen is daarbij prominent in het project opgenomen. In januari-februari 2015 is een actualisatie van de kaart doorgevoerd, waarbij voornamelijk de beeldbepalende bebouwing, de ensembles en een groot aantal landschappelijke lagen zijn aangepast.

Het onderzoek naar het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Echt-Susteren valt uiteen in meerdere onderdelen. Vertrekpunt van de inventarisatie uit 2012 was de implementatie van de provinciale gegevens en de aanvulling met nieuwe data, zowel door studie van RAAP als de inzet van heemkundekringen. Voorts werd een nieuwe kartering van cultuurhistorische landschapstypen uitgevoerd en werden de gekarteerde eenheden gewaardeerd. Ook werden aardkundige landvormen in beeld gebracht en gewaardeerd, en is er een gebiedsgerichte waardering uitgevoerd. De gebiedsgerichte waardering heeft geleid tot vijf aardkundig waardevolle gebieden. In 2015 zijn enkele nieuwe inventarisaties en waardestellingen aan de cultuurhistorische waardenkaart toegevoegd.

Dit resulteerde in drie kaartbijlagen: een kaartbijlage met de aardkundige waarden van de gemeente Echt-Susteren (kaartbijlage 1), een kaartbijlage waarop alle geïnventariseerde en bewerkte cultuurlandschappelijke gegevens in een logische samenhang zijn gepresenteerd (kaartbijlage 2) en een kaartbijlage met de gewaardeerde cultuurhistorische landschapstypen inclusief bijzondere cultuurhistorische ensembles (kaartbijlage 3).

De methoden en achtergronden van de inventarisaties en waardering alsmede die van de actualisatie in 2015 zijn toegelicht in deze rapportage. Daarnaast worden er algemene en specifieke aanbevelingen gedaan over het gebruik van de geïnventariseerde en gewaardeerde gegevens.

Inhoud

Samenvatting 5

1 Inleiding 9
1.1 Kader 9
1.2 Onderzoeksgebied 11
1.3 Opzet en leeswijzer 11
1.4 Taakverdeling en dankwoord 13

2 Methoden en bronnen 15
2.1 Algemene uitgangspunten 15
2.2 Aardkundige waarden 15
2.3 Cultuurhistorische landschapstypen 19
2.4 Historische landschapselementen en bouwkunst 24

3 Toelichting op de kaarten 29
3.1 Aardkundige waardenkaart 29
3.2 Cultuurhistorische landschapstypen 40
3.3 Historische landschapselementen en gebouwd erfgoed 57
3.4 Waardering van het cultuurlandschap 62
3.5 Verantwoord gebruik van de kaartbijlagen 64

4 Aanbevelingen en wenken 65
4.1 Structuurvisie en bestemmingsplannen 65
4.2 Algemene aanbevelingen 70
4.3 Specifieke aanbevelingen 72

Literatuur 83

Gebruikte afkortingen 84

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen 85

Bijlage 1: Foto's van aardkundige waarden in de gemeente Echt-Susteren 87

Bijlage 2: Reliëflijnen 101

Bijlage 3: Foto's van objecten en panden (heemkundekring van Echt) 105

Bijlage 4: Inventarisatie houtwallen in natuurgebied Het Marissen 115

Bijlage 5: Beschrijvingen van de cultuurhistorische ensembles 133

Bijlage 6: Concept-planregels 195

1 Inleiding

1.1 Kader

> *Maar zeker heeft Limburg 'fraaije landouwen, belangrijke wandelingen, overheerlijke gedenkteekenen, eene beminnelijke bevolking, goede logementen, en een goedkoop leven.' En zij, voor wie het geen 'vereischte is dat men de grenzen moet overschrijden of groote sommen verteren, om werkelijk genoegen te smaken,' - zij kunnen er in ruimen overvloed vinden wat hen aantrekt en boeit en vriendelijke herinneringen achterlaat.*[1]

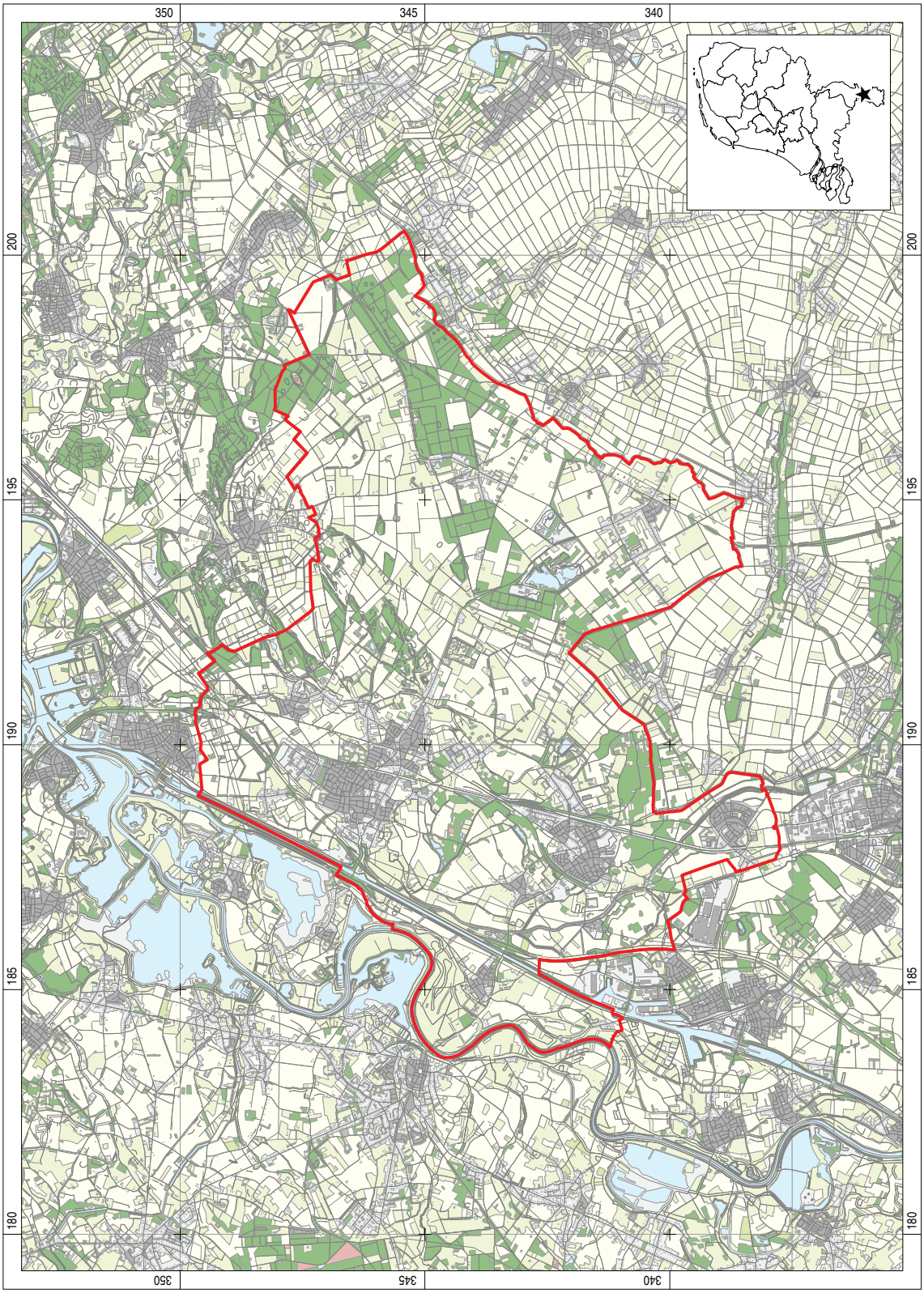
Dit citaat zou zomaar de voorganger van de bekende reclameslogan Zuid-Limburg: *bright site of life* kunnen zijn geweest. In werkelijkheid zijn het de woorden van de doopsgezinde predikant Jacobus Craandijk (1834-1912), die tussen 1875 en 1888 acht dikke reisverslagen schreef van zijn tochten door Nederland. Uit bovenstaand citaat blijkt dat Limburg indruk op hem had gemaakt. Hiervan hebben wij, in een iets modernere vorm, de titel van dit rapport afgeleid.

In het kader van het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ten behoeve van het opstellen van de nieuwe structuurvisie en de aanstaande actualisatie van bijna alle gemeentelijke bestemmingsplannen heeft de gemeente Echt-Susteren RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2011 verzocht een cultuurhistorische waardenkaart van het gemeentelijk grondgebied samen te stellen. Dit verzoek hangt samen met de verplichting per 1 januari 2012 om rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze verplichting is vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening en is een gevolg van beleid van de rijksoverheid om de monumentenzorg te moderniseren. Echt-Susteren was daarmee voor zover bekend de eerste gemeente in de provincie Limburg die dit voor haar totale gemeentelijke grondgebied liet doen. Het project had tot doel een gedegen onderlegger voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening te vormen, waarbij onder meer de provinciale cultuurhistorische waardenkaart verder ingevuld dient te worden. De samenwerking met heemkundekringen is prominent in het project opgenomen. De gemeente heeft expliciet gekozen voor één cultuurhistorische waardenkaart voor het totale gemeentelijk grondgebied, zodat niet voor elk bestemmingsplangebied een afzonderlijke kaart met rapportage moest worden opgesteld.

In januari-februari 2015 is een actualisatie van de kaart doorgevoerd, waarbij voornamelijk de beeldbepalende bebouwing, de ensembles en een groot aantal landschappelijke lagen zijn aangepast. Het rapport dat nu voor u ligt is dan ook een geactualiseerde versie van het rapport uit 2012.

Doel: het inventariseren en waarderen van cultuurhistorisch erfgoed teneinde een basis te leggen voor planologische borging van cultuurhistorische waarden.

[1] Craandijk, 1882



Figuur 1. Ligging van het onderzoeksgebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).

1.2 Onderzoeksgebied

De gemeente Echt-Susteren (figuur 1) ligt in de Nederlandse provincie Limburg in het Maasterrassenlandschap. De gemeente ontstond in 2003 door de fusie van de vroegere gemeenten Echt en Susteren. Herhaaldelijk vonden grenscorrecties plaats, waarvan de meest recente in 2010 in de omgeving van Nieuwstadt was. Echt-Susteren kent negen officiële woonkernen, waarvan Echt, Susteren en Pey meer dan 5.000 inwoners hebben. De overige kernen zijn Nieuwstadt, Koningsbosch, Roosteren, Sint Joost, Maria-Hoop en Dieteren. Daarnaast kent de gemeente meerdere buurtschappen. In totaal had de gemeente per 1 april 2011 32.196 inwoners; op 1 mei 2014 was dat teruggelopen naar 31.975 inwoners.[2] Met een oppervlakte van 104,6 km² betekent dat een bevolkingsdichtheid van 312 inwoners per km². Als plattelandsgemeente ligt de bevolkingsdichtheid nog altijd flink onder het landelijk gemiddelde van 401,4 inwoners per km².

De gemeente wordt ontsloten via de autosnelwegen A2 en A73. Het knooppunt van deze snelwegen, Het Vonderen, ligt binnen de gemeente ten noorden van Echt. Ten westen van Susteren volgt de gemeentegrens over enige afstand de A2. Belangrijke N-wegen zijn de N274, N276, N296, N297 (zuidgrens van de gemeente bij Nieuwstadt) en N572. Aan de spoorlijn Maastricht-Venlo liggen de stations Echt en Susteren en het voormalig station Nieuwstadt (gesloten in 1938/1940). De gemeente ligt bovendien aan de Maas. Het Julianakanaal doorkruist de gemeente van noord naar zuid.

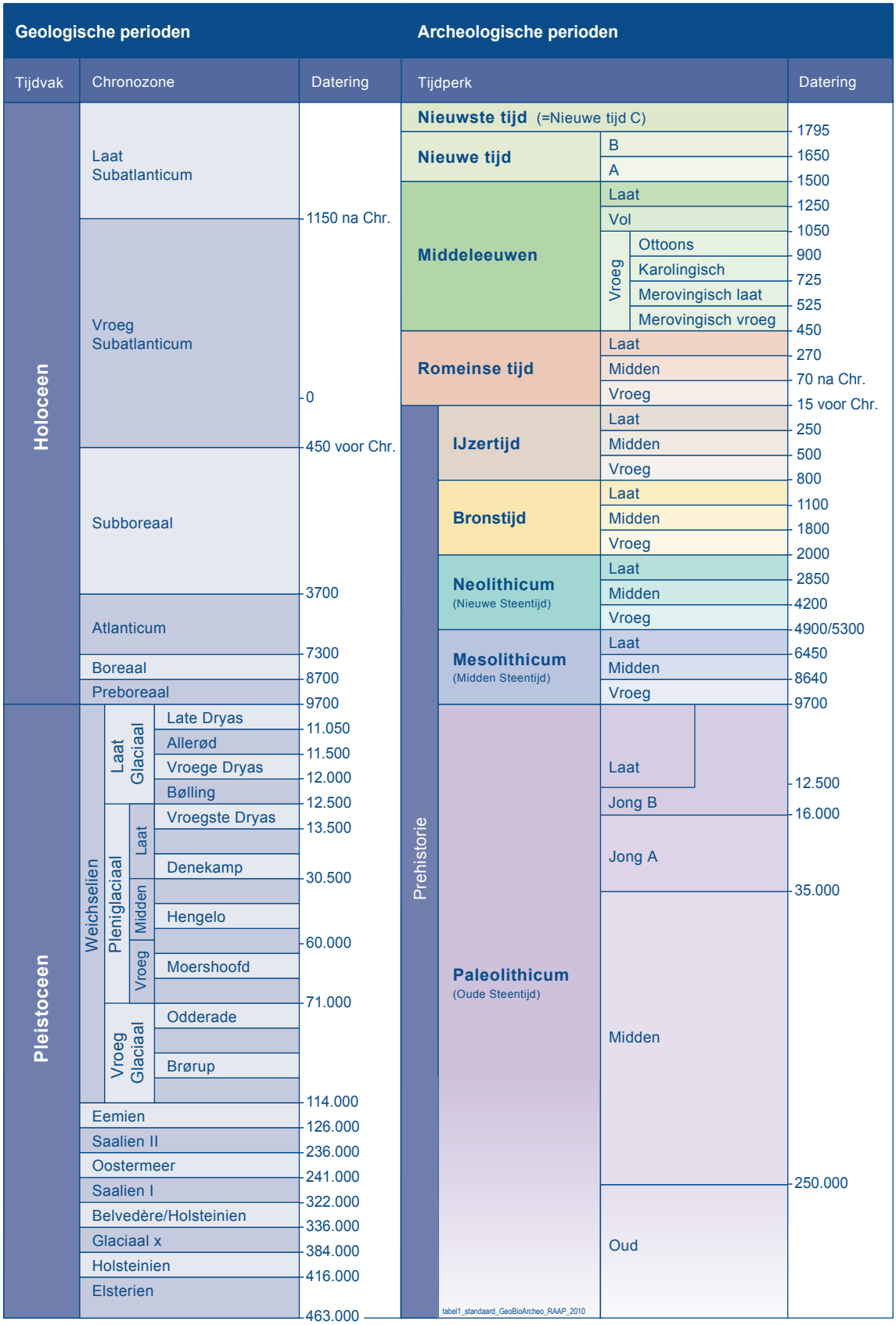
De gemeente Echt-Susteren grenst aan de Nederlandse gemeenten Maasgouw en Roerdalen in het noorden en Sittard-Geleen in het zuiden, de Belgische gemeente Maaseik in het westen en de Duitse gemeenten Selfkant en Waldfeucht in het oosten. Echt-Susteren is een van de vier Nederlandse gemeenten die zowel aan België als Duitsland grenzen (Sittard-Geleen, Vaals en Gulpen-Wittem zijn de andere).

1.3 Opzet en leeswijzer

Het onderzoek naar het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Echt-Susteren valt uiteen in meerdere onderdelen. Vertrekpunt van de inventarisatie was de implementatie van de provinciale gegevens en de aanvulling met nieuwe data, zowel door studie van RAAP als de inzet van heemkundekringen. Daar werd in tweede instantie het herzien van de provinciale data aan toegevoegd als uitgangspunt. Voorts werd een nieuwe kartering van cultuurhistorische landschapstypen uitgevoerd en werden de gekarteerde eenheden gewaardeerd. Ook werden de aardkundige landvormen in beeld gebracht en gewaardeerd en zijn er vijf aardkundig waardevolle gebieden geduid.

Het onderzoek leidde tot drie kaartbijlagen: een kaartbijlage met de aardkundige waarden van de gemeente Echt-Susteren (kaartbijlage 1), een kaartbijlage waarop alle geïnventariseerde en bewerkte cultuurlandschappelijke gegevens in een logische samenhang zijn gepresenteerd (kaartbijlage 2) en een kaartbijlage met de gewaardeerde cultuurhistorische landschapstypen inclusief bijzondere cultuurhistorische ensembles (kaartbijlage 3). Deze rapportage geeft een toelichting

[2] Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen



Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.

op de onderzoeksmethoden (hoofdstuk 2) en op de kaartbijlagen (hoofdstuk 3). Tot slot worden er algemene en specifieke aanbevelingen gedaan over het gebruik van de geïnventariseerde en gewaardeerde gegevens (hoofdstuk 4).

Zie tabel 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde geologische en archeologische perioden. Achterin dit rapport is een lijst met gebruikte afkortingen opgenomen.

1.4 Taakverdeling en dankwoord

Luuk Keunen (RAAP Oost-Nederland) was als projectleider verantwoordelijk voor de loop van het project en de communicatie met de opdrachtgever en de projectmedewerkers. Daarnaast hield hij zich voornamelijk bezig met de landschapstypologie en de rapportage. Steven van der Veen (RAAP Oost-Nederland) voerde de implementatie van de provinciale gegevens en de aanvullende elementeninventarisaties uit. Tevens was hij verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens die door de heemkundekringen werden aangeleverd. Reinier Ellenkamp (RAAP Zuid-Nederland) voerde het onderzoek naar de aardkundige waarden uit. Bart Moonen (ex-RAAP Zuid-Nederland) en Mijke Peeters (RAAP Zuid-Nederland) waren als beleidsadviseur aan de eerste fase van het project verbonden.

Aan de totstandkoming van de kaarten en het toelichtende rapport hebben meerdere personen binnen en buiten de gemeentelijke organisatie meegewerkt. Namens de gemeente waren dat mw. E. Janssen, mw. M. Stokbroeckx (later: Servicecentrum MER), mw. M.J.H. Gulikers, dhr. R. Vogten en dhr. J. Botjes. Het Huis van de Kunsten was eerste fase (2011-2012) vertegenwoordigd in de persoon van dhr. Th. Custers. Namens de verschillende verenigingen zaten aan tafel dhr. B. Locht (heemkundekring Echter Landj), dhr. W. Schulpen (Vrienden der Natuur Susteren), dhr. P. van Hoof (heemkundekring Nieuwstadt) en dhr. F. Schreurs (stadsgidsen Echt-Susteren-Nieuwstadt).

2 Methoden en bronnen

2.1 Algemene uitgangspunten

Het eindproduct van het voorgestelde onderzoek bestaat uit op perceelsniveau (100-1.000 m²) uitgewerkte kaartbeelden, gekoppeld aan een geografisch informatiesysteem (GIS met databases) met exacte gegevens over de geografische ligging en aard van waardevolle cultuurlandschappelijke en historisch (steden)bouwkundige waarden en elementen. De presentatieschaal van de papieren kaarten is 1:25.000 voor de kaartbijlagen 1 en 3 en 1:10.000 voor kaartbijlage 2 (conform de schaal van de archeologische waarden- en verwachtingskaart die RAAP in 2010 opstelde[3]), maar de achterliggende digitale informatie zal waar mogelijk met een hogere nauwkeurigheid worden gekarteerd, zodat de gegevens op perceelsniveau kunnen worden toegepast.[4]

Ten behoeve van de inventarisatie van landschappen en elementen zijn de volgende bronnen gebruikt:
- Tranchotkaart 1801-1814;
- Kadastrale minuutplans 1842 [5];
- Topografisch-Militaire Kaart (TMK) 1850, in nettekening en steendruk;
- Chromotopografische Kaart des Rijks (bonneblaadjes) ca. 1910;
- algemene literatuur over Limburg en bijzondere literatuur over (delen van) de gemeente Echt-Susteren (zie literatuurlijst);
- bijeenkomsten met de vertegenwoordigers van meerdere heemkundekringen in de gemeente Echt-Susteren.

Deze rapportage is in de eerste plaats een beknopte toelichting op wat er op de kaart is afgebeeld. Voor een uitgebreide landschapsgeschiedenis verwijzen we naar de rapportage bij de archeologische waarden- en verwachtingskaart.[6]

In onderstaande paragrafen komen de onderzoeksmethoden voor de aardkundige waarden, cultuurhistorische landschapstypen en landschapselementen aan bod.

2.2 Aardkundige waarden

De gemeente Echt-Susteren kenmerkt zich door een grote landschappelijke variatie. Om alle landschappelijke elementen/aardkundige waarden te benoemen en begrenzen heeft een uitvoerig

---

[3] Verhoeven e.a., 2010

[4] Zie hierna voor de mate van detail van de provinciale databases

[5] Het kadaster trad in 1842 in werking, maar de kartering vond al eerder plaats.

[6] Verhoeven e.a., 2010

onderzoek plaatsgevonden. De verschillende stappen die daarbij zijn doorlopen worden hieronder toegelicht.

2.2.1 Bureauonderzoek

Als basis voor de aardkundige waardenkaart is uitgegaan van de resultaten van de archeologische verwachtingskaart (RAAP-rapport 1951, deelrapport II) en de indeling in zes landschapstypen zoals die door de gemeente Echt-Susteren reeds wordt gehanteerd. Daarnaast zijn verschillende bronnen opnieuw ter hand genomen. Daarmee is op een hoog detailniveau inzicht verkregen in de processen die het landschap hebben gevormd en is vervolgens een landschappelijke hoofdindeling gemaakt.

2.2.2 Definiëren aardkundige landvormen

Als basis voor het definiëren van de aardkundige waarden is gebruik gemaakt van de geomorfologische kaart, waarop reeds redelijk gedetailleerd de verschillende landvormen staan weergegeven die in de gemeente Echt-Susteren te vinden zijn.[7] Met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland, de bodemkaart, de topografische kaart en de verschillende historische kaarten zijn vervolgens afzonderlijke landvormen (her)begrensd en benoemd. Dat wil zeggen dat van elke onderscheiden landvorm nauwkeurig is vastgelegd wat de genese ervan is, tot welke landschappelijke hoofdeenheid en -groep de landvorm behoort, wat de verschijningsvorm ervan is en tot welk Maasterras hij behoort. In tabel 2 is voor elk van deze kenmerken aangegeven welke onderscheidingen gemaakt zijn.

De ‘genese’ omschrijft de ontstaanswijze van de landvorm/aardkundige waarde, zoals die in het landschap herkenbaar is. De ‘hoofdindeling’ is mede gebaseerd op de historisch-geografische

genese
antropogeen
beek
beekinsnijding
colluvium
eolisch - aggregatie
eolisch - deflatie
erosie
rivier
rivierinsnijding
smeltwater
tektoniek
water

hoofdindeling
beekdal
dekzand
holoceen Maasdal
Hoog van Koningsbosch
Maasterrassen
rivierduin

vorm
dal
duinen
geul
glooiing
laagte
ophoging
plateau
rug
terras
vlakte
wand
water

groep
afbraakwand
afgraving
bebouwing
beekdal
dal
dalvlakteterras
dalvlakteterras met dekzand
dekzandglooiingen
dekzandrug
dijkdoorbraak
geul meanderend
geul vlechtend
glooiing van hellingmateriaal
holle weg
landduinen met laagtes
ophoging
plateauterras
rivieroeverwal
riviervlakte
uitblazingsbekken
water

terras
Caberg 1
Caberg 2
Caberg 3
Eisden-Lanklaar
eolisch
Geistingen
holoceen Maasdal
Mechelen a/d Maas
Rothem2
Sint Pietersberg2
(leeg)

Tabel 2. Overzicht van de per landvorm gedefinieerde aardkundige kenmerken.

[7] Staring Centrum & RGD, 1989

indeling (zie kaartbijlage 2). De ‘vorm’ geeft weer hoe de landvorm/aardkundige waarde in het landschap herkenbaar is. Onder ‘groep’ is een verdere detaillering van de hoofdindeling op basis van de vorm en genese. Het ‘terras’ geeft aan tot welk Maasterras de landvorm/aardkundige waarde behoort. Tot slot is op basis van de kenmerken ‘hoofdindeling’, ‘genese’ en ‘vorm’ voor elke onderscheiden landvorm een logische code gegenereerd. Het betreft een samentrekking van de eerste letters van de voor deze kenmerken toegekende waarde (voorbeeld: hoofdindeling ‘Maasterrassen’, genese ‘rivier’ en vorm ‘geul’, resulteert in de code MRG).

2.2.3 Veldtoets

De resultaten van de voorgaande stap zijn aan dhr. B. Locht vanwege zijn deskundigheid op het vlak van het Echter landschap, voorgelegd. Daarop is zijn input vervolgens in het veld gecontroleerd door projectmedewerker R. Ellenkamp. Daarvoor is de gemeente in twee dagen systematisch doorkruist, waarbij alle typen landvormen zijn nagelopen en onduidelijkheden met betrekking tot begrenzing en genese zijn opgelost. Daarnaast is vastgesteld of landvormen daadwerkelijk in het landschap te onderscheiden zijn en is getracht vast te stellen in hoeverre landvormen door menselijk ingrijpen zijn aangetast. In bijlage 1 zijn referentiefoto’s genomen van kenmerkende specimen van de onderscheiden landvormen.

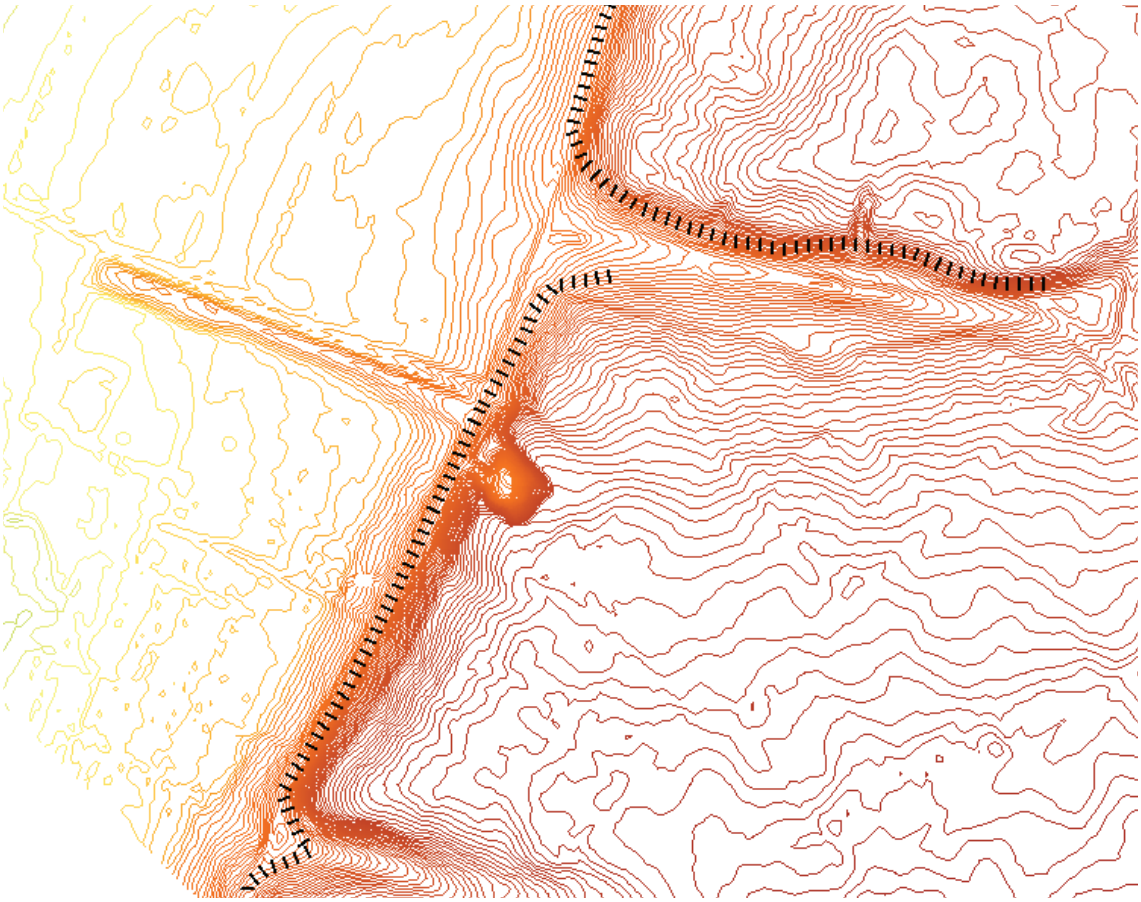
2.2.4 GIS-bewerkingen

Het definiëren van de aardkundige waarden en de verwerking van de resultaten van de veldtoets hebben uitgemond in een kaart waarop alle landvormen in de gemeente Echt-Susteren staan weergegeven. Door middel van een aantal GIS-bewerkingen is voor alle onderscheiden landvormen een serie topografische karakteristieken berekend. Het betreft de centrumcoördinaat (X en Y), de oppervlakte (m²), de omtrek, de hoogte (maximum, minimum en gemiddeld, in m +NAP), het hoogteverschil (m) en de reliëfklasse. Die reliëfklassering is een rekenkundige range die de herkenbaarheid van een landvorm/aardkundige waarde representeert. De klassering is gebaseerd op een logische verdeling die ontstaat wanneer voor elke landvorm het hoogteverschil wordt gedeeld door de oppervlakte. Er is onderscheid gemaakt tussen vier klassen, waarbij klasse 1 staat voor nauwelijks uitgesproken landvormen (relatief beperkt hoogteverschil over een relatief groot oppervlak) en klasse 4 staat voor zeer uitgesproken landvormen (relatief groot hoogteverschil over een relatief klein oppervlak).

2.2.5 Aardkundig waardevolle gebieden (ensembles)

Voor het toekennen van een waarde aan de onderscheiden landvormen/aardkundige waarden, is gebruik gemaakt van een reliëfklassering. Immers hoe groter de reliëfklasse, hoe beter herkenbaar het element in het landschap is. Deze aanpak is echter sterk objectgericht, waaraan twee nadelen kleven:

- de cultuurhistorische waardenkaart (waarvan de aardkundige waardenkaart een onderdeel is) gaat niet uit van een objectgerichte, maar van een gebiedsgerichte aanpak;
- een landvorm staat nooit op zichzelf, maar krijgt pas waarde in context met omringende landvormen.



Figuur 2. Steilranden en hoogtelijnen (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).

Naast de waardering op basis van de reliëfklasse is daarom ook een gebiedsgerichte waardering toegepast. Daarbij zijn op gemeentelijk niveau vijf aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Dit gebeurde op basis van de volgende uitgangspunten:

- alle landschappelijke hoofdeenheden moeten vertegenwoordigd zijn;
- typerende landvormen moeten vertegenwoordigd zijn en in samenhang voorkomen;
- de vorm moet in het veld duidelijk herkenbaar zijn;
- de genese moet op basis van de overige kenmerken door een ‘leek’ te beredeneren zijn;
- de begrenzing houdt op detailniveau rekening met bestaande grenzen.

In algemene termen kan een aardkundig waardevol gebied dus omschreven worden als een begrensd gebied waar de voor de gemeente (en regio) typerende landvormen in optima forma herkenbaar zijn.

Bij het definiëren van de gebieden zijn zowel de gegevens uit het bureauonderzoek als de veldgegevens (algehele gebiedskarakteristieken) meegenomen. De vijf gebieden, afgebeeld op kaartbijlage 1, geven op een hoog detailniveau weer waar de gemeente Echt-Susteren aardkundig gezien voor staat.

2.2.6 Steilranden

De reliëflijnen/steilranden op de oorspronkelijke aardkundige waardenkaart zijn gebaseerd op de aanduidingen op de geomorfologische kaart.[8] Ten behoeve van de verfijning en waardering hiervan heeft een nadere analyse van de steilranden plaatsgevonden. Daartoe is allereerst gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Op basis hiervan is een bestand met hoogtelijnen gegenereerd, waarmee eenvoudig de reliëfsprongen vast te stellen waren op basis van de dichtheid aan hoogtelijnen (figuur 2). Vervolgens is voor de gedefinieerde reliëflijnen bepaald tot welke landschappelijke hoofdeenheid deze gerekend worden en wat de genese ervan is. Daarbij is uitgegaan van de reeds vastgestelde waarden op de onderliggende aardkundige waardenkaart. Verder is aan de hand van het AHN bepaald wat het hoogteverschil is van elke afzonderlijke reliëflijn. Tot slot is een veldtoets uitgevoerd, waarbij van elke reliëflijn de herkenbaarheid in het landschap is bepaald. Zo kan het voorkomen dat een reliëflijn weliswaar wordt gekenmerkt door een aanzienlijk hoogteverschil, maar dat de helling te flauw is en zodoende niet als steilrand in het landschap herkenbaar is.

2.3 Cultuurhistorische landschapstypen

2.3.1 Inleiding

Landschappen zijn op basis van veel aspecten te typeren. In de vorige paragraaf is aangegeven hoe landschappen ingedeeld kunnen worden op basis van de geologische ontstaanswijze. Voor de cultuurhistorische waardenkaart is het echter van belang om het landschap te typeren op basis van de occupatie- en ontginningsgeschiedenis. De aanwezige aardkundige landvormen blijken vaak sturend te zijn geweest bij de occupatie van een gebied, maar kunnen niet één op één over worden genomen. In het onderstaande gaan we in op de methode van kartering en de waardering van de cultuurhistorische landschapstypen.

2.3.2 Kartering

Het karteren van cultuurhistorische landschapstypen op een schaalniveau dat geschikt is voor toepassing op het niveau van individuele plangebieden dient systematisch en consequent plaats te vinden. Binnen elk landschapstype zou de variatie zo gering mogelijk moeten zijn. Uiteraard is dat nooit volledig te bereiken, omdat het landschap per definitie veelvormig is en je altijd zult moeten generaliseren. Desondanks zijn de afgelopen jaren met succes classificatiesystemen voor het historisch cultuurlandschap ontwikkeld, passend in een Wageningse traditie van landschapstypering bij de Stichting voor Bodemkartering en zijn opvolgers.[9]

Het doel van dit onderdeel is het karteren van de aanwezige cultuurhistorische landschapstypen en daarmee, in combinatie met de aardkundige en archeologische kaarten, het leggen van een gedegen basis voor een gebiedsgerichte planologische en beleidsmatige benadering van cultuurhistorie. In de afgelopen jaren is er al de nodige aandacht besteed aan het typeren van

[8] Staring Centrum & RGD, 1989

[9] Baas & Brand, 2011; Wageningen is één van de fundamenten van de historische geografie in Nederland, achtereenvolgens onder leiding van dr. A.W. Edelman-Vlam (1909-1999), A.D.M. Veldhorst, prof. drs. J.A.J. Vervloet en hun medewerkers aan de Stichting voor Bodemkartering, DLO-Staring Centrum, Alterra en de Wageningen Universiteit. Toepassing van kennis in beleidsvorming is altijd een peiler geweest binnen de Wageningse instituten. Daarom wordt er wel gesproken over ‘Wageningse tradities’ binnen de historische geografie.

verschillende landschappen in de gemeente Echt-Susteren, onder meer in het kader van twee provinciale landschapsstudies[10] en in het kader van de structuurvisie (in voorbereiding).

De landschapstyperingen die tot nu toe zijn opgesteld, hebben zeer verschillende uitgangspunten. De typeringen van Renes zijn gedetailleerd, maar ze hebben als nadeel dat de grens tussen de twee gebieden (Zuid-Limburg, 1988; Noord- en Midden-Limburg, 1999) dwars door de gemeente Echt-Susteren loopt. Bovendien zitten er enkele methodische haken en ogen aan; zo is er bijvoorbeeld sprake van een gedetailleerde opsplitsing in perioden van heideontginningen in de 19e eeuw (1806/1840-1890, 1890-1990)[11] terwijl de ruimtelijke verschillen (waar het feitelijk om gaat) tussen die ontginningen betrekkelijk gering waren en zijn. Het nut van de opsplitsing in meerdere perioden is dus vanuit een landschappelijk oogpunt minder relevant; het is hooguit vanuit een historisch perspectief van belang en vooral gestuurd door de beschikbaarheid van bronnenmateriaal. Daarnaast is in de kartering het onderliggende reliëf, zoals de terrassenstructuur, maar in beperkte mate te herkennen, terwijl dit voor het gebruik van het historisch landschap van Echt-Susteren van wezenlijk belang is. Ook worden bossen in de systematiek van Renes onontgonnen terrein genoemd, iets wat nu toch zeker niet meer zo beschouwd wordt.

De landschappelijke indeling uit de structuurvisie biedt een goede basis, maar is voor de gedetailleerde omgang met cultuurhistorische waarden feitelijk nog te grofschalig. De subtiele verschillen die het landschap en de daarin aanwezige cultuurhistorie nu juist zo bijzonder maken, komen hierin, met grofschalige eenheden als ‘hoogterras’, nog onvoldoende uit naar voren. Bovendien is voor een secure borging van cultuurhistorie in bestemmingsplannen, die op een gedetailleerd schaalniveau 1:10.000 worden opgesteld, ook meer detail en een fijnere verdeling van het gemeentelijk grondgebied in vlakken noodzakelijk. Daarom presenteren we in dit project een verbijzondering van landschapstypen voor de discipline ‘cultuurhistorie’.

In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren is besloten om een nieuwe gedetailleerde landschapskartering voor het gehele gemeentelijk grondgebied op een consistente wijze te laten plaatsvinden. Daarmee kan vervolgens gebiedsgericht beleid geformuleerd worden dat betrekking heeft op een cultuurhistorisch landschapstype of een van de deelgebieden die dat landschapstype als kenmerk heeft gekregen.[12]

Onderbouwing van de methode

Centraal in de gekozen methodiek voor de landschapskartering staat het historische landschapstype en wat daarvan in het tegenwoordige landschap nog terug te vinden is. Daarmee biedt de gedetailleerde typering, bruikbaar op perceelsniveau een goede en kwalitatief hoogwaardige basis om de historische kwaliteiten van het agrarisch en stedelijk cultuurlandschap te monitoren, te stimuleren en op andere wijzen te gebruiken voor gemeentelijk beleid. Het zorgvuldig karteren van

[10] Renes, 1988; 1999

[11] Die uitsplitsing is het gevolg van het gebruik van (te) veel referentiekaarten. Ook bij de inventarisatie van historische wegen is dit een lastig punt in de dataset van Renes.

[12] In de structuurvisie wordt voor het beleid uitgegaan van zes landschapstypen; in feite een opschaling en integratie op basis van meerdere disciplines. Wel wordt de waardering van cultuurlandschappen uit deze rapportage opgenomen in het beleid, met name door aan de twee hoogste klassen alsmede aan de ensembles een onderzoeksplicht bij planinitiatieven te koppelen.

landschapstypen is een goede manier is om cultuurhistorische waarden niet alleen te inventariseren, maar vooral ook planologisch te verankeren (zie de wenken in hoofdstuk 4).

Bovendien biedt deze manier de beste mogelijkheden om cultureel erfgoed niet alleen te beschermen, maar ook op een positieve manier te ontwikkelen. Door middel van het helder krijgen van de essentiële en gedetailleerde kenmerken van de verschillende landschapstypen kan landschap ook inspirerend werken en kunnen kansen en mogelijkheden optimaal benut worden. Historische contrasten tussen verschillende landschapstypen, zowel de hoofdlijnen als subtiele verschillen, kunnen versterkt worden. Daarvan profiteert niet alleen het landschap zelf, maar ook bijvoorbeeld de gebruikers, bewoners en recreanten die elk op hun eigen manier met het landschap te maken hebben. De versterking van historische contrasten sluit aan bij de vertrekpunten van de gemeente in het kader van de structuurvisie.[13]

Uitgangspunten van de typologisering
Voor de kartering van de landschapstypen heeft de Topografisch-Militaire Kaart van Nederland een belangrijke rol gespeeld als ijkjaar. Op basis van deze kaart zijn de grenzen tussen de verschillende landschapstypen, zowel op hoofd- als subniveau, getrokken. De kartering voor de TMK heeft plaatsgevonden tussen 1844 en 1852, waarna tussen 1850 en 1864 alle kaartbladen verschenen. Veldtekeningen en daarop gebaseerde nettekeningen vormden de basis van de TMK, die in zijn eindversie als zwart-witte steendruk is verschenen.

Het onderzoeksgebied is ingedeeld in cultuurhistorische hoofdlandschapstypen en sublandschapstypen op basis van de 'Wageningse methode'.[14] De laatste worden op kaartbijlage 2 weergegeven. Na een kartering van de hoofdlandschapstypen zijn alle eenheden verdeeld in kleinere gebieden (sublandschappen), waarbij de stelregel is gehanteerd dat een belangrijk deel van de ruimtelijke variatie in deze subtypen opgenomen moest zijn. Deze verdeling is gemaakt op basis van de volgende criteria:
- verschil in vorm, regelmaat en positionering (o.a. van verkaveling);
- verschil in historisch en hedendaags grondgebruik;
- verschil in genese;
- verschil in natte dan wel droge omgeving;
- verschil in openheid/geslotenheid voor wat betreft opgaand groen.

De sublandschapstypen zijn in meerdere groepen in te delen, zoals droge kampontginningen, natte kampontginningen en beekdalen.

---

[13] Renes constateerde in 1999 al specifiek voor Echt dat de landschappelijke contrasten hier sterk zijn genivelleerd als gevolg van de ruilverkavelingen (Renes, 1999: 421 en 423). Het Echterbroek kreeg weinig aanpassingen te verduren, in tegenstelling tot de oude ontginningen ten westen ervan en de heideontginningen aan de oostzijde.

[14] Deze methode is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld door de Stichting voor Bodemkartering en zijn opvolgers, en is later onder meer verder uitgewerkt door Bureau Overland (o.a. Gelderland) en RAAP.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	verkaveling sterk gewijzigd, grondgebruik sterk gewijzigd
3	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik sterk gewijzigd
4	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik merendeels intact
5	verkaveling grotendeels intact, grondgebruik grotendeels intact

Tabel 3. Waardering gaafheid van de topografie.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	openheid/geslotenheid sterk gewijzigd, bebouwing grotendeels verplaatst
3	openheid/geslotenheid half intact, bebouwing deels origineel, deels gewijzigd
4	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing merendeels origineel gesitueerd
5	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing als origineel gesitueerd

Tabel 4. Waardering gaafheid van de fysiognomie.

2.3.3 Waardering

Landschapswaardering

De waardering van het historisch cultuurlandschap heeft plaatsgevonden door elk gekarteerd deelgebied op drie criteria te beoordelen:

- de gaafheid van de topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840, d.w.z. type grondgebruik, verkaveling, etc.
- de gaafheid van de fysiognomie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840, d.w.z. de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
- de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering zou moeten krijgen dan het op basis van andere twee criteria zou krijgen.

Op elk criterium is een score van 0 tot 5 genoteerd. Voor de eerste twee criteria is dat op basis van een strakke definitie gebeurd (tabellen 3 en 4), voor de laatste op basis van ‘expert judgement’. Voor het derde criterium hebben we geen exacte omschrijving gegeven wat er onder welke score verstaan wordt, omdat dit per deelgebied kan verschillen en het afhangt van de bijzonderheid die in dat specifieke deelgebied aan de orde is. Het kan bijvoorbeeld gaan om bijzondere bebouwing of elementen die aanwezig zijn of een verkavelingsstructuur die van regionaal belang is. Het criterium zeldzaamheidswaarde komt hier bijvoorbeeld in terug.

Een totaalwaardering werd uiteindelijk berekend door de drie scores op te tellen en door drie te delen. Voor een gewogen gemiddelde werden geen argumenten gevonden. Daardoor telt elk criterium even zwaar. De scores die uit deze berekening kwamen, zijn in een aantal waarderingscategorieën (van zeer laag tot zeer hoog) verdeeld (tabel 5).

gemiddelde score	waardering
0-0,4	zeer laag
0,5-1,4	laag
1,5-2,4	laag-gemiddeld
2,5-3,0	hoog-gemiddeld
3,1-3,4	hoog
3,5-4,4	zeer hoog

Tabel 5. Scores en klassen van de waardering.

Alhoewel op basis van bovenstaande criteria een vrij objectieve score berekend kan worden, blijft de waardering toch een bepaalde mate van subjectiviteit houden. Dat komt met name door het derde criterium ('bijzondere kenmerken'). Door de manier van waarderen zou een klein gebied theoretisch een hogere kans op een hoge waardering maken dan een groot gebied. Daar is echter tijdens het waarderen rekening mee gehouden. Bovendien is bijvoorbeeld waarderen per rasterhok niet mogelijk, omdat de scores vasthangen aan de deelgebieden van het landschap. Het gaat daarbij om gedefinieerde homogene deelgebieden. Een lage waardering voor een gebied betekent daarmee niet dat er in het gebied geen enkele bijzondere individuele waarde kan voorkomen!

Daarnaast dient nog te worden opgemerkt dat de historische kernen niet in de waardering zijn meegenomen. Daarvoor is een afzonderlijke waardering door een stedenbouwhistoricus aanbevelenswaardig (zie aanbevelingen in hoofdstuk 4), waarbij ook de waardering van gebouwd erfgoed (o.a. van wederopbouwarchitectuur in Susteren) een belangrijke rol zal spelen. De algemene indruk op basis van de beschikbare gegevens is dat de kleinere kernen hoog scoren en de grotere kernen (Echt, Susteren, Nieuwstadt) middelmatig tot hoog.

Daarnaast heeft er evenmin een stedenbouwkundige waardering plaatsgevonden van de wijken buiten de oude dorps- stadskernen. Daardoor wordt de recentere bebouwing vooral als 'verstoring' van het oude cultuurlandschap beschouwd en scoren de landschapstypen onder de bebouwing dus relatief laag op de waarderingskaart. Als echter de stedenbouwkundige waarde in ogenschouw wordt genomen, is het zeer goed mogelijk dat een deel van het bebouwde gebied een hogere waarde krijgt. De weergegeven ensembles in Susteren (zie hieronder) geven al een indicatie van waar bijzondere stedenbouwkundige zones kunnen voorkomen.

Ensembles

Het karteren van de ensembles heeft plaatsgevonden door na te gaan waar bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische kwaliteiten bij elkaar komen. Daarbij is vooral gekeken naar de landschapswaardering (zie hierboven), maar ook naar de inventarisatie van de historische bouwkunst. Bovendien is voor dit onderdeel, en dan met name waar het de stedenbouwkundige aspecten betreft, gebruik gemaakt van de kennis die bij de lokale deskundigen aanwezig was. Daardoor bieden de weergegeven ensembles vooral een goed overzicht van die plekken waar historische kernen in relatie tot hun landschappelijke omgeving een hoge waarde vertegenwoordigen. Hierbinnen komen veel beeldbepalende panden voor; een van de redenen om het ensemble aan te duiden.

2.4 Historische landschapselementen en bouwkunst

2.4.1 Inleiding

Cultuurhistorische landschapstypen en de karakterisering daarvan vormen het raamwerk van een cultuurhistorische inventarisatie, maar het in beeld brengen van de waardevolle elementen vormt een verdere detaillering daarvan. Vaak heeft er al het nodige aan inventarisaties plaatsgevonden; elke provincie in Nederland kent inmiddels een provinciale cultuurhistorische waardenkaart. De inventarisaties die daarvoor hebben plaatsgevonden vormen een waardevol vertrekpunt voor de inventarisatie van historische landschapselementen.

De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is, net als de provinciale, als een erfgoed-GIS opgezet. Dat GIS is in het kader van dit rapport gebruikt om kaarten te vervaardigen. Het GIS bestaat uit de laag met cultuurhistorische landschapstypen, lagen met de aardkundige landvormen en een groot aantal lagen die betrekking hebben op landschapselementen. Hiertoe behoren onder meer de provinciale databases en de nieuw vervaardigde gemeentelijke databases. Het erfgoed-GIS is vervaardigd in MapInfo 12.0 (.TAB-files) en ten behoeve van het gemeentelijk gebruik omgezet naar shapefiles (.shp). De bestanden met verschillende herkomst zijn zoveel mogelijk in één uniform systeem geïntegreerd, waarbij van elk object de oorspronkelijke bron is vermeld om de herkomst te kunnen herleiden.[15]

Omdat de methodiek sterk samenhangt met de herkomst van de databestanden, zullen we hieronder de onderdelen dienovereenkomstig uitsplitsen. In hoofdstuk 3 zullen we de inhoudelijke aspecten meer thematisch toelichten.

2.4.2 De provinciale inventarisatie

De provincie Limburg heeft in 2012 zijn verbeterde cultuurhistorische waardenkaart (CHW) via een GIS-viewer op de provinciale website gelanceerd. De CHW Limburg bestaat uit drie deelonderwerpen (archeologie, bouwkunde en historische geografie) en is opgebouwd uit landelijke databases (onder meer van gebouwde en archeologische rijksmonumenten) en de gegevens die door Renes voor de provincie zijn verzameld in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw. Voor elke discipline zijn de gegevens in GIS-databases opgenomen die door belangstellenden kunnen worden bekeken en gedownload vanaf de provinciale website. Het betreft thematische databases (o.a. van kerken, kloosters, boerderijen), databases op basis van een beschermingsregime (rijksmonument) of inventarisatieproject (MIP) of verzameldatabases van landschappelijk erfgoed (cultuurhistorische elementen, onderverdeeld naar punten, lijnen en vlakken). In het kader van het samenstellen van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart hebben we de provinciale databases nader uitgeselecteerd. Daarbij is alleen overgenomen wat een toevoeging vormt op de inventarisatie die op een lokaal schaalniveau hebben plaatsgevonden. Wat op basis van historisch kaartmateriaal in het kader van de gemeentelijke CHW met een grotere nauwkeurigheid is gekarteerd, is derhalve

[15] Dit was deels ook noodzakelijk doordat de provinciale databases voor landschapselementen niet waren uitgesplitst, terwijl dit voor een nuttig gebruik wel noodzakelijk is. Het is bijvoorbeeld voor een goede raadpleging wenselijk om alleen de historische wegen te kunnen combineren met de aardkundige ondergrond. Bij de nieuwe inventarisaties (RAAP, heemkundekringen) is deze thematische indeling wel gebruikt. In de toekomst zouden de provinciale data ook dienovereenkomstig overgezet of nieuw gekarteerd moeten worden.

niet uit de provinciale databases overgenomen. Dat daardoor de invalshoeken soms anders waren, was onvermijdelijk. Zo hebben we de wegen met een veel grotere geografische nauwkeurigheid gekarteerd en de wirwar aan legendaeenheden teruggebracht, maar was het niet mogelijk om (zoals door Renes destijds wel gedaan was) na te gaan waar we te maken hadden met holle wegen of onverharde wegen. Uit de volgende databestanden hebben we onderdelen verwerkt in de nieuwe lokale kaartlagen:

- TUINEN_P_p
- CULTUURHISTORIE_MONUMENT_inven_ne
- CULTUURHISTORISCHE_ELEMENTEN_2clip_ne
- KASTELEN_KASTEELDOMEINEN_P_p_c
- CULTUURHISTORIE_kruisen_p
- RIJKSMONUMENTEN_P_p_Clip_ne
- CULTUURHISTORISCHE_ELEMENTEN_c_ne
- NEDERZET_GEWAARD_ZL_KRT3_V_v_c
- HISTORISCHE_BUITENPLAATSEN_V_c

Waar mogelijk is de inhoud van deze bestanden, indien hieruit objecten zijn overgenomen, inhoudelijk verbeterd door bijvoorbeeld de ligging te preciseren. De gekozen insteek was vooral om alles te herstructureren in thematische databases, ongeacht de bron.[16]

2.4.3 Nieuwe inventarisaties

Bureaustudie door RAAP

De provinciale inventarisatie heeft tot doel gehad een overzicht te geven van cultuurhistorische waarden op een provinciaal schaalniveau. Dat betekent impliciet ook dat specifieke waarden die van belang zijn op een gemeentelijk schaalniveau, niet in die kaart zijn opgenomen. Om die lacune te vullen zijn op basis van kaartstudie, met name van de kadastrale minuutplans en diverse generaties topografisch kaartmateriaal, elementen geïnventariseerd en naar type op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart gepresenteerd. Hierbij hebben we een thematische databasestructuur opgebouwd die correspondeert met de legenda van de kaarten en waar ook (indien bruikbaar) de provinciale gegevens in zijn ondergebracht.

Het betreft allereerst de historische nederzettingslocaties op basis van het kadastraal minuutplan uit 1842.[17] Deze nederzettingslocaties geven weer waar op een zeker moment[18] bebouwing stond. Dat heeft een historisch-geografische betekenis omdat het wat zegt over de nederzettingsstructuur, maar is daarnaast ook van belang voor de archeologische en bouwhistorische verwachting.

---

[16] Let op: de kartering van historische nederzettingen (geel gearceerd op de kaart) heeft alleen plaatsgevonden voor de voormalige gemeente Susteren. De gemeente Echt viel onder de inventarisatie Noord- en Midden-Limburg en daarin is geen aandacht besteed aan de nederzettingen. Dit hebben we ondervangen door in de landschapskartering voor de gehele gemeente de historische kernen te begrenzen. De categorie 'historische nederzettingen' uit de provinciale inventarisatie heeft daardoor beperkte meerwaarde. Verder is het aanbevelenswaardig dat de provincie op haar website een module toevoegt waarop gebruikers een gewijzigd bestand kunnen indienen, waarmee de bestaande bestanden verbeterd kunnen worden.

[17] Overigens zijn de kaarten als instrument in 1842 in werking getreden, maar heeft de kartering (op basis van een opmerking op één van de kaartbladen) waarschijnlijk al in 1819 plaatsgevonden. De afgebeelde situatie is dus nog iets ouder. Wel heeft er nog in 1839 een aanpassing plaatsgevonden. De omvang daarvan is nog niet duidelijk (bron: W. Schulpen, Susteren).

[18] IJkjaar is 1842, de oudst bekende nauwkeurige kartering van de stedenbouwkundige structuur.

In of onder het huidige pand op die plek kunnen immers nog sporen van vroegere bewoning voorkomen. Deze historische nederzettingslocaties zeggen dus iets over hoe een nederzetting vroeger in elkaar zat, niet welke molens en huizen er ooit in de hele gemeente hebben gestaan of waar nu nog oude huizen staan. Dit onderdeel is vooral van belang om gedetailleerd na te kunnen gaan of de bebouwing in het verleden verspreid lag of geclusterd in een dorp, etc. Het ijkjaar 1842, het jaar waarin in Limburg het kadaster werd ingevoerd, geeft een goede impressie van de structuur voor de industrialisatie van Nederland.

Verder gaat het om een verdere detaillering van alle wegen en paden en van de waterstaat(swerken), zoals waterlopen en brug- en vonderlocaties. Naast correcties op de bestaande provinciale inventarisaties (wegen voor de kernen, waterlopen voor de gehele gemeente), die op gemeentelijk schaalniveau slecht bruikbaar bleken, hebben er dus voor wat betreft wegen, waterstaatswerken en historische nederzettingslocaties ook aanvullingen plaatsgevonden. Daarbij is de gekozen methodiek (periodisering, opzet databases) zo gekozen dat dit handvatten biedt voor een eventuele vervolgcorrectie.

De inventarisatie van opgaand groen is aangevuld met databases van de Stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen Limburg.

De historische nederzettingslocaties zijn voor het toenmalige buitengebied als puntlocaties weergegeven. Dat geeft voldoende informatie om de situering ervan in te schatten. Voor de grotere kernen van de gemeente Echt-Susteren ligt dat iets anders. Het plaatsen van stippen op alle huisjes in de stadskern van Echt, Susteren en Nieuwstadt zou een puntenwolk zonder duidelijke duiding opleveren. Om die reden is ervoor gekozen om bouwblokken te begrenzen en daarbij uiteraard de toenmalige open ruimte ook als open ruimte aan te duiden. Voor een stedenbouwkundige interpretatie is die benadering veel waardevoller. De begrenzing tussen beide manieren van karteren (punten in het buitengebied, bouwvlakken in de kernen) is getrokken op basis van de grenzen van kadastrale bladen van het kadaster in 1842. We willen daarmee geen harde uitspraken doen over grenzen van bebouwde kommen in de 19e eeuw.

De volgende bestanden zijn door RAAP voor kaartbijlage 2 aangemaakt:
- ECHCU5_infrastructuur_punt
- ECHCU5_infrastructuur_lijn
- ECHCU5_infrastructuur_vlak
- ECHCU5_waterstaat_punt
- ECHCU5_waterstaat_lijn
- ECHCU5_waterstaat_vlak
- ECHCU5_oorlogdefensie_punt
- ECHCU5_oorlogdefensie_lijn
- ECHCU5_oorlogdefensie_vlak
- ECHCU5_economie_vlak
- ECHCU5_opgaandgroen_punt
- ECHCU5_opgaandgroen_lijn

- ECHCU5_opgaandgroen_vlak
- ECHCU5_religie_vlak
- ECHCU5_verkaveling_lijn
- ECHCU5_histned_punt
- ECHCU5_histned_vlak
- ECHCU5_rijksmonument_1dec2014
- ECHCU5_rijksmonumenten_buitenplaatsen
- ECHCU5_kastelen_punt
- ECHCU5_bebouwing_punt
- ECHCU5_gewaardeerdenederzetting_punt

Inbreng door heemkundekringen

De gemeente Echt-Susteren hechtte om begrijpelijke redenen grote waarde aan het inzetten van heemkundekringen bij het samenstellen van de cultuurhistorische waardenkaart. Niet alleen is het een goede manier om (een deel van de) inwoners van de gemeente bij het project te betrekken, ook kan er de nodige kennis naar boven komen die anders verborgen zou blijven. Om die reden is binnen dit project voorzien in de samenwerking met amateurs via vier lijnen:

- het instrueren van leden van heemkundekringen over gewenste gegevens en deze vervolgens volgens een vaste procedure via veldwerk te laten verzamelen;
- het organiseren van een workshop in het gemeentehuis om met een wat breder gezelschap de conceptkaart te bespreken;
- het uitvoeren van een waardering van de reeds bekende en nieuw geïnventariseerde, niet-beschermde historische bouwkunst;
- het leveren van een bijdrage aan de beschrijving van de cultuurhistorisch waardevolle ensembles.

Op de cd-rom bij dit rapport zijn de inventarisatieformulieren opgenomen die aan de heemkundekringen ter beschikking zijn gesteld om de informatie te verzamelen.

De heemkundekringen hebben voornamelijk met betrekking tot de volgende aspecten materiaal aangeleverd (achter de activiteit de eerste letter van het werkgebied van de kringen: E = Echt, S = Susteren, N = Nieuwstadt):

- rijksmonumenten, MIP-objecten: controle geregistreerde gegevens, actualisering m.b.t. staat MIP-objecten (E, S, N);
- beeldbepalende panden: nieuwe registratie (E, S, N);
- opgaand groen: nieuwe registratie (E, S);
- diverse categorieën aan landschapselementen: oorlog en defensie, economie, bestuur, religie, gedenktekens, etc. (E, S, N).

Opgaand groen en de overige categorieën aan landschapselementen hebben geen uitputtend karakter gehad. Hierbij is vooral opgenomen wat bij de kringen bekend was. De check van het gebouwd erfgoed tijdens de inventarisatie en het vervolgens uitvoeren van de waardering waren binnen de gekozen methodiek wel volledig (met name op coördinaten, adressen en op de

eventuele sloop sinds de inventarisatie). Bij de nieuwe inventarisatie van beeldbepalende panden speelden naast een algemene architectuur- en bouwhistorische invalshoek (afwezigheid van spouw, intactheid van het object) vooral de cultuurhistorische betekenis (lokale sociaal-maatschappelijke betekenis van het pand en zijn bewoners) en de kenmerkendheid voor het lokale gebouwde erfgoed (zoals de poorten in Nieuwstadt) een rol. De inventarisatie besloeg de periode tot en met 1940 en voor Echt tot en met 1950. De database, zoals aangeleverd door de heemkundekringen, is aangevuld met de inventarisatie van kerkgebouwen van na 1940 in Limburg.[19]

De inventarisatie van het gebouwd erfgoed had met name tot doel een kennisdatabase aan te leggen, op basis waarvan later beredeneerde keuzes voor bescherming en borging gemaakt kunnen worden. De database biedt een inzicht in wat vanuit de heemkundekringen belangrijke bebouwing wordt gevonden. De mening van experts (architectuurhistorici) is er nu niet in betrokken, zij vormde de basis van de data (MIP). De inventarisatie, met name waar het gaat om gebouwd erfgoed uit de periode na de Tweede Wereldoorlog, heeft vanuit dat perspectief dus geen uitputtend karakter. In het kader van de waardering werden op meerdere criteria scores toegekend. Kwam een totaalscore boven de 80 uit, dan wordt het pand van gemeentelijk belang geacht.

Tevens vervulden de heemkundekringen een belangrijke rol bij het formuleren en beschrijven van voor hen belangrijke ensembles van cultuurhistorisch erfgoed (zie kaartbijlage 3).

De landschappelijke cultuurhistorische databases van de heemkundekringen zijn bewerkt met informatie die tot en met 15 juni 2012 is aangeleverd.[20] De databases met beeldbepalende bebouwing zijn tot en met december 2014 bijgewerkt.

De volgende bestanden zijn op aanwijzing van de heemkundekringen door RAAP voor kaartbijlage 2 aangemaakt:
- ECHCU5_bouwkunst_5dec2014
- ECHCU5_bouwkunst_5dec2014_80enhoger

[19] Jacobs & Wiekart, 2003; de informatie is gedestilleerd uit http://www.kerkgebouwen-in-limburg.nl. De kerk in Echt is later uit de lijst verwijderd omdat het gebouw inmiddels gesloopt is.

[20] Dit geldt niet voor informatie over de aardkundige kaart (m.n. steilranden) en de begrenzingen en toevoegingen m.b.t. de aardkundige en cultuurhistorische ensembles. Die informatie is bijgewerkt tot en met 10 juli 2012.

3 Toelichting op de kaarten

3.1 Aardkundige waardenkaart

In deze paragraaf gaan we in op de geo(morfo)logische processen die het 'natuurlijke' landschap hebben gevormd, welke hoofdindeling daaruit herleid kan worden en tot welke afzonderlijke aardkundige landvormen deze hoofdindeling verder opgesplitst zijn (kaartbijlage 1).

3.1.1 Geo(morfo)logische processen

Voor een uitgebreide toelichting op de chronologische ontwikkeling van het landschap in de gemeente Echt-Susteren wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van RAAP-rapport 1951, deelrapport II.[21] Hier wordt volstaan met een beknopte toelicht op de belangrijkste geologische en geomorfologische processen.

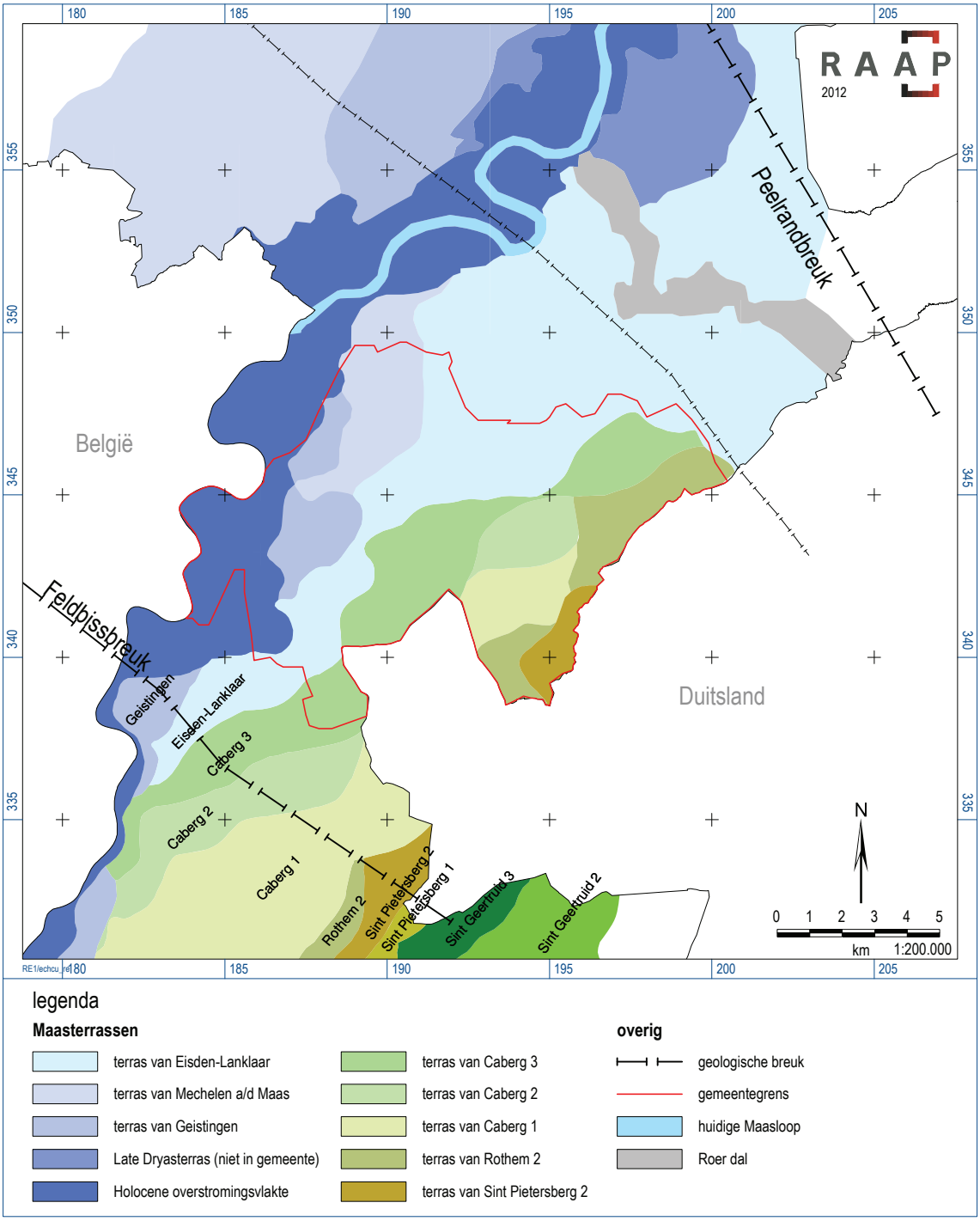
De Maas en de wind zijn de belangrijkste vormende krachten geweest van het abiotische landschap in de gemeente Echt-Susteren. Over een periode van duizenden jaren zijn de aard en inwerking van deze krachten gestuurd door klimatologische veranderingen. Met name de invloed van de afwisseling van glacialen (ijstijden) en interglacialen (tussenijstijden) gedurende het Pleistoceen is van grote invloed geweest op de landvormen die in de gemeente te vinden zijn. Als reactie op de klimaatwisselingen sneed de Maas zich herhaaldelijke in, waarbij delen van de voormalige dalvlakte werden opgeruimd, maar ook delen als terrassen bewaard bleven. Doordat dit proces over vele honderdduizenden jaren heeft plaatsgevonden zijn meerdere terrasniveaus gevormd, waarbij de oudste terrassen het hoogste zijn gelegen (figuur 3). De rivierterrassen bepalen op macroniveau het reliëf in de gemeente Echt-Susteren.

Op microniveau hebben (meer lokale) processen van erosie en sedimentatie een belangrijke rol gespeeld. Wederom was water een vormende kracht, maar nu in de vorm van smeltwaterstromen en beken. Met name tijdens de overgangen van glacialen naar interglacialen (en in de zomerperiodes) kwamen grote hoeveelheden smeltwater vrij. Vanwege de diep bevroren bodem (permafrost) stroomde dat oppervlakkig af, waarbij erosiedalen werden uitgesleten. Vaak zijn deze dalen niet meer watervoerend (droogdalen), al worden ze soms gebruikt door de huidige beken (beekdalen). De dalen versnijden de hogere terrassen in de gemeente.

Daarnaast heeft de wind in grote delen van de gemeente gezorgd voor een uitgesproken reliëf op microniveau. Onder de periglaciale omstandigheden tijdens de laatste twee ijstijden, vergelijkbaar met de toendra's in noordelijk Siberië, werden door de wind grote hoeveelheden bodemmateriaal verplaatst.[22] Dit heeft erin geresulteerd dat de Maasterrassen werden afgedekt met een zand- of leemdeken (dekzand respectievelijk lösss). Vooral in droogvallende en onbegroeide rivierbeddingen

[21] Verhoeven e.a., 2010

[22] De Mulder, e.a., 2003

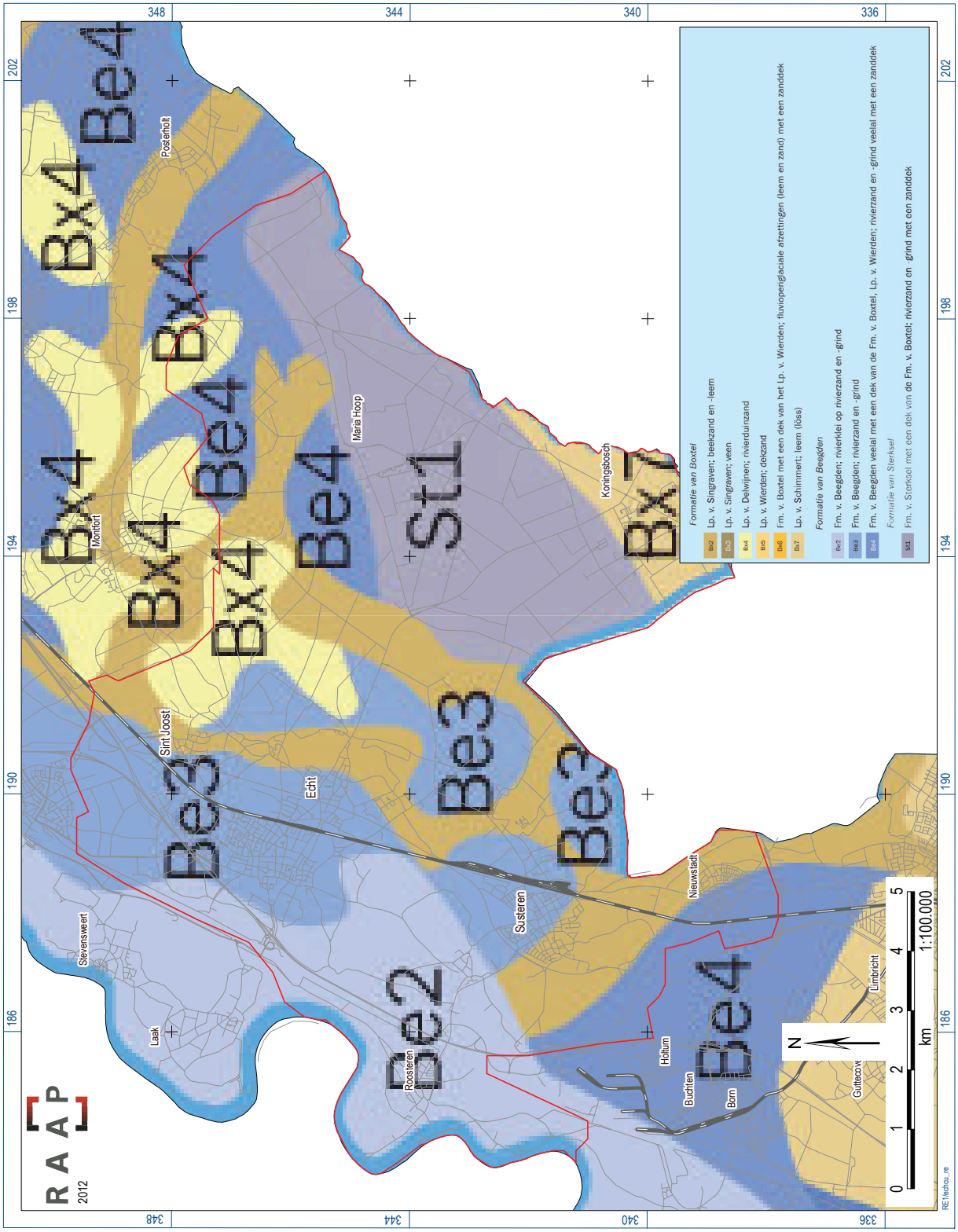


Figuur 3. Overzicht van de Maasterrassen (naar Van den Berg, 1996 en Staring Centrum/RGD, 1989).

waren de omstandigheden optimaal voor intensieve zandverstuiving door de wind. Daardoor zijn aan het eind van de laatste ijstijd (Late Dryas) langs de riviervlakten plaatselijk rivierduinen ontstaan.[23] Vaak ging de verstuiving door tot in de eerste fase van het Holoceen.[24]

[23] De Mulder, e.a., 2003

[24] Stiboka & RGD, 1988



Figuur 4. Uitsnede van de geologische kaart (Weerts e.a., 2006) ter hoogte van de gemeente Echt-Susteren (rode lijn).

3.1.2 Aardkundige hoofdindeling

De hierboven beschreven processen hebben geresulteerd in een landschap met duidelijke en onderscheidende karakteristieken. Op het hoogste schaalniveau kan een aardkundige hoofdindeling worden gemaakt in Hoog van Koningsbosch, Maasterrassen, eolische ruggen en bekkens (dekzand en rivierduinen), holoceen Maasdal en beekdalen. Hier volgt een korte toelichting op de ontstaanswijze en morfologie van deze vijf landschapstypen.

Hoog van Koningsbosch

De oudste en hoogst gelegen terrasniveaus van de Maas zijn te vinden op het Hoogterras, ook wel aangeduid als het Hoog van Koningsbosch. Hier komen oude zanden en grinden van Rijn en Maas (Formatie van Sterksel[25]) dicht onder het maaiveld voor. Met name de hoogste delen van het Hoog van Koningsbosch zijn bedekt met een lössdeken (figuur 4, code Bx7). Hoewel het 'Hoog' in de dalende Roerdalslenk ligt, heeft het vanaf het Midden Pleistoceen weinig bodemdaling gekend waardoor de oude afzettingen nu als een uitgesproken plateauterras in het landschap liggen.[26] In het overige deel van de gemeente zijn de afzettingen van de Formatie van Sterksel diep weggezakt en in de loop van het Pleistoceen met dikke pakketten jongere Maassedimenten bedekt geraakt.

Maasterrassen

Nadat de Maas in het Holsteinien het Hoog had verlaten, werd een nieuwe dalbodem gevormd. Door herhaaldelijk insnijding van de Maas, onder invloed van klimaatwisselingen tijdens de voorlaatste en laatste ijstijd (Saalien en Weichselien), werd het stroomdal herhaaldelijk verdiept en zijn de restanten van de voormalige stroomdalen als dalvlakteterrassen in het landschap bewaard gebleven: de Maasterrassen. Er is onderscheid te maken tussen de (grofzandige) rivierterrassen uit het Saalien (terras van Caberg 3 en terras van Eisden-Lanklaar[27]) en de jongere, wat lager gelegen terrassen uit het Weichselien (figuur 3). De overgang van terrassen uit het Saalien naar die uit het Weichselien is herkenbaar als een trede in het landschap (van ca. 31 m +NAP naar ca. 28 m +NAP), veelal gemarkeerd door een restgeul.[28] Deze geul is bijvoorbeeld duidelijk zichtbaar tussen Susteren en Dieteren (Taterbosch).

Het oudste (bewaard gebleven) terrasniveau uit het Weichselien (terras van Mechelen aan de Maas) is gevormd in het Pleniglaciaal, de koudste fase van het Weichselien. Een restant hiervan bevindt zich in de gemeente nog tussen Echt en Maasbracht. Door het koude klimaat en de onregelmatige sedimentaanvoer had de Maas een vlechtend karakter. Het terras wordt daardoor doorsneden door een complex van stroomgeulen.[29] Een niveau lager ligt in de gemeente het terras van Geistingen. Dit is gevormd aan het begin van het Laat Glaciaal, een periode waarin klimaatwisselingen elkaar snel opvolgden. Het laatste terrasniveau (het Late Dryasterras) komt in de gemeente niet voor. Omdat het in andere delen van het Maasdal vrijwel overal is terug te vinden, lijkt het aannemelijk dat het in de gemeente Echt-Susteren door de eroderende werking van de

[25] Westerhoff, 2003
[26] Staring Centrum & RGD, 1989
[27] Verlaten eind Saalien; Van den Berg, 1996
[28] Staring Centrum & RGD, 1989
[29] Staring Centrum/RGD, 1989

Figuur 5. Uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Het reliëf van de dwarsdoorsnede A-A' is weergegeven in figuur 6. De pijl geeft de rand van het Hoog van Koningsbosch aan.

Maas tijdens het Holoceen is opgeruimd. Kenmerkend voor de laagste Maasterrassen is dat naast zand en grind ook kleiige afzettingen voorkomen, met name in de oude stroomgeulen. Deze klei is afgezet toen de rivier zich in het holocene dal terugtrok en alleen bij hoogwater nog de terrassen overstroomde, waarbij de geulen weer watervoerend werden. De oude geulen laten zich bodemkundig dan ook duidelijk onderscheiden van de omringende hogere zandbanken.[30]

Eolische ruggen en bekkens

Met name in het noordelijk deel van de gemeente, ten oosten van Sint Joost, worden delen van de Maasterrassen uit het Saalien gemaskeerd door afdekkende eolische zanden. Plaatselijk is het niet meer dan een dunne laag golvend dekzand, waar het reliëf van de terrassen nog doorheen schemert (figuur 4, code Be4). Maar op andere plekken zijn hogere duinen opgewaaid die zich kenmerken door een uitgesproken reliëf (rivierduinen; figuur 4, code Bx4). Het zand is veelal afkomstig uit de tijdens koude perioden droog liggende en onbegroeide beddingen en werd door sterke westen winden aan de oostzijde tot duinen opgewaaid. Op de plaatsen waar het zand was weggewaaid, bleven soms diepe uitblazingsbekkens in het landschap achter; zij vormen als het ware de negatieven van de duinen. De uitgestoven vlakten (uitblazingsbekkens) en opgestoven landduinen zijn op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) duidelijk herkenbaar ten oosten van St. Joost (figuur 5). In feite vormen zij de meest zuidelijke Maasduinen die zich ten oosten van de Maas uitstrekken tot bij Gennep. De duinen hebben vaak een paraboolvorm en zijn van zuidwest naar noordoost georiënteerd. Het hoogteverschil varieert van ca. 1 tot ruim 3 m over zeer kort afstand (minder dan 50 m). Het grootste uitblazingsbekken bevindt zich tussen de noordgrens van de gemeente en Montfort (het Groot Broek) en hier is zelfs sprake van hoogteverschillen van meer dan 5 m.

Holoceen Maasdal

Het huidige holocene Maasdal vormt in feite het volgende terrasniveau ‘in wording’. In de overstromingsvlakte zet de Maas tijdens perioden van hoog water nog altijd sedimenten af. Dat de rivier daarbij haar loop regelmatig heeft veranderd, blijkt wel uit het feit dat de overstromingsvlakte wordt doorsneden met oude stroomgeulen en hoefijzervormige meanders (ook herkenbaar op het AHN ten westen van Roosteren; zie figuur 5). Met name vanaf de Bronstijd is op grote schaal weer klei afgezet, vooral op de oevers van de huidige rivierloop, waardoor een soort oeverwallen zijn ontstaan.

Beekdalen

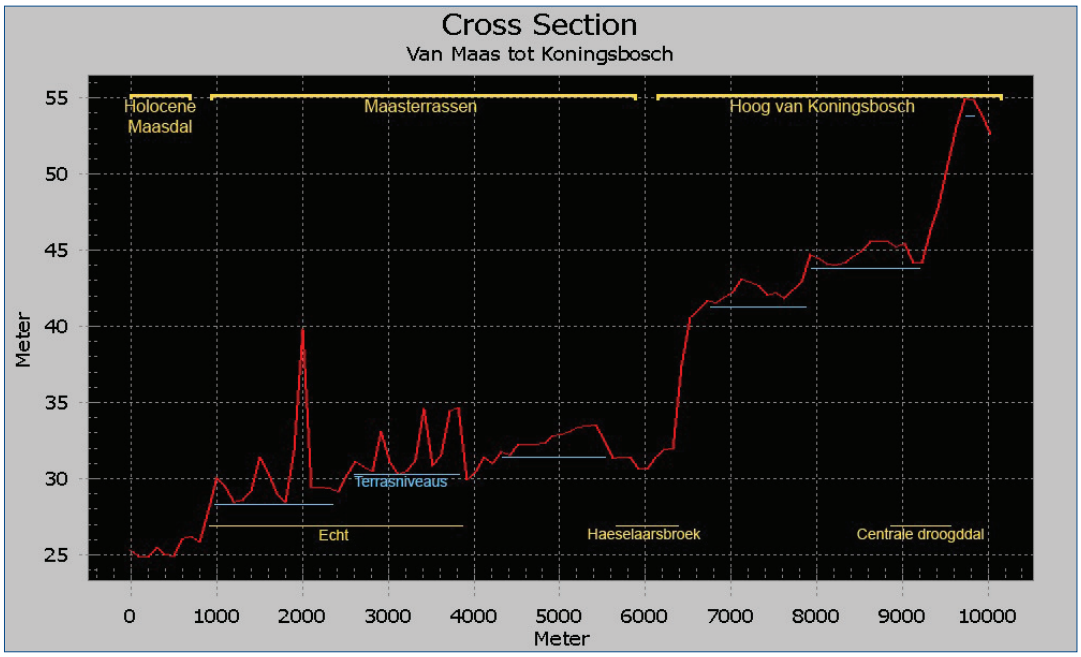
De beken die voor de lokale afwatering van het gebied zorgden, volgden voornamelijk de oude geulen van de vlechtende en meanderende Maas. De Geleenbeek en Roode Beek stromen voor een groot deel echter dwars over een relatief hooggelegen plateauterras (tussen Nieuwstadt en Susteren) en vervolgen pas ten westen van Susteren hun weg weer in een oude Maasgeul. Het vermoeden bestaat dat de beken oorspronkelijk een dal volgden op de grens met het Hoog van Koningsbosch (het Haeselaarbroek), maar dat dit dal als gevolg van intensieve zandverstuiving aan het eind van het Weichselien is dicht gestoven, zodat de beken gedwongen werden een andere loop te zoeken. Kenmerkend voor de dalen van de huidige beken is dat ze door alle

[30] DLO-Staring Centrum, 1993

landschappelijke zones heen lopen. Ontspringend in de hogere delen (Hoogterras of het heuvelland) stromen ze over de Maasterrassen en monden uiteindelijk uit in het holocene Maasdal.

3.1.3 Aardkundige landvormen en aardkundig waardevolle gebieden

De resultaten van het onderzoek zijn vertaald in een aardkundige waardenkaart (kaartbijlage 1). Wanneer de gemeente van west naar oost doorkruist wordt, dan worden alle landschappelijke hoofdeenheden aangedaan. Kenmerkend is ook dat alle hoofdeenheden als zodanig herkenbaar zijn. Dit is duidelijk zichtbaar gemaakt op een doorsnede van het AHN (figuur 6). Hierop zijn de landschappelijke hoofdindelingen weergegeven, evenals de verschillende terrasniveaus en enkele topografische gegevens.



Figuur 6. Doorsnede van west naar oost van het reliëf (rode lijn; zie A-A' in figuur 5) in de gemeente Echt-Susteren.

De aardkundige hoofdindeling (landschapstypen) is verder opgesplitst in aardkundige landvormen. De aardkundige waardenkaart is grafisch zodanig uitgewerkt dat alle afzonderlijke landvormen zijn weergeven, maar op een hoger schaalniveau ook de landschappelijke hoofdindeling te herleiden is. Daarnaast zijn ook aardkundig waardevolle gebieden (ensembles) afgebeeld.

Aardkundige landvormen

Hieronder volgt een korte toelichting op de kaartbijlage, inzoomend van de landschappelijke hoofdindeling naar de daarbinnen benoemde landvormen. Per landvorm staat ook een verwijzing naar een referentiefoto. Deze zijn terug te vinden in bijlage 1.

Op het Hoog van Koningsbosch (purpertinten) zijn de volgende landvormen onderscheiden:

- plateaus: vlakke hooggelegen delen (referentiefoto 1);
- wanden: hellingen rond de droogdalen, maar ook de treden tussen terrasniveaus (referentiefoto 2);

- glooiingen: glooiingen van hellingafspoeling materiaal en daluitspoelingswaaiers aan de voet van het Hoog (referentiefoto 3);
- dalen: niet watervoerende (droog)dalen die de plateaus en wanden doorsnijden (referentiefoto 4). Opvallend is het grote centrale droogdal midden op het Hoog. Dit dal betreft een voormalige geul van de Maas. Deze is tijdens het Holsteinien interglaciaal gevormd, toen de Maas zich als meanderende rivier geleidelijk naar het westen verplaatste en zich daarbij in de oudere afzettingen insneed.[31]

De Maasterrassen (groentinten) liggen ingeklemd tussen het Hoog en het holocene Maasdal. Binnen de verschillende terrasniveaus zijn de volgende landvormen onderscheiden:
- terrassen: vlakke voormalige dalbodems, gekenmerkt door een zwak golvend reliëf van geulen en zandbanken (referentiefoto 5);
- reliëflijnen: steilranden tussen terrasniveaus (referentiefoto 6);
- geulen: laagtes die de terrassen doorsnijden, vaak langs de terrastreden en in veel gevallen de dalen voor de huidige beken (referentiefoto 7);
- dalen: niet watervoerende kleinschalige dalen ontstaan door erosie op overgangen van hoog naar laag.

Eolische ruggen en bekkens (geeltinten) dekken de Maasterrassen in het noordelijk deel van de gemeente af. Er is onderscheid gemaakt in:
- terrassen: dunne laag dekzand, waardoor het reliëf van de onderliggende terrassen vorm bepalend is (referentiefoto 5);
- glooiingen: zwak golvende dekzanden, niet uitgesproken genoeg om ruggen te begrenzen (referentiefoto 8);
- ruggen: uitgesproken dekzandruggen met uitgesproken maar niet extreem hoogteverschil (referentiefoto 9);
- duinen: rivierduinen meestal aan de oostzijde van uitblazingsbekken met extreme hoogteverschillen (referentiefoto 10);
- bekkens: uitblazingsbekkens meestal begrensd door opgestoven duinen (referentiefoto 11).

Het holocene Maasdal vormt op macroniveau het dal dat de Maas sinds de start van het Holoceen in de oudere afzettingen heeft uitgesleten. Daarbinnen komen de volgende landvormen voor:
- geulen: veelal hoefijzervormige voormalige geulen van de zich verleggende meanderende Maas (referentiefoto 12);
- vlaktes: breed uitgesleten Maasdal (referentiefoto 13); er is onderscheid te maken in hoger gelegen delen (de oudste delen van het holocene Maasdal) en lager gelegen delen (de huidige dalbodem);
- ruggen: hogere delen in het Maasdal, waar door opslibbing een soort oeverwallen zijn ontstaan;
- wielen: naast de geulen, ruggen en vlaktes landvormen zijn binnen het Holocene Maasdal enkele bijzondere indirect door de mens beïnvloedde landvormen aanwezig: wielen (referentiefoto 14). Deze zijn ontstaan als gevolg van dijkdoorbraken, waarbij achter de doorbraak een kolk ontstond, waarin door de kracht van het water de grond diep is weggeschuurd.

[31] Staring Centrum & RGD, 1989

Onder de beekdalen zijn de huidige water lopen gevat. Zij hebben de volgende landvormen in het landschap gevormd:

- geulen: voormalige geulen van de Maas, nu benut door (gegraven) beken (referentiefoto 15);
- dalen: door de beken uitgesleten dalen (referentiefoto 16);
- terrassen: hoger gelegen vlaktes van beekafzettingen, waarin de beek zich heeft ingesneden.

Aardkundig waardevolle gebieden

Op basis van de onder § 2.2.5 toegelichte uitgangspunten zijn in de gemeente vijf gebieden aangewezen die op basis van het ensemble van aanwezige landvormen en de herkenbaarheid daarvan als aardkundig waardevol aangemerkt kunnen worden. De verschillende gebieden zijn in tabel 6 kort beschreven.[32]

ID	hoofdindeling	vormen	naam	omschrijving
1	Maasterrassen, beekdal	terrasruggen, geulen en dalvormige laagten	Rooterbeek (referentiefoto 17)	Typevoorbeeld van een vlechtend versneden Maasterras. Zeer reliëfrijk met herkenbare zandruggen en geulen waarin de huidige beken lopen.
2	Maasterrassen	terras(vlakte) en geulen	'Doort-Taterbos (referentiefoto 18)	Typevoorbeeld van een reliëfrijk dalvlakteterras. De hogere terrasdelen worden begrensd door een uitgesproken, deels watervoerende meanderende geul op overgang naar het hogere terrasniveau.
3	Maasterrassen, dekzand, rivierduin	terras(vlakte), glooiingen, ruggen, duinen en bekkens	Reigelsbroek (referentiefoto 19)	Typevoorbeeld van het eolische beïnvloede landschap. Met diepe uitblazingsbekkens, omringd door hoge steile stuifduinen. Bovendien omvat dit gebied de transitiezone tussen de zandruggen en de onbedekte Maasterrassen.
4	Maasterrassen, Hoog van Koningsbosch	terras(ruggen), geulen, plateaus, wanden, glooiingen en (droog)dalen	Haeselaarsbroek (referentiefoto 20)	Typevoorbeeld van de overgang van het versneden middenterras naar het Hoog van Koningsbosch. De overgang wordt gemarkeerd door een steilrand, doorsneden met droogdalen en met glooiingen van hellingmateriaal aan de voet.
5	holoceen Maasdal	(rivier)vlakte en geulen	Oude Maas (referentiefoto 21)	Typevoorbeeld van het Holocene rivierdal. Gekenmerkt door verlaten Maasgeulen, grenzend aan hogere terrasdelen, doorsneden met huidige beeklopen.

Tabel 6. Overzicht en beschrijving van de aardkundig waardevolle gebieden in de gemeente Echt-Susteren.

Aan de hand van de (redengevende) criteria wordt hierna een uitgebreide toelichting gegeven op de 5 begrensde aardkundig waardevolle gebieden. Daarbij dient bedacht te worden dat de begrensde aardkundig waardevolle gebieden *gezamenlijk* voldoen aan het eerste criterium dat alle landschappelijke hoofdeenheden vertegenwoordigd moeten zijn, te weten Beekdal (De Horst), Dekzand (Broek en Hei), Holocene Maasdal (Oude Maas), Hoog van Koningsbosch (Op d'n Berg), Maasterrassen (alle gebieden) en Rivierduin (Broek en Hei). Dat alle gebieden de Maasterrassen omvatten is te wijten aan het feit dat de Maasterrassen de basis van het landschap in de gemeente Echt-Susteren vormen.

[32] Aardkundig waardevol gebied 3 is op verzoek van gemeente en heemkundekringen naar het zuiden toe vergroot ten opzichte van de eerdere kartering van RAAP.

1. Aardkundig waardevol gebied **De Horst** is gelegen in de landschappelijke hoofdeenheid *Maasterrassen* en omvat bovendien *Beekdalen*. De typerende landvormen bestaan uit *terras(ruggen)* en *geulen/dalvormige laagten*, die in sterke onderlinge samenhang voorkomen en vanwege de aanzienlijke hoogteverschillen als zodanig duidelijk in het veld herkenbaar zijn. De voormalige stroomgeulen van de Maas vormen nu de dalen van de Vulensbeek en de Nieuwe Graaf. Het feit dat hier nog altijd water stroomt, maakt ook voor een 'leek' duidelijk dat de geulen door water zijn uitgesleten. Het gebied omvat in het westen bovendien een reliëftrede naar een lager gelegen terrasniveau als resultante van de zich tijdens het Pleistoceen herhaaldelijk insnijdende Maas. Aardkundig waardevol gebied De Horst kan op basis van deze kenmerken binnen de gemeente en de regio aangeduid worden als een typevoorbeeld van een versneden terras van de vlechtende Maas. Ingeklemd tussen de bebouwde kernen van Slek en Pey vormt het een soort landschapspark. Bij de begrenzing is rekening gehouden met zowel landschappelijke overgangen als perceelsgrenzen en wegen.

2. Aardkundig waardevol gebied **D'n Doort** is gelegen in de landschappelijke hoofdeenheid Maasterrassen. De typerende landvormen bestaan uit een *terras* waar (voormalige) *geulen* van de Maas doorheen slingeren. De onderlinge samenhang is in het veld duidelijk herkenbaar in de afwisseling van hogere en lagere terreindelen resulterend in een zwak golvend reliëf. Het landgebruik draagt hier nog verder aan bij door akkers op de hogere delen en natte natuur in de lagere delen, zodat de verschillende landvormen ook voor een 'leek' eenvoudig herkenbaar zijn. Het gebied omvat in het noorden bovendien een reliëftrede naar een hoger gelegen terrasniveau als resultante van de zich tijdens het Pleistoceen herhaaldelijk insnijdende Maas. De terrasovergang wordt begrensd door een uitgesproken, deels watervoerende voormalige Maasgeul. Aardkundig waardevol gebied D'n Doort kan op basis van deze kenmerken binnen de gemeente en de regio aangeduid worden als een typevoorbeeld van een reliëfrijk dalvlakteterras van de Maas. Gelegen in een oude bocht van de Maas vormt het een geïsoleerd, rustig, landelijk gebied. De begrenzing is in eerste instantie gebaseerd op de landschappelijke gaafheid en herkenbaarheid, rekening houdend met perceelsgrenzen en infrastructuur.

3. Aardkundig waardevol gebied **Broek en Hei** is gelegen in de landschappelijke hoofdeenheden *Maasterrassen*, *Dekzand* en *Rivierduin*. Het Maasterras vormt de basis van het landschap, waar onder invloed van zandverstuiving eolische landvormen zijn ontstaan. De typerende landvormen bestaan uit *terras(vlaktes)*, *glooiingen*, *ruggen*, *duinen* en *bekkens*. In dit gebied is de onderlinge samenhang dermate sterk en goed in het veld herkenbaar dat voor een 'leek' direct duidelijk is dat het hier een door de wind gevormd duingebied betreft. Uitgeblazen laagtes grenzen namelijk direct aan hoog opgewaaide duinen, waardoor op korte afstand reliëfverschillen voorkomen die hun gelijke alleen kennen in de duinen langs de kust. Kenmerkend en (met enige kennis) in het veld duidelijk herkenbaar, zijn de zogenaamde paraboolduinen, ontstaan door langdurige verstuiving en daardoor geleidelijke migratie van de duin. Deze duinvormen zijn typisch voor de aan het eind van de laatste ijstijd gevormd Maasduinen waarvan Broek en Hei in feite de meest zuidelijke verbreiding vormen. Bovendien omvat het gebied in het oosten de transitiezone tussen het met eolisch zand bedekte landschap en de onbedekte Maasterrassen. Aardkundig waardevol gebied Broek en Hei kan op basis van deze kenmerken binnen

de gemeente en de regio aangeduid worden als een typevoorbeeld van een eolisch beïnvloed landschap. Ingeklemd tussen Sint Joost en Montfort vormt dit gemeentegrens overschrijdende gebied een zeer reliëfrijk eiland te midden van de vlakkere, voor de landbouw ontgonnen Maasterrassen. Binnen de begrenzing zijn, rekening houdend met perceelsgrenzen, alle landvormen vertegenwoordigd. Het gebied overschrijdt de gemeentegrens omdat het grootste uitblazingsbekken (het Groot Broek) zich hier overheen uitstrekt.

4. Aardkundig waardevol gebied **Op d'n Berg** is gelegen in de landschappelijke hoofdeenheden *Maasterrassen* en *Hoog van Koningsbosch*. De typerende landvormen bestaan uit *terras(ruggen)* en *geulen* op het Maasterras en *plateau's*, *wanden*, *glooiingen* en *(droog)dalen* op het Hoog van Koningsbosch. In het veld is de onderlinge samenhang duidelijk herkenbaar door de overgang van het lagere Maasterras naar het Hoog van Koningsbosch in de vorm van een steile wand, die onder invloed van afstromend hemelwater versneden is geraakt met droogdalen. Het afgespoelde hellingmateriaal vormt glooiende pakketten aan de voet van de wand. Dat het hier om de grootste hoogteverschillen binnen de gemeente gaat, maakt het ook voor een 'leek' inzichtelijk dat de vorming van het 'Hoog' niet enkel aan lokale erosieprocessen te danken is, maar dat ook grotere geologische krachten invloed hebben. Het gebied vormt daarmee in feite de meeste noordelijke uitstulping van het Zuid-Limburgse heuvelland. Dat op het Maasterras nog altijd water door de oude Maasgeul stroomt (de Pepinusbeek), maakt duidelijk dat de vorming van dit deel van het landschap wel in hoofdzaak door het water gevormd is. Aardkundig waardevol gebied **Op d'n Berg** kan op basis van deze kenmerken binnen de gemeente en de regio aangeduid worden als een typevoorbeeld van de overgang van het heuvelland (Hoog van Koningsbosch) naar de lagere, vlakkere Maasterrassen. Gelegen in de periferie van de gemeente op de grens met Duitsland vormt het gebied een oase van rust en natuur. Rekening houdend met de perceelsgrenzen omvat het gebied niet alleen de overgang tussen beide landschappelijke hoofdeenheden, maar ook de daarvoor kenmerkende landvormen. Een klein stuk Duitsland is bij het gebied betrokken omdat hier de hoogteverschillen maximaal zijn.

5. Aardkundig waardevol gebied **Oude Maas** is gelegen in de landschappelijke hoofdeenheid *Holocene Maasdal*. Omdat dit de laatste insnijding van de Maas betreft, kan het gebied in theorie ook als *Maasterras* benoemd worden. Het meeste zuidelijk deel (ten noorden van Roosteren) ligt bovendien hoger, zodat het een soort sub-terrasniveau vormt. Het lagere deel kenmerkt zich door de typerende landvormen *vlakte*, doorsneden met een uitgesproken *geul*. Omdat deze geul tegenwoordig door de Geleenbeek wordt gevolgd om verderop in de Maas uit te monden, is ook voor een 'leek' duidelijk dat de geul door water is uitgesleten. De oevers van de geul zijn herkenbaar als onontgonnen, uiterwaard-achtige gebieden, waarvan duidelijk is dat ze bij hoogwater als eerste overstromen. Aardkundig waardevol gebied Oude Maas kan op basis van deze kenmerken binnen de gemeente en de regio aangeduid worden als een typevoorbeeld van een het Holocene rivierdal, met actieve en verlaten Maasgeulen grenzend aan regelmatig overstroomde uiterwaarden. Ingeklemd tussen de Maas en de Hoge weg tussen Roosteren en Aasterberg, vormt dit gebied een door de mens enigszins vergeten gebied waar de landschapsvormende processen echter nog altijd een actieve rol spelen.

3.1.4 Steilranden

Voor de waardering van de (ten opzichte van de oorspronkelijke aardkundige waardenkaart) opnieuw gedefinieerde reliëflijnen is uitgegaan van een combinatie van het hoogteverschil en de herkenbaarheid. Allereerst is het hoogteverschil door vertaald in vier reliëfklassen: 1. relatief beperkt hoogteverschil (0,5-1 m); 2. relatief middelmatig hoogteverschil (1-2 m); 3. relatief groot hoogteverschil (2-7 m); 4. relatief zeer groot hoogteverschil (>7 m). Vervolgens is aan alle reliëflijnen een herkenbaarheidswaardering toegekend, zijnde: slecht, matig, goed of zeer goed (zie referentiefoto's 22-24; bijlage 1). Op basis van de combinatie tussen reliëfklasse en herkenbaarheid zijn de reliëflijnen vervolgens op de aardkundige waardenkaart geprojecteerd. De reliëflijnen zijn aan de hand van een uniek ID-nummer beschreven in bijlage 2.

3.2 Cultuurhistorische landschapstypen

In deze paragraaf gaan we in op de kartering van de cultuurhistorische landschappen. Zoals reeds in § 2.3 is aangegeven staat deze kartering op zichzelf. De aanwezige aardkundige landvormen blijken vaak sturend te zijn geweest in de occupatie van een gebied, maar kunnen niet één op één over worden genomen. De gekarteerde landschappen zijn afgebeeld op kaartbijlage 2.

3.2.1 Algemeen

De gehele gemeente Echt-Susteren kan tot het landschapstype van de rivierterrasontginningen worden gerekend.[33] Als we wat verder inzoomen, blijkt al dat de variatie veel groter is en dat het beeld juist heel divers is. Niet alleen kennen rivierterrasontginningen per definitie (letterlijk) meerdere landschappelijke niveaus, ook kunnen er grote verschillen zijn ontstaan door het voorkomen of juist ontbreken van afzettingen op de pleistocene rivierzanden. Hydrologie speelt voor het (agrarisch) gebruik van dergelijke landschappen bijvoorbeeld een belangrijke rol. De verdere onderverdeling levert binnen het ene 'hoofdcultuurlandschap' van Echt-Susteren niet minder dan 37 'sublandschapstypen' binnen tien clusters op. Deze 37 historische landschapstypen vormen de belangrijkste uitkomst van de kartering.

In deze paragraaf zullen we van die 37 cultuurhistorische landschappen bespreken wat hun primaire kenmerken zijn, waarin ze zich onderscheiden en in hoeverre dit historische beeld bewaard is gebleven.

In het GIS is een tussenniveau aangebracht. Dat heeft betrekking op het terras waar de betreffende ontginning zich op bevond: het Hoog van Koningsbosch (het oorspronkelijke maaiveld vóór de rivierinsnijding in het zuidoosten van de gemeente), het middenterras (de diverse terrasniveaus uit de afgelopen millennia als gevolg van rivierinsnijding) en de overstromingsvlakte (het huidige rivierterras).

Tabel 7 geeft een overzicht van alle sublandschapstypen en de groepen waarin we ze kunnen clusteren. In de beleidsvorming kan er uiteindelijk natuurlijk voor gekozen worden om bepaalde

[33] We sluiten hierbij aan bij systematieken die in heel Nederland worden gebruikt, zoals het GIS Histland van Alterra en Overland.

cluster	sublandschapstype	code
droge kampontginningen	droge kampontginning in overstromingsvlakte	Rkdo
	droge kampontginning met rationele structuur	Rkdr
	droge kampontginning met rationele structuur, deels bebost	Rkdrb
	droge kampontginning, onregelmatig verkaveld	Rkdw
	droge kampontginning met onregelmatige structuur, deels bebost	Rkdwb
	droge kampontginning, type open akker	Rkda
	halfopen kampontginning met onregelmatige structuur	Rkdh
natte kampontginningen	natte kampontginning met onregelmatige structuur	Rknw
	natte kampontginning met rationele structuur	Rknr
	natte kampontginning met rationele structuur, deels bebost	Rknrb
beekdalen	beekdal, onregelmatig verkaveld	Rbi
	beekdal, onregelmatig verkaveld met verspreide bebouwing	Rbiv
	beekdal, overwegend onverkaveld	Rbn
	beekdal, rationeel verkaveld	Rbr
	halfopen beekdal, onregelmatig verkaveld	Rbw
broeken	broekontginning, onregelmatig verkaveld	Rbo
	broekontginning, onregelmatig verkaveld, deels bebost	Rbob
oude bossen	oud loofbos, nu gemengd landgebruik	Ruo
	oud loofbos, nu overwegend gemengd bos	Rug
	oud loofbos, nu overwegend landbouwgrond	Rul
	oud naaldbos, nu gemengd landgebruik	Rvo
	oud naaldbos, nu overwegend gemengd bos	Rvg
	oud naaldbos, nu overwegend landbouwgrond	Rvl
buitenplaatsen en landgoederen	oud buiten	Rl
bebouwing	historische kern met huispercelen	Sh
	bebouwing met opgaande beplanting aan Maasoever	Sm
riviervlakteontginningen	Maasgeulontginning met overwegend onregelmatige verkaveling	Rmw
	Maasgeulontginning met overwegend ooibos	Rmo
	Maasgeulontginning, onverkaveld	Rmk
	overstromingsvlakte met overwegend onregelmatige verkaveling	Rzw
	overstromingsvlakte, overwegend onverkaveld	Rzk
jonge ontginningen	jonge broekontginning, nu overwegend landbouwgrond	Rjl
	jonge heideontginning, nu gemengd landgebruik	Rho
	jonge heideontginning, nu overwegend landbouwgrond	Rhl
	jonge heideontginning, nu overwegend naaldbos	Rhn
niet-ontgonnen gebieden	Maas	M
	niet-ontgonnen broekgebied	Rw

Tabel 7. De onderscheiden clusters en sublandschapstypen.

beleidsbeslissingen op het niveau van het cluster te nemen en bepaalde op het niveau van het sublandschapstype.

We hebben zoals hiervoor aangegeven naast een onderscheid in cultuurlandschapstype ook een onderscheid gemaakt tussen het Hoog van Koningsbosch (het niet-versneden pleistocene reliëf), het middenterras (de verschillende niveaus van insnijding van de Maas) en de overstromingsvlakte van de Maas (het huidige insnijdingsniveau). Tot op zekere hoogte kan deze indeling tot verwarring leiden, en wel omdat in fysisch-geografische termen dat middenterras weer uit allerlei terrassen bestaat. Wat wij 'middenterras' noemen is dus feitelijk een verzamelnaam voor meerdere terrasniveaus. Ons 'Hoog van Koningsbosch' is het oorspronkelijke maaiveld van vóór de rivierinsnijding. In cultuurlandschappelijk opzicht was het echter te verantwoorden om het middenterras als één terrasniveau te beschouwen.

3.2.2 De cultuurlandschappen van Echt-Susteren

Algemeen

Bij de kartering hebben we een onderscheid gemaakt op basis van ouderdom. De scheidslijn tussen 'oude ontginningen' en 'jonge ontginningen' hebben we op het jaar 1850 gelegd, een gebruikelijk jaar voor historisch-geografen vanwege de beschikbaarheid van specifiek kaartmateriaal.[34] In die periode begon men met de grootschalige bebossing en ontginning van de heide. We zullen zien dat men hier in de gemeente Echt-Susteren al wat eerder mee bezig was. Over de ouderdom van de oude ontginningen valt veel te zeggen, maar dat gaat buiten het kader van dit rapport. Belangrijk om te weten is dat de droge kampontginningen relatief het vroegst tot stand zijn gekomen, vanaf de Vroege Middeleeuwen. Verwijzingen naar de vorm van verkavelingen etc. zijn gebaseerd op de historische situatie (1850). De aanduiding zegt niets over wat nog aanwezig is van deze verkaveling. Die beoordeling is terug te vinden in de waardering.

Droge kampontginningen

Droge kampontginning in overstromingsvlakte (Rkdo)

Deze kampontginningen worden gekenmerkt door hun relatief hoge ligging in het landschap binnen het Maasdal. Zij waren volledig in gebruik als akkerland en hebben in beperkte mate een onderverdeling door middel van wegen. Opgaand groen was plaatselijk aanwezig langs de randen. Bebouwing ontbrak binnen het landschapstype en moet in de directe omgeving vooral gezocht worden binnen de verschillende dorpen die langs het Maasdal gesitueerd zijn. Door veranderingen in grondgebruik en aanplant van opgaand groen zijn zij nog in beperkte mate als zodanig herkenbaar in het huidige landschap.

Droge kampontginning met rationele structuur (Rkdr)

Kampontginningen van dit type, vanouds met name in gebruik als akkerland, liggen zowel op het middenterras als het hoogterras. Ze worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling en wegenstructuur. Ze hebben een geringere ouderdom dan de open akkers. Bebouwing komt in zeer

[34] We realiseren ons dat er lokaal soms een beter ijkjaar denkbaar is, bijvoorbeeld de start van grote ontginningen omstreeks 1900. We hebben er echter bewust voor gekozen om, in lijn met het systeem Histland, landelijk een uniforme methode te kiezen. Lokale verschillen zijn uiteindelijk wel af te leiden uit het resultaat van de kartering of uit verdiepende studies voor deelgebieden.

beperkte mate in deze kampontginningen voor, en dan vaak nog aan de randen. Opgaande beplanting ontbreekt vrijwel. Op het hoogterras vinden we een vrij uitgestrekt gebied met deze ontginningen langs de rijksgrens, op het middenterras hebben de ontginningen een veel geringere omvang en liggen ze vaak ingeklemd tussen beekdalen en broekgebieden. Op het hoogterras bevindt de nederzetting Koningsbosch zich grotendeels binnen deze landschappelijke eenheid. De ontginningen hebben weinig historische binding met de oude nederzettingen Echt, Susteren en Nieuwstadt, maar vormen de buitenste en jongste rand van het cultuurland van de plaatsen rondom Waldfeucht. Ze kwamen in de loop van de 18e eeuw tot stand uit een ontginning van het gedegradeerde Koningsbos.[35] Uit het jaar 1740 kennen we zo'n ontginningscampagne.[36]

Droge kampontginning met rationele structuur, deels bebost (Rkdrb)
Rationele kampontginningen met bos komen uitsluitend voor ten oosten van Hingen, op lage landduinen op het middenterras. Bebouwing ontbreekt historisch gezien in dit landschapstype, en met name aan de oostzijde, op de overgang naar het grote broekgebied, komt loofbos (vegetatietype onbekend) voor. Mogelijk gaat het hier om de nattere randen van deze kampenontginning. Verder komen de karakteristieken van dit landschapstype overeen met die van eenheid Rkdr.

Droge kampontginning, onregelmatig verkaveld (Rkdw)
Onregelmatig verkavelde kampontginningen vinden we uitsluitend ten oosten van Dieteren en Susteren. Dit landschapstype onderscheidt zich van de voorgaande kampontginningen door een onregelmatige structuur, die versterkt wordt door de aanwezigheid van opgaande beplanting, mogelijk overstaanders van hakhout, binnen (delen van) de kampontginning. Bebouwing ontbreekt binnen dit landschapstype, of is hooguit aan de randen op de overgang naar nattere gronden te vinden.

Droge kampontginning met onregelmatige structuur, deels bebost (Rkdwb)
Van de deels beboste variant van het voorgaande landschapstype vinden we slechts één voorbeeld terug in de gemeente Echt-Susteren. Het wordt aan alle kanten omsloten door een beekdal en ligt tussen Echt en Dieteren. De onregelmatigheid ervan blijkt uit de begrenzing van het gebied (met kromme lijnen) en de onregelmatige perceelsgrenzen van het loofbos rond het centrale akkerland. Door het gebied liepen van noord naar zuid enkele wegen, waarvan de Doorderweg nog over is. Het gebied is in het huidige landschap nog altijd zeer goed te herkennen. Met name aan de zuid en (in mindere mate) aan de westkant is het contract met het natte en lage beekdal goed zichtbaar gebleven. Ook de afwisseling tussen landbouwgrond en bos is blijven bestaan. De relatief hoog en droog gelegen uitloper aan de zuidoostelijke zijde is door herverkaveling niet meer herkenbaar.

Droge kampontginning, type open akker (Rkda)
Verreweg het grootste areaal aan oud akkerland behoort tot dit type kampontginning, dat voorkomt op alle drie terrasniveaus binnen de gemeente Echt-Susteren (figuur 7). In Limburg spreken we meestal van velden. De grootte van de open akkers varieert sterk, maar het meest in het oog springt het grote areaal akkerland dat de gehele gemeente van noord naar zuid doorsnijdt. Met name in het zuidwestelijk deel is het akkerland doorsneden door verschillende beekdalen,

[35] Roebroeck, 1967: 27
[36] Roebroeck, 1967: 284

waardoor het landschap wat fragmentarischer oogt dan ten noorden en oosten van Echt. Belangrijke kenmerken van dit landschapstype zijn de openheid, het gebruik van het land als akker, en het meestentijds ontbreken van bebouwing (uitgezonderd langs de randen) en opgaand groen. In de omgeving van Nieuwstadt werd en wordt dit landschapstype doorsneden door beken, begeleid door opgaand groen. Het akkerland loopt daar tot aan de oever door, en er is daar dan ook geen sprake van een afzonderlijk beekdallandschap dat het landschap van de open akker heeft gefragmenteerd. Het opgaand groen langs de beken zorgde daar uiteraard visueel wel voor. Plaatselijk komen depressies in het landschap voor, die men niet als akkerland, maar als grasland heeft benut. Deze depressies hebben we niet tot een afzonderlijk landschapstype gerekend, maar als wezenlijk kenmerk van het landschap van de open akkers. In deze lagere delen zijn vaak ook de dorpen en stadjes gesitueerd. Het reliëf van de open akkers was en is veelal licht golvend, een gevolg van het reliëf van de ondergrond. Ophoging heeft vanaf het einde van de Late Middeleeuwen plaatsgevonden door bemesting van een mengsel van mest en heide- of beekdalplaggen.

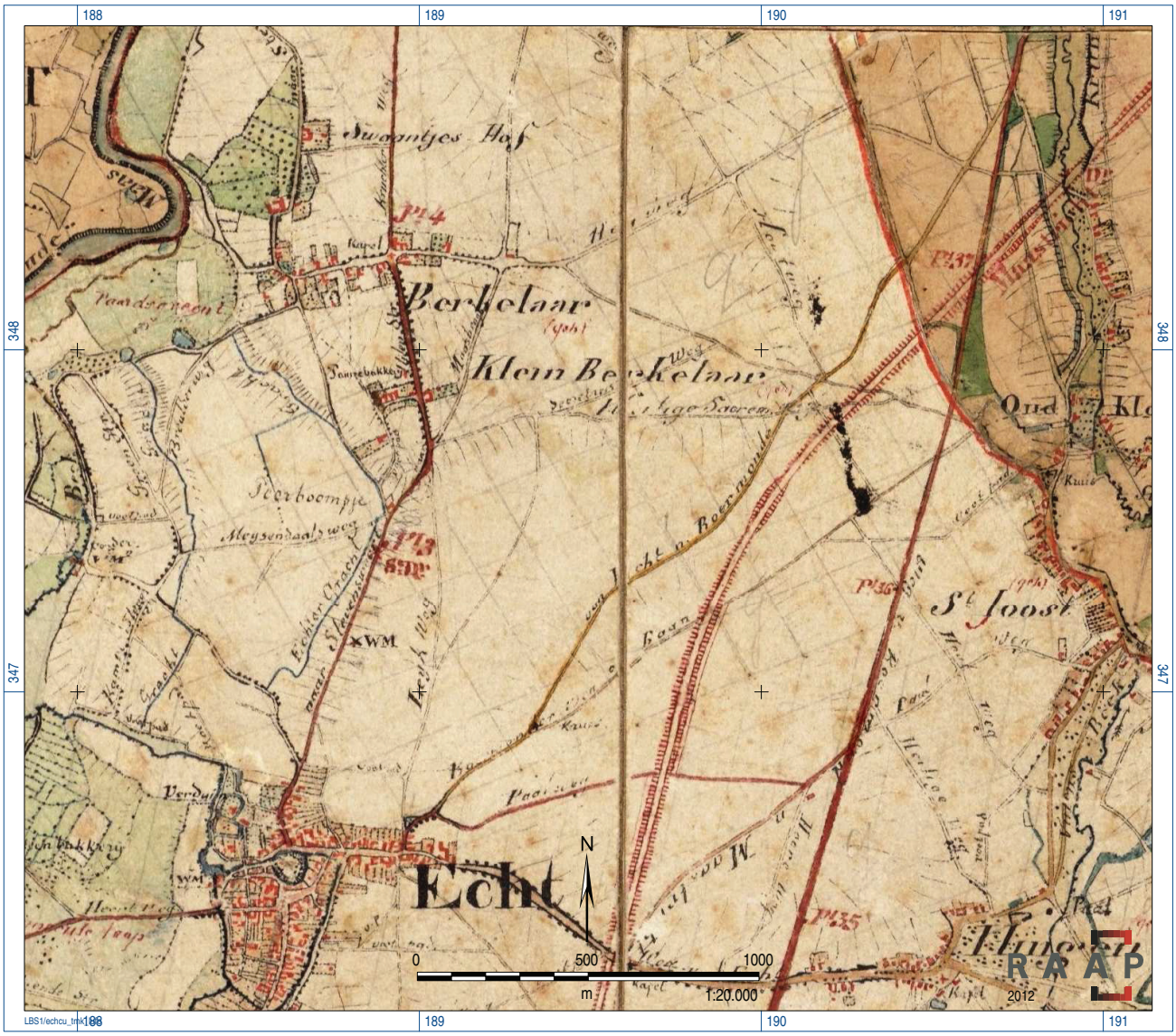
De verkaveling is veelal door ruilverkaveling opgeschaald, al zullen op veel plekken de grenzen van de huidige percelen overeenkomen met de grenzen van de vroegere ontginningsblokken. Dat impliceert dat de vroegere percelen zijn samengevoegd tot grotere en dat er niet overal een compleet nieuwe verkaveling is uitgerold. Dat valt onder meer op te maken uit het feit dat de oude wegen over de akkers zijn gehandhaafd en uit enkele steekproeven, onder meer ten westen van Gebroek. In die zin vertegenwoordigt de huidige verkaveling toch nog een zekere waarde. Er heeft geen gedetailleerde studie van de verkaveling plaatsgevonden.

Halfopen kampontginning met onregelmatige structuur (Rkdh)
Kenmerkend voor de halfopen kampontginningen is, naast de onregelmatige structuur die al in de naam vervat zit, de aanwezigheid van bredere houtsingels dan in de hiervoor genoemde typen. We vinden deze kampontginningen op de overgang van de open akker (Rkda) van Echt naar de deels beboste kampontginningen (Rkdrb) ten zuidoosten van Hingen. Tussen de omzoomde bouwlandkampen, vaak met afgeronde hoeken die naar de ondergrond zullen verwijzen, lagen depressies. Het landschap heeft zijn beslotenheid deels weten te behouden en vormt nog steeds een fraaie overgang tussen de twee bovengenoemde landschappen.

Natte kampontginningen

Natte kampontginning met onregelmatige structuur (Rknw)
Het enige gebied dat we als natte kampontginning met een onregelmatige structuur kunnen typeren, lag ten zuiden van de oude kern van Susteren op het dalvlakteterras. Een zeer onregelmatige verkaveling met bochtige percelen, zowel gras- als akkerland en veel perceelsrandbeplanting waren de belangrijkste kenmerken. Bebouwing ontbrak. Het gebied is voor de helft bebouwd door de uitbreiding van Susteren in zuidelijke richting. Aan weerszijden van de Elzenweg liggen de relicten van dit gebied, waarvan beplanting en verkaveling overigens volledig veranderd zijn.

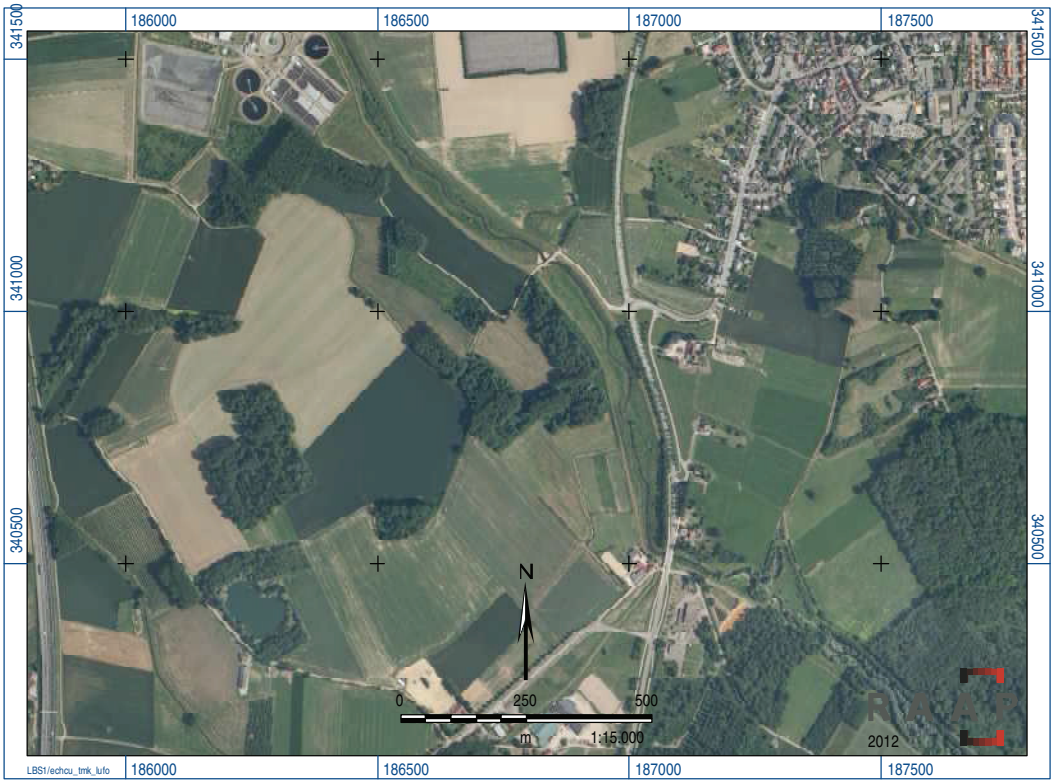
Natte kampontginning met rationele structuur (Rknr)
De enige (maar uitgestrekte) natte kampontginning met een rechtlijnige structuur ligt in het noordoosten van de gemeente op het middenterras, niet ver ten zuiden van Montfort. De ontginning,



Figuur 7. Droge kampontginningen van het type 'open akker' ten noorden van Echt (witte gebied). De kampontginningen strekten zich ooit vanuit de stadskern van Echt uit. Nu zijn ze deels overbouwd, maar elders nog bewaard gebleven (bron: TMK 1840).

waarvan de boerderij Putbroek deel uitmaakt, bestaat uit blokvormige percelen wei- en akkerland en naaldbos. De wegen kenden laanbeplanting, en op een paar locaties lagen boerenerven met bebouwing. Ook op de randen van de percelen stond opgaande beplanting. De hoofdstructuur van het gebied (o.a. de wegen) is bewaard gebleven, maar door een uitbreiding van de bebossing en vooral de ontginning van het aangrenzende broekgebied is het karakter ten opzichte van dat van de 19e eeuw sterk gewijzigd.

Natte kampontginning met rationele structuur, deels bebost (Rknrb)
Lilbosch was in 1623 een heidegebied waar ooit bos had gestaan. In de loop van de 17e eeuw moet het ontgonnen zijn. In de late 17e eeuw was het weer een 'verlaten en steriel bos', dat ooit ontgonnen was geweest, maar weer verwilderd was omdat een renderend landbouwbedrijf er niet



Figuur 8. Het westelijk deel van dit gebied, ten westen van de beek, was rond 1840 nog onverkaveld. Rechtsboven zien we nog net de bebouwde kom van Susteren.

kon bestaan. Het behoorde tot de Koninklijke domeinen.[37] Meer dan het voorgaande landschapstype werd de ontginning Lilbosch gekenmerkt door verspreid gelegen loofbosjes. De wegenstructuur was zo mogelijk nog regelmatiger dan in de variant zonder bos en er was één boerenerf met boomgaarden aanwezig. Lilbosch moet gezocht worden ten zuidoosten van Peij, en werd in 1883 aangekocht door een Cisterciënzer orde. Alhoewel de verkaveling nog wel grotendeels intact is, is door de uitbreiding van de bebouwing en de verdergaande verkaveling in de omgeving het contrast met de omliggende landschapstypen verloren gegaan.

Beekdalen

Beekdal, onregelmatig verkaveld (Rbi)

De onregelmatig verkavelde beekdalen lagen vooral in het zuidwestelijk deel van de gemeente op het middenterras, in de directe omgeving van Susteren en Nieuwstadt (figuur 8). De gebieden, vrijwel uitsluitend grasland in de 19e eeuw, kenmerken zich door een zeer onregelmatige verkaveling met percelen van uiteenlopende grootte. Randbeplanting kwam langs de beken en de grotere structuurlijnen door, maar mogelijk niet altijd tussen de kleinere percelen. Wellicht lagen daar alleen slootjes. Bebouwing ontbrak in dit landschapstype. Dit type landschap is door ingrepen ten behoeve van de landbouwkundige ontwikkeling sterk veranderd, al vinden we hier en daar nog wel enkele lijnen uit het oude landschap terug. Onder meer bij Susteren is het landschap deels overbouwd.

[37] Roebroeck, 1967: 283; Renes, 1999: 195

Beekdal, onregelmatig verkaveld met verspreide bebouwing (Rbiv)
Zowel in het zuiden als het noorden van de gemeente vinden we een soortgelijk landschapstype als hiervoor, maar dan met verspreid aanwezige bebouwing. Deels kwam er naast grasland ook akkerland voor. Het gaat dan ook om relatief smalle delen van het beekdal, waar de oevers elkaar dicht naderden. In het noordelijke detailgebied ligt de buurtschap Steil binnen dit landschapstype.

Beekdal, overwegend onverkaveld (Rbn)
Het merendeel van de beekdalen in de gemeente Echt-Susteren was in de 19e eeuw nog niet verkaveld. De historische achtergrond daarvan valt buiten het kader van dit onderzoek, maar mogelijk waren er afspraken over gebruik van gemeenschappelijke hooi- en weidegronden. De beekdalen, vrij van bebouwing en opgaand groen, bleven nog tot in de 20e eeuw onverkaveld. Tegenwoordig zijn ze wel verkaveld, maar plaatselijk door beplanting aan de randen van het beekdal nog herkenbaar als ruimtelijk besloten eenheid (o.a. bij Oud-Roosteren). Op veel andere plekken is het beekdal volledig in de verkaveling van de omliggende landschappen opgenomen en niet meer als zelfstandige eenheid herkenbaar.

Beekdal, rationeel verkaveld (Rbr)
Op één locatie in de gemeente vinden we een rationeel verkaveld beekdal, en wel ten noorden van Nieuwstadt. Het gaat om een min of meer oost-west gestrekte strokenverkaveling, hier en daar afgewisseld door blokken, aan weerszijden van de beek. Tussen de stroken met percelen grasland kwam opgaande beplanting voor. Door het beekdal liep bovendien een weg, maar bebouwing ontbrak. De hoofdstructuur van het gebied is nog vrijwel intact en als zodanig nog herkenbaar, al is de beek (het meest structurerende element van het landschapstype) verlegd.

Halfopen beekdal, onregelmatig verkaveld (Rbw)
Ook het halfopen beekdal met onregelmatige verkaveling komt slechts één keer voor, namelijk ten westen van de nederzetting Slek. In het relatief smalle beekdal, waardoorheen de beek met flauwe meanders kronkelde, lagen blokvormige percelen grasland en loofbos, ingeklemd tussen twee akkercomplexen. Bebouwing en wegen ontbraken in het landschapstype; de nederzetting Slek was gepositioneerd aan twee zijden van een weg die het dal van deze beek doorstak. Het beekdal is als landschapstype nog relatief goed herkenbaar door de afwijkende verkaveling en in de kavelgrenzen bewaard gebleven begrenzing van het beekdal. De opgaande beplanting ligt nu overigens meer verspreid door het beekdal, terwijl dat eerder in blokvormige percelen gegroepeerd was. De ‘voordenederzetting’ Slek is als zodanig nog goed herkenbaar. Men heeft het beekdal gemeden bij de uitbreiding van het dorp. Het smalste punt van het dorp bevindt zich dan ook nog altijd ter plaatse van de voorde.

Broeken
Broekontginning, onregelmatig verkaveld (Rbo)
De enige onregelmatig verkavelde broekontginning moet gezocht worden ten zuidoosten van de historische kern van Susteren-Veurth. De boerderij IJzerbos lag aan de rand van dit gebied, dat zich kenmerkte door een afwisseling van grasland, bouwland en boomgaarden. Bebouwing ontbrak in het gebied, maar opgaande beplanting tussen de percelen kwam wel voor. De onregelmatigheid

van de verkaveling uitte zich niet zozeer in allerlei bochtige vormen, maar in de verschillende grootte van de blokvormige percelen, mede door de kromme vorm van de noordgrens van het gebied. Op basis van vergelijkende kaartstudie kwam Renes hier tot de conclusie dat het moet gaan om een zogenaamde 'geplande gewandverkaveling'.[38]

De broekontginning bestaat nog steeds en ligt aan de zuidoostelijke rand van het dorp Susteren. De hoofdstructuurlijnen zijn bewaard gebleven, maar de opgaande beplanting is verminderd en de hoeveelheid bebouwing is toegenomen. Er bevinden zich diverse erven in het gebied. Grasland is nu het overheersende landgebruik.

Broekontginning, onregelmatig verkaveld, deels bebost (Rbob)
De beboste variant van de broekontginning beslaat een veel groter gebied. Ten zuiden van Susteren lagen twee uitgestrekte broekgebieden, die beide voor meer dan de helft met bos begroeid waren in 1840. De overige percelen, veelal blokvormig, waren in gebruik als weide- en akkerland. Bebouwing was afwezig. Tussen de beide broekgebieden stroomde een sterk meanderende beek, de Rode Beek. Het landschap heeft hier weinig aan karakter verloren. De beek is weliswaar rechtgetrokken, maar de uitgestrekte loofbossen zijn nog altijd aanwezig en met name aan de oostzijde zelfs nog uitgebreid. De Vloedgraaf, een rechte waterloop aan de westzijde van de broekbossen, heeft zelfs, geheel tegen het historische karakter in, een meanderende loop gekregen.

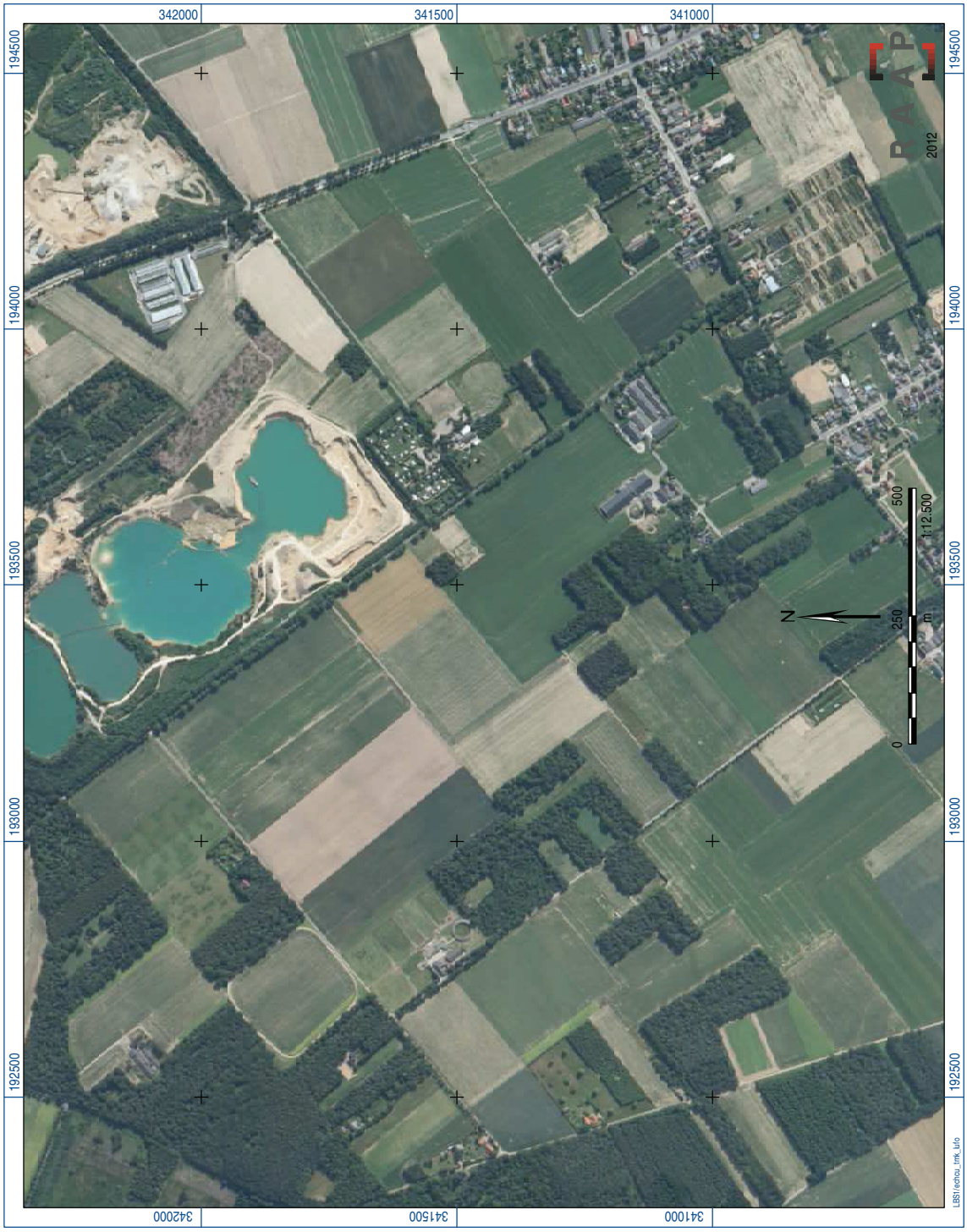
Oude bossen[39]
Oud loofbos, nu gemengd landgebruik (Ruo)
De meeste oude bossen op drogere bodems zijn te vinden op het hoogterras, waar al vóór 1850 op grote schaal bos werd aangeplant (figuur 9). Op dat moment bestond het gebied voornamelijk uit droge heide, afgewisseld met struikgewas als relict van de oudere bossen die ooit op dit terras hadden gestaan en waarover we in de archieven veel informatie terugvinden.[40] Op de Tranchotkaart (1802-1828) zien we de eerste bossen, loofbossen, verschijnen op de heidevelden met struiken. Het Lackerbusch en Koningsbosch waren twee van dergelijke vroege loofbossen uit de eerste helft van de 19e eeuw of zelfs iets daarvoor. De Echterheide werd weer bebost. Bewoning ontbrak in deze gebieden.

Aan het einde van de 19e eeuw was het beeld nog grotendeels ongewijzigd, zij het dat ook buiten de oude bossen aanplant plaatsvond. Het hoogterras werd, op de oude kampontginningen aan de grens na, voor een belangrijk deel met bos beplant. Het contrast met de tegenwoordige situatie is groot. Waar een deel van de jongere bossen aan de randen van het terras is blijven staan, hebben de oudere bossen voor een belangrijk deel plaats moeten maken. Slechts plaatselijk, zoals

[38] Renes, 1988: 135

[39] Zie ook Roebroeck, 1967 voor een uitgebreide geschiedenis van het beheer van de woeste gronden, waaronder de herbebossingsgeschiedenis van de 18e en 19e eeuw.

[40] In de Middeleeuwen was ook al sprake van het Echterbosch. In 1477 wordt dit bos genoemd in het 'Cleernis van der gemeynte van Echt', en daarin wordt gesteld dat de inwoners van Echt het Echterbosch hadden gekregen van Koning Pepijn. Of dat waar was, laten we even in het midden. In de loop van de Middeleeuwen en daarna takelde het bos steeds verder af door overexploitatie en bosbrand, totdat er sprake was van heide met struiken: uitgangspunt voor de herbebossing in de 18e eeuw. Vanaf die 18e eeuw wordt ook wel de naam Koningsbosch voor een deel van het bos gebruikt, een naam die verwijst naar de Koning van Spanje uit de 16e eeuw. Echterbosch is dus de oudst bekende naam van het bos op het hoogterras. Roebroeck, 1967: 227-232 geeft een uitvoerige geschiedenis van het Echterbosch en de eigendomsgeschiedenis ervan.



Figuur 9. De oude bossen ten zuiden van de winningsplas op 't Hoog zijn in het verleden vrijwel geheel omgezet in landbouwgrond.

bij Annendaal, heeft het bos zich kunnen handhaven. Elders heeft men het bos gekapt en de grond in gebruik genomen als landbouwgrond. Die combinatie (deels bos, deels landbouwgrond) hebben we vervat in de aanduiding 'gemengd landgebruik'.

Oud loofbos, nu overwegend gemengd bos (Rug)
Slechts plaatselijk zijn landschappelijke eenheden met oud loofbos volledig als bos bewaard gebleven. Bij Annendaal vinden we een voorbeeld, waar het loofbos overigens wel is omgevormd in een gemengd bos. Het contrast met het historisch zo aangeduide *Vrouw Annadaals Bosch*, nu bekend als het Annendaal, is daardoor overigens wel verloren gegaan.

Oud loofbos, nu overwegend landbouwgrond (Rul)
Er zijn ook zones waar het bos vrijwel volledig plaats heeft moeten maken voor landbouwgrond. Meer dan voorgaande bossen liggen ze niet op het hoogterras, maar op het middenterras. Kennelijk heeft bos daar gemiddeld genomen meer onder de omvorming tot landbouwgrond te lijden gehad. Het gaat voornamelijk om veel nattere (en vermoedelijk oudere) loofbossen dan de eerdergenoemde. Broekbossen doorstonden de tijd beter, omdat ze minder intensief werden benut voor houtoogst en begrazing ook niet aan de orde was. Toch sneuvelden ze in de 20e eeuw toen men behoefte had aan nieuw bouw- en grasland. Het Esbroek bij Annendaal is vrijwel volledig als landbouwgrond in gebruik, terwijl het een eeuw geleden nog een broekbos was. In enkele gevallen betreft het wel een droger bostype, zoals van Diergaarde.[41]

Oud naaldbos, nu gemengd landgebruik (Rvo)
Naaldbos is gemiddeld genomen veel jonger dan loofbos; het werd pas vanaf de laatste decennia van de 18e eeuw in Nederland aangeplant. Het zou tot in de 19e eeuw duren voor het op grotere schaal werd toegepast. In het laatste kwart van de 18e eeuw hebben we duidelijke aanwijzingen voor de aanplant van naaldbos ten oosten van Echt, onder meer bij Diergaarde.[42] Naaldbossen die later deels werden gekapt ten behoeve van landbouwgrond staan, net als de loofbossen met die toekomst, uitsluitend op het hoogterras. Daar vinden we ze als latere invulling tussen de oudere loofbossen. Ze zullen in de decennia vóór 1840 zijn aangeplant. In 1900 blijkt hun areaal enorm uitgebreid; men heeft definitief de overstap gemaakt van loof- naar naaldhoutaanplant, onder meer om te dienen als stuthout voor de Limburgse mijnen. In de 20e eeuw heeft, zoals eerder al aangegeven, het oude bos (zowel naald als loof) plaatsgemaakt voor landbouwgrond. Slechts hier en daar zijn bossen blijven staan, vooral aan de randen van het hoogterras.[43]

Oud naaldbos, nu overwegend gemengd bos (Rvg)
De naar gemengd bos omgevormde oude naaldbossen liggen op het middenterras, maar in de nabijheid van de grotendeels verdwenen oude naaldbossen (zie eenheid Rvo). Er zijn geen grotere eenheden met bos bewaard gebleven waar nog uitsluitend naaldbos te vinden is.

Oud naaldbos, nu overwegend landbouwgrond (Rvl)
Een aantal kleinere boseenheden, voornamelijk op het hoogterras, werd vrijwel volledig gekapt en vervangen door agrarisch gebruikt land. Zij passen daarin bij een deel van de oude naaldbossen onder de eenheid Rvo.

---

[41] De naam 'Diergaarde' wijst op het bestaan van een oud omheind jachtgebied (Renes, 1999: 188).

[42] Roebroeck, 1967: 18-19

[43] Alhoewel er, door de snelle omlooptijd, geen naaldhout uit de vroegste periode bewaard zal zijn gebleven, is een continue functie van percelen naaldhout historisch wel waardevol en is omvorming naar natuurlijk bos cultuurhistorisch niet altijd wenselijk.

Buitenplaatsen en landgoederen

Oud buiten (Rl)

Onder de 'oude buitens' vatten we de grotere buitenplaatsen, al is de definitie daarvan soms lastig. In veel gevallen wijkt de ontginning van een landgoed immers niet af van bijvoorbeeld een kampontginning. In enkele gevallen bleek de landschappelijke inrichting zo afwijkend en zo ruimtelijk omvangrijk dat we gemeend hebben hier een aparte eenheid van te moeten maken. Het betreft de ontginningen bij Huis Wittem en die bij Wolfraeth, waarvan slechts een gedeelte binnen de grenzen van de gemeente Echt-Susteren valt. Karakteristiek is de rijke beplanting, vermoedelijk met boomgaarden, met grasland als 'ondergroei' en het voorkomen van lanen. Ook de ligging van bij- en hoofdgebouwen komt uiteraard voor. Bij Huis Wittem zijn de halfronde vorm, de ligging tegen Nieuwstadt en de vele waterlopen en met de ronding meelopende wegen karakteristiek. Alhoewel de hoofdvorm en verschillende gebouwen van Huis Wittem intact zijn gebleven, is de inrichting van de buitenplaats sterk gewijzigd: de spoorlijn is door de buitenplaats heen gelegd, Nieuwstadt heeft zich langs een uitvalsweg uitgebreid en meerdere boomgaarden hebben voor kaal grasland moeten wijken. Aan de noordwestelijke rand is een voorheen licht meanderende waterloop met breed slingerende bochten direct langs de buitenplaats aangelegd. Van het tot Echt-Susteren behorende deel van Wolfraeth is in de grootschalige verkaveling niets meer te herkennen.

Bebouwing

Historische kern met huispercelen (Sh)

De veelvormigheid van de verschillende historische kernen is te groot om deze hier uitputtend te kunnen beschrijven. In zijn algemeenheid kunnen we wel stellen dat er verschillende nederzettingen zijn met een stedelijke, wat complexere stedenbouwkundige structuur, waaronder ook verdedigingswallen. Bijzonder voor de gemeente Echt-Susteren is dat de verschillende stadjes nooit uitgroeiden tot echte, dichtbebouwde stadjes zoals we die elders zien. Vaak bleef er nog lange tijd, soms tot heden, landelijk gebied binnen de wallen, een teken dat de groei niet voorspoedig ging. In cultuurhistorisch opzicht betekent dit juist dat er stukjes landelijk gebied binnen de stadjes bewaard zijn gebleven. Heel goed zichtbaar is dat in Nieuwstadt, waar in het noordoostelijk deel van het stadje nog altijd volkstuintjes binnen de oude omwalling liggen. Dergelijke vanouds open gebiedjes zijn een zeer belangrijk historisch kenmerk van Nieuwstadt, Susteren en Echt (figuur 10), alhoewel ze in de twee eerstgenoemde plaatsen voor een belangrijk deel in de 20e eeuw toch zijn volgebouwd.

De verschillende kleinere agrarische nederzettingen waren voornamelijk lintnederzettingen langs een weg of clusters van erven in de buurt van 'verkeersknooppunten', kruispunten van weg- en waterwegen. De bebouwing in deze kleinere dorpen of buurtschappen bestond uit eenlaagse gebouwen met een kap. De erfinrichting was vaak sober en doelmatig, en een zekere vorm van wat we tegenwoordig als rommelig zouden ervaren, was de inrichting niet vreemd. Stoffige zandwegen of ongelijke klinkerpaden, ongemaaide grasbermen en de afwezigheid van een ingericht straatprofiel hoorden bij de ruimtelijke inrichting die tot ver in de 20e eeuw gangbaar bleef. Door modernisering zijn deze kernen vaak sterk veranderd, alhoewel de historische bebouwing en de stedenbouwkundige structuur vaak de band met de historische situatie nog wel levend houden.



Figuur 10. De historische stadskern van Echt op de TMK van 1840. Het stratenpatroon is tussen de Middeleeuwen en nu nauwelijks gewijzigd.

Roebroeck deelde de verschillende dorpen en stadjes in typen in. Hij kwalificeerde Pey en Gebroek als esdorpen, Echt, Hingen, Slek en Sint-Joost als straatdorpen en Roosteren als een complex van esdorpen.[44] Naar ons idee heeft deze indeling niet zoveel meerwaarde, omdat elke historische kern op zijn eigen specifieke kenmerken beoordeeld dient te worden als daar aanleiding toe is. De variatie en achtergrond van de genese is namelijk groter dan deze indeling doet vermoeden.

Opvallend is verder dat de hoeveelheid verspreide bebouwing in de gemeente beperkt is. De meeste bewoning bevond zich in de verschillende kernen. Andere verspreide bebouwing lag vooral

[44] Roebroeck, 1967: 39

langs de verschillende typen droge kampontginningen. Deze verspreide bebouwing hebben we tot die eenheid gerekend.

Bebouwing met opgaande beplanting aan Maasoever (Sm)
Een bijzondere vorm van bebouwing vinden we aan de oevers van de Maas, waar enkele gebieden voorkomen met solitaire bebouwing, omringd door boomgaarden. Omdat we geen aanwijzingen hebben dat het om feitelijke buitenplaatsen gaat, hebben we hiervoor een aparte eenheid in het leven geroepen. Veel is tegenwoordig niet meer van deze bijzondere karakteristieken terug te vinden. De bebouwing is in beide gevallen verdwenen en ook de boomgaarden hebben plaats moeten maken voor grasland. Hier en daar staan nog bomen overeind, maar het is niet duidelijk in hoeverre dit resten van de oude fruitboomgaarden zijn.

Riviervlakteontginningen
Maasgeulontginning met overwegend onregelmatige verkaveling (Rmw)
Tussen Ohe en Echt lag een oude arm van de Maas (tegenwoordig onherkenbaar door het Julianakanaal en de grindwinningsgaten), ingesneden in zowel het midden- als het laagste terras van de Maas. Het landschap langs deze Oude Maas kenmerkte zich door een zeer kleinschalige verkaveling, waarbij de percelen grasland van elkaar werden gescheiden door opgaande beplanting. Naast blokvormige percelen kwamen er ook strookvormige percelen voor. In het noorden van het gebied lag een wat hogere zone, die als akkerland in gebruik was. Hier bevond zich ook een vonder over de Oude Maas. Bebouwing ontbrak in dit landschapstype. Zoals al opgemerkt is hiervan niets meer in het huidige landschap te herkennen. Ongeveer ter plaatse van de Oude Maas ligt nu het Julianakanaal. Ook de autosnelweg A2 loopt door dit landschapstype, en de afslag Echt van deze snelweg bevindt zich hier. Een belangrijk deel is verder bebouwd met het bedrijventerrein tussen Oude Lakerweg en Havenweg.

Maasgeulontginning met overwegend ooibos (Rmo)
Verder naar het zuiden vinden we smalle zones in geulen of op de overstromingsvlakte van de huidige Maas die zich voornamelijk manifesteren als ooibos. Het gaat om lagere, voor de landbouw minder interessante delen rond Roosteren die door natuurlijke opslag in bos konden veranderen. In de 20e eeuw veranderden de waterstaatkundige toestand en de agrarische techniek, en waren de gronden alsnog geschikt voor agrarisch gebruik. Die staat hebben ze ook nu nog, waardoor ze sterk gewijzigd zijn ten opzichte van de situatie van 1840. Door de ligging van enkele wegen en waterlopen is de strekking van de oude geulen nog waarneembaar.

Maasgeulontginning, onverkaveld (Rmk)
In delen van de eerder genoemde geul van de Oude Maas vinden we delen die niet verkaveld waren, maar als onverkaveld en onbegroeid broekland in het landschap lagen. Ze werden vermoedelijk gemeenschappelijk gebruikt. Het gaat om zowel het middenstroomse gebied direct grenzend aan de historische kern van Echt als een uitgestrekt gebied aan weerszijden van de Oude Maas (figuur 11). Die onverkavelde toestand bleef tot in de 20e eeuw bestaan. Bebouwing kwam er, zoals ook in het verkavelde deel, niet voor. Evenals in de hiervoor genoemde Maasgeulontginningen is het landschap hier sterk veranderd. In het meest benedenstroomse deel is het landschap



Figuur 11. Tegen de oude Maasmeander lag in 1840 nog een onverkaveld gebied. Door de verkaveling en de aanleg van het Julianakanaal zou dit gebied later onherkenbaar veranderen (bron: TMK 1840).

nog agrarisch, maar verkaveld. De Oude Maas volgt hier nog zijn oorspronkelijke loop, waardoor de hoofdstructuurlijn van het landschap nog herkenbaar is. Het noordelijke deel is door de aanleg van het kanaal en de uitbreiding van de bebouwing van Echt niet meer herkenbaar.

Overstromingsvlakte met overwegend onregelmatige verkaveling (Rzw)

In de enige ruime voormalige Maasmeander die de gemeente Echt-Susteren rijk is, bevinden zich twee lager gelegen delen van de overstromingsvlakte (in 1840 in gebruik als grasland), die destijds verkaveld waren. Het ene deel, ten westen van Berg-Maasheuvel (het huidige Roosteren), was een vierkant blokvormig perceel. Ten noorden ervan lag een ovaal gebied met kleinere percelen met randbeplanting. Hier kwam, hoewel beperkt, ook akkerland voor. Bebouwing kwam in dit land-



Figuur 12. Het centrale broekgebied ten oosten van Echt is herkenbaar aan de regelmaat van de nog jonge verkaveling. De recent aangelegde meandering van de beek kwam hier historisch gezien niet voor. De oorspronkelijke waterloop is bij de ontginning als een rechte sloot aangelegd.

schapstype niet voor. Alhoewel de omliggende overstromingsvlakte inmiddels ook is verkaveld, is met name het complex met de ovale vorm door de gehandhaafde randbeplanting als geheel nog goed herkenbaar. De verkaveling erbinnen is wel verdwenen, en ook bevindt zich geen akkerland meer binnen deze eenheid.

Overstromingsvlakte, overwegend onverkaveld (Rzk)
In het zuidwestelijke deel van de gemeente, direct langs de Maas, lagen nog in 1840 enkele onverkavelde graslandarealen. Beplanting en bebouwing ontbraken hier. Al deze gebieden zijn nog als grasland in gebruik en kennen nog altijd geen bebouwing, maar inmiddels zijn ze wel verkaveld. Omdat zich geen randbeplanting op de kavelgrenzen bevindt, is het karakter van het gebied redelijk goed bewaard gebleven.

Jonge ontginningen

Jonge broekontginning, nu overwegend landbouwgrond (Rjl)
Een van de grootste aaneengesloten landschappelijke eenheden binnen de gemeente Echt-Susteren is het enorme voormalige broekgebied op het middenterras, tegen de steilrand van het hoogterras aan. Het gebied was in 1840 nog een open moerasgebied, met hier en daar broekbosjes en zonder bebouwing (figuur 12). Om efficiënt het gebied te passeren kwamen alle wegen aan de westzijde samen bij de Pepinusbrug en waaierden ze aan de oostzijde weer uit.[45] Hier en daar

[45] Verhoeven e.a., 2010

waren drogere stukken, waar heide voorkwam. Tegen het eind van de 19e eeuw zien we de eerste ontginningen in het gebied, met name aan de noordzijde. Het betreft een uitbreiding van de ontginning van Putbroek. Onder meer Dominicus van Ophoven (1885) en kort daarna Reuten waren verantwoordelijk voor de ontginning, waarvoor zij de grond in pacht hadden van de gemeente Echt. Provinciaal gezien waren het vroege grootschalige broekontginningen.[46]

Het nieuwe cultuurland werd zowel als akkerland als weidegrond gebruikt. Bij de planmatige indeling van het gebied werd ook een rechtlijnige wegenstructuur uitgedacht, die met name zuidwest-noordoost en (haaks daarop) noordwest-zuidoost loopt. Door de lange smalle vorm van het gebied en de bestaande ontginningen aan weerszijden heeft de landschappelijke inrichting, hoewel planmatig, de nodige onregelmatigheden. Van het oorspronkelijke broek is vrijwel niets meer terug te vinden.

Jonge heideontginning, nu gemengd landgebuik (Rho)
Op de rand van het hoogterras en op de flanken daarvan lagen nog in 1840 de drogere woeste gronden. Op de Tranchotkaart (1802-1828) zien we ze terug als een mozaïek van heide en struweel. Het gebied werd, na een aanvankelijke bebossing met naaldhout tijdens de overgang van de 19e naar de 20e eeuw als gevolg van een gestegen behoefte naar mijnhout, gedeeltelijk ontgonnen tot landbouwgrond met een rationele, blokvormige verkaveling. Tegenwoordig vinden we er nog steeds een mix aan functies, zowel naaldbos, gemengd bos als winninglocaties voor delfstoffen (De Hazelaar).

Jonge heideontginning, nu overwegend landbouwgrond (Rhl)
Een aantal jonge heideontginningen werd volledig omgezet in landbouwgrond; hier bleef praktisch geen bos behouden. Het betreft twee gebieden op het middenterras ten zuidoosten van Sint-Joost. In 1840 vormde dit een hoger gelegen gedeelte van het grote broekgebied, dat we kunnen karakteriseren als een heideveld. Het gebied behoorde tot de eerste delen van het areaal aan woeste gronden dat in ontginning werd genomen, in eerste instantie als naaldbos. In de 20e eeuw werd het gebied vrijwel volledig in akker- en grasland met een rationele, blokvormige verkaveling omgezet. Aan de randen bleven kleine bosjes, overwegend naaldbos, bestaan. De landbouwkundige functie had echter een duidelijk overwicht ten opzichte van de bosbouwkundige.

Jonge heideontginning, nu overwegend naaldbos (Rhn)
Ten westen van het bovenstaande gebied werd nog na 1900 een areaal heide bebost, en dit bleef dan ook als naaldbos gehandhaafd. Die functie heeft het nog altijd.

Niet-ontgonnen gebieden
Maas (M)
Het gedeelte van de Maas dat binnen het gemeentelijk grondgebied valt, hebben we (met de ligging van 1840) op de kaart weergegeven.

Niet-ontgonnen broekgebied (Rw)
Er bevinden zich binnen de gemeente geen heiderelicten die altijd onontgonnen zijn gebleven. Wel ligt er bij Sint-Joost een klein gebied dat nog altijd als broekgebied herkenbaar is, ingesloten

[46] Renes, 1999: 396

tussen hogere gronden. Het vormt een bijzonder relict in een verder volledig in cultuur gebracht grondgebied.

3.3 Historische landschapselementen en gebouwd erfgoed

3.3.1 Inleiding

In deze paragraaf gaan we in op de kartering van de historische landschapselementen en de historische bouwkunst en stedenbouw. De gekarteerde eenheden zijn afgebeeld op kaartbijlage 2. De categorie 'landschapselementen' is zeer divers. De inventarisatie is niet alleen bedoeld om bestaande elementen te beschermen, maar vooral de landschapsstructuur inzichtelijk te maken en daarbij inspiratie te geven bij ontwikkelingen in een gebied. Herstel van een verdwenen hoofdstructuur kan daarbij bijvoorbeeld interessant zijn. Per type element zullen we in deze paragraaf de landschapselementen verder bespreken.

3.3.2 Historische landschapselementen

Infrastructuur

Een van de aspecten waar de actualisatie van de cultuurhistorische waardenkaart in 2015 een belangrijke invloed op heeft gehad, is op de laag met historische infrastructuur. Veel exacter dan op provinciaal schaalniveau zijn historische wegen in kaart gebracht en is aangeduid of de wegen nog bestaan of reeds verdwenen zijn. Hieruit kan inspiratie worden geput voor infrastructurele ontwikkelingen in de gemeente.

Daarbij is ook een fasering aangebracht. Aangegeven is of een weg van vóór 1842 dateert of uit de periode 1842-1900.[47] Wegen die tussen 1842 en 1900 werden aangelegd maar inmiddels weer verdwenen zijn, hebben we niet meegenomen, omdat een deel daarvan lastig ruimtelijk te plaatsen was. Om consequent te zijn hebben we alle verdwenen jonge wegen weggelaten. Daarnaast hebben we de spoor- en tramlijnen uit de eerdere inventarisatie overgenomen. Aan de hand van het AHN2 zijn zones met in het terreinreliëf nog herkenbare karrensporen gekarteerd. Deze komen voornamelijk voor in bosgebieden op de rand van het plateau.

We zien dat de wegenstructuur van Echt-Susteren eigenlijk nog grotendeels intact is. Vooral de schaalvergroting in de landbouw en de uitbreiding van de kernen heeft voor veranderingen gezorgd. Desalniettemin hebben we met een vrij gave wegenstructuur te maken.

Waterstaat

Ten opzichte van de provinciale kaart heeft in 2012 een detailleringsslag plaatsgevonden voor de objecten die te relateren zijn aan waterstaat. Hierbij is vooral gepoogd de waterlopen, die deels ook al in de provinciale inventarisatie aanwezig waren, veel nauwkeuriger en volledig in beeld te brengen. Dit betreft grachten (van kastelen, kerken en de verschillende stadjes; veelal nu verdwenen) en historische waterlopen. Er is onderscheid gemaakt tussen intacte waterlopen, (her)meanderde lopen, rechtgetrokken lopen en verdwenen waterlopen.

[47] Strikt genomen moeten we hier het jaartal 1842 gebruiken, omdat pas in die periode het kadaster werd ingevoerd in Limburg. De kartering is echter ouder. Om die reden hebben we in de GIS-bestanden nog het 'oude jaartal' 1832 gehandhaafd.

Een van de opvallende conclusies is dat de waterlopen die in de afgelopen jaren vanuit ecologische motieven een meanderende loop hebben gekregen, historisch gezien vrijwel altijd recht waren omdat het reliëf in het landschap hier nauwelijks meandering teweeg heeft gebracht. De duidelijke meanders hebben dus geen historisch precedent en passen eigenlijk ook niet zo bij het landschap van Echt-Susteren.

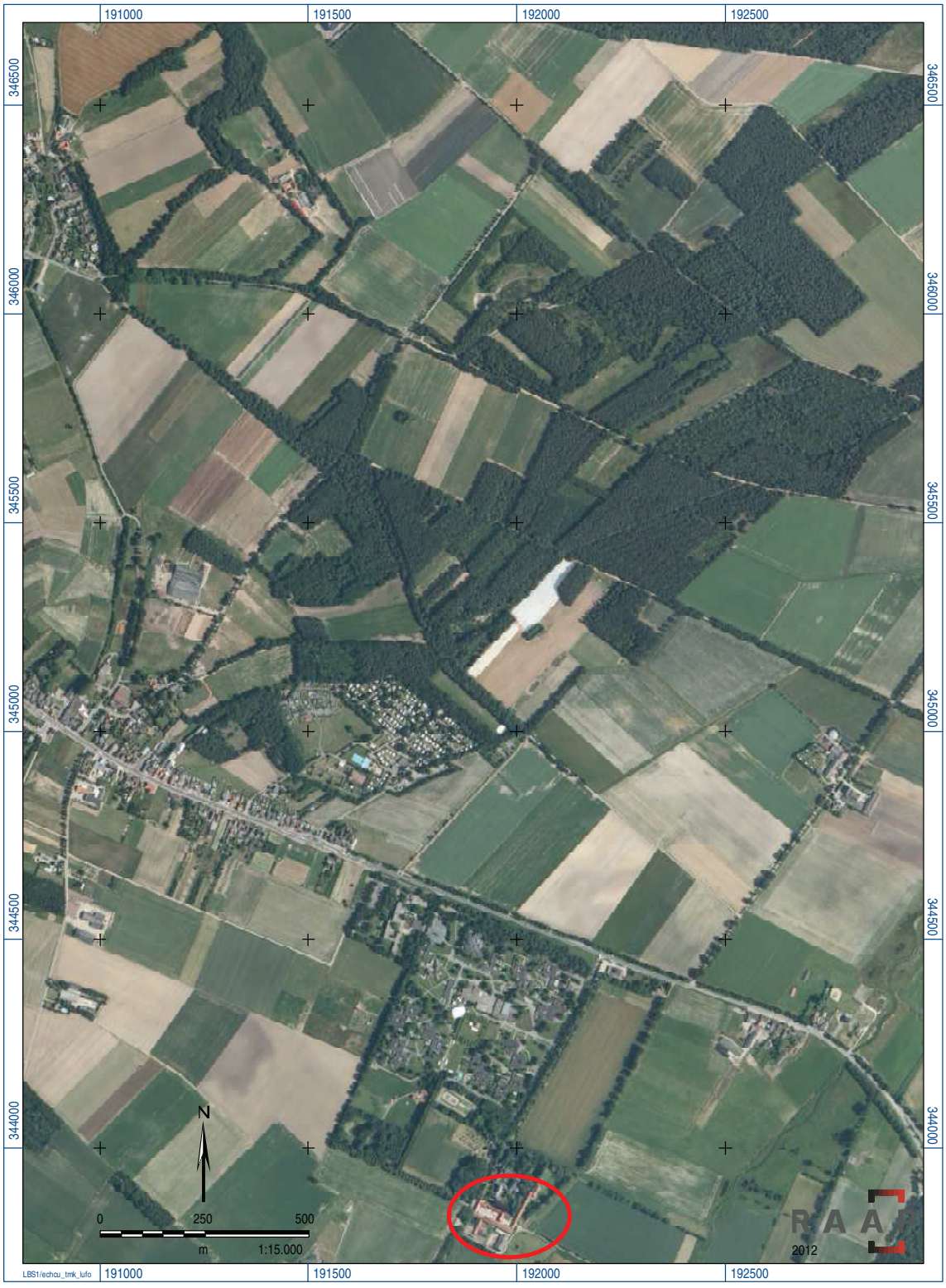
Op basis van historisch kaartmateriaal zijn verder de historische locaties van bruggen, vonders en voorden in kaart gebracht. Hiermee doen we expliciet geen uitspraak over de vraag of de huidige brug qua materialisering waardevol is, alleen dat de huidige brug op een oude bruglocatie ligt.

Oorlog en defensie
De elementen die met oorlog en defensie te maken hebben, zijn onderverdeeld naar hun ouderdom. Uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd dateren diverse landweertracés alsmede stadswallen, schansen en een versterkt huis waarvan de grachten in het reliëf nog zichtbaar zijn. Zo is er een schanswerk aan de Maas bij Roosteren gekarteerd. De Schansberg staat afgebeeld op het kadastraal minuutplan en wordt tegenwoordig doorsneden door de weg naar Maaseik. Rondom de schans en het huis dat daar in 1842 al stond, is een kleine buurtschap gegroeid met de naam Schansberg. De schans is in het veld niet meer duidelijk waarneembaar.

Uit de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) dateert een ander type erfgoed. Hieronder is bijvoorbeeld de linie opgenomen die in de nadagen van de Tweede Wereldoorlog enige tijd de frontlijn vormde. De verwoesting en wederopbouw van Susteren hebben bijvoorbeeld een sterke relatie met deze frontlijn. Daarnaast hebben we in het kader van de actualisatie elementen opgenomen die nog in het reliëf herkenbaar waren met de nieuwste technieken, waarbij het vooral gaat om bomkraters, munitieopslagplaatsen, schuttersputjes en loopgraven. In alle gevallen is een toets in het veld wenselijk; vandaar dat het woord ‘vermoedelijk’ bij deze objecten in de legenda is opgenomen. Enkele bekende kazematten en de Duitse vluchtbunker bij de abdij Lilbosch zijn eveneens in de database opgenomen.

Bestuur
Het cultuurhistorisch thema ‘Bestuur’ bevat uitsluitend elementen afkomstig uit de inventarisatie van Renes die in de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen. We hebben daarbij een middeleeuwse laathof alsmede een aantal oude grenzen (al dan niet herkenbaar) overgenomen. In de vorige versie van deze cultuurhistorische waardenkaart waren ook grenspalen opgenomen; deze zijn nu als gebouwd object geïntegreerd in de database met beeldbepalende panden en komen onder dit thema niet meer terug.

Economie
Economische motieven zijn de reden geweest dat er in het verleden op diverse plaatsen zand- en grindwinning heeft plaatsgevonden. De heemkundekringen hebben diverse kuilen aangeduid waar deze winning heeft plaatsgevonden. Deze zijn onder het thema ‘Economie’ op de kaart opgenomen.



Figuur 13. In de omgeving van de abdij Lilbosch (omcirkeld) bevindt zich nog een bijzonder gave structuur van houtwallen en lanen.

Opgaand groen
Houtwallen, lanen etc. kunnen een belangrijke historische waarde in het landschap vertegenwoordigen. Ze laten ten dele nog zien hoe het historisch cultuurlandschap in het verleden was (en tegenwoordig is) aangekleed. De inventarisatie is verre van compleet en heeft met name betrekking op de omgeving van Hingen, ten oosten van Echt, en op de omgeving van Doort (figuur 13). Een verslag van de inventarisatie van houtwallen in het natuurgebied Het Marissen is opgenomen als bijlage 4 in dit rapport.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart hebben we daarnaast ook een aantal hoogstamboomgaarden opgenomen, alsmede enkele bijzondere groene enclaves in Nieuwstadt.

Verreweg de grootste aanvulling ten opzichte van de eerdere kaart is de toevoeging van een breed pallet aan groenstructuren, geïnventariseerd door de Stichting IKL Limburg. Alhoewel niet onderzocht is het uit ervaring aannemelijk te noemen dat het merendeel hiervan een historische betekenis heeft. De eerdere inventarisaties nabij Hingen overlopen ook met deze inventarisatie.

Religie
Onder de categorie ‘religie’ hebben we kerkhoven opgenomen die door de heemkundekringen ter registratie zijn aangedragen. Kleine herdenkingsmonumenten, kerken en graftekens zijn opgenomen in de database met beeldbepalende panden.

3.3.3 Bouwkunst en stedenbouw

Historische nederzettingslocaties in 1842
Op basis van de kadastrale minuutplans zijn alle historische nederzettingslocaties (erven) die bij de kartering omstreeks 1842 bestonden, in beeld gebracht. Ten opzichte van de eerste versie uit 2012 hebben we enkele items toegevoegd in een deel van de gemeente dat ooit tot de gemeente Born behoorde en eerder over het hoofd was gezien. Zoals al eerder aangegeven hebben we de historische kernen van Echt, Susteren en Nieuwstadt hierbij op een andere wijze in beeld gebracht dan de buitengebieden. In de buitengebieden gaat het uiteindelijk om 46 grote boerderijen, 873 middelgrote of kleine boerderijen of woonhuizen, 140 vrijstaande bijgebouwen, zes pastorieën, vijf kerken, twee kapellen, vier kastelen, een raadhuis, twee veerhuizen, vier watermolens en twee windmolens.

De kartering van de bouwblokken in Echt, Susteren en Nieuwstadt laat ons zien hoezeer de kernen die historisch gezien als stadjes beschouwd worden, nog een dorpse opbouw lieten zien. De bebouwing was geconcentreerd langs enkele wegen en van een stedelijk patroon van steegjes en straatjes achter de hoofdstraten was nauwelijks sprake. Van het toenmalige ‘landelijk gebied’ binnen de stadjes is eigenlijk alleen binnen Nieuwstadt het een en ander bewaard gebleven. Dat maakt Nieuwstadt direct ook zeer bijzonder op landelijke schaal.

Beschermde monumenten
De gemeente Echt-Susteren kent geen gemeentelijke monumenten, uitsluitend rijksmonumenten. Het gaat daarbij om zestig objecten in totaal, voornamelijk in de stadjes Echt, Susteren, Nieuw-



Figuur 14. Een van de rijksmonumenten in de gemeente Echt-Susteren: huis Verduynen in Echt (bron: Wikimedia Commons).

stadt en de verschillende dorpen (figuur 14). Daarnaast is de rijksmonumentale buitenplaats Verduynen opgenomen. Een vorm van provinciale bescherming op basis van een afzonderlijke provinciale monumentenlijst heeft de provincie Limburg niet. Monumenten die van provinciewege financiële ondersteuning ontvangen zijn doorgaans herkenbaar aan een provinciaal monumentenschildje. Voorbeeld hiervan is de Landricuskerk in Echt.

Beeldbepalende panden

In het laatste decennium van de 20e eeuw werd een landelijke inventarisatie van bouwkunst uit de periode 1850-1940 uitgevoerd, het zogenaamde monumenteninventarisatieproject (MIP). Naar aanleiding van een vervolgstap, het monumentenselectieproject (MSP) werd een beperkt aantal gebouwen als rijksmonument aangewezen. Het stond aan andere overheden zoals provincies en gemeenten vrij om op basis van een verordening hieruit een selectie te maken om een eigen monumentenlijst aan te vullen of op te stellen, hetgeen in Echt-Susteren (nog) niet is gebeurd. De basislijst van het MIP is aangevuld met de eigen inventarisaties van de heemkundekringen en met de databases van kruisen, beelden en kapellen van de Monumentenwacht. Het geheel bevat naast een beschrijving ook een waardering. Op de kaart is een onderscheid gemaakt tussen alle objecten (wit rondje) en objecten die boven de gestelde ondergrens scoren en daarom van gemeentelijk belang worden geacht (wit rondje met gele stip). De inventarisatie van beeldbepalende panden door de heemkundekringen heeft geleid tot vele tientallen objecten, variërend van boerderijen met karakteristieke poorten in Nieuwstadt tot wederopbouwarchitectuur in Echt (figuur 15). Enkele objecten en panden die door de heemkundekring van Echt in beeld is gebracht, zijn gefotografeerd. De foto's zijn opgenomen als bijlage 2. In totaal zijn ruim 720 niet-beschermde, beeldbepalende gebouwde objecten in een database en op kaart opgenomen.



Figuur 15. De gemeente Echt-Susteren kent meerdere gebouwen die mogelijk een cultuurhistorische waarde hebben, zoals de inmiddels afgebroken Pius X-kerk in Echt (naoorlogs erfgoed). (bron: Geheugenvannederland.nl).

Kastelen, landgoederen en buitenplaatsen

De provincie Limburg is rijk aan kastelen, landgoederen en buitenplaatsen. Uit meerdere bronnen, voornamelijk provinciale inventarisaties, hebben we deze database samengesteld. Hierin zijn zowel nog bestaande als verdwenen kastelen en kasteeldomeinen opgenomen.

Overige bebouwingslocaties

In diverse provinciale databases kwamen objecten voor die we onder deze restcategorie hebben geschaard. Het gaat voornamelijk om thematische inventarisaties (kloosters, molens), waarbij een deel reeds verdwenen is en alleen de ‘plek’ nog aan het onderwerp herinnerd. Ook zijn hierin gewaardeerde nederzettingen overgenomen, via de provinciale kaart afkomstig uit de inventarisatie en waardering door Hans Renes. Interessant hierin, alhoewel vrij grof begrensd, is nog wel de ‘mate van verandering’ die in de achterliggende database is opgenomen. Aan deze waardering hebben we verder geen aandacht besteed. Deze waardering kan wel een goed vertrekpunt zijn als de historische kernen in de landschapswaardering alsnog worden betrokken.

3.4 Waardering van het cultuurlandschap

3.4.1 Landschapswaardering

De waardering van onderscheiden cultuurlandschappen is weergegeven in kaartbijlage 3. De waarderingskaart spreekt voor zich: het blijkt duidelijk dat met name in het westelijk deel van de gemeente hoog gewaarde gebieden te vinden zijn.

nr.	naam	beschrijving
1	Echt	historische stadskern, stedenbouwkundig gaaf met historische bebouwing
2	Nieuwstadt	historische stadskern Nieuwstadt, stedenbouwkundig gaaf met historische bebouwing, karakteristieke open gebiedjes en buitenplaats (Witham)
3	Dieteren	middeleeuws gehucht met cultuurland en mottecomplex
4	Ophoven	relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten
5	Kokkelert, Visserweert en Illikhoven	relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten
6	De Pas en Oevereind	relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten
7	Baakhoven	middeleeuws gehucht aan Geleenbeek, omgeven door waardevol groen
8	Aesterberg	middeleeuws gehucht met unieke ligging aan Oude Maas
9	Gebroek-Horst	middeleeuws landschap in waardevol en gevarieerd historisch cultuurlandschap; open zone aan noordzijde kwetsbaar
10	Lilbosch	kloostercomplex in 17e-eeuwse ontginning, met monumentaal groen
11	Marissen-'t Leen	vrij authentiek en gaaf complex van houtwallen
12	Diergaarde-Bollenberg	middeleeuws leengoed met mottekasteel en houtwallenpatroon aan voet van het hoogterras
13	Spaanshuisken	bijzonder gehucht met veel historische bebouwing rond kapel, omringd door landsgrens
14	Oud-Roosteren	oud lintdorp langs beek, bij samenvloeiing Rode Beek en Geleenbeek
15	Susteren	middeleeuwse stadskern van Susteren met terrein voormalig klooster. Intacte stedenbouwkundige opzet, grotendeels herbouwd na WOII
16	Feurth	historisch lintdorp Feurth, complex van historische bebouwing
17	Mariaveld-Stationsstraat	uitbreidingswijk Mariaveld-Stationsstraat, relatie met spoorontwikkeling
18	Oude Rijksweg-Noord	bijzonder complex met woonhuizen aan oude doorgaande weg
19	Schrevenhof	leengoed van kasteel Montfort aan rand van moerasgebied
20	Berkelaar	middeleeuws gehucht aan Oude Maas
21	Pey-Dorpstraat	historische dorpsstraat van Pey met nog aanwezige agrarische bebouwing
22	Peijerstraat	oude verbindingsweg tussen Echt en Peij met veel waardevolle bebouwing uit de dertiger tot vijftiger jaren

Tabel 8. Waardevolle ensembles van landschap en gebouwd erfgoed in de gemeente Echt-Susteren.

3.4.2 Ensembles

Op de kaart zijn tevens ensembles van cultuurhistorische waarden weergegeven, die op basis van de inventarisatie in overleg door RAAP, de gemeente Echt-Susteren en de heemkundekringen zijn opgenomen. Uit de aanvankelijke inventarisatie is een selectie gemaakt.[48] In het kader van de actualisatie in 2015 zijn bovendien twee ensembles toegevoegd, te weten Pey-Dorpstraat en Peijerstraat. Indien het omringende landschap sterk was veranderd maar de historische gebouwde kern toch waardevol werd geacht, is de grens relatief strak om de kern heen gelegd. Waar mogelijk werd een deel van het landelijk gebied binnen het ensemble betrokken. Uiteraard is, zeker bij een hoog gewaardeerd agrarisch cultuurlandschap, deze grens arbitrair. Er is bovendien bewust voor

[48] In de stedenbouwkundige ensembles, aangedragen door de heemkundekringen, is zo min mogelijk geschrapt, met name omdat dit zinvolle informatie voor het vervolg kan zijn. Ensembles die wel vervallen zijn, zijn bijvoorbeeld Aan de Linde (Nieuwstadt), vanwege de geringe ensemblewaarde in relatie tot het landschap, en Heide, omdat dit reeds in zijn geheel binnen de hoogste waarderingscategorie voor landschap valt.

gekozen de grens soms te laten afwijken van de gebieden in de welstandsnota, met name vanwege een hoge of juist lage waardering van het omringende cultuurlandschap. Dat geldt bijvoorbeeld voor de omgeving Baakhoven-OudRoosteren-Ophoven, die als één zone in de Welstandsnota zijn opgenomen. Het omringende landschap is vanuit cultuurhistorisch perspectief niet zo waardevol, onder meer door alle infrastructurele werken in het gebied. Daarom zijn de drie kernen afzonderlijk begrensd.[49] De ensembles die op basis van bovengenoemde studie zijn benoemd, worden weergegeven in tabel 8.

Uiteraard realiseren we ons dat de benoemde ensembles per definitie een zekere mate van subjectiviteit kennen, zowel in keuze voor gebieden als begrenzing daarvan.[50]

3.5 Verantwoord gebruik van de kaartbijlagen

De hoeveelheid informatie die geïnventariseerd is maakt het niet gemakkelijk om alle informatie op één papieren kaart weer te geven. De bijgevoegde kaartbijlagen laten daarom soms puntenwolken zien, waarbij de precieze plek van elk symbool niet duidelijk te herkennen is en het ene symbool soms achter het andere schuilgaat. Voor een verantwoord gebruik op perceelsniveau raden wij daarom altijd aan de gegevens in het digitale GIS te raadplegen.

[49] Dat daarvan in de Welstandsnota één gebied is gemaakt, is vermoedelijk een afweging op basis van meer argumenten dan alleen maar cultuurhistorische.

[50] Nog los van het feit dat stedenbouw maar in beperkte mate is meegenomen.

4 Aanbevelingen en wenken

4.1 Structuurvisie en bestemmingsplannen

4.1.1 Ten geleide

In hoofdstuk 1 stelden we tot doel cultuurhistorisch erfgoed te inventariseren en te waarderen teneinde een basis te leggen voor planologische borging van cultuurhistorische waarden, met name voor de structuurvisie. Die doelstelling hebben we voor een belangrijk deel bereikt. Het uitgevoerde onderzoek had vooral een inventariserend en ten dele een waarderend karakter. Het project heeft voldoende informatie opgeleverd voor het opstellen van de structuurvisie, een ruimtelijke visie op hoofdlijnen. Zo is het mogelijk om a) de hoogst gewaardeerde landschappen, b) de aardkundige ensembles en c) de cultuurhistorische ensembles als 'aardkundig-cultuurhistorische aandachtsgebieden' op te nemen.

Dit project, zoals dat in het projectplan in 2011[51] was uitgewerkt, voorzag nog niet in alle aspecten die nodig zijn om aan de letter van de verplichting in het Bro te voldoen. Dat betrof vooral kennis, noodzakelijk voor het detailniveau van bestemmingsplannen. Zo kennen we een groot aantal cultuurhistorische waarden in de gemeente, maar is de kennis over een aantal historisch-(steden) bouwkundige waarden in de bebouwde kommen niet volledig. Het Bro richt zich in de eerste plaats op het bestemmingsplan. Voor een goede toepassing is het noodzakelijk over alle gegevens op het juiste schaalniveau te beschikken. De actualisatie in 2015 was er mede op gericht beide lacunes (deels) te vullen.

Het is aanbevelenswaardig om, waar mogelijk, de in het Bro verplichte vertaalslag naar het belangrijkste planologisch instrument (het bestemmingsplan) te maken om *rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden*, zoals het Bro stelt. Zonder een cultuurhistorisch afwegingskader (wat nemen we wel over uit de inventarisatie, wat niet?) en kennis over de planologische vertaalslag is het onmogelijk er daadwerkelijk rekening mee te houden.

De belangrijkste vervolgstap is daarom om, naast enkele deelinventarisaties, alle kennis die boven tafel is gekomen, te gaan inzetten voor het ruimtelijk beleid. Met name de gebiedsgerichte insteek van de cultuurlandschappen (kartering, waardering, ensemblevorming) biedt daarvoor belangrijke aanknopingspunten. Daaruit kan een keuze worden gemaakt op welke gebieden de nadruk gelegd gaat worden waar het gaat om aandacht voor cultuurhistorie. Die keuze is deels een inhoudelijke afweging, maar zeker ook een politieke: wat vindt de gemeente belangrijk waar het gaat om cultuurhistorie?

[51] Het projectplan is gevoegd bij de offerte d.d. 12 januari 2012.

In tabel 9 hebben we voor de verschillende disciplines nog eens helder aangegeven wat reeds gedaan is, wat nog te doen staat en wat optionele vervolgstappen zijn. In het vervolg van dit hoofdstuk behandelen we een aantal individuele vervolgstappen die toelichting nodig hebben.

discipline	reeds gedaan	nog te doen	optioneel
aardkunde	inventariseren en waarderen	beleid formuleren, borgen in bestemmingsplan	versterken, beleefbaar maken
cultuurlandschap	inventariseren en waarderen	beleid formuleren, borgen in bestemmingsplan	versterken, beleefbaar maken
bouwkunst en stedenbouw	inventariseren	waarderen van niet-gewaarde objecten (MIP, beeldbepalende panden) waarderen van stedenbouw ter aanvulling op de cultuurlandschappelijke waardering (kaartbijlage 3) beleid aanvullen, borgen in bestemmingsplan	maken van selectie ten behoeve van gemeentelijke monumentenlijst actief stimuleren van restauratie etc.
landschapselementen	inventariseren	herziening van provinciale databestanden naar gemeentelijke schaal bijhouden van provinciale updates databestanden selecteren (eventueel op basis van element-specifieke waardering) ten behoeve van beleidsvorming beleid formuleren borgen in bestemmingsplan	inventariseren van andere typen landschapselementen versterken, beleefbaar maken

Tabel 9. Beknopt overzicht van taken m.b.t. erfgoedzorg (zie verder dit hoofdstuk voor concrete invulling en uitwerking).

4.1.2 Cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening

De laatste twee jaar ligt de nadruk sterk op de verankering van cultureel erfgoed in het bestemmingsplan. Dit is het gevolg van een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, door toevoeging van de volgende passage: *De gemeente is verplicht op te nemen in nieuwe bestemmingsplannen 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'* (artikel 3.1.6., vierde lid onder a). De wijze waarop wordt door de rijksoverheid vrij gelaten, afhankelijk van de politiek-bestuurlijke keuzes en de beschikbare informatie. Kiest de gemeente voor de borging van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen inclusief verwerking in de verbeelding en opname in de planregels, dan zijn er twee aspecten die een rol spelen:

1. Welke bestaande waarden willen we door middel van het nu geldende bestemmingsplan beschermen en waar bevinden zij zich? De gemeente kan kiezen voor een dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' of 'Waarde – aardkundige waarde' en hieraan specifieke planregels verbinden, afhankelijk van de aanwezige waarden (zie hierna). Verwerking van deze dubbelbestemming kan plaatsvinden door middel van een paraplubestemming. Het kan hierbij gaan om landschappen, maar bijvoorbeeld ook om karakteristieke bebouwing die geen monumentenstatus geniet.

2. Wanneer willen wij vanuit het beleidsveld cultuurhistorie meepraten wanneer het gaat om ontwikkelingen die niet binnen het bestaande bestemmingsplan passen? In dat geval kan de gemeente van de ontwikkelaar/initiatiefnemer eisen dat hij aangeeft (bijvoorbeeld door middel van een analyse en een daarop gebaseerd ontwerp) op welke wijze hij met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening heeft gehouden. (Advisering over) toetsing kan plaatsvinden door de betrokken ambtenaar, door de monumentencommissie of door een externe partij.

Op beide aspecten is een keuze noodzakelijk om te voldoen aan de bepaling betreffende cultuurhistorie in het Besluit ruimtelijke ordening. Welke keuze (hoe ruim of smal) wordt gemaakt is door de wetgever niet bepaald. Belangrijk is te constateren dat een reeds bestaande (enkel)bestemming met betrekking tot ‘natuur’ of ‘landschap’ niet altijd voldoet omdat deze aspecten op gespannen voet met cultuurhistorie kúnnen staan (maar het hoeft uiteraard niet) en dus niet per se toegesneden zijn op een toetsing op cultuurhistorische gronden. Om juridisch volwaardig op basis van het aspect cultuurhistorie te kunnen afwegen is het gebruik van die dubbelbestemming wenselijk.

We gaan achtereenvolgens in op de twee bovengenoemde zaken: bestaande of nieuw op te stellen bestemmingsplannen en ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Bestaande of nieuw op te stellen bestemmingsplannen
Het verwerken van cultuurhistorische waarden in een bestaand of nieuw op te stellen bestemmingsplan (zoals het bp agrarisch buitengebied of van bepaalde kernen als geheel) spelen in grote lijnen twee zaken naast elkaar: het gebruik van een dubbelbestemming om gebiedskenmerken te borgen en het gebruik van een (dubbel)bestemming of aanduiding om specifieke objecten te borgen.

We gaan allereerst in op het gebruik van de dubbelbestemming ‘Waarde–cultuurhistorie’. Bij de afweging welke gebieden een dubbelbestemming dienen te krijgen, adviseren wij gebruik te maken van de waarderingskaart, die immers het cultuurhistorisch belang van gebieden aangeeft. Het betreft kaartbijlage 3 van de cultuurhistorische waardenkaart van Echt-Susteren. We adviseren om de twee hoogste waarderingscategorieën (zeer hoge waarde en hoge waarde) en de 21 ensemblegebieden (die soms overlappen) om te zetten in een dubbelbestemming ‘Waarde–cultuurhistorie’ of ‘Waarde–cultuurhistorische landschapswaarde’ op de verbeelding. De keuze voor deze selectie, waarbij aan gebieden binnen de vier lagere waarderingscategorieën geen beperkingen worden gekoppeld, is ons inziens een acceptabel compromis tussen cultuurhistorische belangen vanuit de wettelijke verplichting en de beperking van de regeldruk.

Welke planregels aan deze dubbelbestemmingen gehangen kunnen worden, hebben we in bijlage 6 verwoord op basis van het voorbeeld van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied van de gemeente Ede (Gelderland). Voor bebouwde kommen is het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 een goed voorbeeld (zie daarvoor ruimtelijkeplannen.nl). De gemeente/omgevingsdienst kan vervolgens bij concrete vergunningaanvragen zelf of met behulp van een externe adviseur op basis van haar cultuurhistorische waardenkaart en de daarin opgenomen gebiedskenmerken, zo nodig aangevuld met parate kennis, toetsen of de omgevingsvergunning verleend kan worden. Waarden die hiermee bijvoorbeeld beschermd kunnen worden, zijn de openheid/geslotenheid van het

landschap, de spreiding en positionering van bebouwing (zie 'historische nederzettingslocaties' in de legenda), de specifieke wegen- en waterlopenstructuur met hun kenmerken (tracé, verharding of niet), de verkaveling, het grondgebruik, etc.

Daarnaast adviseren we om een bouwhistorisch onderzoek verplicht te stellen bij ingrijpende verbouwingen of sloop in de 22 ensembles en in de zeer hoog of hoog gewaardeerde gebieden. Dit kan als regel aan de dubbelbestemming worden verbonden.[52]

Veel panden zijn wellicht aan de buitenkant niet meer beeldbepalend/monumentwaardig of ze zijn sterk vervallen, maar kunnen zeer oude (tot wel laat-middeleeuwse) kernen (kapconstructies, muurwerk) met een hoge informatiewaarde bevatten en ons zo wat vertellen over de ontwikkeling van de stad. Bij sloop of een grondige verbouwing gaat deze informatie, die uniek en onvervangbaar is, ongezien verloren.[53] Dat geldt voor oude panden in de binnensteden van Echt, Susteren en Nieuwstadt, maar bijvoorbeeld ook voor de oude boerderijen in de verschillende gehuchten. Analoog aan de archeologische onderzoeksplicht kan daarom ook bouwhistorisch onderzoek verplicht worden gesteld. Daarbij kunnen de volgende criteria worden benoemd:

- het betreft uitsluitend bebouwing van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG);
- het betreft niet de panden die na 1910 als volledig nieuw en in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals karakteristieke burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig.
- het geldt alleen voor ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies of voor gehele of substantiële sloop.

In lijn met voorgaande kan de initiatiefnemer, op het moment dat de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek voorliggen, in zijn bouwplannen hier rekening mee houden. Ook dat sluit aan op de wijze waarop archeologisch onderzoek is ingestoken. Op basis van de voorliggende gegevens en de ingeslagen weg adviseren we om dit op dit moment op te pakken voor de 22 ensembles en de zeer hoog en hoog gewaardeerde gebieden. Daarbij valt echter (veel) bebouwing die buiten de ensembles ligt buiten de boot, bijvoorbeeld omdat de historische kernen an sich op de CHW niet zijn gewaardeerd (zie kaartbijlage 3) en niet alle historische kernen deel uitmaken van een ensemble. Indien er in de toekomst besloten wordt tot het verder uitbouwen van het cultuurhistorisch beleid, het opstellen van specifiek bouwhistorisch beleid [54] en het opstellen van een bouwhistorische verwachtingskaart, dan kan in de ensembles en de hoog en zeer hoog gewaardeerde gebieden worden besloten tot een verlichting van de onderzoeksplicht (er vallen immers ongetwijfeld panden af) en daarbuiten tot het aanduiden van die panden, die bouwhistorisch wel relevant zijn.

Een algemeen sloop/bouwverbod is niet haalbaar omdat dit uiteindelijk tot planschade kan leiden. Het is wel verstandig om op andere manieren (bijvoorbeeld via bewustwording) te pleiten voor

---

[52] Afhankelijk van de politiek-bestuurlijke steun hiervoor kan ook gekozen worden voor een bouwhistorische onderzoeksplicht in alleen de 21 ensembles; daar ligt de grootste nadruk.

[53] Deze informatie kan ook commercieel interessant zijn: in Zutphen gebruikt een makelaar bijvoorbeeld de resultaten van bouwhistorisch onderzoek om de exclusiviteit van zijn panden (waar het bijvoorbeeld gaat om bouwjaar) aan te tonen. Dat trekt een nieuwe potentiële klantengroep aan.

[54] Gericht op het veiligstellen van bouwhistorische informatie, niet per se op het tegengaan van sloop.

behoud van zoveel mogelijk historische (vooroorlogse) bouwmassa en waardevolle grafzerken. Veel ensembles ontlenen juist daaraan hun historische karakter en, hoe passend nieuwbouw ook is, het historische van de vooroorlogse bebouwing kan het nooit vervangen.

Nauw met bovenstaande dubbelbestemming verbonden is de dubbelbestemming 'Aardkundige waarde', die voor de vijf aardkundige ensembles gebruikt kan worden (zie kaartbijlage 1 van de CHW Echt-Susteren). Op basis van de nadere beschrijving van de ensembles kan bepaald worden welke planregels hieraan verbonden zullen moeten worden. In de meeste gevallen zal dat een beperking van de mogelijkheden voor graafwerkzaamheden zijn en gerelateerd zijn aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleggen'.

Bij bovenstaande werkwijze moeten we een kleine maar niet onbelangrijke kanttekening maken. Doordat gaafheid het belangrijkste criterium is bij de afweging hoe hoog de cultuurhistorische waarde is, is de waarde over de tijd veranderlijk. Een nu laag gewaardeerd landschap kan door specifieke ingrepen over enkele jaren gemiddeld of hoog scoren. Daarbij komt dat als de hoog gewaardeerde gebieden wél cultuurhistorische aandacht krijgen en de lager gewaardeerde gebieden niet, het gevaar bestaat dat een zelfversterkend effect ontstaat: de lager gewaardeerde worden nóg slechter en de hoger gewaardeerde nóg beter. Laag gewaardeerde landschappen vragen daarom vaak ook om specifieke aandacht als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit. Die aandacht kan via het algemene landschapsbeleid van de gemeente worden gegeven.

Naast de borging van gebiedskenmerken met de bovengenoemde dubbelbestemming(en) zijn er ook verspreid gelegen objecten die met een aanduiding of specifieke bestemming geborgd kunnen worden. Normaliter gebruiken we deze objectgerichte methode als slechts een deel van alle bestaande objecten van dat type waardevol geacht kunnen worden en er dus geen generieke beperking vanuit de dubbelbestemming hoeft te worden opgelegd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de geselecteerde karakteristieke bebouwing, die van een aanduiding karakteristiek voorzien kan worden met daaraan gekoppeld een sloopverbod.[55] De borging als element kan ook gelden voor verspreid gelegen waardevolle beplanting, voor landweren en voor begraafplaatsen/kerkhoven met een cultuurhistorische waarde. Deze zaken zijn of worden in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart geïnventariseerd, zij het dat de cultuurhistorisch waardevolle beplanting slechts voor een zeer beperkt deel op individueel elementniveau in kaart is gebracht, omdat de CHW in de eerste plaats voor de structuurvisie werd opgesteld.[56] Wat wel is gedaan is vooral het ensemble Marissen-'t Leen, waar de hoogste dichtheid aan cultuurhistorisch waardevol groen voorkomt. Grotendeels zal de waarde van beplanting dus ook getoetst moeten worden vanuit bovengenoemde dubbelbestemming voor een gebied als geheel. Bij toetsing moet dan de vraag worden beantwoord of deze specifieke beplanting passend is binnen het landschapstype en of amovering ervan

[55] Zie http://www.omgevingsweb.nl/nieuwsomgevingsweb/templates/omgevingsweb.aspx?articleid=4531&zoneid=3.

[56] De gemeente beschikt al over erg veel informatie op dit vlak. De Stichting IKL heeft voor de gemeente Echt-Susteren een inventarisatie uitgevoerd voor wat betreft groene landschapselementen. Mogelijk wordt deze inventarisatie al als onderlegger voor het bestemmingsplan gebruikt. Hierin is ook veel cultuurhistorisch relevant groen opgenomen. Een bewerkingsslag zou moeten plaatsvinden om bij de relevante structuren ook de notitie 'cultuurhistorisch waardevol' te kunnen maken. Daarnaast kan er ook groen ontbreken in de database (bijvoorbeeld omdat er geen onderhoudscontract met IKL bestaat) terwijl het wel cultuurhistorisch waardevol is. Zo'n 'groenmodule' kan later nog aan de inventarisatie worden toegevoegd. Ook dit is feitelijk weer een verdieping van het niveau van 'gebiedskenmerken' naar het niveau van 'individueel aangeduide objecten'.

de karakteristiek van een gebied in gevaar brengt. In een later stadium zou dit aspect in de CHW nader uitgewerkt kunnen worden, zodat er meer beplanting op elementniveau in de verbeelding kan worden opgenomen.[57]

Uiteraard werkt bovenstaande náást de reeds bestaande monumentenwetgeving, zowel voor objecten als voor grotere eenheden zoals de buitenplaats Verduynen waarvan ook de parkaanleg beschermd is.

Nieuwe ontwikkelingen
Er kunnen aanvragen komen voor ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Dergelijke ontwikkelingen hebben meestal een grotere impact op de ruimte, omdat ze niet passen binnen het doorgaans conserverende bestaande plan. Om daarop vanuit cultuurhistorisch perspectief grip te krijgen, kan het nuttig zijn om in beleid vast te leggen dat bij een dergelijke aanvraag binnen een specifiek gebied (we stellen ook hier weer de gebieden van zeer hoge en hoge waarde, de cultuurhistorische ensembles en de aardkundige ensembles voor) de aanvrager moet aantonen dat zijn plan op zijn minst geen schade berokkent aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en bij voorkeur een meerwaarde voor de cultuurhistorische waarde vormt (formulering nader te kiezen). Dat aan te tonen kan bijvoorbeeld doordat men laat zien dat men een cultuurhistorische analyse heeft laten uitvoeren die mede de grondslag voor het ruimtelijk plan vormt. Uiteraard is het aan de gemeente om voorwaarden op te nemen vanaf welk moment een dergelijk onderzoek noodzakelijk is. Een aanbouw die de toegestane grootte met 10 m² overschrijdt, is natuurlijk van een andere orde dan wanneer een nieuwbouwproject in het landelijk gebied wordt uitgevoerd. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een oppervlakte van 30 m² in kernen en 200 m² daarbuiten; in tegenstelling tot ondergrenzen voor archeologisch onderzoek heeft zich hiervoor nog geen standaard ontwikkeld.

Wanneer de gemeente wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan wil opnemen, kan hieraan uiteraard ook de voorwaarde worden verbonden dat ze geen afbreuk mogen doen aan de cultuurhistorische waarde, voor bovengenoemde delen van de gemeente of voor de gehele gemeente.[58]

4.2 Algemene aanbevelingen

Behoud of versterk contrasten in het landschap
Elk landschapstype heeft zijn specifieke kenmerken, samenhangend met de context en periode waarin het is ontstaan. De open akkers kunnen worden gekenmerkt door hun openheid en de aanwezigheid van randbeplanting eromheen, de rationele landbouwontginningen door het ontbreken van bebouwing en opgaand groen. In de moderne agrarische bedrijfsvoering zijn deze contrasten soms vervaagd en zijn de grenzen tussen de historische landschapstypen onduidelijk geworden. Stimuleren van specifieke ingrepen, zoals het aanplanten van inheems groen in de vorm van singels waar dat eigen is aan het landschap, is een manier om het historisch karakter te herstellen

[57] Een waardevolle toelichting op het bovenstaande wordt ook gevormd door de Handreiking Erfgoed en Ruimte van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zie http://www.cultureelerfgoed.nl/handreikingerfgoedenruimte.

[58] Dit is bijvoorbeeld zo opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wijchen (Gelderland). Zie ruimtelijkeplannen.nl.

of contrasten aan te scherpen. Voor die contrasten kan uitgegaan worden van de hoofdlijnen (in de zes typen uit de structuurvisie) of van de verdere fijnmaziger uitsplitsing (in de 37 typen uit dit rapport).

Benut cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen
Nieuwe ruimtelijke projecten worden veel aantrekkelijker, wanneer kenmerken van het historische landschap worden gebruikt, dan wanneer het wordt ingericht als 'neutraal' project zonder lokale eigenheid. Let daarbij ook op de karakterisering van de omliggende landschapstypen. Maak indien mogelijk gebruik van (het verloop van) wal- en houtsingelstructuren, bestaande wegenstructuren, etc. of kijk of er vanuit de kenmerkende nederzettingsstructuur gekomen kan worden tot een nieuwe vorm van nederzettingen, in plaats van opnieuw een woonwijk tegen een bestaande kom te plakken en daarmee het dorp verder te vervreemden van zijn omgeving. Het plannen van een 'nieuw gehucht' zou theoretisch tot de mogelijkheden kunnen behoren.[59]

Breng cultuurhistorie in bij ontwerpprocessen
Cultuurhistorie kan een discipline zijn om de kwaliteit en identiteit van een gebied bij gebiedsontwikkeling te versterken. Niet alleen voor het behoud van de intrinsieke cultuurhistorische kwaliteiten is een vroege inbreng van cultuurhistorici waardevol, maar ook om te komen tot ontwikkelingen die passen in het historische karakter van een gebied (behoud door ontwikkeling). Het is raadzaam een cultuurhistoricus met affiniteit voor ontwerp mee te laten lopen in het verdere planningsproces. Een cultuurhistoricus kan bijvoorbeeld gevraagd worden om voorafgaand aan de specifieke invulling van een ruimtelijk voornemen (woningbouw, landinrichtingsprojecten) een document met een verdieping van de inventarisatie met daarbij 'handreikingen voor ontwerp en inrichting' op te stellen. Hiervan kan de landschapsarchitect of stedenbouwkundige vervolgens dankbaar gebruik maken, en op deze manier kan de ontwerpende partij 'bouwen' met zorgvuldige aandacht voor cultuurhistorie en landschap. Ook kan een dergelijk document nuttig zijn voor de gemeente bij het opstellen van randvoorwaarden voor ruimtelijke ingrepen in structuurvisies. Hiermee kan de gemeente vooraf eisen stellen aan een private partij die een plan wil gaan ontwikkelen.

Dynamiek van je cultuurhistorische bron
De cultuurhistorische waardenkaart is bedoeld als dynamisch product. De resultaten van nieuw onderzoek en nieuwe inzichten over 'wat cultuurhistorie is' zouden bij een periodieke actualisatie (bijvoorbeeld eens per tien jaar bij herziening van een bestemmingsplan of zo vaak als er deelplannen worden gewijzigd) een plek kunnen krijgen in de achterliggende database en op de kaart. Zo groeit de kennisdatabase steeds verder en kan op basis daarvan het beleid ook worden ontwikkeld. Aanvulling of actualisatie kan ook gekoppeld worden aan de actualisatie van de archeologische kaart, bijvoorbeeld eens per twee jaar. Daarmee is de hele database in één keer up-to-date.

[59] We zijn er ons van bewust dat deze wenk niet aansluit bij de uitgangspunten in de structuurvisie. We wilden dit idee toch noemen omdat het elders tot interessante ontwikkelingen heeft geleid. In het dorp Keijenborg (Achterhoek) wil men boerderijen met functieverlies bijvoorbeeld omvormen tot nieuwe gehuchtjes.

4.3 Specifieke aanbevelingen

4.3.1 Ruimtelijke inrichting

Impulsen aan open akkers

Open akkers, in de landschapstypologie een onderdeel van de droge kampontginningen, vormen op verschillende gebiedsniveaus in heel Nederland een belangrijk aandachtspunt voor het cultuurhistorisch beleid, zowel archeologisch als landschapshistorisch. De open akkers rondom Echt zijn dan ook plaatselijk goed herkenbaar en vormen de kern van de 'oude ontginningen' (zoals ze in de structuurvisie worden aangeduid). Nadeel is echter dat ze kwetsbaar zijn voor allerlei ontwikkelingen. De hoge, droge ligging maakt het vanouds goede bouwgrond, waardoor de nabijgelegen dorpen en steden zich veelal over de open akkers hebben uitgebreid. Dat brengt in de nabijheid van nieuwe bebouwing ook opgaande beplanting met zich mee, waardoor het open karakter sterk onder druk komt te staan. De fragmentarische, maar ten dele eeuwenoude verkaveling heeft bovendien vaak te lijden gehad onder ruilverkavelingen. Herstel van de openheid, het zicht op de aangrenzende nederzettingen en waar mogelijk het historisch grondgebruik als akker leveren een eerste bijdrage een herstel van de ruimtelijke kwaliteit. Met openheid wordt gedoeld op zowel de afwezigheid van opgaande beplanting als de afwezigheid van bebouwing.

Herkenbaarheid van beekdalen

Naast open akkers zijn beekdalen een essentieel onderdeel van het oude cultuurlandschap in het westelijk deel van de gemeente. Met name door grootschalige herverkavelingen zijn zij in de 20e eeuw echter gereduceerd tot een geïsoleerde waterloop; het onderscheid tussen beekdal en de omgeving daarvan is nauwelijks meer te maken. Het herkenbaar maken van de beekdalen als geheel kan een goede aanvulling zijn op de activiteiten die de laatste jaren worden ontplooid als het gaat om de beken zelf.[60] De overgangen tussen het oude akkerland en beekdalgraslanden zouden bijvoorbeeld meer geaccentueerd kunnen worden, waardoor beekdalen weer 'stroken door het landschap' worden en het verhogen van landschappelijke contrasten wordt geconcretiseerd.

Kleine kernen in het groen

Met name de kern Echt en in mindere mate Susteren heeft in de loop van de laatste decennia in toenemende mate de omliggende gehuchten 'opgeslokt' doordat nieuwbouw het stadje en de gehuchten aan elkaar verbond. Nog niet zo lang geleden overkwam dit het gehucht Hingen door de bouw van woningen aan de Thaalweg en omgeving. Dieteren en Susteren raken elkaar ook bijna. Het bestaan van al deze kleine gehuchten is een typisch kenmerk van de gemeente Echt-Susteren. Het valt dan ook aan te bevelen om rond de nog bestaande vrij gelegen kernen een groene buffer met een agrarisch karakter te behouden. Primair daarvoor in aanmerking komen Gebroek ten zuiden van Echt, Slek ten zuiden van Echt-Schilberg en in mindere mate Sint-Joost.

Stedelijk karakter van Echt, Susteren en Nieuwstadt

Dat Echt, Susteren en Nieuwstadt stadjes geweest zijn, is (behoudens aan de naam van de laatste) nog maar zeer beperkt herkenbaar. De grachten die rondom en in de kernen aanwezig zijn

[60] Op de 'meanderingswerkzaamheden' valt overigens wel wat af te dingen; de beken hebben hier nooit op die manier door het landschap geslingerd.

geweest, zijn nu zeer fragmentarisch aanwezig. Op de kaart zijn ze als waterlopen aangegeven en lopen ze in een donkerblauwe lijn rond de kernen.

Water is echter altijd een geliefd fenomeen in de gebouwde omgeving, en is ook nog eens van belang voor het afvoeren van regenwater. Het meer integraal aanpakken van historische waterlopen in en nabij de kernen kan de structuur van de stadscentra sterk verbeteren. Volgen van het historisch tracé is dan wel een voorwaarde; het kiezen van een alternatief tracé verslechterd de afleesbaarheid van het stedelijk landschap eerder. Zo zijn er stukjes van vroeger prominente waterlopen die nu op privégrond schuilgaan achter een hoge heg, zoals de Rode Beek ten noorden van de Molenlaan.

Hetzelfde kan behalve met water ook gedaan worden door de openbare ruimte van bijvoorbeeld Echt of Susteren binnen de vroegere grachten een ander aanzien dan daarbuiten te geven, waardoor de bewoner en recreant echt weer de indruk krijgt een aparte ‘eenheid’ te betreden. Zo zijn er ongetwijfeld meer manieren denkbaar om in de openbare ruimte de stedelijkheid (inclusief de vroegere harde grens tussen bebouwing en daarbuiten) te benadrukken. Een stadje als Huissen, net als Susteren zwaar beschadigd tijdens de Tweede Wereldoorlog, lukt dat aardig. Verder is het zinvol zorgvuldig om te gaan met vanouds open gebiedjes binnen de omwalling, zoals het volkstuinencomplex van Nieuwstadt. Daar kunnen we nog zien dat de stadjes nog lange tijd een ‘leeg’ karakter hadden.

Landduinen
De landduinen van Montfoort, die binnen ensemble 3 vallen, zijn (als aardkundige waarde) waardevol, maar zeker ook kwetsbaar. Men dient er voorzichtig mee om te gaan, omdat het om een bijzonder aardkundig landschap gaat dat, zeker voor de gemeente Echt-Susteren, uniek is.

Maasdal
Het Maasdal is ondanks de aantasting in het verleden door het Julianakanaal nog altijd van grote aardkundige en cultuurhistorische waarde. Dit wordt onder meer onderstreept door de ligging van enkele cultuurhistorische ensembles en aardkundig ensemble 5. Juist als ‘Maasprovincie’ kan Limburg toeristisch stappen zetten door voorzichtig om te gaan met (delen van) het kwetsbare Maasdal.

4.3.2 Vervolgonderzoek

Alhoewel met deze studie een stevige basis is gelegd voor het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Echt-Susteren, is het vrijwel onmogelijk om op basis van één project alle mogelijke cultuurhistorische facetten te inventariseren en beschrijven. Daarvoor is de thematiek gewoon te breed. Er zijn dan ook voldoende thema’s denkbaar die op detailniveau verder uitgewerkt zouden kunnen worden.

‘Verdiepingsagenda’
In deze paragraaf worden enkele opties genoemd voor aanvulling van de cultuurhistorische inventarisatie. Om echter te komen tot een samenhangend idee over de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waardenkaart en de toepassing daarvan binnen de gemeentelijke organisatie

zou allereerst een plan van aanpak kunnen worden opgesteld, zodat de aanvullingen ook gericht op een specifiek doel worden uitgevoerd. Uiteraard kunnen er nog vele elementen worden toegevoegd, maar als niet duidelijk is waartoe dat zal dienen, is het weinig efficiënt.

Deze verdiepingsslag hoeft niet altijd in één keer voor het hele gemeentelijk grondgebied plaats te vinden. Bij concrete herinrichtingprojecten, bijvoorbeeld ten behoeve van een toeristische ontsluiting of een recreatiepark, kan er behoefte zijn aan aanvullende cultuurlandschappelijke data op een lager schaalniveau. Het is verstandig deze aanvullende inventarisatie vergezeld te laten gaan van een veldverkenning (indien niet al uitgevoerd) en een advies m.b.t. 'handreikingen voor ontwerp en inrichting'. Op die manier is het mogelijk de cultuurhistorische inhoud en de praktische uitvoering op een gedegen manier met elkaar te verbinden. Uiteraard is het slim er een terugkoppeling te laten plaatsvinden naar de gemeentebrede kaart, zodat die daarvan ook profiteert.

Opgaand groen
In het kader van het opstellen van deze cultuurhistorische waardenkaart is er beperkt aandacht besteed aan het opgaand groen. We hebben binnen de beschrijvingen van de landschapstypen hierover het nodige opgenomen, maar er ontbreekt dan nog wel het een en ander. Lanen, houtwallen, singels en andere historisch-landschappelijk belangrijke bosjes zijn niet 'mee' gekarteerd, met uitzondering van de elementen die specifiek door de heemkundekringen zijn aangedragen. Hieraan zou bij vervolgonderzoek de nodige aandacht kunnen worden geschonken. Het inventariseren van opgaand groen is een wenselijke module ter aanvulling van de cultuurhistorische waardenkaart.

Steenindustrie
Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de steenindustrie een belangrijke stempel heeft gedrukt op het landschap van de gemeente Echt-Susteren. Dit industrieel verleden is zijdelings wel in kaart gebracht, maar een alomvattende inventarisatie met het oog op revitalisering, bijvoorbeeld voor recreatieve doeleinden, heeft nog niet plaatsgevonden. Wij adviseren om dat wel te doen. Een aansprekende studie kan vele initiatieven losmaken.

Straatmeubilair en andere kleine elementen
Nog meer dan opgaand groen laten de 'kleine landschapselementen' zich lastig inventariseren op basis van een bureaustudie. Alleen wanneer het veldwerk door anderen is gedaan, kunnen de resultaten van de inventarisatie al in een vroeg stadium op de kaart worden geplaatst. Andere zaken, zoals natuurstenen trottoirbanden in oudere wijken, oude straatlantaarns of abri's, om maar eens een selectie uit een brede variatie aan straatmeubilair te noemen, zouden op basis van veldwerk in kaart kunnen worden gebracht. Het loont de moeite om dit in het kader van reconstructies van de openbare ruimte (herbestratingen, vervanging van rioolsystemen, etc.) inzichtelijk te maken. Heemkundekringen kunnen in het kader van het vele te verrichten veldwerk hiervoor worden ingezet. Zij moeten criteria meekrijgen op welke elementen zij dienen te letten en hoe zij zaken kunnen herkennen. Het inventariseren van deze kleine elementen kan als optionele module worden beschouwd.

Historische bouwkunst

Vanuit het rijk is er inmiddels het nodige uitgevoerd aan inventarisaties van historische bouwkunst. Al decennia geleden werd de oude bouwkunst (tot 1850) in beeld gebracht, waarbij de nadruk vooral lag op kerken en kastelen. Die inventarisatie is dus zeker niet compleet, maar dekt voor een groot deel de lading. Het MIP voor de bouwkunst uit de periode 1850-1940 was al veel completer. De heemkundekringen hebben aan de inventarisaties een verdere bijdrage geleverd door ontbrekende panden uit de genoemde perioden aan te dragen. Een aantal zaken is nog niet uitgevoerd, terwijl dit wel tot aanbeveling strekt. We denken hierbij vooral aan een aanvullende inventarisatie van historische bouwkunst uit de periode 1940-1965 door professionals, vooral vanwege de belangrijke rol van deze periode in de gemeente Echt-Susteren. De inventarisatie van naoorlogs gebouwd erfgoed is een belangrijke voorwaarde om de cultuurhistorische waarde van de kernen in de gemeente kunnen bepalen en hier een adequaat beleid op te kunnen voeren.

Stedenbouw

Voor het aspect stedenbouw kunnen we twee aanbevelingen formuleren. Beide stedenbouwkundige aspecten zijn een noodzakelijk onderdeel om de cultuurhistorische waarde van de kernen te bepalen.

Bij de waardering van de historische landschappen (zie kaartbijlage 3) hebben we een waardering van de historische kernen en de oude wijken daaromheen achterwege gelaten. Belangrijkste reden daarvoor was het feit dat het aanbevelenswaardig is hier veel meer mee te nemen dan we op basis van de nu beschikbare gegevens konden doen. Derhalve is het aanbevelenswaardig elke historische kern met aangrenzende wijken afzonderlijk door een stedenbouwhistoricus te (laten) waarderen op basis van de inventarisatie van huisplaatsen, bouwblokken, wegen- en waterlopenstructuur (kaartbijlage 2), de aanwezigheid van gewaardeerd gebouwd erfgoed (nog deels plaats te vinden) en het samenspel daartussen. De waardering van de kernen van de voormalige gemeente Susteren die in de provinciale database aanwezig is, kan daarbij een belangrijke rol spelen.

Met name met de historische bouwkunde uit de naoorlogse periode, waarin uitbreidingswijken een belangrijke factor worden in de gemeente Echt-Susteren, komt ook de stedenbouw om de hoek kijken. Een inventarisatie daarvan voor dezelfde periode in samenhang met de inventarisatie van naoorlogse bouwkunst levert duidelijk een meerwaarde op. Op die manier kunnen weloverwogen besluiten worden genomen bij de herstructurering van wijken. Bij welke wijken kunnen de waarden behouden blijven als alleen de ruimtelijke structuur gehandhaafd blijft en waar is behoud van de gebouwen zelf een voorwaarde? Inventarisatie hiervan past binnen de historisch-bouwkundige aandacht voor het wederopbouwerfgoed (zie hierboven).

Beide stedenbouwkundige aspecten zijn een noodzakelijk onderdeel om de cultuurhistorische waarde van de kernen te bepalen en wenselijk om aan *de geest van* het Bro te voldoen als het om de bebouwde kommen gaat.

Verkaveling

Binnen de landschapstypologie is weliswaar wat gezegd over de specifieke verkavelingstypen binnen bepaalde landschappen, maar de kavelgrenzen met historische betekenis zelf zijn niet in

een afzonderlijke laag opgenomen. Daardoor kan het bij grootschalige herverkavelingsactiviteiten lastig zijn om te bepalen welke (hoofd)structuurlijnen bepalend zijn en behouden moeten worden. Deze zouden met het oog hierop aanvullend gekarteerd kunnen worden. Dit onderdeel is naar ons idee echter een optionele aanvulling.

Toponiemen
De historicus Cancrinus verwoordde het belang van toponiemen of veldnamen voor de huidige tijd in 1956 als volgt: *In deze haastige tijd, waarin alles in snel tempo verandert, een tijd, waarin men jaarlijks honderden hectaren nodig heeft voor wegenaanleg, bouwterreinen, recreatieoorden, vliegvelden, sportparken, enz., een tijd, waarin bij de talrijke ruilverkavelingen hele groepen van historische namen letterlijk van de kaart geveegd worden en voortaan niet meer in de volksmond liggen, in deze tijd begint er gebrek aan kernachtige namen te ontstaan voor het benoemen van nieuwe straten, pleinen en woonwijken.*[61] Ook al kwam hij uit een ander deel van Nederland, zijn beweringen gelden ook voor Limburg. Door het vervaardigen van heldere kaarten met veldnamen van de gehele gemeente wordt een deugdelijke basis gelegd voor straatnaamgeving of naamgeving van andere objecten. Ook dit is een optionele aanvulling.

Buurgemeenten
Het intergemeentelijk cultuurhistorisch beleid wint natuurlijk aan kracht als ook de buurgemeenten op een identieke manier hun inventarisatie gaan vormgeven. Daardoor kan er bijvoorbeeld op gelijke gronden gemeentegrensoverschrijdend beleid worden geformuleerd, bijvoorbeeld voor de ensembles.

Actualisering
Een kaart als deze is feitelijk nooit af. Bestaand erfgoed kan verdwijnen, landschappen kunnen veranderen en daardoor het gewenste beeld meer benaderen, maar ook kunnen er nieuwe vondsten gedaan worden of nieuwe thema's op de agenda komen. Het is raadzaam hier opnieuw de heemkundekringen bij te betrekken, omdat zij over dergelijke informatie kunnen beschikken.

4.3.3 Toerisme en recreatie

Een van de meest actieve gebruikers van het cultuurlandschap zijn de toeristen en recreanten. Die laten zich niet 'zomaar' verleiden om een gebied te bezoeken waar ze misschien nog niet eerder geweest zijn; daar moet een meerwaarde tegenover staan. Landschap en cultuurhistorie kunnen daarin een belangrijke rol spelen, zoals de Drentse hunebedden, de Veluwse zandverstuivingen en de Zuid-Limburgse mergelgrotten wel bewijzen. Bovendien kan toerisme en recreatie een middel zijn om krimp van de bevolking terug te dringen. Het gaat erom thema's te kiezen die binnen de gemeente een rol spelen en die zowel qua PR als qua ruimtelijke ordening te benutten. Als de gemeente de ambitie heeft om actiever in te spelen op de behoefte van de recreant of toerist kan de gemeentelijke cultuurhistorie en aardkunde daarbij van dienst zijn. De volgende thema's zouden in Echt-Susteren een rol kunnen spelen:

[61] Cancrinus, 1956: 115

- Echt, Susteren en Nieuwstadt: drie stadjes. Weinig gemeenten in Nederland hebben maar liefst drie middeleeuwse stadjes binnen de gemeentegrenzen. Alhoewel de hoeveelheid middeleeuwse bebouwing beperkt is, kan het thema 'de middeleeuwse stad op het Limburgse platteland' wel degelijk worden benut. Zoals een stad als Nijmegen zijn Romeinse verleden propageert zonder ook nog maar één Romeins gebouw te kennen, zo kunnen ook Echt, Susteren en Nieuwstadt uitstralen dat zij in de Middeleeuwen een stedelijk karakter droegen. De nog zeer gave ruimtelijke (wegen)structuur met de kerk in het midden kan daarbij als handvat worden gebruikt, ook voor ruimtelijke ordening. Zo zou gekeken kunnen worden of delen van de middeleeuwse grachten van de stadjes teruggebracht kunnen worden in het straatbeeld. Moderne vormgeving kan daarvoor worden gebruikt.

- Niet veel gemeenten in Nederland grenzen zowel aan Duitsland als België. Toeristisch-recreatief kan er met deze internationale grensligging veel gedaan worden, bijvoorbeeld in de vorm van historische arrangementen: verkenning van het Belgische, Nederlandse en Duitse erfgoed op één dag met een culinaire drielanden-afsluiting. Dit kan het platteland betreffen, bijvoorbeeld door de unieke rol van de Maas voor de hele streek te benadrukken, maar ook kan er naar de stadjes gekeken worden. Met Maaseik en Waldfeucht kent Echt-Susteren in de omgeving grotere en kleinere steden.

- Legenden en mythen doen het altijd goed in toerisme en recreatie. Zo zou Pepijn van Herstal, waar de Pepinusbrug naar genoemd is, een deel van het Echterbosch aan de ingezeten van Echt hebben geschonken. Pepijn van Herstal was een Frankische koning en de overgrootvader van Karel de Grote. Dat soort verhalen kunnen veel breder neergezet worden, onder meer door de Pepinusbrug in het landschap beter te markeren. Vooral door de ontginning van het omliggende broekgebied herinnert nu niets meer aan de bijzondere positie die deze brug vroeger in het Echter landschap had als plek waar de wegen samenkwamen en weer uitwaaierden.

- Susteren heeft, als plaats waar een vroeg-middeleeuws klooster lag, een unieke plek in de Limburgse en zelfs landelijke geschiedenis. Internationaal vormen dergelijke locaties vaak het vertrekpunt voor tentoonstellingen en soms zelfs musea, die over de blootgelegde funderingen worden gebouwd. Zo heeft Keulen de resten van de Joodse wijk blootgelegd met het doel deze tentoon te stellen. Met Susteren als bedevaartsoord en abdijplaats kan ongetwijfeld meer gedaan worden naast de zevenjaarlijkse Heiligdomsvaart, ook in de vormgeving van de openbare ruimte en de toeristische ontwikkeling daarvan. Daarbij kan wellicht inspiratie geput worden uit de manier waarop Echternach dit heeft aanpakt en de manier waarop Paderborn de resten van de vroegere paltsen zichtbaar heeft gemaakt. Eventueel zouden samenwerkingsverbanden kunnen worden gelegd met andere plaatsen in Nederland, België, Luxemburg en Duitsland waar (al dan niet ondergronds) dergelijke kloostercomplexen voorkomen, zoals Echternach, Prüm, Paderborn, Werden en Essen. Bij de thema's 'Karolingers' en 'Ottonen' zijn genoeg manieren te bedenken waarop dit ingevuld kan worden en die Susteren een unieke plek in Limburg kunnen bezorgen.

- De gemeente Echt-Susteren heeft in totaal aardig wat (al dan niet verdwenen) kastelen, slotjes en landhuizen. Het standaardwerk *Kastelen in Limburg* noemt er al twaalf, waarmee Echt-Susteren de meeste kastelen en landhuizen kent van heel Noord- en Midden-Limburg en voor Limburg als geheel in de top 5 staat. Dat is ook niet verwonderlijk in een gebied waar de dynamische machtsverhoudingen vroeger zo'n cruciale rol hebben gespeeld voordat de relatieve rust van één provincie Limburg ontstond. Echt-Susteren mag dus met recht dé kastelengemeente van Noord- en Midden-Limburg worden genoemd, en dat zou zij kunnen gebruiken. Toeristisch/recreatief en qua visualisatie in het landschap van verdwenen kastelen en buitenplaatsen is hiermee veel te doen. De publicatie *Verborgen kastelen in zicht*, uitgebracht door RAAP in het kader van het Jaar van het Kasteel (2005), biedt creatieve invalshoeken hoe verdwenen kastelen beleefbaar gemaakt kunnen worden.

- Ook hoogteverschillen zijn interessant als ze beleefbaar zijn, het geeft de recreant het geval even niet in het typische vlakke Nederland te zijn. Zet in op waarneembaarheid van de bijzondere steilranden van het Hoog van Koningsbosch, bijvoorbeeld door rekening te houden met beplanting op bepaalde plekken.

- Echt kent een belangrijk verleden van steenbakkersindustrie, waarvan nog verschillende relicten bewaard zijn gebleven. Door dit als totaalplaatje te presenteren kan dit ingezet worden voor toeristisch-recreatieve doeleinden.

- TRAP-routes en klompenpaden zijn een beproefd middel om recreanten langs de cultuurhistorische parels te leiden. Door aan te sluiten bij deze initiatieven en ook in het knooppuntennetwerk aandacht te besteden aan cultuurhistorie kan de beleving ervan verhoogd worden.

De toeristisch-recreatieve exploitatie van cultuurhistorisch erfgoed is een optionele, maar zeer aanbevelenswaardige module om optimaal profijt te hebben van het vele erfgoed in de gemeente. De cultuurhistorische ensembles op kaartbijlage 3, waar gebouwd erfgoed, landschap en stedenbouw bij elkaar komen, kunnen verdere inspiratie bieden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen.

4.3.4 Beleid

Cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

Inventariseren is één, maar uiteindelijk gaat het erom dat deze waarden ook in de ruimtelijke ordening worden meegewogen. Dat is geen keuze, maar sinds 1 januari 2012 een wettelijke verplichting, opgenomen in het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan staat op het moment in de schijnwerpers als het document waarin cultuurhistorie een plek moet krijgen. Inderdaad kunnen in het bestemmingsplan vlakken, lijnen en punten worden opgenomen waaraan bepaalde ruimtelijke beperkingen worden verbonden. Vanuit de inventarisatie kan het zowel gaan om concrete elementen, zoals een specifiek object, als om gebieden: de beschermde dorpsgezichten of deelgebieden vanuit de kartering van landschaps-

typen. Een mogelijke bestemmingsplanregel kan het verzoek om een nader cultuurhistorisch onderzoek zijn, waarmee de basis gelegd kan worden voor een ontwerp.[62]

Daarnaast kan de borging van waarden op andere manieren plaatsvinden, die eigenlijk onmisbaar zijn omdat het middel van het bestemmingsplan niet zaligmakend is en het niet overal voor geschikt is. Via het bestemmingsplan kunnen namelijk in principe alleen ruimtelijke karakteristieken worden geborgd, niet een object zelf. Een sloop- of kapvergunning kan op basis van een bestemmingsplanregel bijvoorbeeld niet worden geweigerd wanneer voldaan wordt aan bijvoorbeeld herplant. Bij een monumentaal pand zou men bovendien naast historische, oorspronkelijke kozijnen interieurs (antieke schouwen, originele deuren, oorspronkelijke keukens) volledig mogen verwijderen, omdat het bestemmingsplan geen handvaten biedt om interieurs te beschermen. Dat staat haaks op de basale uitgangspunten van monumentenzorg, namelijk dat zoveel mogelijk historisch materiaal (kozijnen, muurwerk, etc.) bewaard dient te blijven (*behoud gaat voor vernieuwing*). Dat daarbij op individueel niveau afwegingen gemaakt kunnen worden, is een vervolgstap die aan het principiële uitgangspunt niets afdoet.

De erfgoedverordening (die Echt-Susteren al heeft) en een eigen monumentenlijst (die de gemeente niet heeft) blijven belangrijke instrumenten, maar dat geldt zeker ook voor flankerend beleid. Zo kan het terugplanten van verdwenen historische singels in agrarisch gebied niet of nauwelijks via het bestemmingsplan worden afgedwongen, terwijl het bijvoorbeeld via een subsidie- of stimuleringsregeling wel mogelijk is. Flankerend beleid blijft, zeker voor de gebieden waar niet teveel restrictief maar juist stimulerend te werk moet worden gegaan, van belang.

Het volgende, door RAAP ontwikkelde stappenplan kan gebruikt worden voor de stap van inventarisatie naar borging van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Met name de punten 1 en 3 zijn, zij het niet alleen vanuit cultuurhistorie, al in de structuurvisie van Echt-Susteren meegenomen. (Stap 2 is in § 4.1.2 nader uitgewerkt en behandelen we beknopt.)

1. Van elk landschapstype worden de specifieke karakteristieken opgenomen die informatie geven over de eigenheden van het betreffende landschap en de contrasten met andere gebieden in de gemeente [zie dit rapport]. Ook van (categorieën van) landschapselementen worden de karakteristieken beschreven. Deze kenmerken kunnen als input gebruikt worden voor het formuleren van bestemmingsplanregels wanneer de cultuurhistorische waarden geborgd moeten gaan worden (en vormen het vertrekpunt voor de beleidsadvieskaart), maar zijn tevens zinvol voor het ontwikkelen van beleid op andere beleidsterreinen. Eventueel kan het formuleren van cultuurhistorisch gewenste ontwikkelingsrichtingen een stap zijn tussen het beschrijven van de kenmerken en het formuleren van planregels. Uiteraard dienen deze gewenste ontwikkelingsrichtingen afgestemd te worden met wat er in de structuurvisie op hoofdlijnen is opgenomen.

2. Op basis van de waardering [zie kaartbijlage 3] kan besloten worden of er voor de hele gemeente een vlakdekkende dubbelbestemming cultuurhistorie komt (conform archeologie in

[62] In Winterswijk is met de eis voor cultuurlandschappelijk onderzoek voorafgaand aan de ontwerpfase al enige ervaring opgedaan.

veel gemeenten) met variabele regels (de ene plek soepeler dan de andere) of dat er gekozen wordt alleen de hoogste categorie(ën) uit de waardering een dubbelbestemming te geven en elders een 'basiszorgvuldigheid' bij bijvoorbeeld plantoetsing te betrachten (zie § 4.1.2).

3. De karakteristieken uit stap 1 worden benut om vervolgens per landschapstype in te gaan op de 'gewenste ontwikkelingsrichtingen', waarbij wordt aangegeven wat wenselijk is met betrekking tot openheid/geslotenheid van het gebied, de omgang met nieuwe of bestaande bebouwing, aandacht met betrekking tot de aanwezige verkaveling, de omgang met historische waterlopen, etc. Ook kan duidelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen in een gebied juist niet wenselijk zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief. Deze richtingen kunnen als handvatten voor beleid en planologische borging (specifieke bestemmingsplanregels) gebruikt kunnen worden.

4. In een beleidsmatig hoofdstuk zou vervolgens dieper ingegaan kunnen worden op de toepasbaarheid van deze 'gewenste ontwikkelingsrichtingen' (in de gekozen gebieden in stap 2) en de wijze waarop cultuurhistorie onderdeel kan worden van bestemmingsplannen en structuurvisies. Daarbij kan onder meer worden ingaan op hoe men verstandig omgaat met bestemmingen en dubbelbestemmingen. Ook is het verstandig aan de orde te laten komen wat er nu zwaarder weegt bij planologische borging van cultuurhistorische waarden: de essentie van de gewenste ontwikkelingsrichtingen (welke kant wil je op met een gebied?) of de constatering dat het ene landschap een hogere waarde heeft dan een ander. Gaan we alleen hoog gewaardeerde gebieden en de bijzondere aardkundige en cultuurhistorische ensembles een cultuurhistorische dubbelbestemming geven (zie ook stap 2 en § 4.1.2) en zo ja: wat doen we dan planologisch met lager gewaarde gebieden? De insteek is daarbij in de eerste plaats gebiedsgericht en zou kunnen worden uitgewerkt per landschapstype. Op de beleidskaart zou vervolgens achter een type element of groep van elementen aangegeven kunnen worden welke beleidsmatige stap inpassing of positieve benutting bij ontwikkelingen tot gevolg kan hebben. RAAP adviseert om aan een specifiek aantal categorieën een bescherming te koppelen. Dat geldt in de eerste plaats voor de hoogste categorie, namelijk de gebieden van zeer hoge waarde en de ensembles. Die zijn van bovenlokale waarde en verdienen daarom sowieso een bescherming. Hetzelfde advies geldt eveneens voor de een-na-hoogste categorie, de gebieden van hoge waarde. Die zijn relatief gaaf en van speciaal lokaal belang: het zijn gebieden die lokaal zo bijzonder gaaf zijn dat ze een nadere borging verdienen. Vaak gaat het om gebieden die ook nog eens kwetsbaar zijn, zoals de open akkers tussen Echt en Susteren. De gebieden van hooggemiddelde waarde en lager (waar geen ensemblewaarde geldt) zijn in sommige gevallen weliswaar lokaal relevant, maar voor een directe bescherming met onderzoeksplicht zijn ze niet bijzonder genoeg.

Gemeentelijke monumenten

De gemeente Echt-Susteren heeft, in tegenstelling tot veel andere gemeenten in Nederland, geen gemeentelijke monumenten, terwijl zij die taak wel zelf kan oppakken door panden of gebieden (al dan niet in de bebouwde kom) waaraan waarde wordt gehecht een beschermde status te geven. Sittard-Geleen kende in 2010 bijvoorbeeld 230 gemeentelijke monumenten, Maasgouw kent er 111 en Roerdalen een onbekend aantal in de kernen Melick, Herkenbosch en Vlodrop. Leudal was in

2012 bezig met de aanwijzing van panden ten behoeve van een gemeentelijke monumentenlijst, 130 in totaal.[63]

Gemeentelijke monumenten zijn in principe panden waarvan de architectuurhistorische en/of cultuurhistorische waarde op landelijk niveau wellicht te marginaal wordt geacht, terwijl zij voor de gemeente zelf wel van (groot) historisch belang kunnen zijn. De gewaardeerde beeldbepalende panden zouden hiervoor een vertrekpunt kunnen zijn.

Het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst is geen verplichting vanuit een hogere overheid, maar kan wel wenselijk zijn omdat de rijksmonumentenlijst onvoldoende zekerheid biedt voor lokaal aanwezige historisch-bouwkundige waarden. Het is niet verplicht om een subsidiebudget te verbinden aan het opstellen van een eigen monumentenlijst. Het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is niet alleen belangrijk omdat hiermee bijzondere architectuurhistorische en historisch-bouwkundige waarden worden beschermd die het privébelang overstijgen en voor de maatschappij als geheel bijzonder zijn, ook kan het een eigenaar voordelen opleveren. Die voordelen betreffen onder meer een mogelijk betere verkoop in gebieden waar krimp aan de orde is (het pand is onderscheidend ten opzichte van andere) en mogelijkheden om de monumentencommissie mee te laten denken en daarmee de kwaliteit van de verbouwing van een pand te verhogen.

Gemeentelijke landschappen

Naast de bekende nationale landschappen zou de gemeente Echt-Susteren, eventueel in overleg met de buurgemeenten, kunnen denken aan ‘gemeentelijke landschappen’, zoals het Oude Maadal. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van die gebieden zou daar dan natuurlijk op afgestemd moeten worden, maar bij de term ‘gemeentelijk landschap’ denken we in de eerste plaats aan een instrument om het beleid een ‘smoel’ te geven. Wat daar beleidsmatig aangehangen wordt op basis van bestaand instrumentarium is een andere discussie. Met een ‘gemeentelijk landschap’ kan Echt-Susteren zich provinciaal profileren als een gemeente waarin zorgvuldig beheer van landschappen hand in hand gaat met functioneel en economisch rendabel gebruik van landschappen. Deze ‘gemeentelijke landschappen’ kunnen gedefinieerd worden op basis van de weergeven bijzondere ensembles.

[63] http://www.leudal.nl/index.php?mediumid=1&pagid=1649

Literatuur

Deze literatuurlijst geeft alleen een overzicht van literatuur waarnaar in deze rapportage wordt verwezen. Uiteraard is er veel meer over het gebied geschreven, onder meer in tijdschriften van de verschillende heemkundekringen.

Baas, H. & N. Brand, 2011. 'We zijn als wetenschappelijke discipline onvolwassen gebleven': een interview met Jelle Vervloet naar aanleiding van zijn afscheid als hoogleraar historische geografie van het Nederlandse landschap aan de Wageningen Universiteit. *Historisch-geografisch tijdschrift* 29 (2).

Berg, M.W. van den, 1996. *Fluvial sequences of the Maas: a 10 Ma record of neotectonics and climate change at various time-scales*. Thesis University Wageningen.

Craandijk, J., 1882. *Wandelingen door Nederland met pen en potlood, deel 6*. Kruseman & Tjeenk Willink, Haarlem.

DLO-Staring Centrum, 1993. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000; herziene uitgave blad 59 Peer en 60 West en Oost Sittard*. DLO-Staring Centrum, Wageningen.

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 1969. *Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müffling 1803-1820, schaal 1:25.000.* Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn.

Mulder, E.F.J. de, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten.

Renes, J., 1988. *De geschiedenis van het Zuidlimburgse cultuurlandschap*. Van Gorcum, Assen/Maastricht.

Renes, J., 1999. *Landschappen van Maas en Peel*. Proefschrift Landbouwuniversiteit Wageningen.

Roebroeck, E.J.M.G., 1967. *Het Land van Montfort: een agrarische samenleving in een grensgebied 1647-1820*. Proefschrift. Van Gorcum, Assen.

Staring Centrum & RGD, 1989. *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000 :toelichting op kaartblad 59 Genk, 60 Sittard, 61 Maastricht, 62 Heerlen.* Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst, Wageningen/Haarlem.

Verhoeven, M.P.F., G.R. Ellenkamp, D.M.G. Keijers en M.M. Peeters, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Echt-Susteren. *RAAP-rapport* 1951. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

Weerts, H., J. Schokker, K. Rijsdijk & C. Laban, 2006, *Geologische overzichtskaart van Nederland.* TNO Bouw en Ondergrond, Utrecht.

Westerhoff, W.E., 2003, *Beschrijving lithostratigrafische eenheid Sterksel* (www.dinoloket.nl). Nederlands Instituut voor Toegepaste Geowetenschappen/TNO, Utrecht.

Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1989. *Grote Provincie Atlas Limburg, schaal 1:25.000.* Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Groningen.

Gebruikte afkortingen

AHN	Actueel Hoogtebestand Nederland
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
CHW	Cultuurhistorische WaardenKaart
GIS	Geografisch InformatieSysteem
MIP	MonumentenInventarisatieProject
MSP	MonumentenSelectieProject
-Mv	beneden maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil
TMK	Topografisch-Militaire Kaart
TRAP	Toeristisch Recreatief Archeologisch Project

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen

Figuur 1. Ligging van het onderzoeksgebied (rood omlijnd); inzet: ligging in Nederland (ster).
Figuur 2. Steilranden en hoogtelijnen (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland).
Figuur 3. Overzicht van de Maasterrassen (naar Van den Berg, 1996 en Staring Centrum/RGD, 1989).
Figuur 4. Uitsnede van de geologische kaart (Weerts e.a., 2006) ter hoogte van de gemeente Echt-Susteren (rode lijn).
Figuur 5. Uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Het reliëf van de dwarsdoorsnede A-A' is weergegeven in figuur 6. De pijl geeft de rand van het Hoog van Koningsbosch aan.
Figuur 6. Doorsnede van west naar oost van het reliëf (rode lijn; zie A-A' in figuur 5) in de gemeente Echt-Susteren.
Figuur 7. Droge kampontginningen van het type 'open akker' ten noorden van Echt (witte gebied). De kampontginningen strekten zich ooit vanuit de stadskern van Echt uit. Nu zijn ze deels overbouwd, maar elders nog bewaard gebleven (bron: TMK 1840).
Figuur 8. Het westelijk deel van dit gebied, ten westen van de beek, was rond 1840 nog onverkaveld. Rechtsboven zien we nog net de bebouwde kom van Susteren.
Figuur 9. De oude bossen ten zuiden van de winningsplas op 't Hoog zijn in het verleden vrijwel geheel omgezet in landbouwgrond.
Figuur 10. De historische stadskern van Echt op de TMK van 1840. Het stratenpatroon is tussen de Middeleeuwen en nu nauwelijks gewijzigd.
Figuur 11. Tegen de oude Maasmeander lag in 1840 nog een onverkaveld gebied. Door de verkaveling en de aanleg van het Julianakanaal zou dit gebied later onherkenbaar veranderen (bron: TMK 1840).
Figuur 12. Het centrale broekgebied ten oosten van Echt is herkenbaar aan de regelmaat van de nog jonge verkaveling. De recent aangelegde meandering van de beek kwam hier historisch gezien niet voor. De oorspronkelijke waterloop is bij de ontginning als een rechte sloot aangelegd.
Figuur 13. In de omgeving van de abdij Lilbosch (omcirkeld) bevindt zich nog een bijzonder gave structuur van houtwallen en lanen.
Figuur 14. Een van de rijksmonumenten in de gemeente Echt-Susteren: huis Verduynen in Echt (bron: Wikimedia Commons).
Figuur 15. De gemeente Echt-Susteren kent meerdere gebouwen die mogelijk een cultuurhistorische waarde hebben, zoals de inmiddels afgebroken Pius X-kerk in Echt (naoorlogs erfgoed). (bron: Geheugenvannederland.nl).

Tabel 1. Geologische en archeologische tijdschaal.
Tabel 2. Overzicht van de per landvorm gedefinieerde aardkundige kenmerken.
Tabel 3. Waardering gaafheid van de topografie.
Tabel 4. Waardering gaafheid van de fysiognomie.

Tabel 5. Scores en klassen van de waardering. NB: een hogere gemiddelde score dan 4,4 kwam niet voor en is op het zandgebied ook vrij zeldzaam.
Tabel 6. Overzicht en beschrijving van de aardkundig waardevolle gebieden in de gemeente Echt-Susteren.
Tabel 7. De onderscheiden clusters en sublandschapstypen.
Tabel 8. Waardevolle ensembles in de gemeente Echt-Susteren.
Tabel 9. Beknopt overzicht van taken m.b.t. erfgoedzorg (zie verder dit hoofdstuk voor concrete invulling en uitwerking).

Bijlage 1. Foto's van aardkundige waarden in de gemeente Echt-Susteren.
Bijlage 2. Reliëflijnen.
Bijlage 3. Foto's van objecten en panden, in beeld gebracht door de heemkundekring van Echt.
Bijlage 4. Inventarisatie van houtwallen in het natuurgebied Het Marissen te Echt.
Bijlage 5. Beschrijvingen van de cultuurhistorische ensembles.
Bijlage 6. Concept-planregels.

Cd-rom. - Excel-database van historische bouwkunst (eveneens opgenomen in het GIS).
- Invulformulieren voor veldinventarisatie van cultuurhistorische elementen en begeleidend schrijven (zoals gebruikt door de heemkundekringen bij dit onderzoek).

Kaartbijlage 1. Aardkundige waardenkaart.
Kaartbijlage 2. Cultuurhistorische waardenkaart (twee bladen).
Kaartbijlage 3. Waardering van het historisch cultuurlandschap.

Bijlage 1: Foto's van aardkundige waarden in de gemeente Echt-Susteren



Reffoto 01 - Hoog plateau.



Reffoto 02 - Hoog wand.



Reffoto 03 - Hoog glooiing.



Reffoto 04 - Hoog droogdal.



Reffoto 05 - Maasterrassen terras.



Reffoto 06 - Maasterrassen reliëflijn.



Reffoto 07 - Maasterrassen geul.



Reffoto 08 - Eolisch glooiing.



Reffoto 09 - Eolisch rug.



Reffoto 10 - Eolisch duin.



Reffoto 11 - Eolisch bekken.



Reffoto 12 - Holoceen geul.



Reffoto 13 - Holoceen vlakte.



Reffoto 14 - Holoceen wiel.



Reffoto 15 - Beekdal geul.



Reffoto 16 - Beekdal dal.



Reffoto 17 - waardevol gebied 1.



Reffoto 18 - waardevol gebied 2.



Reffoto 19 - waardevol gebied 3.



Reffoto 20 - waardevol gebied 4.



Reffoto 21 - waardevol gebied 5.



Reffoto 22 - steilrand slecht herkenbaar.



Reffoto 23 - steilrand matig herkenbaar.



Reffoto 24 - steilrand goed herkenbaar.



Reffoto 25 - steilrand zeer goed herkenbaar.

Bijlage 2: Reliëflijnen

ID	HOOFDINDELING	GENESE	HOOGTE-VERSCHIL	RELIËF-KLASSE	HERKEN-BAARHEID	OPMERKING
1	Maasterrassen	Colluvium	3,3	3	goed	
2	Maasterrassen	Colluvium	12	4	goed	flink relief, maar niet zo steil
3	Maasterrassen	Colluvium	14	4	matig	
4	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,9	2	matig	helling is te flauw
5	Maasterrassen	Rivierinsnijding	0,6	1	slecht	volledig aan het oog onttrokken door bebouwing
6	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,3	3	goed	
7	Maasterrassen	Rivierinsnijding	3,2	3	goed	
8	Maasterrassen	Rivier	1,6	2	slecht	flauwe relief gemaskeerd door begroeiing
9	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,1	3	matig	lijkt gegraven wegkant
10	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,2	2	matig	flauw reliëf vertroebeld door landgebruik
11	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,8	3	goed	
12	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,3	3	matig	vertroebeld door wegen en beek
13	Maasterrassen	Rivierinsnijding	0,9	1	goed	ook de curve in de relieflijn is duidelijk herkenbaar
14	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,7	2	matig	relatief flauw
15	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,5	3	goed	relatief steil
16	Maasterrassen	Rivier	2	3	matig	relatief flauw
17	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,5	2	slecht	beperkt hoogteverschil aan oog onttrokken door landgebruik
18	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,9	2	matig	
19	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,5	2	matig	
20	Maasterrassen	Colluvium	2	3	matig	flauwe helling
21	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1,6	2	matig	vertroebeld door begroeiing en flauwe helling
22	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,6	3	zeer goed	hoge rug, grenzend aan lage geul
23	Maasterrassen	Rivier	2	3	matig	verstoord door spoorlijn
24	Maasterrassen	Rivierinsnijding	2,8	3	goed	niet optimaal vanwege begroeiing
25	Maasterrassen	Rivierinsnijding	1	1	slecht	niet als lijn herkenbaar
26	Hoog van Koningsbosch	Erosie	14	4	matig	vertroebeld door bos
27	Hoog van Koningsbosch	Smeltwater	12	4	matig	vertroebeld door bos
28	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	11	4	matig	flink hoogteverschil, maar vertroebeld door bos
29	Hoog van Koningsbosch	Erosie	9	4	zeer goed	
30	Hoog van Koningsbosch	Erosie	5	3	zeer goed	
31	Hoog van Koningsbosch	Erosie	9	4	goed	
32	Hoog van Koningsbosch	Erosie	9	4	goed	flauw, maar rand versterkt door bos
33	Hoog van Koningsbosch	Erosie	7	4	goed	

ID	HOOFDINDELING	GENESE	HOOGTE-VERSCHIL	RELIËF-KLASSE	HERKEN-BAARHEID	OPMERKING
34	Hoog van Koningsbosch	Erosie	2,2	3	matig	
35	Hoog van Koningsbosch	Erosie	2	3	goed	echte helling
36	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	9	4	matig	vertroebeld door landgebruik
37	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	3	3	matig	flauw
38	Hoog van Koningsbosch	Erosie	3	3	zeer goed	steil
39	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	12	4	matig	flauw en vertroebeld door bos
40	Hoog van Koningsbosch	Smeltwater	11	4	goed	enigszins vertroebeld door bos
41	Hoog van Koningsbosch	Erosie	15	4	goed	steil, maar vertroebeld door begroeiing op hoge en lage deel
42	Hoog van Koningsbosch	Smeltwater	1,9	2	goed	
43	Hoog van Koningsbosch	Erosie	3	3	slecht	te flauw
44	Hoog van Koningsbosch	Erosie	4	3	zeer goed	steil
45	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	1,5	2	matig	flauwe helling
46	Hoog van Koningsbosch	Erosie	3	3	matig	flauwe helling
47	Hoog van Koningsbosch	Erosie	9	4	zeer goed	hoge begroeide rand, grenzend aan open geul
48	Hoog van Koningsbosch	Smeltwater	9	4	zeer goed	steil
49	Hoog van Koningsbosch	Smeltwater	9	4	goed	relatief flauw, maar wel veel hoogteverschil
50	Hoog van Koningsbosch	Erosie	7	4	matig	flauw
51	Hoog van Koningsbosch	Erosie	7	4	goed	
52	Hoog van Koningsbosch	Erosie	9	4	matig	flauw
53	Hoog van Koningsbosch	Tectoniek	9	4	goed	
54	Hoog van Koningsbosch	Erosie	15	4	matig	vertroebeld door bos
55	Holocene Maasdal	Rivier	2	3	matig	vertroebeld door bebouwing
56	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	0,8	1	matig	beeld verstoord door verspreide bebouwing en bomen
57	Holocene Maasdal	Rivier	2,4	3	goed	
58	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1,2	2	matig	beeld verstoord door verspreide bebouwing en bomen
59	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1,5	2	goed	enigszins verstopt onder begroeiing
60	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1	1	slecht	flauwe helling
61	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1,5	2	goed	helaas veel vergraven rond Ophoven
62	Holocene Maasdal	Rivier	2,5	3	matig	weliswaar flink relief, maar gaat op in golvend landschap
63	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1,3	2	goed	duidelijke rand langs weg, vertroebeld in bebouwde kom
64	Holocene Maasdal	Rivier	1,5	2	matig	vertroebeld door begroeiing en landgebruik
65	Holocene Maasdal	Rivier	1,3	2	matig	vertroebeld door landgebruik
66	Holocene Maasdal	Rivierinsnijding	1,2	2	slecht	gaat op in de bebouwing
67	Holocene Maasdal	Rivier	1,8	2	zeer goed	versterkt door afgraving op voorgrond
68	Holocene Maasdal	Rivier	1	1	matig	vertroebeld door bebouwing

ID	HOOFDINDELING	GENESE	HOOGTE-VERSCHIL	RELIËF-KLASSE	HERKEN-BAARHEID	OPMERKING
69	Beekdal	Rivier	2,2	3	zeer goed	echte steilrand
70	Beekdal	Rivier	1,1	2	slecht	flauwe helling
71	Beekdal	Rivier	1,6	2	matig	steilrand gaat op in overige relief
72	Beekdal	Rivier	0,6	1	slecht	flauw relief vertroebeld door landgebruik
73	Beekdal	Rivier	0,5	1	slecht	verstoord door boerderijerf
74	Beekdal	Rivier	1,5	2	goed	weg loop precies over de rand
75	Beekdal	Rivier	1,5	2	slecht	flauwe helling

Bijlage 3: Foto's van objecten en panden (heemkundekring van Echt)



Pius-X-ext-voorzijde Echt



Bosweg 29-35 X191303 Y347619



Irenestraat 2-4 X189359 Y346346



Opzichterswoning (4x) de Valk X188318 Y346344



Weijenpasweg 33 X190839 Y346659



Wilhelminalaan 10-32 X189065 Y346493



Wilhelminalaan 60-70 X189346 Y346363



Voetval (7x) Schilberg X189613 Y345518



Oorlogsgraf H Korrel X188654 Y346472



Indiëmonument Vlaskuilseweg X195563 Y343889



Monument OVdVr (7x) meerdere X en Y



Groot monument OVdVr Lilbosch X191996 Y343996



Monument Joodse oorlogsslachtoffers Echt X188587 Y346506



Monument kapelaan Emile Goossens X188613 Y346464



Nieuwe Markt X188953 Y346506



Bunker IJsweg Susteren X188425 Y340733



Bunker Maaseikerweg X184200 Y344877



Bunker Pepinusbrug X192760 Y344242



Duitse vluchtbunker Lilbosch X191991 Y344076



Grenspaal GG bij kerk X188584 Y346517



Grenspaal GG Bovenste Eind X188442 Y345723



Grenspaal GG de Doort X187977 Y34421



Grenspaal GG Dorpstraat Peij X190848 Y345028

Bijlage 4: Inventarisatie houtwallen in natuurgebied Het Marissen

Inventarisatie van houtwallen in het natuurgebied Het MARISSEN te Echt
door: B.J.M.L. LOCHT

ECHT: Mei 2006

INLEIDING

BOSGROEP LIMBURG en het WCL

De Bosgroep Limburg heeft voor het natuurgebied het Marissen in het kader van de WCL subsidieregeling ten behoeve van herstel en onderhoud waardevolle cultuurlandschappen in de gemeente Echt een ondehoudsvoorstel gedaan voor de houtwallen in dit gebied (BOSGROEP LIMBURG,1996).
Hiervoor is in juli 1995 opdracht gegeven voor een inventarisatie van de houtwallen in dit gebeid. Deze heeft geleid tot een cultuurhistorische en botanische (LOCHT,1995) en ook een faunistische inventerisatie omvatten. Dit artikel geeft een korte weergave van de cultuurhistische en floristische inventerisatie. De gegenes met betrekknig tot de fauna vormen het onderwerp van een ander artikel in dit Jaarboek (BUGGENUM, 1998)

INVENTARISATIES

De inventarisatie maakt deel uit van de eerste fase van het Project Marissen - Houtwallengebied-Gemeente Echt (BOSGROEP,1995). Het moest de inventarisatie omvatten van de aanwezige houtwallen/houtwalrestanten, hetgeen het in kaart brengen inhield van de ligging en (in een later stadium) de eigendomsituatie. Verder de feitelijke inventarisatie van de toestand, d.w.z. breedte, lengte, onderhoudstoestand, vegetatie (kensoorten), landschappelijke situatie (aangrenzend grondgebruik b.v.), bedreigingen (erosie, stort, e.a.). Fase twee moest een beschrijving van de plaats in het landschap geven. Hetgeen inhield, de samenhang in het netwerk van houtwallen en de relatie met het aanwezige wegen- en padenpatroon. Tenslotte moest er ook een beeld van de faunistische aspecten worden beschreven (BUGGENUM,1995). Verder omvatte het project in de verdere fasen de voorlichting naar de eigenaren van de houtwallen, een pilotproject mbt het onderhout van houtwallen, een onderhoudsplan door de Stichting Instandhouding Kleine Lansdschapselementen in Limburg (IKL).

Dit artikel is een beschrijving van de belangrijkste reultaten van deze inventarisatie. Voor een gedetailleerdere beschrijving wordt verwezen naar de verschillende rapportages (BUGGENUM,1995; IKL,1995; LOCHT,1995).
Eerst zal er een een beschrijving gegeven van het gebied gegeven worden. De functies en waarden van de houtwallen komen daarna ter sprake. Vervolgens zal in het kort een toelichting op de inventarisatie worden gegeven. De resultaten van de inventarisatie zullen daarna worden toegelicht. De historische en geografische context komt vervolgens aan bod. En tenslotte worden de huidige situatie beschreven aan de hand van een samenvatting, conclusies en aanbevelingen.

DEFINITIE

Onder een houtwal wordt verstaan een door mensen aangelegd lijnvormig landschapselement dat bestaat uit een greppel en een wallichaam (figuur 1)(ALLEIJN,1981;
MOBACH,1987; SCHMITZ,1994). Het wallichaam is opgeworpen met aarde die bij het graven van de greppel is vrijgekomen. In de meeste gevallen ligt het wallichaam aan de akkerzijde, terwijl de greppel aan de kant van de weg of pad is gelegen. In sommige gevallen ligt er aan weerszijden van het wallichaam een greppel. In het studiegebied is dit waarschijnlijk slecht éénmaal het geval (houtwal nr. 17.9)[1]. Binnen de gemeente Echt, maar buiten het studiegebied van dit project, ligt er bij het Esbroek (Annendaal) een fraaie dubbele houtwal. Deze heeft waarschijnlijk ooit ook een militaire functie gehad.
De houtwallen werden beplant met ter plaatse voorkomende boom- en struiksoorten die bestand waren tegen veelvuldig kappen (hakhoutbeheer). Het waren ook meestal soorten (struikvormers) die met doornen bezet waren, zoals de meidoorn (*Crataegus monogyna*).
In Nederland komt het verspreidingsgebied van de houtwallen overeen met dat van de zandgronden. De morfologie van de houtwallen verschilt niet zo sterk. Regionaal kunnen er echter kleine verschillen zijn

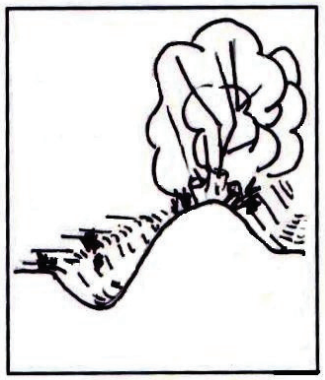
[1] de nummers verwijzen naar de geïnventariseerde houtwallen, zie figuur 5

(ALLEIJN,1981). Deze hebben dan betrekking op hoogte, breedte en begroeiing.

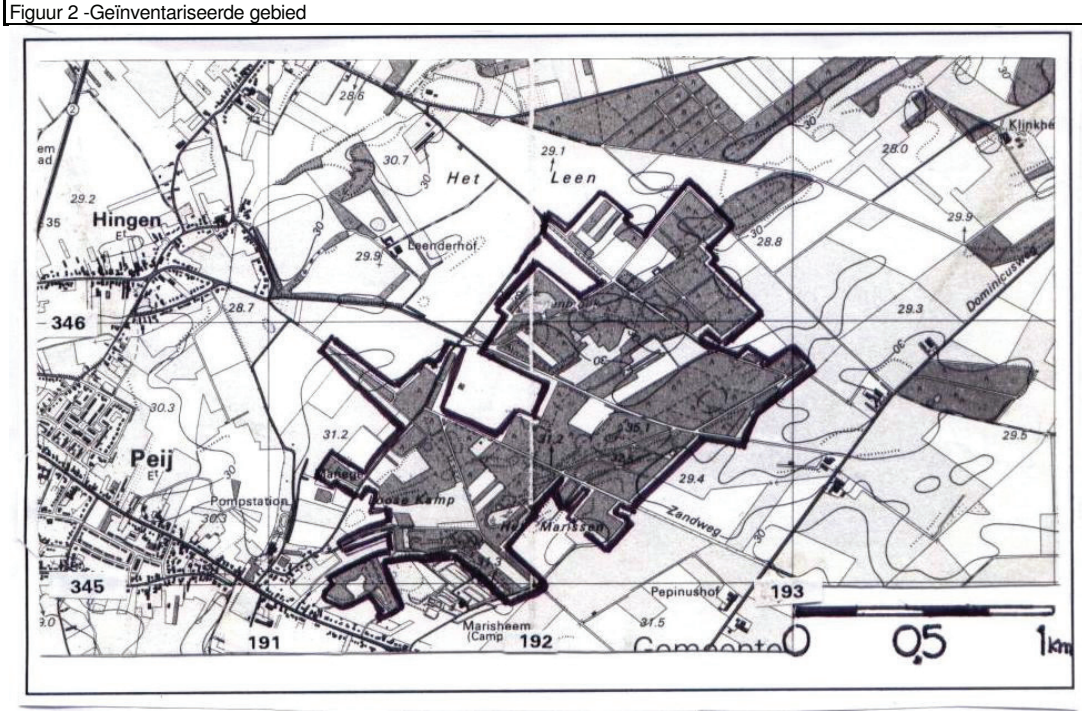
HET MARISSEN

Het Marissen is een ca 100 ha groot bosgebied in de gemeente Echt. Ongeveer 30 ha is eigendom van de gemeente Echt. Het overige is in eigendom van particulieren. De huidige bosopstanden zijn aangelegd in de eerste helft van deze eeuw en bestaan grotendeels uit grove den (*Pinus sylvestris*). Voor deze periode was het Marissen een gebied waarin kleinschalige landbouwgronden afgewisseld werden door hakhoutculturen, omzoomd door houtwallen. Deze houtwallen zijn in het huidige landschap nog altijd herkenbaar. Een aanzienlijk deel is gelegen in het gedeelte dat qua eigendom zeer versnipperd is (BOSGROEP LIMBURG,1995).
Het geïnventariseerde gebied is kleiner dan het (oorspronkelijke) verspreidingsgebied van de houtwallen in Echt. Het omvat de km-hokken 191-345, 191-346, 192-345 en 192-346. De exacte begrenzing van het geïnventariseerde gebied is aan gegeven in figuur 2.

Figuur 1 - Model van een houtwal



Figuur 2 -Geïnventariseerde gebied



Het Marissen en omgeving kan beschouwd worden als het meest zuidelijke deel van het verspreidingsgebied in Nederland. Dit hangt nauw samen met de bodem en de daaraan gekoppelde cultuurhistorische ontwikkelingen (LOCHT,1986a,1986b). In Nederland is sinds de Late Middeleeuwen op de zandgronden het gemengde boerenbedrijf landschapsbepalend geweest (ZONNEVELD,1985). Het systeem is gebaseerd op de bemesting van de akkers (essen of velden genoemd) met dierlijke mest. Deze was afkomstig van schapen die op heide graasden. De kudden werden dagelijks naar en van

de heide geleid via brede driften. Onder de naam van Groenstraat, Heerdstraat, Houtstraat of Koeweg zijn zulke oude wegen nog te herkennen. Ze liepen dwars door de akkers. Om die tegen betreding en andere beschadigingen te beschermen, werden er houtwallen omheen gelegd, in Midden-Limburg ook wel "hègke" genoemd. De houtwallen rondom de oude hoeve "Leen" zijn voorbeelden hiervan. Qua lokatie zijn deze waarschijnlijk meer dan 350 jaar oud.
Van jongere datum, maar met dezelfde veekerende functie, zijn de "hègke" van het Marissen. De houtwallen-structuur is veel hoekiger dan die bij het "Leen". Ze zijn aangelegd rondom kleinschalige ontginningen. Dit zijn de zogenaamde kampontginningen. Deze ontstonden doordat aan de rand van de Echter gemeynte (gemeenschappelijke gronden), die uit heide en moeras bestond, stukken grond aan voornamelijk arme boeren ("keuters") in pacht werd uitgegeven. Elk perceel werd door een houtwal omgeven. Deze ontwikkeling deed zich voor op het einde van de 18e en in het begin van de 19e eeuw.

FUNCTIES en/of WAARDEN
Houtwallen zijn door de mens in een bepaalde tijd en met een bepaalde bedoeling aangelegde landschapselementen. Hierdoor hebben ze een cultuurhistorische betekenis. Zo zijn er meerdere cultuurhistorische waarden te onderkennen. Ze hebben te maken met landbouwkundige gebruiken: veekering, bescherming tegen wild, eigendoms- of perceelsgrens, productie van hout (hakhoutbeheer ten behoeve van brand-, gerief- en constructiehout).
Vervolgens zijn er ook afgeleide cultuurhistorische waarden, de zogenaamde historisch-geografische waarden. Bedoeld worden verkavelingspatronen, ontginningsgeschiedenis, wegenpatronen, enzovoort. In sommige gevallen hebben grotere houtwalcomplexen ook een militaire functie gehad (landweren).
Maar de houtwallen kunnen ook de landschappelijke kwaliteit voor recreatie verhogen. Zij bepalen de "schaal" van het landschap en zullen voor de gebruiker van het landschap vaak een positieve invloed hebben op de beleving van dit landschap ("kleinschaligheid").
De houtwallen bezitten evenals ge-/bebouwde elementen uit het verleden ook een educatieve waarde. Dit aspect van de houtwallen, in combinatie met recreatie, is reeds vorm gegeven in het gebied. Door de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen in Limburg (IKL) en de gemeente Echt is een houtwallen-route aangelegd met informatie in de vorm van panelen langs de route en een brochure met route-beschrijving (CROMBACH en LOCHT, z.j.). Opmerkelijk is dat men bij het ontwerp en de aanleg aandacht heeft gehad voor rolstoelgebruikers.
Daarnaast hebben de houtwallen vanwege hun plaats in het landschap ook voor flora en fauna een betekenis of waarde gekregen. Deze laatste is natuurlijk niet direct bij de aanleg de opzet geweest maar is in de loop der jaren in feite een toegevoegde waarde geworden. Bij deze natuurwetenschappelijke, (landschaps-)ecologische waarden gaat het om de waarden die de houtwallen hebben voor plant en dier: als refugium, corridor, stepping-stone, nest- en verblijfplaats, fourageer-gebied, kerngebied, enzovoort (VRIEZE,1981; LOGEMAN en SCHOORL,
1988; OPDAM et al.,1986; HERMY et al.,1997)

INVENTARISATIE
inleiding
De inventarisatie is uitgevoerd in de zomermaanden van 1995. Ze werd nadelig beïnvloed door het feit dat deze samenviel met een periode van uitzonderlijke droogte. Hierdoor had met name de kruidenlaag het hard te verduren op de droge zandgronden. Determinatie was daardoor niet altijd gemakkelijk. Maar dit was echter niet van zo'n grote betekenis daar, zoals we hier beneden zullen uitleggen, enkel de belangrijkste, aspect-bepalende soorten zijn opgenomen.
Hierna volgt een toelichting op, en verantwoording van de gehanteerde criteria bij de inventarisatie.

toelichting
algemeen
Een complex aan criteria is gebruikt om een lijnvormig, begroeid element in onze inventarisatie op te nemen als houtwal. Er is gekeken naar de aanwezigheid van een greppel, wallichaam en hakhoutbeheer.

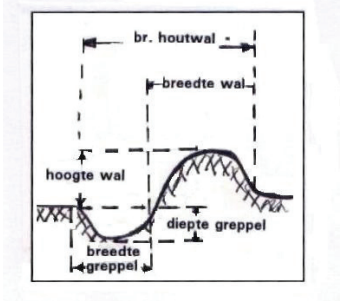
Daarnaast is ook rekening gehouden met de aanduiding als "houtwal" op (oude) topografische kaarten. Tabel 1 geeft in een matrix weer hoe de beslissing om een element als houtwal op te nemen, tot stand is gekomen.

CRITERIA	AAN- / AFWEZIGHEID VAN CRITERIA														
GREPPEL	+	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	+
WALLICHAAM	+	+	-	-	+	+	-	+	-	+	+	-	-	+	-
HAKHOUTBEHEER	+	-	-	+	+	-	+	+	+	-	+	-	+	-	-
OUDERE KAART	+	-	+	-	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-	-
geïnventariseerd	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**

Tabel 1 - criteria voor opname van houtwal in inventarisatie

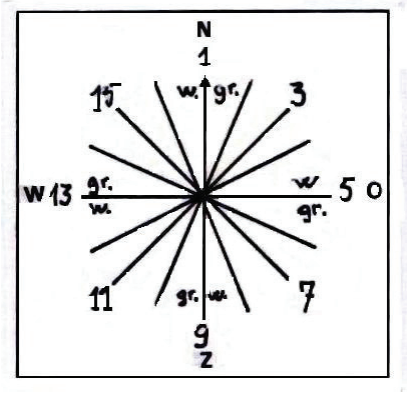
morfologie
Geïnventariseerd zijn respectievelijk lengte en breedte van de houtwal, breedte en hoogte van het wallichaam, breedte en diepte van de greppel (figuur 3), en tenslotte de orintatie van de houtwal. De breedte, hoogte en diepte zijn in het veld met een meter opgenomen. Alle waarden zijn echter niet exact in (centi-)meters aangeven, maar in klassen. Dit omdat de exacte waarden niet te geven zijn daar deze in het veld nogal variëren. Maar vooral omdat een exacte aanduiding geen extra informatie zou toevoegen. Een indicatie, in de vorm van klassen is voldoende voor het opstellen van een beheer c.q. onderhoudsplan, een van de doelstellingen van deze inventarisatie.
Het komt in het gebied vaker voor dat bij een houtwal òf de greppel òf het wallichaam niet meer aanwezig is. De oorzaak ligt in het aangrenzend grondgebruik. Bij houtwal nr. 17.8 (camping) en nr. 12.18 (akker) is het wallichaam verdwenen, terwijl bij de nrs. 17.6, 17.3, 17.4 en 17.5 de greppel is opgegaan in het pad of de veldweg waarlangs de houtwal gelegen is. In alle gevallen zijn de houtwallen wel traceerbaar op oudere topografische kaarten. Als breedte van de houtwal is in dat geval de breedte van respectievelijk het wallichaam of de greppel aangegeven.

Figuur 3 -Gemeten waarden van de houtwal



De lengte van de houtwal is bepaald door deze op te meten vanaf een kaart van 1 : 10.000. De breedte bevat dus de greppel met het wallichaam. Voor de totale breedte is de afstand genomen van het begin van de greppel tot en met de knik waar het wallichaam overgaat in het aangrenzende terrein (figuur 3).
Bij het wallichaam kan het in sommige gevallen (houtwal nr. 18.3 en 18.5) voorkomen dat deze samenvalt met het natuurlijke reliëf van het achterliggende terrein (stuifduinen). In dat geval is er een schatting gemaakt op basis van aangrenzende delen van de houtwal.
Er zijn voor de breedte en de hoogte vijf klassen onderscheiden: < 1 m, 1 - 2 m,
2 - 3 m, 3 - 4 m en > 4 m voor de breedte en < 20 cm, 20 - 30 cm, 30 - 40 cm, 40 - 50 cm en > 50 cm, voor de hoogte.
De greppel is in de meeste gevallen opgevuld met een behoorlijk pakket bladeren. Er is in alle gevallen gemeten tot aan het bladerendek. Verder zijn voor de breedte en de diepte dezelfde klassen onderscheiden als bij het wallichaam.

Figuur 4 -Codering van de oriëntatie van de houtwallen



Voor de biologische en ecologische waarden en functies is de oriëntatie van de houtwal van grote betekenis. De windroos is onderverdeeld in 16 richtingen, waarbij ook rekening gehouden is met de relatieve ligging van de greppel cq. het wallichaam (figuur 4). De richtingen "5" en"13" geven beide een oost-west richting aan, "5" maakt duidelijk dat de greppel aan de zuidzijde ligt, terwijl "13" aangeeft dat de greppel aan de noordzijde is gelegen.
Zoals boven reeds vermeld kan de ouderdom van de houtwal van belang zijn voor de cultuurhistorische, maar ook de bio- en ecologische waardering van het element.
Het voorkomen op een oude(re) topografische kaart kan het al dan niet opnemen van het element bepalen. De volgende kaarten zijn gebruikt als referentiemateriaal: de zogenaamde Tranchot-kaart die de situatie rond de Franse tijd (± 1800) weergeeft (Facsimile uitgave van het Sociaal Historisch Centrum in 1970), de Topografische en Militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden met de situatie van omstreeks 1850 (WOLTERS-NOORDHOFF,1992) en de Chromotopografische Kaart des Rijks die voor de omgeving van Echt de toestand van rond 1890 voorstelt (ROBAS,1989). De drie kaarten zijn uitgevoerd in een schaal van 1 : 25.000.

ecologie
Onder deze rubriek zijn de structuur van de vegetatie, de flora en de fauna opgenomen. Evenals bij de morfologische criteria is ook hier niet gepoogd om zeer gedetailleerde, vegetatiekundige opnamen te realiseren maar vooral om een indruk te geven van de opbouw van de houtwal.
Bij de structuur zijn gegevens meegenomen over de gemiddelde hoogte en de bedekkingsgraad (= projectie van de etage op de bodem). Om de schattingen reproduceerbaarder te maken zijn op het inventarisatie-formulier de (4) klassen van bedekkingsgraden getekend. Tevens wordt de aanwezigheid weergegeven van een sluieretage ("slingerplanten"). Dit is meestal een indicatie voor ecologische rijpheid.
Bij de schatting van de bedekkingsgraad is er zo weinig mogelijk rekening gehouden met het aangrenzende bos en/of de laanbeplanting.
De gegevens over de flora zijn eveneens niet gedetailleerd om dezelfde redenen als bij de structuur. Ook hier is door middel van voorbeelden de bedekkingsgraad gevisualiseerd op het inventarisatieformulier. Er worden 9 klassen onderscheiden. Van elke etage worden de belangrijkste soorten opgesomd met bedekkingsklasse. Verder worden, indien relevant, extra gegevens vermeld over de aanwezigheid van exoten, bijzondere vormen, aanwezigheid van veel dood hout, etc.
Tenslotte worden in de rubriek fauna, gegevens opgenomen omtrent de aanwezigheid van (sporen) van dieren. Gekeken is naar vraatsporen, mierenhopen, spechtenholen, uitwerpselen, enzovoort.

landschap
De ligging van de houtwal ten opzichte van de aangrenzende percelen en met name de functies hiervan zijn belangrijk voor de waarden en ook voor de kans op het behoud door middel van adequaat beheer. Er is voor elke houtwal aangegeven wat het grondgebruik is zowel aan de greppelzijde als aan de walzijde. Oorspronkelijk lagen de houtwallen langs brede zandpaden (driften). In de huidige situatie is dit niet meer herkenbaar omdat er tussen de houtwal en het pad -dat daardoor versmald is- een strook (tot wel 10 meter breed) met aanplant of laan ligt. Onder de rubriek "aangrenzend grondgebruik" zijn steeds de verschillende stroken aangegeven, genummerd te beginnen bij de greppel.

Onder de rubriek landschapsecologie wordt de relatie met andere landschapselementen aangegeven. Op het formulier is verder geen informatie hieromtrent meegenomen, hoewel dit oorspronkelijk de bedoeling was. Bij de bespreking van de resultaten wordt hierop nog teruggekomen.

Het visuele aspect, dit wil zeggen het totaalbeeld, c.q. het doorzicht is meegenomen en moet beschouwd worden als het doorzicht van het element wanneer het niet tegen een bos-achtergrond zou hebben gelegen, wat voor bijna alle houtwallen echter het geval is. De onderhoudstoestand bepaalt ook in grote mate het totaalbeeld.

Tenslotte, is als laatste criterium het aspect bedreiging geïnventariseerd. Hieronder zijn alle aspecten meegenomen die het voortbestaan van het element in al haar functies en waarden kunnen bedreigen. Daar het grondgebruik vaak verandert in de loop der jaren is dit slechts een momentopname. Bij de monitoring zou dit dus ook meegenomen moeten worden!

RESULTATEN

verspreiding/voorkomen

Figuur 5 -Verspreiding van de houtwallen in het Marissen (Echt) (zie ook bijlage II)



Het kaartje van figuur 5 geeft de verspreiding van de houtwallen in het Marissen weer. Hieruit blijkt dat de houtwallen niet gelijkelijk over het gebied voorkomen. Hok nr. 12 is duidelijk het rijkste aan houtwallen. Op afstand gevolgd door nr. 17 en 13, de twee aangrenzende gebieden. In totaal zijn 4.566 m houtwal geïnventariseerd. Een analyse van de dichtheid van de houtwallen leert ons dat deze varieert van 1,2 m/ha (hok 21) tot 55,0 m/ha (hok 12).
Tabel 2 geeft de lengte en dichtheid per geïnventariseerd hok weer.

HOUTWALLEN IN HET MARISSEN te ECHT								
hok-nr	6	7	8	9	11	12	13	14
m. houtwal	0	0	195	0	300	1376	680	550
m. houtwal/ha	0	0	7.8	0	12.0	55.0	27.2	22.0
hok-nr	16	17	18	19	21	22	**TOTAAL**	
m. houtwal	350	780	305	0	30	0	4566	
m. houtwal/ha	14.0	31.2	12.2	0	1.2	0		

Tabel 2 - Lengte en dichtheid aan houtwallen per genventariseerd hok.

Het totale aantal van 4,6 km houtwal lijkt weinig, maar dit geldt voor een gebied van slechts iets meer dan een km^2. In een vergelijkbaar houtwallen gebied van de gemeente Hunsel, zijn 48 km houtwal gelegen (IKL,1983). Voor de gemeente Echt heeft de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen in Limburg (IKL) in totaal 17,6 km houtwal geïnventariseerd in 1982 (IKL,1982). Dit betrof vrij liggende houtwallen. De door ons geïnventariseerde houtwallen van het Marissen zijn **niet** in de IKL inventarisatie meegenomen, op vijf na (nrs. 8.2, 8.3, 16.2, 16.3 en 17.2, samen ± 400 m). Dit zou betekenen dat de gemeente Echt minimaal zo'n 22 km houtwal bezit. Minimaal, omdat in de bossen langs de Heerdstraat en in het gebied bij de Annendaalse bossen ook houtwallen rondom en in bospercelen gelegen zijn die niet in de IKL-inventarisatie zijn meegenomen.

Morfologie

HOUTWALLEN IN HET MARISSEN te ECHT						
lengteklas-se	< 25 m	25 - 50 m	50 - 75 m	75 - 100 m	100 - 200 m	> 200m
aantal	2	7	16	5	17	5
breedte-klasse	< 1 m	1 - 2 m	2 - 3 m	3 - 4 m	4 - 5 m	> 5 m
aantal	-	3	10	18	12	9

Tabel 3 - Verdeling van de gemeten lengtes en breedten per klasse

De geïnventariseerde houtwallen hebben een gemiddelde lengte van 81 meter. Wanneer we kijken naar de verdeling van de lengte-klassen, dan komen twee categorieën het meest voor. Een groep waarvan de lengte ligt tussen de 50 en 75 meter, met 17 elementen en een klasse van 100 en 200 meter, met 20 elementen. Hieruit zou men kunnen afleiden dat de omwalde percelen vooral een rechthoekige vorm hebben. De langste houtwallen hebben een lengte die varieert van 220 m tot 300 m.
Door verschillende oorzaken is bij een aantal houtwallen òf het wallichaam òf de greppel niet meer aanwezig. In het geval van het wallichaam is deze in alle gevallen verdwenen in de akker. In de loop der jaren is bij de bewerking van de velden het wallichaam bij de akker getrokken. In één geval (nr. 17.8) is de wal bezet met een hekwerk van een camping. In het Marissen zijn 8 houtwallen aangetroffen, waarvan het wallichaam is verdwenen. Het gaat in totaal om 980 meter.

De greppels liggen in bijna alle gevallen langs de paden. Hierdoor komt het vaak voor dat de greppels bij de uitbreiding van het pad of door achterstallig onderhoud verdwenen en opgingen in het pad of de spontaan opgekomen begroeiing. Bij 16 elementen in het Marissen is geconstateerd dat de greppels zijn verdwenen. Het gaat in totaal om 1570 meter.

WAL-LICHAAM	breedte-klasse	<1 m	1 - 2 m	2 - 3 m	3 - 4 m	> 4 m
	aantal	10*	6	18	11	7
	hoogte-klasse	< 20 cm	20-30 cm	30-40 cm	40-50 cm	> 50 cm
	aantal	12*	4	10	4	22
* : hierbij zijn 8 elementen opgenomen waarbij geen wallichaam aanwezig was (980 m.)						

Tabel 4 - Verdeling van de gemeten breedten en hoogten per klasse; wallichaam

Uit de tabellen 4 en 5 blijkt dat de afmetingen van de houtwallen in het Marissen naar alle waarschijnlijkheid de volgende afmetingen hadden: een breedte van ongeveer 4 à 5 meter, met een wallichaam van zo'n 3 meter en een greppel van ongeveer 1 à 2 meter breed. Ten aanzien van de hoogte lijken er twee typen te bestaan, één met een hoogte van 30 tot 40 cm, en een type dat hoger is dan 50 cm. De greppels hebben een gemiddelde diepte van 20 tot 30 cm. Bij dit laatste moet opgemerkt worden dat ze steeds in meer of mindere mate gevuld zijn met een pakket bladeren van vaak meer dan 15 cm.

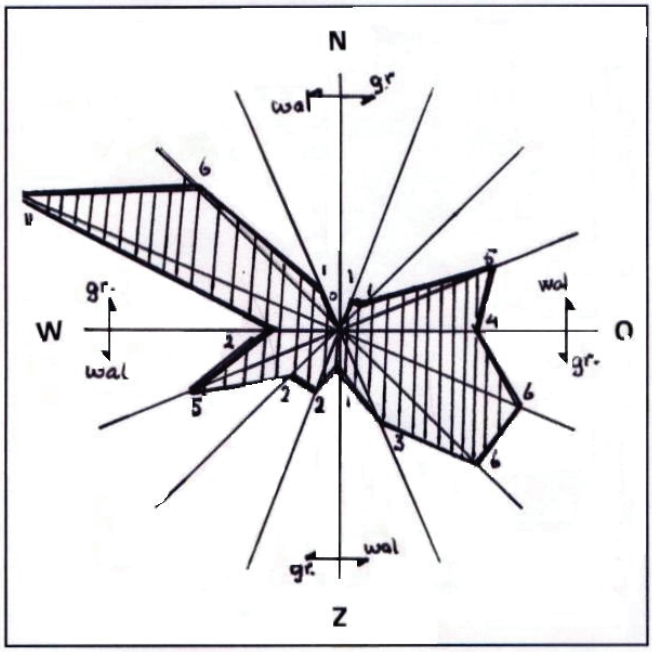
GREPPEL	breedte-klasse	<1 m	1 - 2 m	2 - 3 m	3 - 4 m	> 4 m
	aantal	20*	21	8	2	1
	diepte-klasse	< 20 cm	20-30 cm	30-40 cm	40-50 cm	> 50 cm
	aantal	25*	15	4	6	2
* : hierbij zijn 16 elementen opgenomen waarbij geen greppel aanwezig was (1570 m.)						

Tabel 5 - Verdeling van de gemeten breedten en hoogten per klasse; greppel

Daarbij komt nog dat erosie-materiaal van de wal, de greppel opvult. Het lijkt waarschijnlijk dat de greppel 40 tot misschien wel 50 cm diep is geweest. Zowel voor het wallichaam als voor de greppel zou nader systematisch bodemkundig onderzoek uitsluitsel kunnen geven over de structuur en a-biotische opbouw van de houtwal. Bestudering van profielen zou tevens iets kunnen vertellen over het gebruikte materiaal bij de aanleg van de houtwallen (zand met of zonder heideplaggen).

orientatie

Figuur 6 -Oriëntatie van de houtwallen in het Marissen (Echt)



De oriëntatie van de houtwal in het landschap is van belang voor de ecologie. Het feit of een houtwal vooral op het noorden of het zuiden geëxposeerd is heeft gevolgen voor de vegetatie en de fauna. Het benvloedt namelijk de aanwezigheid van a-biotische gradinten (licht, vochtigheid en mineralenrijkdom). In ons geval blijkt het merendeel van de houtwallen een ZO - NW oriëntatie te hebben. Dit komt overeen met het verloop van de veldwegen in het gebied. Er is echter bij de inventarisatie ook rekening gehouden met de expositie. Uit de analyse van deze resultaten (figuur 6) blijkt dat 24 houtwallen met de greppel aan de zuidkant gelegen zijn, terwijl 25 greppels min of meer op het noorden (oosten) gericht zijn.
In dit verband moet opgemerkt worden dat om die reden de a-biotische variatie (licht, luchtvochtigheid en temperatuur) gering zal zijn. Dit wordt veroorzaakt doordat de meeste houtwallen (met de walzijde) tegen een bosperceel gelegen zijn. Verder ligt ook vaak aan de greppelzijde een laan. Bij het geplande onderhoud in fase 4 van dit project, zal het vergroten van de a-biotische variatie een van de doelstellingen moeten zijn. Dit om de biologische rijkdom te verhogen.
Tenslotte moet opgemerkt worden dat het totaal aantal houtwallen welke bij de verwerking van de oriëntatie meegenomen zijn groter is dan die welke bij de andere criteria betrokken zijn (56 tegen 52). De oorzaak ligt in het feit dat delen van een aantal houtwallen die onder één nummer in de inventarisatie opgenomen zijn, meerdere oriëntaties hebben (nrs. 8.5, 12.5, 12.10 en 12.17).

ouderdom
De ouderdom van de houtwallen in het Marissen is verrassend hoog. Bijna alle exemplaren zijn meer dan 200 jaar oud! In de Franse Tijd (Tranchot kaart, Waldfeucht, nr.55) zijn in het Marissen ongeveer 11 km houtwal te onderscheiden. Derhalve vertegenwoordigt het huidige bestand ongeveer 36,4 % van het oorspronkelijk aanwezige in 1800. Een vergelijking met de huidige situatie leert ons dat 4 km van de 4,5 km (= 88 %) geïnventariseerde houtwallen in 1800 reeds aanwezig waren. Het is zelfs waarschijnlijk dat ze ouder zijn, omdat de situatie zoals de Tranchot-kaart die weergeeft, naar alle waarschijnlijkheid een beeld geeft van het 18e eeuwse landschap. Manuscriptkaarten uit die periode, horende bij verkoopakten, bevestigen dit. Er zijn geen jaarringen onderzocht. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid geen extra informatie over de ouderdom verschaffen.

vegetatiestructuur
Bij de vegetatie is met name de structuur van belang. Het eventuele beheer zal vooral gericht zijn op herstel, verbetering van de structuur. De floristische en ook de faunistische kwaliteit is daar een afgeleide van.
De structuur van een aantal houtwallen was tijdens de inventarisatie-periode verstoord. Dit kwam doordat in een aantal belendende bospercelen onderhoud, cq. beheer werd uitgevoerd. Deze houtwallen gaan

dienst doen als voorbeeldobjecten binnen het houtwallen-project. De structuur van de verschillende houtwallen loopt mede daardoor behoorlijk uiteen. In de meeste gevallen is er sprake van een boometage. In een geval (nr 17.2) is er geen boometage. Deze houtwal is in 1982 bij de IKL in onderhoud geweest. Hij is toen geheel teruggezet.

De bedekking van de boometage varieert sterk. Echter in de meeste gevallen (26x) is die meer dan 75% (= bedekkingsgraad IV). De eik is bijna overal de dominerende en aspectbepalende soort. Soms treft men ook berk, beuk of es aan. Wanneer de houtwal langs een laan (meestal esdoorn) of een dennenbos, vaak met amerikaanse vogelkers ligt, dan treffen we deze soorten ook in de houtwal aan (b.v. nrs. 8.2, 8.3, 12.4, 12.12, en 16.5). De gemiddelde hoogte van de boomlaag ligt tussen de 20 en 30 meter.

Hoewel ook voor de struiketage, waarvan de gemiddelde hoogte tussen de 4 à 5 meter ligt, de bedekkingsgraad IV (> 75 %) vaak voorkomt (21x), geldt voor eveneens 21 houtwallen dat de struiketage minder dan 50% bedekking geeft. In een groot aantal gevallen (15 %) is hij zelfs afwezig (nrs. 12.1, 12.13, 13.9, 17.5, en 18.2). De floristische samenstelling van de struiklaag is per houtwal gevarieerder dan de boomlaag. De qualitatieve samenstelling is sterk bepaald door het aangrenzende grondgebruik. Ligt de houtwal aan een akker dan domineert de braam, maar in sommige gevallen ook de vlier.
De amerikaanse vogelkers is de meest voorkomende exoot. Over het gehele gebied is de verspreiding van deze soort niet homogeen. Dit heeft te maken met de intensiteit en de effectiviteit van de bestrijding van de "prunus" in het verleden. Verder komen als exoten ook de acacia (nr. 17.9), de esdoorn en de amerikaanse eik voor.

De kruidlaag, waarvan de gemiddelde hoogte meer dan 50 cm is, wordt sterk beïnvloedt door de hogere etages en het aangrenzende grondgebruik. Nog meer dan bij de andere etages het geval is, ontbreekt de kruidlaag bijna geheel (30% = bedekkingsgraad I). Dit gaat bijna altijd gepaard met een zeer dichte boom-, maar vooral struiklaag. De variatie binnen de houtwal als gevolg van gradiënten is niet groot. Dit heeft te maken met het feit dat de houtwallen in dit gebied bijna allemaal gelegen zijn in of aan de rand van bospercelen en/of lanen.
De meest voorkomende soorten zijn de braam (in alle houtwallen aanwezig), de zachte witbol en in mindere mate de bochtige smele. Opvallend is dat de brandnetel niet echt dominant is. Aan de randen van de akkers is het vooral de braam die overheerst. Een aantal soorten verdienen een aparte vermelding. Ten eerste de eikvaren die in een beperkt gebied voor schijnt te komen. Met name in hok nr. 17 is deze varen frequent aanwezig (nrs. 17.6 t/m 17.9). Verder is het opvallend dat in een cluster van houtwallen (16.3, 16.4, 16.5, 17.7 en 17.9) de klimop soms de gehele bodem bedekt. Dit staat in verband met een oude woning die er vroeger heeft gestaan (Looze Kamp).

Wat de mossen betreft is er enkel gekeken naar hun aanwezigheid. Ze komen altijd voor, soms zelfs dominant (nr.8.2). Dit heeft duidelijk met de slechte lichtcondities te maken. In bijna alle gevallen (82%) bedekt de moslaag niet meer dan 25% van de bodem. Ze komen voor op de basis van grote, oude eiken, op oudere (uitgelopen of afgestorven) stobben en op de steilere kanten van de houtwal.

fauna
De inventarisatie van de fauna-aspecten heeft niet veel opgeleverd. In veel houtwallen zijn sporen gevonden van de aanwezigheid van konijnen en waarschijnlijk ook vossen. Voor wat betreft de insekten zijn er weinig mierenkoepels aangetroffen. Dit kan te maken hebben met de toch vaak grote afstand tot het zandpad én de sterke beschaduwing -aan weerszijden- van de houtwal. In oude, dode stobben en dode bomen was duidelijk sprake van insekten (mieren?) vraat. In sommige van de dode bomen zijn spechtenholen waargenomen.

landschapsecologie
De ligging van de houtwallen in het landschap in relatie tot overige voor het voortbestaan van plant en

dier belangrijke biotopen is niet op de inventarisatieformulieren aangegeven. De dichtheid van de houtwallen is zo groot, dat elke willekeurige houtwal binnen een straal van tien tot honderd meter een bos of ander beschut biotoop aantreft. Bijna alle geïnventariseerde houtwallen worden minstens aan een kant begrensd door bos.
Ook de natte en vochtige biotopen (ven, moeras en natte weilanden) liggen binnen een straal van vijfhonderd tot duizend meter (Kranenbroekerven en/of het Köstersven). Hetgeen voor de meeste soorten (planten en dieren) een overbrugbare afstand is.
Van grotere invloed is het aangrenzend grondgebruik. In het Marissen is dit in de meeste gevallen niet ongunstig: bos, berm, opslag en zandpad. Echter in een aantal gebieden is er sprake van een potentiële ecologische bedreiging, omdat de verbouwde akker-gewassen een intensieve bemesting (maïs) of gewasbescherming (prei, asperges) vragen. In de vegetatietypen aan de greppelzijde is dit goed zichtbaar: verruiging met braam en (in mindere mate) brandnetel.

relatie met padenpatroon
De houtwallen zijn bijna allemaal gelegen langs voormalige veedriften. Deze zijn nu minder herkenbaar omdat er tussen de houtwal en het huidige pad (dat dus duidelijk smaller is dan oorspronkelijk) vaak een tien tot vijftien meter brede strook opslag of aanplant ligt.
De verspreiding van de houtwallen in het Marissen geeft nog steeds zeer goed het oude padenpatroon weer uit het begin van de 19e (en waarschijnlijk ook eind 18e) eeuw (figuur 10).

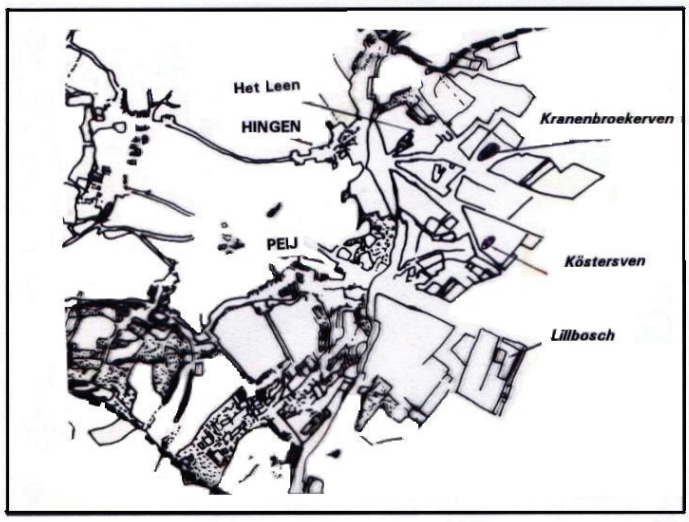
bedreigingen
Op dit moment lijken er niet veel bedreigingen te bestaan behalve de reeds genoemde van ecologische aard (zie § 3.7).
Het aangrenzende grondgebruik (maïs- en preiakkers) is in een aantal gevallen van dien aard dat er een reëel gevaar bestaat voor vermesting en verrijking. Het gevolg is dat er sprake zal zijn van verruiging; een proces waarbij de soortenrijkdom sterk afneemt, ten koste van een mogelijke diversiteit en in het voordeel van een beperkt aantal andere soorten als braam ("verbraming"), vlier en brandnetel (=verruiging).
De morfologische toestand van de houtwallen is vrij behoorlijk te noemen. In sommige houtwallen zijn de wallichamen onderbroken. In een aantal gevallen is er geen sprake van aantastingen, maar van voormalige toegangspunten tot de akkers. Voorbeelden zijn nog te zien in de houtwallen nrs. 16.3 en 17.3.
Er is ook bijna geen clandestien stort waargenomen. Alleen aan de rand van enkele akkers was er sprake van achtergelaten plastic en ander bedrijfsmateriaal.
De ligging van de houtwallen in boscomplexen en langs lanen vormt in feite een bedreiging voor de biologische ontwikkeling van de houtwallen. De gebrekkige lichttoetreding en de ermee samenhangende afname in temperatuurverschillen en variatie in de relatieve vochtigheid, vormen een beperking voor de ontwikkeling van een rijke(re) flora en fauna.
Naast de ligging ten opzichte van bospercelen en lanen, zijn natuurlijk ook de achterstand in onderhoud en het ontbreken van beheer factoren die van grote invloed zijn. In het Marissen is bij gemiddeld 63,5 % van de geïnventariseerde houtwallen sprake van achterstallig onderhoud. Dit uit zich in de uitgroei van de boometage en daaraan gekoppeld een bijna afwezige struiketage. In een bepaald gebied is juist de struiklaag dominant. In deze gevallen overwoekert de amerikaanse vogelkers de houtwal.

SAMENVATTING, CONCLUSIES en AANBEVELINGEN

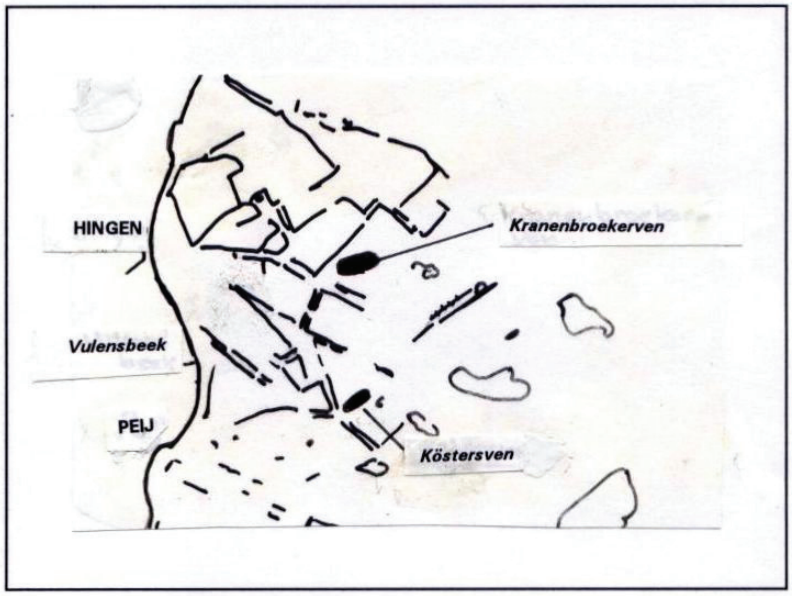
historische ontwikkeling
De beschrijving van de historische ontwikkeling van de houtwallen in het studiegebied is geschied aan de hand van een aantal topografische kaarten zoals die in § 2.2 zijn beschreven. In figuur 7 is de situatie afgebeeld rond het jaar 1800. Dit kan beschouwd worden als het uitgangspunt en naar alle waarschijnlijkheid als de periode met de maximale uitbreiding. Dit staat in verband met de grote druk op

de gemeenschappelijke gronden door demografische ontwikkelingen en door het feit dat in de Franse Tijd het gemeenschapsrecht op deze gronden is afgeschaft. Hierdoor werd het mogelijk dat de overheid op eigen initiatief gronden ter ontginning uitgaf. Deze particuliere ontginning geschiedde aan de rand van de (voormalige) gemeenschappelijke gronden. In ons geval dus aan de westelijke rand, dicht bij de woonkernen Peij, Hingen en St. Joost. De kleinschalige ontginningen worden gekenmerkt door hun vaak vierkante opzet omwald met een houtwal. Dergelijke ontwikkelingen deden zich op meerdere plaatsen in Limburg voor (bijvoorbeeld in de gemeente Hunsel).
In latere perioden zijn niet veel houtwallen meer aangelegd. De kaarten in figuur 8 en 9 laten zien dat dit voor ons gebied slechts minimaal is. Een vergelijking met de huidige situatie geeft aan dat 88 % van de houtwallen van voor 1800 nu nog bestaat. Door de ligging in het landschap, namelijk om boscomplexen heen en hier dus visueel in opgaand, vallen ze echter niet op.
huidige waarden
In cultuurhistorisch en historisch-geografisch opzicht vertegenwoordigen de houtwallen in het Marissen overblijfselen van een netwerk uit het einde van de 18e eeuw. Een aanzienlijk deel van het toen bestaande houtwallencomplex bestaat nu nog en is dus meer dan 200 jaar oud! Hoewel meer versnipperd dan in 1800, geeft het huidige netwerk een goed beeld van de percellerings- en ontginningsgeschiedenis in de gemeente Echt tegen het einde van de 18e en in begin 19e eeuw. De nauwe relatie met het nog steeds goed bewaarde padenpatroon geven deze waarden een extra dimensie.
De houtwallen in het Marissen vertonen landschapsecologisch een zeer dicht netwerk van elementen welke nauw in verbinding staan met de bospercelen in dit gebied. Ze liggen in de meeste gevallen tegen deze percelen aan of maken er integraal onderdeel van uit. Dit komt de biologische variatie niet ten goede. Een goed, op de a-biotische gradinten gericht beheer, zal de potentile biologische waarden van deze houtwallen vergroten.

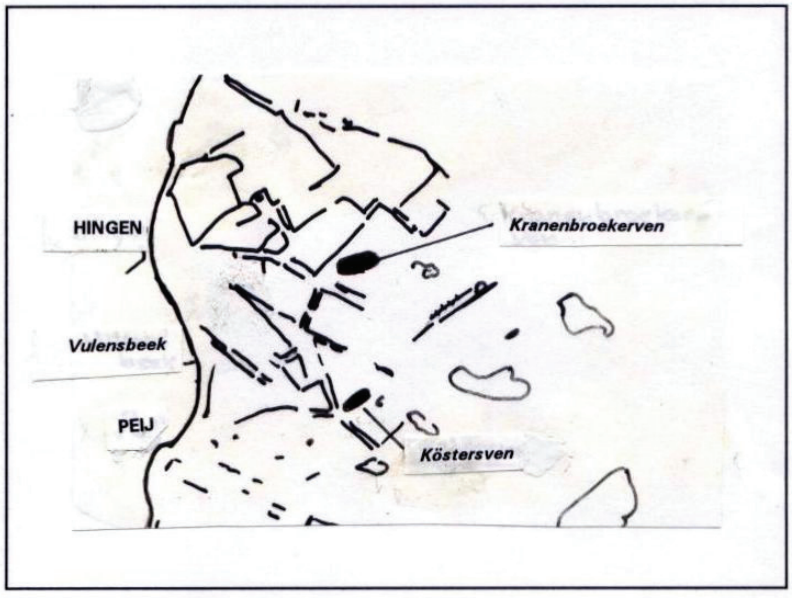
Figuur 7 -Verspreiding houtwallen in 1800



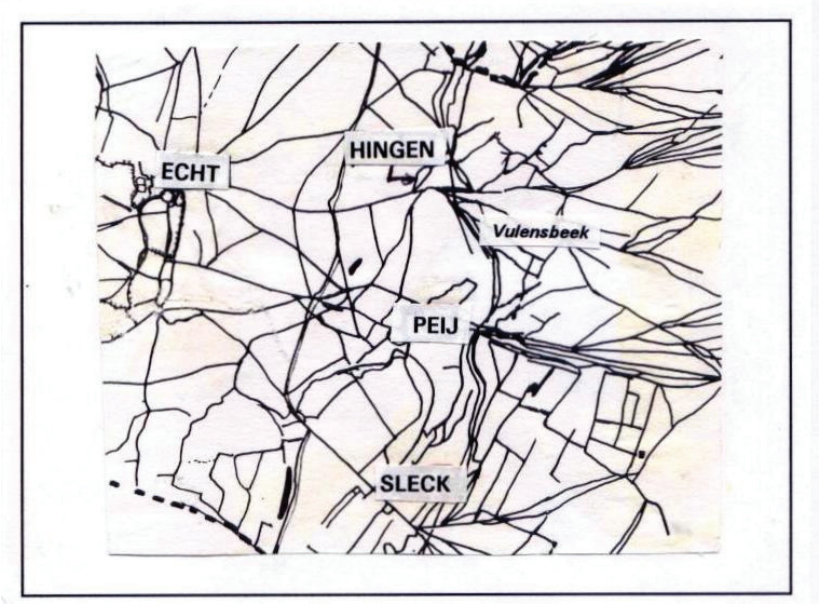
Figuur 8 -Verspreiding van houtwallen in 1850



Figuur 9 -Verspreiding houtwallen in 1900



Figuur 10 -Veldwegen in 1800



Aanbevelingen
De houtwallen in het Marissen zijn van historische waarde. Ze zijn bijna alle meer dan 200 jaar oud. Ze verkeren in redelijke tot goede staat. In hun landschappelijke context vertonen ze het patroon van rond 1800.
Er wordt bij de aanbevelingen een onderscheid gemaakt in aanbevelingen met betrekking tot verder onderzoek (A), behoud en uitbouw van de biologische en de ecologische waarden (B), tot verder beheer met het doel tot behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden (C) en tenslotte, tot mogelijkheden binnen het gemeentelijk beleid (D).

A onderzoek

1-De uitgevoerde inventarisatie van het Marissen heeft een belangrijk deel in de gemeente Echt bestreken. In het kader van de opstelling van een gemeentelijke monumentenlijst maar ook van de herziening van het gemeentelijke bestemmingsplan ligt voor de hand dat deze inventarisatie de basis vormt voor een complete inventarisatie van houtwallen in de gehele gemeente Echt.
2-Zowel voor een beter begrip van de preciese opbouw (gebruikt materiaal en wijze van aanleg) als voor een bepaling van de ouderdom is bodemkundig onderzoek (o.a. profielopbouw) wenselijk.
3-De gegevens van dit en eventueel aanvullend onderzoek, moeten via publikatie(s) voor een breder publiek toegankelijk gemaakt worden. Dit vergroot de educatieve en informatie-waarde van dit project. Verder kan als uitvloeisel hiervan voorlichtingsmateriaal ontwikkeld worden voor eigenaren van de houtwallen in de gemeente Echt.

B biologisch en ecologisch beheer

1-Het biologisch beheer van de houtwallen moet gericht zijn op de vergroting van het aantal a-biotische gradiënten (licht, wind, relatieve vochtigheid en temperatuur).

2-Alle houtwallen moeten in de oorspronkelijke landschappelijke setting worden hersteld, waarmee wordt bedoeld de oude situatie met brede zandpaden geflankeerd door houtwallen.
3-Bij voorkeur dient de houtwal vrij te liggen. Dit wil zeggen dat aan de walzijde, daar waar mogelijk een akker of heideterreintje moet worden aangelegd, c.q. teruggebracht. Dit zou bij voorkeur dienen te geschieden op die plaatsen waar de actuele vegetatie heide-elementen bevat (bijv. nrs. 12.1 en 12.2).
4-Beheer en onderhoud moet gericht zijn op een dichte begroeiing van niet meer dan 5 à 6 meter hoog, al dan niet met overstaanders (15 à 20 m hoog).

C cultuurhistorisch beheer

1-De greppels moeten alle worden uitgediept daar waar aanwezig. Daar waar ze verdwenen zijn moet worden bekeken of de (verkeers-)situatie reconstructie of herstel toelaat. De greppels moeten vrij van opslag en bramen blijven.
2-Bij aanplant in de restauratiefase moet enkel inheems (lokaal gekweekt) plantmateriaal gebruikt worden. Bij de soortensamenstelling moet gelet worden op soorten met bessen, eikels, enzovoort.
3-Alle exoten, zoals amerikaanse vogelkers en esdoorn, moeten worden verwijderd.
4-Het traditionele, cyclische hakhoutbeheer - eenmaal in de 10 à 15 jaar terugzetten al dan niet met overstaanders - moet opnieuw ingevoerd worden (zie ook "beleid").
5-De relatie met het padenpatroon dient versterkt, respectievelijk behouden te worden.

D beleid

1-De gemeente moet de houtwallen planologisch beschermen. Bij de herziening van het bestemmingsplan zullen de houtwallen of het totale gebied een bescherming tegen aftakeling moeten krijgen.
2-Gezien de grote historische waarden kan de gemeente Echt in het kader van de gemeentelijke monumentenwet de houtwallen en het gebied waarin ze voorkomen op de gemeentelijke monumentenlijst zetten.
3-De gemeente moet overwegen of er naast passieve ook actieve mogelijkheden zijn tot bescherming van de houtwallen. Nagegaan dient te worden of het mogelijk is om een speciale gemeentelijke onderhoudssubsidie voor het cyclische beheer en onderhoud te verlenen aan de eigenaren. Dit zou in het kader van het WCL-proefproject meegenomen kunnen worden.

LITERATUUR

ALLEIJN,W.F.(red.) - 1981. Houtwallen in het boerenland. Stg.LONL,Utrecht.
BOSGROEP LIMBURG - 1995. Project Marissen - Houtwallengebied.Gemeente Echt. Bosgroep Limburg, Nuenen.
CROMBACH,B. en B.LOCHT - z.j. Houtwallenroute. Stichting Limburg Natuurlijk, Roermnond.
IKL - 1982. Beheersplan voor kleine landschapselementen in de gemeenten Ohé en Laak, Stevensweert en Echt. Stichting IKL, Roermond.
IKL - 1983. Beheersplan voor kleine landschapselementen van de gemeente Hunsel. Stichting IKL, Roermond.
LOCHT,B. - 1986a. Geomorfologie van het Marissen.Een samenspel tussen natuur- en cultuurhistorie. Echter Landj, 4, 14; 6-12.
LOCHT,B. - 1986b. Kultuurhistorische aspecten van het Marissen. Echter Landj, 4, 15; 26-36.
LOCHT,B. - 1995. Basisonderzoek project Marissen "houtwallengebied"; verslag van de inventarisatie en toelichting. Bosgroep Limbrug, 22 pag.
LOGEMAN,D. en E.F.SCHOORL - 1988. Verbindingswegen voor plant en dier. Natuur en Milieu, Utrecht.

MOBACH,B.(red.) - 1987. Kleine landschapselementen in kort bestek. Stichting LONL, Utrecht.
OPDAM,P.,T.A.W. van ROSSUM en T.G.COENEN - 1986. Ecologie van kleine landschapselementen. Rijksinstituut voor Natuurbeheer, Wageningen.
SCHMITZ,H. - 1993. Houtwallen, heggen en singels. Lijnvormige opstanden in Nederland. Stichting LONL, Utrecht.
ROBAS - 1989. Historische Atlas Limburg; kaart 750, Maasbracht en 753, Sleck.
SOCIAAL HISTORISCH CENTRUM - 1970. Facsimile uitgave van de Tranchot-kaart: kaart 55 - Waldfeucht.
VRIEZE,J. de - 1981. Lijnen in het landschap. Natura, 78, 4: 90-96.
WOLTERS-NOORDHOFF - 1992. Grote Historische Provincie Atlas 1:25.000 kaart 76 St. Joost, Peij, Aan het Echterbosch.
ZONNEVELD,J.I.S. - 1985. Levend Land. Bohn, Scheltema & Holkema, Utrecht/Antwerpen.

Bijlage 5: Beschrijvingen van de cultuurhistorische ensembles

De ensembles zijn samengesteld op basis van overleg tussen RAAP, de gemeente en heemkundekringen en vormt een staalkaart van eenieders mening over waardevolle plekken in de gemeente. De bijbehorende teksten zijn geschreven door RAAP en de heemkundekringen. De eindredactie werd uitgevoerd door Mariëlle Stokbroekx (Servicecentrum MER, omgevingsdienst).

Per ensemble hebben we een zeer beknopte historische kenschets, een wat uitgebreidere beschrijving van de kern van de ruimtelijke karakteristiek en een daaruit afgeleide hoofdlijn van de aanwezige cultuurhistorische waarden gegeven. Wanneer aan de ensembles een dubbelbestemming ‘Waarde Cultuurhistorie’ wordt toegekend en daaraan beperkingen worden verbonden met betrekking tot bouw-, graaf- en plantwerkzaamheden, kan op basis van deze omschrijving een eerste schifting gemaakt worden of de aanvraag wel of niet toelaatbaar is. Eenvoudig te beoordelen aanvragen zijn bijvoorbeeld:

- wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘aanleggen’ wordt aangevraagd voor de aanplant van houtsingels in een vanouds gesloten, maar nu open landschap (*toestaan*);

- wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ wordt aangevraagd voor een open landschap (*weigeren*);

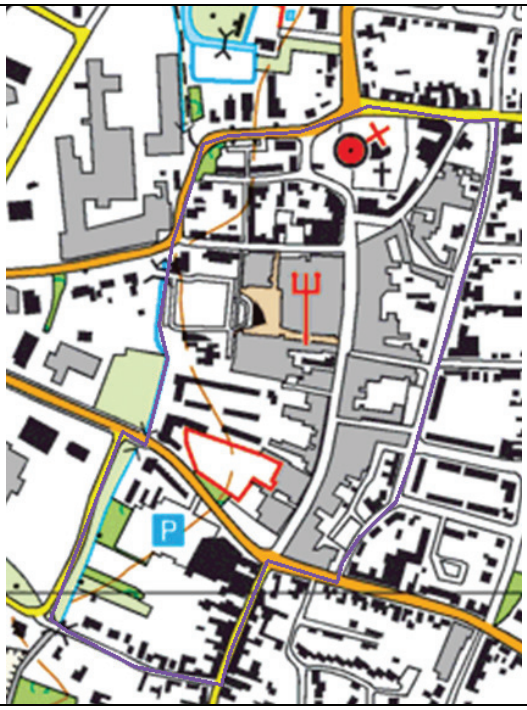
- wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ wordt aangevraagd, waarbij de aangevraagde bouwmassa niet in overeenstemming is met maat of schaal van de bestaande bebouwing in het ensemble (*weigeren*).

De gemeente heeft de mogelijkheid om de aanvrager te verplichten met een onderzoek aan te tonen dat zijn plannen geen schade berokkenen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze voorwaarde kan aan de dubbelbestemming worden verbonden. De toetsing kan voor de eenvoudige gevallen op basis van de beschrijvingen zelf ter hand worden genomen, voor ingewikkelder plannen zal wellicht advies van buiten ingewonnen moeten worden.

1 Echt



Echt in 1842 (TMK)



Echt omstreeks 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Dit ensemble betreft de oude stadskern van Echt met een gedeelte van de zuidelijke uitloper daarvan (Bovenste Eind). Echt ontwikkelde zich rond een vroegmiddeleeuwse hof, die nabij de kerk gelegen moet hebben. In de Late Middeleeuwen kreeg Echt stedelijke kenmerken, zoals een gracht, een wal en zelfs poorten. De Molenbeek werd in de 13e eeuw gegraven om de grachten met water te vullen. Vanaf de 16e eeuw verloor de stad alweer zijn belangrijkste verdedigingswerken. De laatste grachten (Graaf en Diepstraat) bleven nog tot in de 30-er jaren van de vorige eeuw bestaan.

Ruimtelijke karakteristiek
Echt kenmerkte zich door een vierhoekig terrein (de stad) omgeven door een stadsgracht waar de kerkgracht op aansloot. Het kerkterrein lag in het noorden ervan, waarbij de stadsgracht vanuit de kerkgracht naar het westen en oosten liep. De omgrachtingen zijn nu volledig verdwenen en soms zelfs betrekkelijk recent aan de westzijde (2001) nog overbouwd waardoor visualisatie minder eenvoudig is, maar aan de ronde vorm van het kerkhof is de gracht rond het kerkterrein nog herkenbaar in de structuur. Het exacte verloop van de stadsgracht is niet meer geheel terug te vinden, maar de huidige Sint-Jorisstraat, Graaf, Zuiderpoort, Grachtstraat en Diepstraat volgen bij benadering de loop van de oude omgrachting.

Daarbinnen correspondeert de huidige wegenstructuur nog voor een belangrijk deel met die van de oude stad: Vrijthof, Dekensteeg, Plats, Jodenstraat, Wijnstraat, Bovenstestraat, Steeg, Gasthuissteeg, Gelrestraat en Hofakker (tussen Bovenstestraat en Harlindestraat) vormen het oude wegenpatroon en kennen ook hun historische rooilijnen nog. Vooral bij de Plats en aan het Vrijthof is te zien dat de wegen op plekken waar zij op elkaar aansloten soms tot verwijdingen of pleintjes leidden.

Bebouwing stond voorheen vooral aan de hoofdstraten van de stad: Vrijthof, Wijnstraat, Plats, Jodenstraat, Steeg en Bovenstestraat. De andere straten, of beter stegen, waren grotendeels onbebouwde stegen naar het open land achter de huizen. Tussen de huizen en de stadsgracht, vooral langs de Bovenstestraat, waren vooral diepe (moes)tuinen te vinden met slechts enkele gebouwen. In het dichter bebouwde deel van de stad, ten noorden van de Wijnstraat – Steeg, lagen tuinen tussen de bouwblokken. Deze groene tuinen tussen bebouwing langs de oude straten vinden we nog terug, de grotere open ruimten zijn in de 20e en 21e eeuw volledig bebouwd geraakt. Ten oosten van de Bovenstestraat gebeurde dat kleinschalig en met behoud van enig groen. Dit gebied ging daarmee sterk op het noordelijke deel van de stad lijken. Ten westen van de Bovenstestraat werd dit veel grootschaliger ingevuld met een nieuw winkelgebied en bleef minder groen gespaard. Daardoor is de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel in het zuidwestelijk deel kleiner, maar is anderzijds duidelijker herkenbaar welk deel oude en welk deel jonge stadsbebouwing bevat. Wat overweegt is echter het idee dat dit gebied ingevuld is met bebouwing en andere structuren, zoals het parkeerterrein Maaseikerpoort, dat niet goed past in het verder kleinschalige Echt, dat van oudsher veel groen tussen achtertuinen en een gracht kende.

Langs de oude straten van Echt, met uitzondering van de Steeg en het westelijk deel van het Vrijthof, is veel historische bebouwing te vinden die waarschijnlijk nog oudere kernen bevat dan de gevel doet vermoeden. Hierover is nog relatief weinig bekend. Deze oude bebouwing kenmerkt zich in het straatbeeld onder meer door kappen evenwijdig aan de straat en op enkele locaties dwarskappen op aanbouwen aan de achterzijde. Bijzondere bebouwing is die, welke nog een historische voorgevel op de begane grond bezit en waar deze dus niet door een moderne winkelpui vervangen is. Er zijn evenwel ook voorbeelden te vinden waar nieuwbouw een gevel heeft gekregen die te massief oogt voor de kleinschalige, gedetailleerde gevelbeelden.

Karakteristiek zijn eveneens de plekken waar men heel duidelijk ervaart dat men vanuit de stegen en wegen de locatie van de oude stadsgracht bereikt en daar de oude stad verlaat. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Gelrestraat, waar men tegen niet-binnenstedelijke rijwoningen aanloopt en het gebied met individuele, aaneengesloten panden verlaat. Modern vormgegeven plekken van vroegere stadsentrees (zoals bij de Zuiderpoort) vertroebelen juist de ervaring dat men een historische stad betreedt.

Het Bovenste Eind tenslotte, zuidelijke uitloper van de stad, is bijzonder omdat de panden net buiten de stadsgracht hier nog deels over hun zeer diepe tuinen beschikken. Dat is kenmerkend voor uitlopers van stadjes. Elders, zoals tegen de Zuiderpoort, is die groene ruimte door bebouwing en parkeerterreinen verdwenen. Bovendien staan hier enkele karakteristieke panden.

Cultuurhistorische waarden
Binnen Echt is de waardevolle historische stedelijke structuur nog goed herkenbaar; alle vroegere straten zijn ook nu nog aanwezig, voornamelijk aan de westzijde aangevuld met nieuwe wegen ter ontsluiting van de nieuwbouw daar. De bebouwing is op de oude rooilijnen gebouwd, hetgeen tot behoud van pleinen als De Plats heeft geleid. De grachten rond kerk en stad zijn echter verdwenen, en op meerdere plekken is bebouwing of infrastructuur over het oude tracé geplaatst waardoor visualisatie in het huidige stadsbeeld soms lastig kan zijn. De plaatsen waar het tracé van één van de grachten nog wel herkenbaar is en de geschiedenis daardoor afleesbaar, zoals het cirkelvormige kerkhof met daarbinnen het kerkgebouw, zijn van grote waarde. Dat geldt ook voor de bebouwingsstructuur langs de oude straten, waaruit afleesbaar is hoe de structuur van Echt door de geschiedenis heen vrij constant is gebleven. Plekken waar de voormalige stadsgracht een contrast tussen individuele, kleinschalige binnenstedelijke bebouwing en meer complexmatige of grootschaliger bebouwing daarbuiten laat zien zijn eveneens waardevol.

Evenals in Susteren en Nieuwstadt is het aanbevelenswaardig hier bouwhistorisch onderzoek te verlangen bij ingrijpende wijzigingen van vooroorlogse panden, ook al is het pand als zodanig niet per se monumentwaardig of als beeldbepalend aangemerkt. We kunnen het doel daarvan vergelijken met dat van archeologisch onderzoek: veilig stellen van informatie die verloren kan gaan bij grote ingrepen, zoals het wegbreken van dragende muren en het vervangen van de kapconstructie. De geschiedenis van de stad Echt zit als het ware in deze huizen verborgen, en deze informatie is op andere wijzen niet te achterhalen.

Binnen de gracht is door de druk op de grond de hoeveelheid groen beperkt. Koestering van het resterende groen tussen de huizenblokken, met uitzondering van het volledig verdwenen groen ten westen van de Bovenstestraat, is belangrijk om de historische sfeer van de stad herkenbaar te houden: een stad was niet alleen steen en bestrating, maar had zeker ook groene kernen daartussen. Juist de specifieke ruimtelijke relatie tussen grijs (infrastructuur), rood (bebouwing), blauw (grachten) en groen (tuinen) maakt een stad verschillend van het gemiddelde dorp of zelfs van een nieuwbouwwijk.

Belangrijk voor de geschiedenis van Echt is de relatie met het naastgelegen huis Verduijnen, dat buiten het ensemble gelaten is omdat het op zichzelf al – met tuin en park – een beschermde status als rijksmonument heeft.

Waardevol zijn tevens de diepe tuinen achter de huizen aan de westzijde van het Bovenste Eind, die samenhang met de deels beeldbepalende bebouwing zelf vormen.



Hoek van Bovenstestraat en Plats, met links één van de weinige nog intacte historische ondergevels en rechts bebouwing die in ontwerp is afgestemd op de hoekligging (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

2 Nieuwstadt



Nieuwstadt in 1842 (TMK)



Nieuwstadt circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het dorp Helsene ontwikkelde zich vermoedelijk in het midden van de 13e eeuw tot stad. Deze nieuwe stad kreeg de naam 'Nieuwstadt', in het Latijn 'novum oppidum', een naam die we in 1277 in schriftelijke bronnen terugvinden. De stad was toen al versterkt. Het was een grensvesting van de graven van Gelre, maar bleef in economisch opzicht altijd agrarisch van karakter. Net als vele andere steden die een agrarisch karakter droegen zou het gebied binnen de stadsmuren pas laat helemaal worden volgebouwd. In Nieuwstadt werd de stad zelfs na een verwoesting in 1398 ingekrompen en kwam een deel van de oorspronkelijke stad buiten de binnenwal te liggen.[1]

Ruimtelijke karakteristiek
Het ensemble omvat het gebied van de oorspronkelijke stad, inclusief het gedeelte tussen de binnenwal en de buitenwal. Daarbinnen valt de buitenplaats Witham, dat eigendom was van de heren van Wittem en in de 15e eeuw al bestond. We focussen ons eerst op het gedeelte dat wél stad bleef en bebouwd werd. Nieuwstadt heeft een bijna vierkante vorm met afgeronde hoeken. De gracht is volledig gedempt, maar het wegenpatroon markeert nog nauwkeurig de plek waar de binnengrachten liepen: De Kloosterwal, Sint Janswal, Sint Janshof, Sint Brigidawal, Haverterpoort en Sint Maartenswal volgden de gracht aan de binnenzijde. De gracht liep derhalve om deze straten heen, dus bijvoorbeeld tussen Sint Brigidawal en Grachtstraat en tussen Sint Brigidawal en Schoolstraat. Alleen tussen een hoek van de Sint Maartenswal en de Kloosterwal loopt geen straat; daar liep de gracht door het huidige park zonder begeleiding van een weg. De Sint Maartenswal buigt daar in westelijke richting af, iets wat dit pad al eerder deed. De Geleenbeek liep voorheen dwars door de stad via de Beekstraat, die de beek altijd al begeleidde. Na demping van dit deel van de Geleenbeek en omleiding van het water in de Sluisbeek bleef de Beekstraat alleen achter.

Belangrijke infrastructuur in Nieuwstadt waren en zijn de Markt en de haaks daarop staande straten Haageinde en Haverterstraat, de Millenerstraat, alsmede de dwarsverbindingen Cremerstraat, Oude Staat en Kleine Staat. We kunnen stellen dat de wegen- en padenstructuur van Nieuwstadt nog

[1] J. Renes, 1988. De geschiedenis van het zuidlimburgse cultuurlandschap.

volledig intact is, inclusief de wegen langs binnen- en buitenzijde van de gracht, en ook geen wezenlijke toevoegingen heeft gekend. Dat maakt Nieuwstadt vrij bijzonder. Wat daar evenmin gebeurd is, is de omvorming van kerkhof naar kerkplein. In Nieuwstadt ligt het kerkhof nog rond de kerk, en voor een stadje is dat erg bijzonder. In 1829 werd namelijk bepaald dat begraven rond kerken in – kort door de bocht – steden en grotere dorpen verboden was. De natte infrastructuur, de grachten en de Geleenbeek dus, zijn echter volledig verdwenen, afgezien van de Sluisbeek (tegenwoordig ook Geleenbeek genoemd).

Nader ingezoomd op de bebouwingsstructuur zien we dat bepaalde plekken die in de 19e eeuw nog open waren weliswaar zijn ingevuld, maar dat er binnen het stadje nog grote open ruimtes zijn. Het betreft dan bijvoorbeeld het gebied tussen Kleine Staat en Sint Bridigawal. Hierdoor is het karakteristiek van 'agrarisch stadje' erg goed bewaard gebleven. De volkstuintjes en paardenweitjes binnen de stadswal mogen zelfs op nationaal niveau erg bijzonder genoemd worden.

Ook de bebouwingsstructuur – kleinschalig, afwisselend in type en ouderdom, soms wel en soms niet aaneengebouwd en bovendien niet-planmatig – is grotendeels behouden gebleven. Enkele plekken die na de Tweede Wereldoorlog zijn bebouwd zijn wel planmatig ingevuld, zoals aan de Sint Maartenswal, Millenerstraat en Sint Janshof. Aan de Sint Janshof zijn dit seniorenwoningen (1973), aan de Sint Maartenswal en Millenerstraat blokken van twee woningen (1965 resp. 1950/1959).

Nieuwstadt kenmerkt zich door een afwisseling op korte afstand van oude, aan het stedelijk weefsel gerelateerde historische bebouwing en meer recente bebouwing die qua architectuur evengoed buiten de stadskern had kunnen staan. Illustratief hiervoor is de hoek Gasthuisstraat – Beekstraat. Op de oostelijke hoek, schuin tegenover de kerktoren, staat een stadsboerderijcomplex, bestaande uit twee gebouwen, met elkaar verbonden door een poort. Het complex zou volgens de BAG uit 1768 dateren en is kenmerkend voor agrarische stadjes. Direct ernaast staat een woonhuis van één woonlaag met kap, voorzien van inpandige garage en enigszins terugliggend ten opzichte van de weg. Het huis werd in 1993 gebouwd en voegt zich als zodanig niet in de karakteristiek van het stedelijk weefsel. Die karakteristiek bestond en bestaat ten dele nog uit panden direct met de rooilijn op de kavelgrens, een vlakke gevel en een geringere diepte waarover zich het hoofddakvlak uitstrekt. Een soortgelijk voorbeeld vinden we nabij het kruispunt van Markt en Susterderpoort-Beekstraat: een stadsboerderij (1895, met een vrijwel zeker oudere kern) naast een villa van witte klinkers en dubbele garage met voortuin uit 1995.

Zwakke aspecten van Nieuwstadt zijn verder de niet-uniforme openbare inrichting binnen de oude wal (deels klinkers, deels asfalt) en aan de zuidzijde de onzichtbaarheid van de oude stadsgrens. Waar is men binnen en waar buiten de oude stad? Bijvoorbeeld delen van de Beekstraat geven momenteel niet de indruk deel van de oude stad uit te maken.

Bijzonder karakteristiek in heel Nieuwstadt zijn de poortdoorgangen van de stadsboerderijtjes. Carrévormige bebouwing komt ook nog op heel wat plekken voor. Ook de bouw van vrijstaande woonhuizen na de Tweede Wereldoorlog (vooral na 1950), soms met niet-stadseigen relatief diepe voortuinen, heeft het agrarisch-stedelijke karakter van Nieuwstadt veranderd zonder er nieuwe specifieke kwaliteiten aan toe te voegen. Op het vlak van historische groenstructuren heeft Nieuwstadt ook wat te bieden: een deel van het voormalige grachttracé aan de oostzijde is nog groen, evenals de hiervoor genoemde tuinen bij de Kleine Staat die vermoedelijk al eeuwen door de stadsbewoners als moestuin worden gebruikt.

Buiten de stadswal ligt het gebied van de binnen- en buitenwal. Dit gebied heeft in de laatste anderhalve eeuw enkele belangrijke transformaties ondergaan. Een zware impact heeft de doorsnijding door de spoorlijn in 1865 gehad, waardoor het oorspronkelijke stadsgebied in tweeën is

gedeeld, ook visueel. Ook het bebouwen langs de straten Reinald van Gelrestraat, Delweide en Grachtstraat (met name vanaf 1964) heeft het onderscheid tussen het gedeelte tussen de binnen- en buitenwal en definitieve stadje doen verkleinen. Anderzijds heeft dit stadsgebied tussen de binnen- en buitenwal nog steeds veel kwaliteiten te bieden. Zo vinden we in de halve cirkel tussen spoorlijn (ter hoogte van Reinald van Gelrestraat) en de hoek Elsenewal – Millenerstraat de deels oorspronkelijke, deels gereconstrueerde buitense stadsgracht terug. Ten westen van de spoorlijn en tussen Sint Janswal en Elsenewal is nog steeds 'groen' te vinden, deels als gevolg van het ontstaan van de buitenplaats Witham hier waardoor bebouwing voorkomen is. Witham ontwikkelde zich vanaf de 15e eeuw, waaruit we de eerste belening kennen, tot het herenhuis van twee bouwlagen met schilddak zoals we dat nu kennen. Op de Allee na is de tuininrichting waarschijnlijk grotendeels recent, geïnspireerd op een oudere, bekende geometrische tuin. Het grachtenstelsel is niet meer aanwezig. Langs de Limbrichterstraat ligt bebouwing die vanaf 1890 tot stand kwam, maar voor wat betreft de oudste bebouwing (hoek Limbrichterstraat – Aan de Bogen) op oudere fundamenten staat.

Cultuurhistorische waarden
Nieuwstadt herbergt zeer veel cultuurhistorische waarden. Dat is in de eerste plaats de hoofdstructuur van de stad: wegenstructuur, relicten van de buitenste gracht en de in de wegenstructuur nog te herkennen structuur van de binnenste gracht, de kerk met omringend kerkhof en de open, groene delen van het stadsdeel tussen de binnen- en buitenwal met het daarbinnen gelegen huis Witham. Qua bebouwingsstructuur van de stad zelf is het beeld wisselend: er is veel bebouwing aanwezig die zich voegt in de historische structuur van de stad met rooilijnen aan de straat, voormalige agrarische bebouwing met poorten naar de binnenhof en relatief smalle panden met vlakke gevels en tuinen langs de zijgevel tot aan de straat. Daartussen is op diverse plekken na 1950 bebouwing verrezen die daar vanaf wijkt en geen cultuurhistorische bebouwing vertegenwoordigt: qua architectuur niet bijzondere naoorlogse vrijstaande woonhuizen, woonhuizen met voortuinen, appartementencomplexjes met voortuinen en villa-achtige woningbouw met oprit en garage. Dit alles is niet geconcentreerd in deelgebieden, maar ligt volledig verspreid door elkaar, zoals we met het voorbeeld van de Beekstraat aangaven. De bouwhistorische informatie van de stad is uniek en tegelijk kwetsbaar.



Misschien wel één van de uniekste waarden van Nieuwstadt: altijd onbebouwde plekjes als paardenweitjes en volkstuintjes binnen de omwalling van de stad (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

3 Dieteren



Dieteren in 1842 (TMK)



Dieteren circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling

Dieteren is waarschijnlijk een landbouwnederzetting, die ontstaan is bij de tweede grote bevolkingsaanwas in onze streken gedurende de tiende en elfde eeuw. Voor de ontginning van nieuwe gronden wierp men een heuvel op met een versterking erop en tevens een voorburcht. Dit is bekend als de Koppelberg. Op enige afstand werd een woonkern gesticht van waaruit de nieuwe landbouwgronden werden bewerkt. Gelijksoortige nederzettingen vinden we mogelijk in Maria Hoop en Sittard[1]. Aangenomen wordt dat de oudste kern gelegen was aan de Kerkstraat ter hoogte van de huidige begraafplaats, alwaar in de middeleeuwen al een kapel stond. Het geheel heeft wellicht gelegen aan een regionale weg vanuit Isenbruch (D), via de Louerstraat richting (oud-)Roosteren en verder richting Maas en Aldeneik (B).

Belangrijk voor de ontginning was tevens de aanleg in die volle middeleeuwen van de Middelsgraaf. Deze graaf zou nadat de gronden ontgonnen waren de grens met het Gelders rechtsgebied Echt vormen.

Voor de oudste vermelding wordt gehouden een vermelding als Dirte in 1204 in een opsomming van goederen tussen Roermond en Maastricht als een Gelders leen, opgedragen aan de bisschop van Luik en weer teruggeven in leen aan de graaf van Gelre. Het betreft echter waarschijnlijk hier de heerlijkheid Dieteren en niet het dorp. De oudste vermelding van het dorp is in 1335, wanneer de inwoners van het dorp blijken verplicht te zijn hun granen op de molen van de heerlijkheid Dieteren te laten malen. Voor het overige blijkt het dorp Dieteren steeds deel te hebben uitgemaakt van het rechtsgebied van Susteren en kerkelijk dus ook deel heeft uitgemaakt van de parochie Susteren.

Na verscheidene mislukte pogingen om te komen tot een zelfstandige parochie werd Dieteren in de jaren dertig, veertig van de negentiende eeuw een zelfstandige parochie. Tot een zelfstandig rechtsgebied is het evenwel nooit gekomen.

[1] P.B.N. van Luyn, Stadt Sittard, een grensoverschrijdend verleden, pag. 37. Het systeem wordt hier wel niet in verband gebracht met ontginningen.

Ruimtelijke karakteristiek
Het ensemble bevat de oude dorpskern van Dieteren alsmede de daaromheen liggende open akkers. De lagere delen ten westen en oosten van het dorp vallen grotendeels buiten het ensemble.
Het dorp zelf ontstond als kleinschalige, vooral agrarische lintbebouwing langs de vork van Kerkstraat en Zilstraat. De aanwezige bebouwing ligt direct aan deze wegen, waarbij zich achter de bebouwing tuinen opstrekten van zo'n 50 tot 80 meter diep. Vooral langs de oude linten in het dorp is veel bebouwing van vóór de Tweede Wereldoorlog bewaard gebleven. De bebouwing staat dicht op de straat en dicht op elkaar; poorten zijn karakteristiek in het straatbeeld. Zicht op de achtererven vanaf de straat is veelal niet mogelijk.

De vork die door Kerkstraat en Zilstraat werd gevormd werd vanouds al kortgesloten door Kampstraat en Vleutstraat, maar daaraan stond maar in beperkte mate bebouwing.
In de jaren dertig van de twintigste eeuw werd de verbindingsweg tussen Susteren en Roosteren verplaatst van het tracé Kerkstraat (nu deels Pater van Heldenstraat) en Roosterweg naar een deels nieuw tracé aan de zuid/westkant van Dieteren, de Maaseikerweg nu.
De Roosterderweg , de eerste verharde weg van het dorp en nu bekend als de N296, kende halverwege de 19e eeuw nog zelfs helemaal geen bebouwing. Dit beeld is inmiddels gewijzigd. Door nieuwbouw aan de Roosterderweg, het zuidelijke verlengde van de Kerkstraat (richting de N296) en binnen de Y-vormige wegenvork van Kerkstraat en Zilstraat is de hoofdstructuur van het dorp veranderd. De eerste bebouwing binnen de Y dateert uit de eerste decennia van de 19e eeuw, en we vinden er bebouwing uit 1940-1941. In dezelfde periode verrees aan het zuidwestelijke deel van de Y een nieuwe kerk.

De oorspronkelijke opzet van het dorp is bij al deze ontwikkelingen echter intact gelaten; de invulling binnen de Y is relatief kleinschalig en bevat hier en daar groene, open gebieden.
De wegstructuur binnen de oude woonkern is in de negentiende en twintigste eeuw intact gehouden.
De Vleutstraat is bovendien nog altijd geen gesloten lint. De naoorlogse focus op de westzijde van Dieteren (richting de N296) leverde een onbedoeld voordeel op: veel van het oude Dieteren langs Kerkstraat en Zilstraat bleef zijn directe relatie met het buitengebied houden. Vrijwel alle huizen langs de buitenzijde van de Y hebben hun diepe tuinen tot aan de oorspronkelijke achtergrens behouden. Deze tuinen komen ook nog eens uit op het agrarisch buitengebied. Enkele groene 'pitten' binnen de Y zorgen daar ook nog voor enige lucht. Veel wegaansluitingen, zoals van Zilstraat en Vleutstraat, hebben nog hun klassieke driehoekige vorm met plantsoen in het midden.

Het behoud van deze ruimtelijke kenmerken heeft er bovendien voor gezorgd dat de Koppelberg nog vrijwel volledig vrij in het buitengebied ligt en op een logische manier vanuit het dorp bereikbaar is. Daarin schuilt ook meteen de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit: de relatie met het buitengebied ligt overal voor het oprapen. Dat buitengebied herbergt bovendien nog andere kwaliteiten.

Weliswaar lijken enkele paden te zijn opgeheven, de kavelgrenzen waarlangs deze paden liepen bestaan nog, zoals ten westen van de Koppelberg. Bovendien is het gebied nog steeds zo open van karakter als voorheen, zij het dat de bouw van het bedrijventerrein en de meest noordwestelijke wijk van Susteren een deel van de open ruimte rond Dieteren hebben ingesloten. Die open ruimte is daarmee ook direct het kwetsbaarst, maar feitelijk geldt aan alle zijden dat deze 'lucht' rond het dorp belangrijk is en dat het vanouds om open velden ging. Pas verder naar het westen en oosten komen we in oude dalen uit.



Kenmerkend voor Dieteren: aaneengesloten historische bebouwing zonder zicht op de desalniettemin waardevolle tuinen (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

Cultuurhistorische waarden

De belangrijkste cultuurhistorische waarden van Dieteren zijn de historische infrastructuur van het dorp met zijn driehoekige, deels groene wegkruisingen, de daarmee verbonden historische bebouwing (van onder meer carrévormige hoeven), de intacte diepe tuinen, de weinige bewaard gebleven groene ruimtes binnen de omgekeerde Y die Kerkstraat en Zilstraat vormen en de relatie met de open akkers daarbuiten, die op zichzelf weer een grotendeels waardevolle verkaveling hebben. Als bijzonder complex in het buitengebied noemen we verder de Koppelberg.

4 Ophoven



Ophoven in 1842 (TMK)



Ophoven circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Ophoven ligt aan de zuidoostelijke zijde van het laagste Maasterras, nabij de plek waar de Middelgraaf het Maasdal in stroomde. Aan de westzijde zien we nog een steilrand. Ook stroomt de Echtermolenbeek, richting Echt, langs het gehucht.

Ruimtelijke karakteristiek
Het gehucht Ophoven vormde zich langs een weg die vanuit Gebroek over het terras richting het Maasdal liep en daar in zuidelijke richting afboog, om parallel aan het Maasterras verder te gaan. Haaks op deze weg stonden zijwegen (waarvan één met een brug over de Echtermolenbeek), en tussen deze zijwegen lagen de boerderijen. De boerderijen werden omgeven door boomgaarden, die

zich als smalle percelen naar achter opstrekten. Aan de zuidzijde eindigden deze tuinen met boomgaarden op het terras temidden van het akkerland (met een wisselende lengte), aan de noordzijde liepen ze tot aan de Echtermolenbeek.

Direct valt op dat de boomgaarden nog altijd een belangrijke karakteristiek van Ophoven zijn, meer dan in andere Echt-Susterse gehuchten waar ze vroeger talrijk aanwezig waren. De weg Ophoven vormt nog de as waarlangs de verschillende zeer fraaie boerderijen liggen, waarvan er meerdere 19e-eeuwse omsloten hoeven zijn. Het geheel heeft een intiem, groen karakter. Er zijn bovendien oude agrarische bijgebouwen zoals kippenhokken te vinden die aan deze sfeer bijdragen. Doordat bijgebouwen soms aan de overzijde van de weg liggen, krijg je soms het gevoel over een boerenerf te rijden. Aan de zuidwestzijde ligt een volledig nieuw erf, bestaande uit een lange smalle boerderij, ver van de weg. Hoewel een beeldbepalend pand is Ophoven 8 enigszins een Fremdkörper in het gehucht. Alle andere bebouwing staat direct aan de weg. In de context van deze grote hoeven staan enkele kleine burgerwoningen. Het merendeel van de bebouwing is vooroorlogs. Dat veel boerderijen nog in bedrijf zijn blijkt uit de grote, minder in het landschap passende moderne agrarische bijgebouwen die het erf aan de achterzijde van het landelijk gebied afsluiten.

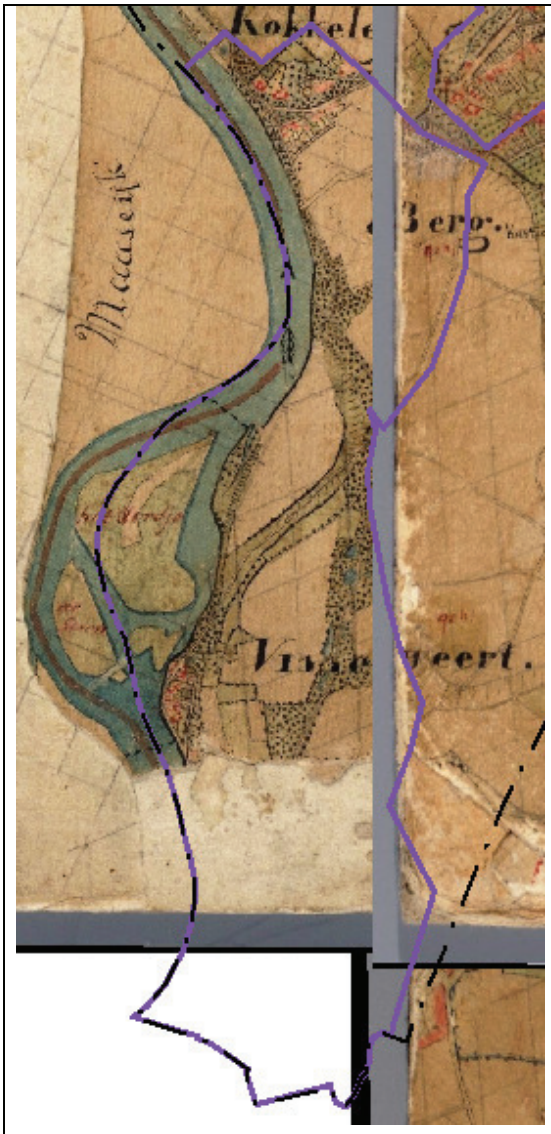
De relatie met het beekdal is fraai, mede door de boomgaarden tussen de boerderijen en de aanwezige oude Bellekeweg met brug, de vroegere verbinding naar Aasterberg vóór de aanleg van het Julianakanaal. Aan de zuidzijde markeert een houtsingel het tracé van de oude stoomtram, dat door de Hoolen weg of holleweg is aangelegd in de periode vóór de Tweede Wereldoorlog. Dit tracé als zodanig is een waardevol relict, al is hierdoor het zicht over het veld verminderd. Een opgave is hier te zien hoe behoud van het stoomtramtracé en de open verbinding tussen Ophoven en zijn veld zichtbaar te maken en te houden is.

Cultuurhistorische waarden
Karakteristiek voor Ophoven is de bijzonder gave combinatie van gehucht met oude omsloten hoeven, een aangrenzend beekdal met oude passagemogelijkheid door een brug in de Bellekeweg, bijzonder fraaie boomgaarden en de visueel open verbinding met het veld aan de zuidzijde van Ophoven waarover het tracé van een oude stoomtram loopt. Een vermindering van de waarde wordt veroorzaakt door de vele niet-gebiedseigen agrarische bebouwing achter de oude hoeven.



De karakteristieke coulissenwerking van de verschillende boerderijen en bijgebouwen rondom de weg in Ophoven (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

5 Kokkelert, Visserweert en Illikhoven



Kokkelert, Visserweert en Illikhoven in 1842 (TMK, fragmentarisch bewaard)



Kokkelert, Visserweert en Illikhoven circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling

Op de overgang van het laagste Maasterras naar het Maasdal hebben zich vanaf de Middeleeuwen meerdere kleine dorpen ontwikkeld. In dit ensemble liggen Kokkelert, Visserweert en Illikhoven, die van noord naar zuid langs de Maas liggen. De dorpen hebben elk een eigen kerkelijke en bestuurlijke voorgeschiedenis. Visserweert was bestuurlijk tot 1803 een zelfstandige heerlijkheid en viel kerkelijk onder de parochie Elen in de huidige provincie Belgisch-Limburg. Tussen 1803 en 1839 viel Visserweert ook bestuurlijk onder Elen. Illikhoven was bestuurlijk verdeeld. Het noordelijke deel hoorde tot het ambt Montfort (later gemeente Roosteren) en het zuidelijk deel tot het ambt Born

(later gemeente Born). Kerkelijk viel Illikhoven in zijn geheel onder de parochie Buchten. In 1947 kreeg het zijn eigen kerk door de toegenomen reisafstand na de opening van het Julianakanaal.

Ruimtelijke karakteristiek
Kokkelert ontstond als lintnederzetting langs een weg die vanaf Roosteren richting de Maas liep. Daardoor kreeg het een oost-westgericht karakter. De lintdorpen Visserweert en Illikhoven ontstonden langs wegen die parallel aan terrasrand en Maas van noord naar zuid liepen en hadden daardoor een noord-zuidgestrekt karakter. Daarbij valt op dat Illikhoven langs één van de vroegst verharde wegen lag en daardoor een wat meer verstedelijkt, op de doorgaande weg gericht karakter had dan de andere twee. In Visserweert en Kokkelert lag de bebouwing wat losser langs de weg gestrooid en was er ook sprake van een zich vertakkende weg. In die dorpen was er ook sprake van een directe relatie met de Maas, terwijl Illikhoven daar wat vanaf gekeerd lag.

Dit beeld heeft zich tot op heden gehandhaafd. In Illikhoven is sprake van een redelijk strakke verkaveling van haaks op de weg staande percelen met huizen aan de weg. De wegenstructuur en strooiing van de huizen in Kokkelert en Visserweert is onregelmatiger. Ook de relatie met de Maas is, door de aanleg van het Julianakanaal en de focus van het transportverkeer daarop (met alle niet-doorgevoerde werken vandien), in deze dorpen nog gaaf bewaard gebleven.

Binnen Kokkelert is de infrastructuur van de zich splitsende weg nog aanwezig, evenals de bebouwing aan de buitenzijden van de Y. Het beeld van relatief kleinschalige bebouwing met alleen aan de noordzijde enkele grotere hoeven en aan de zuidzijde vooral boerderijen met de korte zijde naar de weg gekeerd is overeind gebleven. Ook lijkt er nog veel oude bebouwing aanwezig te zijn. De nieuwbouw voegt zich qua oriëntatie in de structuur, alhoewel er vanuit de historische structuur aan de noordzijde bebouwing met een wat groter grondvlak zou passen. Daarvan resteert nu nog slechts één grotere boerderij. Verder is het aantal huizen niet substantieel groter dan in de 19e eeuw en is het landelijk gebied nergens ver weg. Niet-passend in het historisch beeld is wel de uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van het gehucht, een bedrijfsmatige activiteit op een achtererf; daardoor gaat de relatie van bebouwing die met de achtertuin direct aan het groen grenzen, verloren. Bebouwing op het middenterrein tussen de twee takken van de Kokkelertstraat is omstreeks 1900 tot stand gekomen en nooit verder uitgegroeid. Dat laatste is positief, want daarmee wordt het open middenterrein als kwaliteit gekoesterd. De vroegere boomgaarden achter en tussen de huizen en langs de weg zijn grotendeels verdwenen (een enkele bestaat nog!); langs de weg richting de N396 zijn dat voortuinen geworden. De relatie met het open landschap rond het gehucht, eertijds akkerland, is goed bewaard gebleven. In het gehucht staan monumentale bomen.

Bij Visserweert was het Maasdal iets breder; het akkerland op het Maasterras begon hier pas ten oosten van het dorp en het dorp lag daardoor in zijn geheel in het dal, tussen de grazige weilanden. Anders dan in Kokkelert is de wegenstructuur hier wel aangepast in de afgelopen eeuw. De doorgaande weg met de naam Visserweert, die in een boog langs het dorp loopt, heeft zijn oorspronkelijke tracé behouden. Aan de noordzijde, waar de weg overgaat in de Weg van Illikhoven naar Roosteren, is een bocht in de weg gelegd. In en rondom het dorp zelf is de wegenstructuur meer aangepast. Een vroegere weg langs de Maasoever is grotendeels opgeheven. Een klein deel is gehandhaafd. Ook van een middelste weg tussen de Maasoeverroute en de grotere route is slechts een deel - naar het westen verlegd - bewaard gebleven. De drie voornoemde partieel bewaard gebleven weggedeelten zijn met elkaar verbonden en functioneren als de ontsluitingsweg voor het dorp. Doordat de verkaveling binnen het dorp nog intact is, zijn de oude wegtracé's nog enigszins herkenbaar. Het bebouwingsbeeld van het dorp is sterk wisselend; het relatief recente stalgebouw op een prominente landschappelijke hoogte aan de noordoostzijde komt het beeld niet ten goede. Het zeer nauwe straatje in het dorp heeft daarentegen een fraaie historische uitstraling en de goede zichtbare ligging nabij het water illustreert de historische betekenis ervan. Tussen het dorp en de grote weg vinden we nog restanten van boomgaarden, die vroeger het dorp aan de oostzijde

omsloten. Aan de noordwestzijde is in de loop van de 20e eeuw een oude Maasarm verdwenen en zijn de vanouds door rivieren omsloten weerden aan de oevers vastgegroeid, waardoor het noordelijke deel van het dorp niet meer direct aan de Maas ligt. De openheid van het oude akkercomplex ten oosten van de grote weg is nog steeds herkenbaar, evenals het open karakter van de Maasdalweilanden ten noorden en zuiden van het dorp.

Zoals aangegeven verschilt Illikhoven van de bovengenoemde twee dorpen door haar relatief regelmatige, langgerekte vorm langs de weg Illikhoven. Het dorp is in de afgelopen twee eeuwen ook steeds langer geworden. Aan de noordzijde van het dorp splitst de weg zich, waardoor een grote driehoekige groene ruimte is ontstaan die beeldbepalend is voor het dorp en waar zich onder meer een boomgaard bij bebouwing bevindt. Achter de huizen, die als lint langs de weg lagen en liggen, bevinden zich diepe tuinen. Typisch voor Illikhoven is dat achter veel huizen bebouwing in de diepe tuinen is verrezen, vaak ten behoeve van agrarische doeleinden. Dat speelt voornamelijk in de zuidelijke helft van het dorp. Anders dan in Kokkelert en Visserweert zijn daarom de groene achtertuinen minder beeldbepalend in Illikhoven. Historische bebouwing bevindt zich verspreid over het lint, en niet in één gedeelte specifiek. De dichtheid ervan is echter redelijk groot. Karakteristiek zijn het kleine kerkje en de plaatselijke doorzichten tussen de huizen naar het open landschap eromheen.

Het ensemble bevat meer dan de dorpen eromheen. Ook het waardevolle Maasdal, hier in beperkte mate aangetast door moderne eisen van vrachtvervoer over water door de aanleg van het Julianakanaal en de volledig open Maasterrassen (de vroegere velden) met een in belangrijke mate intacte wegenstructuur vormen in combinatie met de nauwelijks uitgebreide dorpen een fraai cultuurhistorisch waardevol geheel dat zich overigens richting Grevenbicht voortzet.

Cultuurhistorische waarden
De aanwezige cultuurhistorische waarden verschillen per dorp (zie hierboven), maar er zijn ook algemene lijnen te schetsen. In alle gevallen is de overgang van dorpen met een gave interne structuur (wegen, rooilijnen, diepe tuinen en restanten van boomgaarden) naar het open buitengebied waardevol. Waardevol is ook de historische bouwmassa. Alleen plaatselijk in Kokkelert en Visserweert en in het zuidelijk deel van Illikhoven is moderne agrarische bebouwing op de achtererven, achter de bebouwing, toegevoegd die minder goed aansluit bij het kleinschalige en historische karakter van de dorpen. Het buitengebied rond de dorpen kent nog steeds haar historische openheid met een gave wegenstructuur en een fraaie overgang naar het Maasdal, dat als gevolg van de aanleg van het Julianakanaal van veel ingrepen verschoond is gebleven.



De karakteristieke ligging van Visserweert aan het water (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

6 De Pas en Oevereind



De Pas en Oevereind in 1842 (TMK)



De Pas en Oevereind circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Oevereind is een lintvormig gehucht op de rand van het lage Maasterras naar het Maasdal. Ter hoogte van beide gehuchten bevindt zich een meander van de Maas, die een groot, grotendeels onbebouwd gebied omsluit: de Rug. Binnen deze bocht bevond zich, aan de weg van Roosteren naar Maaseik, een grenskantoor op de plek van een vroegere verdedigingsschans.

Ruimtelijke karakteristiek
Vrijwel overal op de rand van laagste Maasterras naar Maasdal lag een weg die de steilrand van het Maasterras volgde. Tegen deze steilrand, aan de westzijde van een groot akkercomplex of veld, ontstonden al in de Middeleeuwen meerdere gehuchten. Eén ervan groeide in de 19e eeuw uit tot het huidige dorp Roosteren, als opvolger van het dorp Oud-Roosteren aan de overzijde van het veld.

Andere gehuchten zijn Maasheuvel en De Berg. Binnen dit ensemble liggen de oude gehuchten Oevereind en Maasheuvel; Roosteren ligt er net buiten.

Alles in de gehuchten is gericht op de doorgaande wegenstructuur langs het Maasterras; alleen ter hoogte van Maasheuvel splitst deze route zich in meerdere parallel lopende wegen (Hoekstraat en Passtraat). Met name langs de zuidzijde van deze route bevond zich vanouds bebouwing, een beeld dat we nog altijd terugzien. Enige uitzondering hierop is een 18e-eeuwse hoeve in Maasheuvel, die we nog altijd ten noorden van de route vinden en waaromheen zich een hotel heeft ontwikkeld. In de bebouwingslinten van Oevereind en Maasheuvel vinden we een mix van oudere en recente bebouwing; waar het gaat om de bebouwing zelf is die van Oevereind het meest waardevol op de hogere huisnummers (individuele gevallen daargelaten) en die van Maasheuvel vanaf huisnummer 34 en lager (individuele gevallen daargelaten). Qua structuur voegt alle bebouwing, ook de recentere, zich echter in het lint. De bebouwing bestaat uit enkele grotere hoeven en daarnaast vooral hoeven met de korte zijden naar de weg, afgewisseld door kleinere burgerbebouwing.

Bij Maasheuvel is daarbij evenwel op te merken dat de bebouwing aan de achterzijde tegen de bebouwde kom van Roosteren ligt, waardoor dit één van de weinige landschappelijke ensembles is waar de oude erven niet meer vrij in het landschap liggen. Bij Oevereind is die situatie nog wel intact en zijn de tuinen nog net zo diep als voorheen: tot aan de Jan Petersstraat, ook een oude weg. De verkaveling van het agrarisch gebied langs de noordzijde van de genoemde gehuchten is grotendeels intact. Fraai is het vierhoekige geheel van percelen ten noorden van Kokkelert dat door een kade omsloten wordt. Het hierbinnen gelegen bedrijf met zijn ontsluiting naar westen en noordoosten is niet historisch (de ensemblegrens ligt hier op de kade, zodat het bedrijf zelf erbuiten valt). Plaatselijk liggen tussen de bebouwing en de kade nog boomgaarden.

Buiten de genoemde gehuchten ligt de genoemde kade, die tegen hoogwater beschermt en verder naar oosten en zuiden doorloopt. Daarbuiten ligt de feitelijke overstromingsvlakte. Vroeger was dit een uitgestrekt, op een enkel perceel na onverkaveld gebied, in gebruik als grasland, met alleen wat beplanting aan de Maasoever en doorsneden door meerdere paden die bij de Schansberg bij elkaar kwamen om met een brug de Maas te passeren. De schans die aan de basis ligt voor deze benaming is duidelijk nog in het reliëf te herkennen. Bij de schans ligt bebouwing van de oude grenspost. Wat verder opvalt is dat de belangrijkste oude weg langs deze grenspost tot N296 is opgewaardeerd en dat alle andere paden, zoals vanuit Oevereind naar de Maas, verdwenen zijn. Het enige perceel in de uiterwaarden dat al eeuwen bestaat, ten noorden van de Kempstraat, is nog herkenbaar aan de houtsingels eromheen. Vrijwel al het andere groen buiten de kade is jonger en cultuurhistorisch minder relevant.

Cultuurhistorische waarden
Belangrijke cultuurhistorische waarden van dit ensemble zijn de wegenstructuur langs de rand van het Maasterras, de bebouwingslinten met historische en niet-historische, maar in de lintstructuur aan één zijde van de weg passende bebouwing, de relatie met het agrarisch gebied aan de zuidzijde (alleen voor Oevereind) en noordzijde (voor Maasheuvel en Oevereind), het groene landschap tussen lint en kade, het solitair gelegen erf aan de Hoekstraat, de bekading met zijn specifieke verloop om de gehuchten en de grotendeels nog open, niet sterk vergraven uiterwaarden met resten van houtsingels rond een kampontginning en aarden schansresten met grenspostbebouwing aan de oude doorgaande weg naar Maaseik. Ook het verloop van de oeverwal van de Maas is hier waardevol.



Het bebouwingslint (links) met het daar tegenover gelegen groen. De ligging van de bebouwing met kopse zijden naar de weg is hier goed zichtbaar (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

7 Baakhoven



Baakhoven in 1842 (TMK)



Baakhoven circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling

Baakhoven werd in het verleden vaak in een adem genoemd met Gebroek. De beide kleine gehuchten lagen dicht bijeen aan de weerszijden van de Geleenbeek. Oorspronkelijk waren het boerderijen nl. de Baakhof en Firmelehof. De naam Baakhoven komt het eerst in de documentatie voor als familienaam van Baychoven, veertiende eeuw. Wellicht dat baak samenhangt met een oud Nederlands begrip voor varkensrug, waarbij wij denken aan een verhoging in het landschap bij de Geleenbeek, vergelijkbaar met het toponiem Rug bij de Roosterense Maas.

Een voorwaarde voor een verdere groei van de kern rondom de markt was een toename van de landbouwgrond. Deze werd o.m. gevonden in de ontginning van het overstromingsgebied van de Maas. Enerzijds werd er een grote *graaf voor betere afwatering* (de Vloedgraaf) aangelegd en wellicht vanuit drie punten n.l. de Baakhof, Firmelehof en de Churboschhof beheerd. Het gebied is zelfs tot in de achttiende eeuw sterk afhankelijk geweest van de hertog van Gulik. Ook de abdij had er veel eigendom. De Baakhof is een groot leen van de hertog geweest.

Een weg door Baakhoven (Baakhover steeg) kwam uit op een vonder, een eenvoudig bruggetje van een of twee balken. En echte brug over de Geleenbeek lag bij Gebroek en vormde de verbinding naar de Maas.

Evenals Dieteren kende het gehucht boomgaarden. Evenals o.m. Dieteren was dit een elfde twaalfde ontginning en is de het zeer goed mogelijk dat de ontginning volgens eenzelfde methode is opgezet. Het gehucht is steeds klein gebleven tot in de achttiende eeuw, een drietal boerderijen. Rond 1800 is het gehucht gegroeid naar iets kleiner dan de huidige omvang.

Ruimtelijke karakteristiek
Ruimtelijk relevant voor Baakhoven op het gebied van infrastructuur zijn in de eerste plaats de Geleenbeek en in de tweede de wegen die vanuit westen en oosten een vonder over de Geleenbeek naderden. Deels volgden deze wegen ook de randen van het dal van de Geleenbeek, namelijk richting Gebroek dat ten zuiden van Baakhoven lag. Door de aanleg van de A2 is deze context deels verstoord. Ten zuidwesten van Baakhoven is de weg die oorspronkelijk parallel aan de Geleenbeek doorliep in zuidelijke richting langs de snelweg afgebogen. De Baakhoverweg en Baakhoven hebben hun oorspronkelijke tracé nog, de Geleenbeek is genormaliseerd (alhoewel deze nooit sterk meanderde) en vermoedelijk ook iets dichter bij het gehucht gelegd.

De bebouwing van het gehucht bleef bij aanleg van de A2 volledig gespaard en dateert deels nog uit de 18e eeuw. Wel heeft de bebouwing zich in de afgelopen anderhalve eeuw in noordelijke richting uitgebreid, maar op een organische, individuele manier die niet storend is in het beeld en bovendien deels zelf ook alweer monumentaal is. Het zwaartepunt van de bebouwing ligt echter nog steeds waar deze enkele eeuwen geleden lag: ten zuiden van de weg Baakhoven. De sobere bebouwing staat veelal met korte gevel naar de weg gekeerd. Een enkele carrévormige boerderij komt ook voor. De uitstraling van de buurtschap is nog steeds agrarisch: de openbare ruimte is niet aan niet-passende moderne ontwikkeling als afzonderlijke fietspaden onderhevig geweest.

Conform de historische situatie bevinden zich rond de gebouwen groene tuinen en boomgaarden, van de berm gescheiden door heggetjes. Daarbuiten strekt zich het open akkerland uit, met binnen en buiten het ensemble verspreide bebouwing langs de weg Baakhoven richting Dieteren. In tegenstelling tot enkele eeuwen geleden staan er geen laanbomen langs de weg Baakhoven, wel langs de Baakhoverweg. Een kruis op de hoek van beide wegen is een markant punt in het gehucht.

Cultuurhistorische waarden
Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn de ruimtelijke structuur van het gehucht (wegen en Geleenbeek), de vele historische bebouwing die zich op een eigen manier door zijn vorm en oriëntatie in de structuur voegt, sobere uitstraling van de bebouwing, de groene context van tuinen en (voormalige) boomgaarden en het open cultuurland waarin de tuinen overgaan. De intacte relatie van gaaf gehucht met zijn buitengebied is hier daarom van belang.



Een kruis als centrale locatie in het gehucht Baakhoven (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

8 Aasterberg



Aasterberg in 1842 (TMK)



Aasterberg circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Aasterberg is één van de middeleeuwse gehuchten op de steilrand van het laagste Maasterras, tegen het Maasdal. Het bijbehorende akkerland lag op het naastgelegen Maasterras.

Ruimtelijke karakteristiek
Bijzonder aan de situering van Aasterberg is de ligging aan de Oude Maas, een oude Maasarm, die hier vrijwel direct naast een huidige Maasbocht stroomt. Waar de huidige Maas van Aasterberg vandaan buigt en een bocht rondom Ohé en Laak vormt, stroomt de Oude Maas langs Aasterberg naar het noorden. Door deze situatie kenmerkt het Maasdal bij Aasterberg zich al eeuwen. Langs de rand van het Maasterras lopen meerdere wegen, zoals de Aasterbergerweg. Langs deze weg en het verlengde daarvan (Endepoelsdijk – de oude verbinding met het akkerland) ontstond ook het gehucht Aasterberg. Binnen het gehucht heeft de Aasterbergerweg een zijweg, en ter hoogte van de Endepoelsdijk gaat de Aasterbergerweg verder als Hogeweg. Deze infrastructurele situatie gaat eeuwen terug. De spreiding van de bebouwing, namelijk langs de zijweg, langs de Endepoelsdijk en enigszins geïsoleerd in het noordoosten aan de Aasterbergerweg, is nog te herkennen. Deze is plaatselijk na de Tweede Wereldoorlog verder uitgebreid langs de Aasterbergerweg, zoals op de hoek Aasterbergerweg - Endepoelsdijk. Deze uitbreiding domineert echter niet. De dichtheid aan historische bebouwing van vóór 1900 is relatief hoog te noemen, en hier speelt de waarde van de bebouwing naast de stedenbouwkundige structuur dus zeker ook een rol. Enkele 19e- en 20e-eeuwse boerderijen hebben nog de karakteristieke omsloten vorm, andere hoeven met een langgerekte vorm staan met de korte zijde naar de Aasterbergerweg gekeerd. Van recentere grote stallen bij de boerderijen is maar in weinig gevallen sprake. De hoek waaronder veel bebouwing op de zijweg gericht staat, is voor de structuur ook opvallend.

De situering in het landschap is deels gaaf, deels sterk veranderd te noemen. Om het gehucht loopt een oude kade, die mogelijk op een zeker moment naar buiten is verplaatst om de erven meer ruimte te geven. Het open landschap van het Maasdal met zijn weilanden is nog goed herkenbaar, zij het dat de aanwezige verkaveling geen historische is en derhalve weinig cultuurhistorisch belang heeft. Hetzelfde geldt voor de verkaveling van een Maasterras ten zuiden van Aasterberg dat volledig onherkenbaar is geworden door een nieuwe grootschalige kavelindeling. In reliëf is het verschil tussen Maasdal en terras echter nog wel herkenbaar. Door de aanleg van Julianakanaal en autosnelweg is de relatie met het open akkercomplex in het oosten afgesloten. Anders dan in Oud-Roosteren is er echter aan de oostzijde wel een volwaardige afronding van het dorp met tuinen en boomgaarden blijven bestaan. Ten zuiden en westen van het dorp loopt, rond de kade, bovendien nog de oude Middelgraaf. Deze is vermoedelijk verlegd bij het verruimen van het omkade gebied en heeft niet meer zijn bochtige verloop, waardoor hij in de 19e eeuw nog werd gekenmerkt.

Cultuurhistorische waarden
Waardevol in Aasterberg is de situering aan de Oude Maas, een deels verlande Maasarm, met een goed herkenbare overstromingsvlakte en aangrenzend Maasterras (waarvan de verkaveling in beide gebieden niet waardevol is), een omkade bebouwingskern met een intacte historische structuur en relatief veel oude bebouwing in drie clusters (Aasterbergerweg, zijn zijweg en Endepoelsdijk). Rondom deze oude bebouwing is een intacte structuur van tuinen aanwezig met vermoedelijk relicten van boomgaarden en een intacte overgang naar het oude veld, alhoewel dat veld zelf is doorsneden door het Julianakanaal.



Resten van vakwerkbouw in historische bebouwing te Aasterberg (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

9 Gebroek-Horst



Gebroek in 1842 (TMK)



Gebroek circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het middeleeuwse gehucht Gebroek ontstond ten zuiden van Echt aan de rand van het Maasterras. Aan de zuidzijde van het gehucht ligt het natte broekgebied waardoorheen de Nieuwe Graaf stroomt en Gebroek vermoedelijk zijn naam ontleent.

Ruimtelijke karakteristiek
De oudste kern van Gebroek moeten we zoeken langs de Gebroekerdijk. Enkele eeuwen geleden lag al aan twee zijden van deze weg bebouwing, een combinatie van carrévormige hoeven en lange smalle boerderijen die met de korte zijde naar de weg gekeerd stonden, vaak onder een hoek. Deze oriëntatie dankten zij aan de kavels die met name ten oosten van de Gebroekerdijk ook onder een hoek op de dijk stonden. Geïsoleerd ligt nog de hoeve De Horst, die binnen het ensemble valt.

Deze karakteristiek van Gebroek is bewaard gebleven: nog altijd staan langs de Gebroekerdijk grotere carrévormige boerderijen en boerderijen die met de korte zijde naar de weg gericht staan. De verkaveling van de huispercelen en tuinen aan weerszijden van de weg is bijzonder gaaf bewaard gebleven, evenals de overheersende oriëntatie van de gebouwen. Veel bebouwing hier dateert nog uit de vooroorlogse periode; enkele boerderijen dateren uit de wederopbouwperiode. Daarna is in dit oudste gedeelte nog slechts incidenteel gebouwd.

Belangrijkste verandering is de uitbreiding van het gehucht aan de noordzijde, ten noorden van de Spoorstraat. Deze groei is vrijwel zonder uitzondering in de afgelopen twee eeuwen tot stand gekomen. Zo dateert het wijkje ten oosten van het Gebroekerpad uit de jaren ’90 van de 20e eeuw

en de bebouwing ten oosten van de Spoorstraat merendeels uit de jaren ’70 van die eeuw. Cultuurhistorisch van belang is wel de vroegste uitbreiding van Gebroek, namelijk langs de Gebroekerstraat in het noordwesten van het gehucht. Hier zien we enkele boerderijen die zich moeiteloos in het ritme van het oudste deel voegen, door het karakter van de bebouwing en de soms speelse oriëntatie van de bijgebouwen.

Ook de historische wegenstructuur is nog aanwezig; vrijwel alle wegen binnen het ensemble zijn historisch te noemen. Parallel aan Gebroekerstraat en Gildelaan is een historisch pad verdwenen: de Groenstraat. In de verkaveling is deze nog te herkennen.

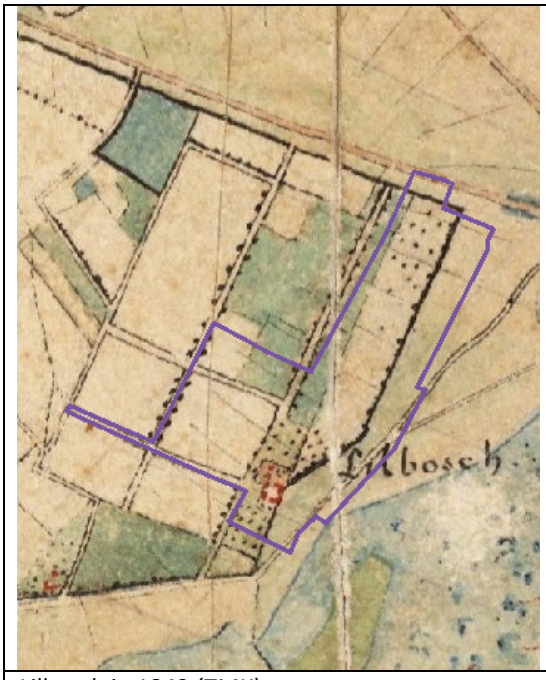
Een zeer belangrijke kwaliteit van Gebroek is de relatie tussen gehucht en omgeving: het gehucht ligt nog aan alle zijden vrij in het agrarisch cultuurlandschap, waarbij ook de wegenstructuur en de openheid van het veld bewaard zijn gebleven. Aan de zuidzijde is de overgang naar het dal van de Nieuwe Graaf nog aanwezig, evenals de historische beekpassage. Vrijwel overal grenzen de achtertuinen van de huizen meteen aan het open veld, zoals ook voorheen het geval was. Deze kwaliteit staat echter sterk onder druk. Aan de Peutenweg lag een inmiddels gesloopt bedrijfscomplex en ten noorden van de Gebroekerstraat is een uitbreidingswijk voorzien. Daarmee dreigt Gebroek zijn kwaliteit als vrij liggend gehucht te verliezen.

Cultuurhistorische waarden
Belangrijke kwaliteiten van Gebroek zijn de ligging van het gehucht in een open landschap, waarbij infrastructuur, bebouwingsstructuur (inclusief de oriëntatie van gebouwen), de directe verbinding tussen tuinen en open veld en de verkaveling van de tuinen en historische bouwmassa waardevol te noemen zijn. Het zicht vanaf de Gebroekerstraat op de groene dorpsrand en kerk van Echt is zeer beeldbepalend en waardevol.

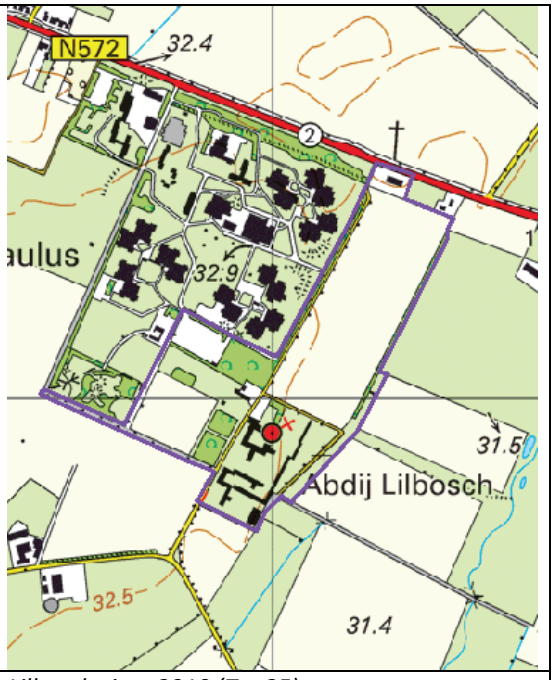


De vrije open ruimte tussen Echt en Gebroek (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

10 Lilbosch



Lilbosch in 1842 (TMK)



Lilbosch circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Lilbosch ontstond als een agrarische ontginning in de 17e eeuw aan de oostelijke rand van het oude cultuurland van Echt. Hier werd in het natte broekgebied een regelmatige structuur uitgezet van drie noord-zuid-lopende wegen en enkele haaks daarop staande wegen, met daartussen landbouwgrond en aan de zuidoostelijke buitenzijde de hoeve Lilbosch. Lilbosch maakt op zijn beurt weer onderdeel uit van een grotere regelmatige ontginning tussen Vulensbeek, Patersweg en Pepinusbrug. Of ook deze grotere ontginning vanuit Lilbosch in cultuur is gebracht, is niet duidelijk.

In 1883 werd de hoeve Lilbosch gekocht door de Benedictijner monniken uit Achel. Aan de hoeve werd een klooster en kloosterboerderij gebouwd. In de ruime eeuw die sindsdien is verstreken hebben de monniken de abdij – een titel die het sinds 1912 mag dragen – verder uitgebouwd. Zo werd tijdens de Eerste Wereldoorlog de kastanjelaan aangeplant door gevluchte Belgische monniken. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd bij het complex door de bezetter een vluchtbunker gebouwd. In 1968 werd een deel van de gronden verkocht aan de toenmalige Stichting Pepijnklinieken (thans Pergamijn).

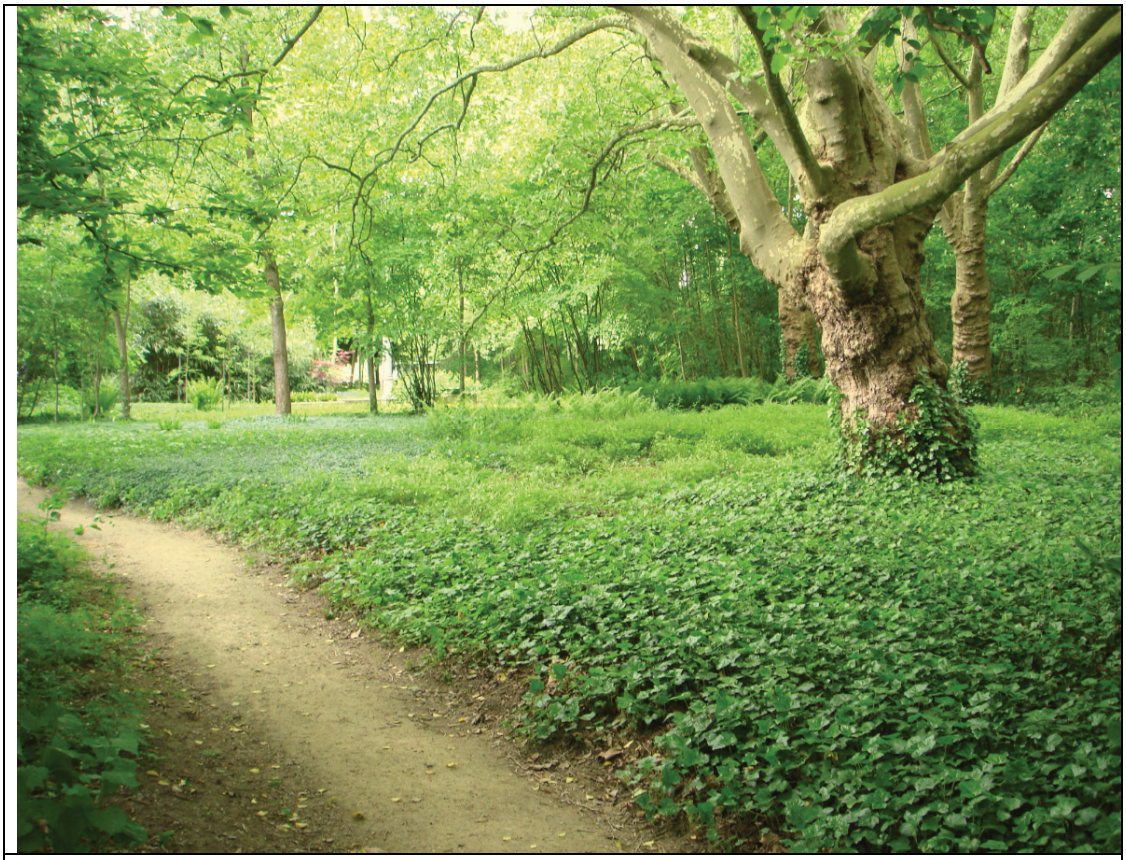
Ruimtelijke karakteristiek
Het ensemble bevat maar een gedeelte van de oorspronkelijke ontginningseenheid, omdat een deel niet (meer) in handen is van de abdij en de structuur daar minder gaaf bewaard is gebleven dan in het ensemble zelf. Wat wel tot het ensemble behoort zijn de abdij zelf, de Duitse vluchtbunker, het cultuurland ten oosten van de oostelijke noord-zuid-lopende weg, een gedeelte van het land tussen de middelste en oostelijke noord-zuid-lopende weg en een laan die de westelijke en middelste noord-zuid-lopende weg verbindt.
Binnen het ensemble komen meerdere interessante tijdslagen over elkaar voor. Kenmerkend voor het ensemble zijn de bewaard gebleven wegenstructuren – soms extra benadrukt door imposante lanen – en de daaraan gelegen open agrarische ruimten. De hoeve is verder uitgebreid tot abdijcomplex en om die reden van cultuurhistorisch belang. Binnen de agrarische kamers kwam in de

19e eeuw al bos voor. Een deel van dit oud bos bestaat nog; erin staan enkele monumentale bomen. De ligging van de bunker in het groen is bijzonder te noemen, evenals de gedeeltelijke invulling van de bunker als Mariakapel.

Negatief uitwerkend op de kwaliteit van Lilbosch als geheel is dat in de opzet van het naastgelegen terrein, dat ooit aan de abdij toebehoorde, geen rekening is gehouden met de structuur van de ontginning en de wegenstructuur bijvoorbeeld niet meer in het ontwerp naar voren komt. Daardoor is het abdijcomplex Lilbosch een fragment van een structuur geworden die ooit groter was.

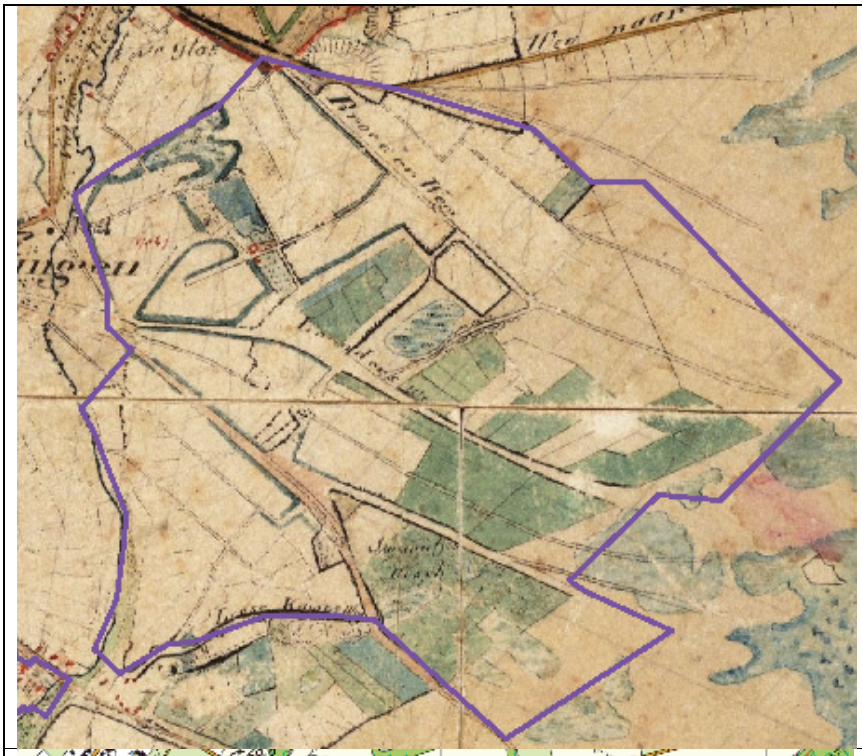
Binnen het ensemble ligt ook het monumentale hotel aan de weg Pepinusbrug, maar strict genomen heeft dit nooit tot de abdij Lilbosch gehoord maar vervulde in het begin van de 20e eeuw wel een functie als logiesverblijf voor ouders van de interne leerlingen van het gymnasikum van de abdij. Langs de weg bleef na de ontginning een reststrook grond van zo'n 40 meter breed over, en op die reststrook is eind 19e eeuw het hotel gebouwd. Vanwege zijn beeldbepalendheid en ligging bij de ingang van het abdijcomplex is het echter wel in het ensemble opgenomen.

Cultuurhistorische waarden
Met name waardevol in het ensemble zijn de regelmatige wegenstructuur met laanbomen, de agrarische ruimten tussen en naast de lanen (als vierkante en rechthoekige 'kamers'), de hier en daar monumentale beplanting buiten de lanen (m.n. het oude bos rond de bunker) en het geconcentreerde abdijcomplex met monumentale bebouwing in de zuidelijke hoek en de nabijgelegen Duitse vluchtbunker. Tevens waardevol te noemen zijn het hotel en de nog herkenbare ontginningsgrens van Lilbosch op enige afstand van de weg Pepinusbrug.



Monumentale platanen in het bos nabij de bunker en op het terrein van het voormalige gymnasium.

11 Marissen-‘t Leen



Marissen – ’t Leen in 1842 (TMK)



Marissen – ’t Leen circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het ensemble Marissen-’t Leen betreft de oostelijke rand van het oude veld van Echt. Kenmerkend voor deze randzone is dat er geen sprake meer was van een aaneengesloten veld, maar van

meerdere kampen die als taartpunten bij de kern van Hingen een middelpunt vonden. De taartpunten werden van elkaar gescheiden door smalle stroken heide, waarover wegen vanuit Hingen naar het broekgebied liepen. Soms waren de taartpunten in stukken verdeeld. De binnenste, smalste delen, nabij Hingen, waren in hun geheel als akkerland in gebruik. De buitenste, breedste delen waren deels bebost omdat akkerbouw daar vanwege de natte condities slecht mogelijk was. Een enkele taartpunt werd onderbroken door een ven, dat te nat was om bij de ontginning op te nemen.

Ruimtelijke karakteristiek
Marissen-'t Leen is vanouds één van de meest afwisselende landschappen als we dit bekijken vanuit het verschil tussen open en gesloten. Het is als het ware een coulissenlandschap, waar achter elke houtwal of bomenlaan weer een nieuwe ruimtelijke verrassing schuilt. De bovenstaande historische situatie is nog duidelijk herkenbaar. De Wolfsberg, Leenderstraat en Zandweg zijn drie wegen die vanuit Hingen naar het oosten, richting de hei liepen: veedreven, waarover het vee (schapen, koeien) vanuit het dorp naar de heide werden gevoerd. De Leenderveldweg is een relict van ook zo'n weg. Overigens is van een strook heide langs de veedreven tegenwoordig geen sprake meer. Het is onduidelijk of men de houtwallen of lanen wat richting de weg heeft opgeschoven of dat de weg zelf tegenwoordig breder is dan vroeger. Gezien de aanwezige bermen is het laatste goed mogelijk.

De kampen zijn goed herkenbaar doordat de beplanting op de houtwallen grotendeels bewaard is gebleven en de tussengelegen kampen nog steeds een enigszins bolle vorm hebben en zelfs ten dele als akkerland in gebruik zijn. Deze houtwallen dienden om de schapen, koeien en het wild van de akkers te houden. Naarmate we verder richting het oosten komen, wordt de beplanting veel dichter en zijn we dus bij de 'boskampen' aanbeland. De plek waar deze bossen ineens ophouden is de plek waar het oude kampenlandschap overgaat in het jongere ontginningslandschap, gekenmerkt door een veel regelmatiger patroon en grootschaliger opzet.

Op een enkele plek verrees bebouwing bij deze kampen. De boerderij aan de Leenderveldweg, waarbij ook een kapel staat, is daarvan een voorbeeld. De Bredeweg vormt hier de grens van het kampenlandschap; daarachter begint weer het het jongere, grootschaliger ontginningslandschap. Tot aan de Heerdstraat heeft men evenwel voortgebouwd op het taartpuntpatroon.

Eén van de weinige landschappelijke aantastingen in het gebied is de manege in de zuidelijke punt van de wegen met de naam Wolfsberg. Deze is op één van de taartpuntvormige kampen gebouwd.

Cultuurhistorische waarden
Belangrijkste waarden van Marissen-'t Leen zijn de herkenbare taartvormige bouwlandkampen, omsloten door houtwallen en een naar het oosten steeds dichter wordende bebossing. Ook enkele bebouwing en het Kranenbroek zijn waardevol te noemen. Datzelfde geldt voor de landschappelijk nog duidelijk herkenbare grens tussen het kampenlandschap van Marissen-'t Leen en het jonge ontginningslandschap verder naar het oosten: de strakke bosrand aan de oostzijde en de Bredeweg en Heerdstraat zijn hier uitingen van.

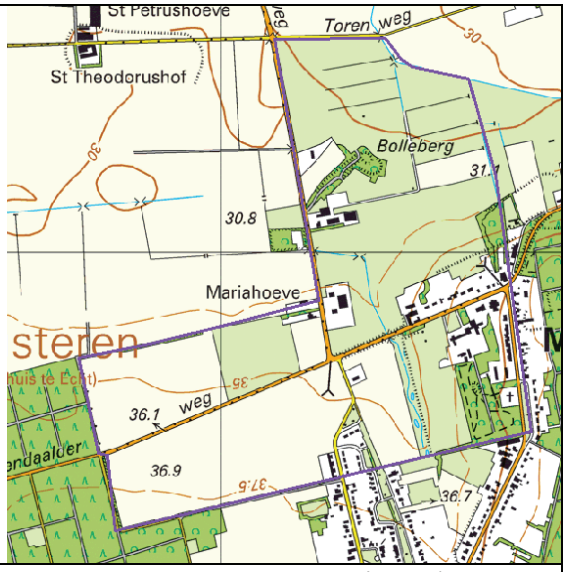


Eén van de landschappelijke 'kamers' van Marissen – 't Leen (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

12 Diergaarde-Bolleberg



Diergaarde-Bolleberg in 1842 (TMK)



Diergaarde-Bolleberg circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Direct ten westen van de rand van het hoogterras ligt het complex Diergaarde-Bolleberg, bestaande uit een middeleeuws leengoed met motteburcht in een landschappelijk fraaie omgeving. De geschiedenis van de motte is nog in nevelen gehuld; we kennen geen historische middeleeuwse bronnen die bijvoorbeeld een familie in relatie brengen met de motte! (zie Echter Landj dl.1 en dl.10). Wel is de hoeve Diergaarde vanaf 1343 geattesteerd, en het is niet onwaarschijnlijk dat deze hoeve de functionele opvolger van de volmiddeleeuwse motte was. Beiden zouden een functie vervuld kunnen hebben bij toezicht op het jachtgebied van het Echterbroek.[1] Een motte werd ook wel bolberg genoemd; het was oorspronkelijk niet de unieke aanduiding van deze motte.

Ruimtelijke karakteristiek
Diergaarde en de Bolleberg liggen in een regelmatige ontginning aan de rand van het Echterbroek. De Annendaalderweg vormde en vormt de centrale weg door het gebied, waarlangs enkele hoeven lagen. Dat waren de Kleine Diergaardenhof (Annendaalderweg 23) en de Grote Diergaardenhof (zie Echter Landj heemkundige bijdr. dl.1; p.25-38 en dl.10; p.93-125). Bij deze hoeven lagen boomgaarden en andere kleine tuinpercelen, aan de Annendaalderweg. Andere oude wegen door het gebied zijn de haaks daarop staande Boekhorstweg (in het kader van de heideontginningen verder naar het noorden verlengd) en de Diergaarderstraat West/Schellaertstraat. Het zuidelijke deel van het ensemble bestond uit cultuurland, namelijk bouwlandkampen, door bospercelen omgeven. De oostelijke hoorde bij Diergaarde. De kamp van Diergaarde werd door de Annendaalderweg doorsneden. Het meest noordelijke deel van het ensemble was onontgonnen broekland. In één van de bossen achter de hoeve Diergaarde lag de Bolleberg.

In hoeverre kunnen we deze heldere structuur van bouwlandkampen met hoeven, omringd door bos, nog herkennen? De ruimtelijke veranderingen hebben geen positief effect op de leesbaarheid van het landschap gehad. Veel van het bos is verdwenen, waardoor de westelijke kamp visueel in de omringende jongere ontginningen is opgenomen. Een deel van die kamp is ook bebouwd geraakt. De oostelijke kamp is deels bebost en aan de rand, tegen de Kerkweg, ook bebouwd. Daardoor is de

[1] Kastelen in Limburg (1000-1800). Burchten en landhuizen.

kamp als zodanig dus niet meer herkenbaar; wat wel duidelijk opvalt is de steilrand van de kamp aan de oostzijde, die ook in de weg zichtbaar is. De onherkenbaarheid als kamp wordt versterkt door bebouwing aan de Annendaalderweg, die de kamp vanouds doorsneed. Van doorgaande laanbeplanting was in het verleden meestal geen sprake, en een bijzondere cultuurhistorische waarde kennen we hier dan ook niet aan toe.

Ook de bossen ten noorden van de kamp van Diergaarde zijn verdwenen. Gespaard is het bosje rond de Bolleberg en een lange laan daar naartoe. Qua bebouwing zijn vooral de hoeve Diergaarde, en het daar tegenovergelegen voormalig kloostercomplex relevant, daarbij opmerkend dat het klooster landschappelijk niet op een fraaie plek gesitueerd is, namelijk op de kamp van Diergaarde. De bouw heeft als het ware de structuur van het agrarisch cultuurlandschap minder zichtbaar gemaakt, wat nog versterkt is door de aanleg van het bos erachter. De meeste andere bebouwing is recent; de Grote Diergaardenhof is in 1976 vervangen door het huidige gebouw.

Cultuurhistorische waarden
Waardevol zijn de infrastructuur (Annendaalderweg, zuidelijke deel Boekhorstweg en Diergaarderstraat West/Schellaerstraat, de hoeve Diergaarde als gebouwd object en als middeleeuwse hoevelocatie en de combinatie met de nabijgelegen Bolleberg. Waardevol zijn evenzeer het kloostercomplex en het daarbij behorende beboste terrein, daarbij opmerkend dat de ontwikkeling van het kloostercomplex negatief heeft uitgewerkt op de herkenbaarheid van de bouwlandkamp van Diergaarde.



Midden in beeld zien we de steilrand van het lage land op de voorgrond naar de deels beboste kamp op de achtergrond (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

13 Spaanshuisken



Spaanshuisken in 1842 (TMK)



Spaanshuisken circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het gehucht Spaanshuisken ontstond rond het kruispunt van de weg Spaanshuisken en de Dokter Felsweg. De oorsprong van het gehucht is niet helemaal duidelijk, maar de meest plausibele verklaring is dat hier een functionaris van de Spaanse koning woonde. Dat kan om de beheerder van de bossen van de koning, het Koningsbosch, gaan. In de 18e eeuw zou het zijn naam, *Spaansche Huiskens*, hebben gekregen. De naam werd later verkort tot Spaanshuisken.

Ruimtelijke karakteristiek
De kern van het gehucht wordt nog altijd gevormd door het genoemde kruispunt. Aan drie zijden (noord, zuid en oost) wordt het gehucht omsloten door de Nederlands-Duitse landsgrens; het gehucht strekt zich van noord naar zuid en naar het oosten uit tot aan de landsgrens. Vanaf het kruispunt is die grens naar drie zijden te beleven, zij het dat het grensbord aan de zuidelijke zijde van het gehucht vanaf het kruispunt niet zichtbaar is, de andere twee wel.

De oudste concentratie bebouwing ligt langs de zuidzijde van de weg; aan de noordzijde was in de vroege 19e eeuw slechts één gebouw aanwezig (Spaanshuisken 16). Deze stedenbouwkundige structuur is grosso modo nog te herkennen, met die kanttekening dat de bebouwing aan de noordzijde zich verder heeft uitgebreid. Een deel daarvan is inmiddels ook alweer 19e-eeuws; er is dus sprake van een geleidelijke expansie die historisch relevant is. De totale bebouwingsstructuur binnen het ensemble is daarmee waardevol, met uitzondering van relatief recente toevoegingen (> 1975) zoals de stal achter Dokter Felsweg 24 die zich niet in de historische structuur voegt.

Qua infrastructuur is naast de wegenkruising ook het pad tussen Spaanshuisken 14 en 16 van belang, het begin van een vroegere weg. Aan het kruispunt van de twee grote wegen staat een kapel uit 1859. De kapel staat juist op deze plek omdat tijdens het bewind van Bismarck in Duitsland (Kulturkampf met een strenge scheiding van staat en religie) weinig mogelijkheden hiervoor bestonden. Blijkens een gevelsteen werd de kapel gesticht door inwoners van het aangrenzende Duitse Saeffelen. De relatie met de grens als lijn door het landschap is derhalve erg sterk.

De bebouwing langs de zuidzijde van de weg Spaanshuisken heeft diepe tuinen met plaatselijk nog aanwezige opgaande beplanting. Wat in de verkaveling minder herkenbaar is, is de grens. Aan de zuidzijde loopt de grens nog altijd over een kavelgrens, aan de oost- en noordzijde maar gedeeltelijk.

Cultuurhistorische waarden
In het gehucht Spaanshuisken hebben cultuurhistorische waarde: de kruising van de wegen Spaanshuisken en Dokter Felsweg, de kapel met bijbehorende objecten op het kruispunt van beide wegen, de agrarische historische bebouwing langs beide wegen, de (nog slechts plaatselijk) ruimtelijk in de verkaveling herkenbare grens die het gehucht omgeeft (vooral aan de zuid- en noordzijde van het ensemble) en de smalle diepe tuinen aan de zuidzijde van het gehucht waarin zich opgaand historisch groen bevindt. Bijzonder te noemen zijn enkele beeldbepalende bomen. Relevant is ook het pad tussen Spaanshuisken 14 en 16.



Spaanshuisken richting het zuiden, met op de achtergrond het Duitse landelijk gebied (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

14 Oud-Roosteren



Oud-Roosteren in 1842 (TMK)



Oud-Roosteren circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het ensemble Oud-Roosteren ligt ingeklemd tussen Julianakanaal en de Vloedgraaf (voorheen Geleenbeek) en ligt derhalve enigszins geïsoleerd. Dat wordt nog versterkt door de Maaseikerweg aan de zuidzijde. De grenzen van het ensemble liggen langs deze drie grote structuren. Oud-Roosteren is het feitelijke, historische dorp Roosteren dat in de Middeleeuwen ontstond op de plek waar Roode Beek en Geleenbeek samenvloeiden. In 1843 werd in het gehucht Scheiereijnde een nieuwe kerk gebouwd, waarna de oude in Oud-Roosteren werd afgebroken. Het kerkhof bleef bestaan en het dorp dat rond de nieuwe kerk ontstond, werd voortaan Roosteren genoemd. In 1925 volgde de ruimtelijke scheiding van Roosteren en Oud-Roosteren door de aanleg van het Julianakanaal.

Ruimtelijke karakteristiek
De wegen Oud Roosteren en Brugstraat komen binnen het dorp bij elkaar; de Kanaalstraat is een doodlopende zijstraat van de weg Oud Roosteren. Voorheen liep deze Kanaalstraat verder in westelijke richting en was dit de verbinding van het dorp met het aangrenzende veld. De Brugstraat, die nu uitkomt op de Maaseikerweg, leidde vroeger direct naar de brug over de Geleenbeek. De Maaseikerweg, de eerste verharde weg van Oud-Roosteren, liep tot ver in de 20e eeuw nog via Oud Roosteren, langs de kerk en via de Brugstraat naar het oosten, maar vervolgens werd een directe verbinding aangelegd en de passage via de kerk afgesneden.

De bebouwing was sterk op de flank van het Maasterras georiënteerd; aan de oostzijde van de weg Oud Roosteren lag weinig bebouwing omdat men daar te dicht bij het dal kwam. Dit patroon zien we eigenlijk nog steeds terug, en daarin schuilt direct ook de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit van Oud-Roosteren: de bebouwingsstructuur is in de afgelopen anderhalve eeuw maar in beperkte mate

gewijzigd en van een significante uitbreiding van het dorp is geen sprake geweest. De belangrijkste verandering is wel het verdwijnen van de kerk; de plek bleef als groene ruimte gespaard en ook het gebruik van het bijbehorende kerkhof werd gecontinueerd. Waar wel nieuwbouw verrezen is, is dit vooral op de plek van vroegere bebouwing gebeurd. Er zijn zelfs locaties waar in de 19e eeuw nog een boerderij stond, maar nu geen bouwwerken meer te vinden zijn. De bebouwing is een evenwichtige mix van 18e tot laat-20e-eeuwse, individueel ontworpen objecten met een passende dorpse uitstraling, met daarbinnen enkele markante gebouwen. De inrichting van de openbare ruimte is terughoudend, sober en dorps. Er staan enkele monumentale / beeldbepalende bomen. Opmerkelijk is wel dat door de ingrijpende transformatie van de omgeving de situering van tuinen en kavelgrenzen gewijzigd is. Er is als het ware een restzone van groen overgebleven tussen gehucht en kanaal waardoor de duidelijke vroegere scheiding tussen tuinen en akkerland niet meer aanwezig is.

Door de aanleg van het Julianakanaal is de relatie tussen Oud-Roosteren en zijn vroegere akkercomplex verloren gegaan. De relatie met het dal van de Vloedgraaf is sterk veranderd door de normalisatie van de beek.

Cultuurhistorische waarden
De belangrijkste waarden van Oud-Roosteren hebben te maken met de interne structuur van het dorp, aangezien de relatie met het landschap minder waardevol is. Belangrijk zijn vooral de gespaard gebleven infrastructuur, de kenmerkende strooiing van gebouwen daarlangs (deels agrarisch van aard, met onder meer enkele carrévormige boerderijen), de groene ruimtes achter en tussen de bebouwing en enkele beeldbepalende bomen. De belangrijkste groene ruimte is wel de voormalige kerkplek, dat met het kerkhof ernaast een centraal ensemble in het dorp vormt. Meer in zijn algemeenheid is kenmerkend dat het dorp vrijwel overal bestaat uit een enkele rij bebouwing langs de weg, zodat alle achtertuinen aan groen grenzen. Uitzondering daarop vormen enkele grotere agrarische bedrijven met stallen, welke stallen binnen het dorp geen cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.



Het oude kerkhof in het dorp Oud-Roosteren (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

15 Susteren



Susteren in 1842 (TMK; bladen deels overlappend)	*Susteren circa 2010 (Top25)*

Historische ontwikkeling
Aan het laatmiddeleeuws stadje Susteren zijn twee nederzettingsfasen voorafgegaan. Eind zevende eeuw werd een kloosternederzetting gesticht op een terrein waar we nu de Amelbergabasiliek en kerkplein terug vinden. Deze nederzetting bevond zich op een verhoging in het landschap en was omgeven door moerassen, welke doorsneden werden door kreken. Deze vrouwenabdij, mogelijk in een Iers-Columbaans traditie, was mogelijk een dubbelklooster.
Via een al dan niet natuurlijke doorgang was deze verhoging verbonden met de belangrijke noord-zuid verbindingsweg aan de oostzijde van de Maas op het terras van Eisden Lanklaar, waar een halve kilometer verder een landbouwnederzetting lag (Feurth).
In hoeverre er zich mensen vestigden in de directe omgeving van het klooster, is moeilijk te achterhalen. Wel zal de elfde en twaalfde eeuw hierin verandering hebben gebracht. De abdij werd immers in die periode geheel herbouwd in een carré-vormig klooster. Deze hoogmiddeleeuwse nieuwbouw van de abdij trok veel ambachtslieden en in hun kielzog handelslieden aan. Deze vestigden zich langs de verbindingsweg, die samen met een afkortingsweg, een “driehoek” vormde en zo evolueerde tot het ovaalvormige plein welk wij kennen. Hier vormde zich dus een tweede nederzetting, de pre-stedelijk kern rondom de ruimte die men later *markt* noemde.
In de beginfase zal de noodzaak aan een molen voelbaar zijn geweest en heeft men, zoals op vele plaatsen gebruikelijk is stromend water naar de molen gebracht. De Rode Beek kreeg een aftakking in het dalletje tussen de twee terrassen.
Ten zuiden hiervan was het grondgebied , uitgezonderd de verhoging met de abdij, nogal moerassig. Het hele gebied in de zuidoost hoek is tot ongeveer zestig jaar geleden onbebouwd gebleven en als een soort groene long gebruikt. In de zuidwesthoek lagen de *stadsweieren,* wellicht brandvijvers, die aangesloten waren op de *kleine gracht*.
In 1260 of daaromtrent kreeg Susteren stadsrecht van Dirk van Valkenburg en werd Susteren versterkt en kreeg een omlopende gracht met wal. Aanvankelijk kende Susteren drie poorten, na ca. 1500 nog slechts twee.

Susteren was een plattelandsstadje. Het grootste gedeelte van de bevolking vond zijn nering in de landbouw en veeteelt, dit kunnen we uit de lijsten van beroepen afleiden. Het hebben van een paard en een koe was al vaak een teken dat men goed kon leven.
Het stadje was in drie kwartieren verdeeld: Kerkkwartier, Winkelkwartier en Feurderkwartier.
De poorten van Susteren verdwenen rond 1840 toen Susteren met het overige Limburg terug aan het koninkrijk Nederland kwam en er een goede verbindingsweg aan de oostzijde van de Maas moest komen. De wegversmallingen door de poorten gevormd moesten voor het verkeer wijken.
Rond 1960 verdwenen de omlopende gracht en bijbehorende wal geheel uit het Susterense landschap.

Ruimtelijke karakteristiek
De historische ruimtelijke structuur van Susteren is nog goed herkenbaar. Bepalend zijn a) het tracé van de grote verbindingsweg aan de oostzijde van de Maas, welke vanuit Wijk bij Maastricht via Holtum, Holtummerweg (met Rijksweg Zuid), Winkelstraat, Raadhuisstraat, Marktstraat, Feurthstraat, Louerstraat en Roermondseweg (nu: Rijksweg Noord) naar de kapel bij Schilberg en vervolgens naar Roermond liep, en b) binnen het stadje Winkelpoort-Winkelstraat – Voorderstraat (Raadhuisstraat en Marktstraat) en Feurderpoort. Verder relevant is de verbinding tussen de verhoging met abdij en de Kerkstraat. De open plek ten noorden van de Amelbergabasiliek is nu ingericht als plein. In vroeger eeuwen stond hier de abdij en in de stenen zijn de contouren van de kloostergang aangegeven. Ook is dit de ruimte waar een 7e-eeuwse waterput wordt afgedekt met een herdenkingssteen. Tevens heeft men symbolisch de laatmiddeleeuwse gracht van de abdij teruggebracht; ze volgt niet precies de oorspronkelijke loop.

Het relatieve grote gebied begrensd door de percelen aan de Kerkstraat (en Salvatorstraat), de Rode Beek (toenmalig) en de omlopende grachten en wal werd in de zestiger jaren van de vorige eeuw volgebouwd en het aangrenzend gebied tot aan de percelen van de Stationsstraat eveneens. De Molenlaan is de hoofdweg in deze wijk en was een verlenging van de Wijnstraat tot aan de Stationsstraat. Hiervoor verdween wel de Rode Beek uit het dorp en werd via de zuidwestelijke gracht om het voormalige stadje geleid. Het bochtige beektracé vormt echter nog op veel plekken de grens tussen tuinen, waardoor het vroegere verloop vanuit de lucht nog te volgen is.
Door een herinrichting van de Marktstraat werd de Molenlaan de belangrijkste verbindingsweg tussen de zuidelijke toegang van Susteren en de wijken Mariaveld en Heide.
Ook de stadsgracht is vrijwel volledig gedempt In de infrastructuur van na de demping is alleen aan de westzijde en aan de noordwestzijde bij de Bleekwal het vroegere verloop van de gracht nog herkenbaar; aan de noordoost- en zuidzijde en in mindere mate aan de oostzijde is bij uitbreiding van bebouwing en infrastructuur geen rekening gehouden met het verloop van de vroegere stadsgracht. Hierdoor zijn de grenzen van de oude stad nog maar beperkt afleesbaar in de ruimte.

Met betrekking tot de bebouwing valt op dat Susteren bebouwing kent uit een groot aantal perioden, die elkaar afwisselen. Van planmatige woningbouw op grotere schaal is binnen de oude gracht geen sprake, uitgezonderd de Molenlaan en omgeving. Er zijn slechts enkele panden van vóór 1800 te vinden, althans voor zover te achterhalen op basis van de BAG-gegevens. Deze gegevens blijken in de praktijk voor de oudere panden niet altijd secuur te zijn. De nokrichtingen van de bebouwing staan haaks op de straat (smalle percelen) of liggen parallel aan de straat (bredere percelen). In een aantal woningen bevinden zich brede dubbele deuren met een gemetselde toog. Deels zal het gaan om stadsboerderijen met in later eeuwen verfraaide voorgevels, deels om doorgangen voor koetsen van burgerwoningen.
Relevant is ook de bebouwing uit de periode 1946 – 1960. Susteren is zwaar getroffen tijdens de Tweede wereldoorlog, wat zich in het bebouwingsbeeld weerspiegelt.
De bebouwing van na 1960wijkt in maat en schaal ten dele sterk af van de kleinschalige bebouwing uit de periode vóór 1960. Bebouwing ná 1960 vond grotendeels plaats op nog onbebouwd terreinen.

Bij gelegenheid van deze nieuwbouw zijn dec restanten van het oude tracé van de gracht deels overbouwd.

Steden kenmerkten zich vaak door bebouwing langs de straten met daarbinnen groene ruimtes, omsloten door bebouwing. Dat patroon bestond en bestaat ook in Susteren, vooral binnen de bouwblokken aan weerszijden van de Salvatorstraat. Tot ver in de 20e eeuw lag er achter de bebouwing aan de oostzijde van de Salvatorstraat nauwelijks verdere bebouwing en lag de Kloosterstraat volledig in het groen. Verdichting van de bebouwing na de Tweede Wereldoorlog en de aanleg van de Molenlaan heeft dit beeld verder veranderd, waardoor het groene karakter is afgenomen. Het groen is verder gefragmenteerd en in private tuinen teruggedrongen. Vooral het groen achter de bouwblokken aan weerszijden van de Salvatorstraat/Jodenstraat en aan achter bouwblokken aan weerszijden van de Marktstraat is historisch relevant.



Het Marktplein van Susteren, deels in gebruik als parkeerplaats (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

Cultuurhistorische waarden
Tot de belangrijkste cultuurhistorische waarden van Susteren behoort de ruimtelijke structuur van wegen met bijbehorende rooilijnen, waarbij vooral de ruimtelijke dimensie van de Marktstraat in het oog springt. Het restant van de Roode Beek is waardevol, evenals het verloop van de beek dat nog in de verkaveling van de tuinen zichtbaar is. Van het tracé van de stadsgracht resteert alleen het gedeelte dat na aanleg van Molenlaan en de omleiding van de Roode Beek in het nieuwe beektracé is opgenomen. Als we kijken naar de bebouwingskarakteristiek is vooral de kleinschalige, afwisselende woningbouw (zowel in type als ouderdom) langs de oude infrastructuur van waarde: elk individueel pand is anders en heeft vaak ook een andere ouderdom dan zijn buurman. Veel panden die zich 19e- of 20e-eeuws tonen kunnen in werkelijkheid een oudere kern met bijzondere bouwhistorische

sporen bevatten. Daarbij zijn ook de rooilijnen, zoals die langs de Marktstraat, van belang. Samenhangend met de kleinschaligheid van bebouwing is de waardevolle fijne verkaveling van huispercelen met groen in oude tuinen binnen bouwblokken. Bijzonder is uiteraard ook de Amelbergabasiliek met omringende bebouwing en open ruimte als overblijfsel van het klooster.

Een bijzondere kwaliteit in de kern van Susteren wordt gevormd door de vele bebouwing uit de wederopbouwperiode, meer specifiek de periode 1946 – 1960. Karakteristieke bebouwing uit de periode 1961 – 1969, zoals langs de destijds nieuw aangelegde Molenlaan, vraagt om een nadere studie waar het om de cultuurhistorische waarde gaat. Hetzelfde geldt voor de Ruitersweg, die overigens maar ten dele binnen het ensemble valt.[1]

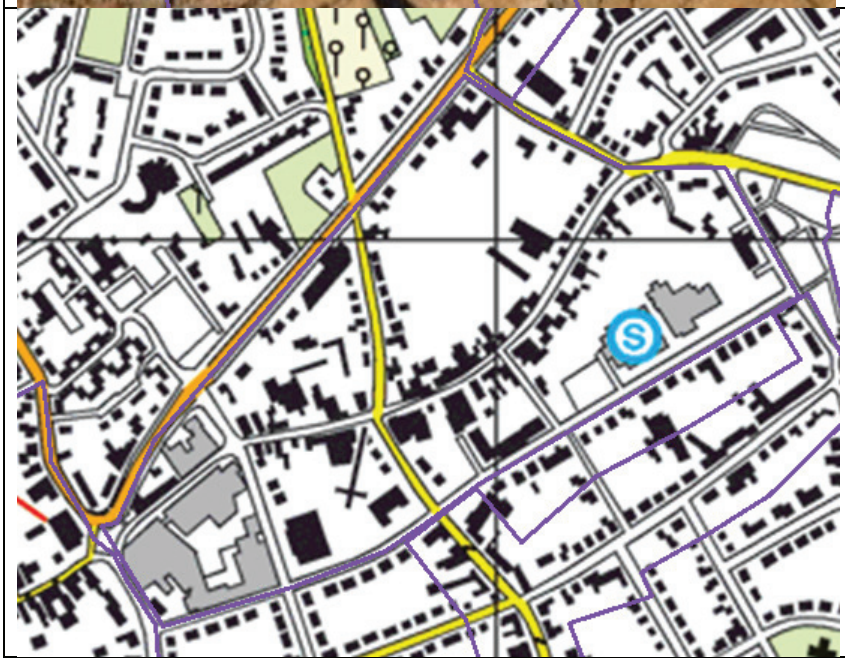
De planmatige woningbouw in de noordwesthoek (Bleekwal, Aan de Rode Beek) en de grootschalige bebouwing ten oosten van de Amelbergabasiliek, allemaal van na 1960, verstoren juist het kleinschalige historische stadsbeeld en hebben een negatieve waarde ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

[1] Naoorlogse woningbouw is maar ten dele onderwerp van studie geweest in het kader van de cultuurhistorische waardenkaart en niet door vakspecialisten op het gebied van wederopbouwarchitectuur beoordeeld. Daar ligt mijns inziens een belangrijke lacune.

16 Feurth



Feurth in 1842 (TMK)



Feurth circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling

Op de rand tussen twee middenterrassen van de Maas ontstond een landbouwnederzetting, zoals die in de vroege middeleeuwen meer ontstonden in het Maasdal en langs dalen van grotere beken. Het oudste wegennet, georiënteerd op waterwegen, duidt erop dat de belangrijkste weg een noord-zuid verbinding aan de oostzijde van de Maas was (Tranchotkaart: Grande Route de Maastricht à Roermond) en de weg (IJsstraat, nu deels Stationsstraat) richting Isenbruch (oriëntatie Rode Beek) die zich aldaar opsplitst in twee wegen in beekdalen. Ook geven toponiemen nog iets weer van hoe het landschap er in de vroege middeleeuwen uitzag. De landbouwnederzetting vormde in de elfde/twaalfde eeuw samen met de pre-stedelijke kern aan de markt een langgerekt lint van

bebouwing. Wellicht vormde de voorde in een ouder tracé van de Rode Beek de begrenzing van beide woonkernen. Het is waarschijnlijk steeds een landbouwnederzetting geweest, die gedurende vele eeuwen een bevolking van 200 tot maximaal 250 personen heeft gehad. Na 1800 is de bebouwing steeds verder verdicht, zodat een vrijwel aaneengesloten bebouwingslint ontstond. Feurth wordt in de vroegmoderne tijd vaak als voorstad gezien van Susteren. Het is inderdaad een lang lint dat aansluit aan de Feurderpoort van Susteren.
De oudste vermelding van *Voirde (Feurth)* is in 1402, in de parochiële jaarlijkse verantwoording. De naam is afgeleid van een voorde ter hoogte van de Feurtherpoort in de Rode Beek.

Ruimtelijke karakteristiek
Het ensemble wordt gevormd door de Feurthstraat met een klein gedeelte van de Louerstraat, een deel van de Ijsstraat en de Spiekersteeg (begin Dieterderweg langs de gracht). Bebouwing was er door de eeuwen alleen langs de Feurthstraat op een enkele woning na aan de Spiekersteeg en de Louerstraat.
De wegenstructuur is nog helemaal intact. Wel zijn er diverse aftakkingen na 1960 gekomen (Willibrordstraat, Swentiboldstraat en Lesschenbroekweg). Verder is het kruispunt (oorspronkelijk eigenlijk twee dicht bij elkaar gelegen T-splitsingen “rechtgetrokken”.
Ten noorden van de woonkern lagen de akkers (Munsterveld, Middelveld en Lendveld) en ten zuiden sloot op dit gebied een moerassig gebied aan (Lesschenbroek, Klein Lesschenbroek en Poel).
De eerste aantasting van het ensemble kwam doordat het tracé van de oude Rijksweg Noord in één rechte lijn naar de locatie van de vroegere Feurderpoort getrokken werd. De tuinen van de woningen aan de noordzijde werden er door doorsneden. In 1939 werd de open ruimte aan de noordzijde verstoord door de aanleg van een nieuw gemeentehuis met een groot plein.
Door inbreiding aan de Rijksweg Noord en aanleg van nieuwe grote woonwijken ten zuiden en ten noorden van het ensemble werd het geheel ingekapseld. De weiden aan de zuidzijde met de graven en de akkers aan de noordzijde zijn de laatste halve eeuw geheel uit het beeld verdwenen.
Een deel van de afwatering tussen het Lesschenbroek en de straat is behouden gebleven (bij nr. 88). De enkele jaren geleden opgeruimde restanten van een brug tussen Stationsstraat 1 en 1a herinnerde nog lang aan een oude voorde in voornoemde graaf bij de IJsstraat (nu: Stationsstraat)

Aan de Feurthstraat zelf bevinden zich volgens de BAG drie 18e-eeuwse panden staan (Feurthstraat 34, 65 en 78), waarbij het niet uitgesloten is dat ook andere panden ouder zijn dan hun officiële datering aangeeft. Evenals binnen de grachten van Susteren is de ouderdom van de panden zeer gevarieerd en staan panden van heel verschillende ouderdom naast elkaar. Niet alleen werden bestaande panden in de afgelopen eeuwen soms vervangen, soms ook werd tussen bestaande panden een nieuw pand gebouwd. Daardoor is het lint zeer geleidelijk verder verdicht en toont Feurth zich nu als een vrijwel aaneengesloten lint zonder veel zicht op de achtererven. De bebouwing is merendeels laag en kent kappen.

Pas na 1900 is langs de Louerstraat gebouwd. Hier is sprake van vrijstaande woningen. Ook is de variatie qua ouderdom beperkter. Aan de Louerstraat is nog wel sprake van kleinschalige bouwwerken. Eveneens in de twintigste eeuw ontstonden er woningen langs de Rijksweg . Hier vind men ook grootschalige bebouwing .

Eeuwenlang, tot enige decennia geleden, kwam het verkeer van Maaseik (B) naar de Selfkant (D) door Feurth, met name Bovenste Feurth.

Cultuurhistorische waarden
Belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten van Feurth zijn de diversiteit (in type en ouderdom) aan kleinschalige historische bebouwing langs de Feurthstraat als deel van de grote noord-zuid verbindingsweg aan de oostzijde van de Maas en structuurdrager. Deze bebouwing varieert qua ouderdom van de 18e eeuw tot heden. Belangrijk zijn ook de bijbehorende, plaatselijk nog

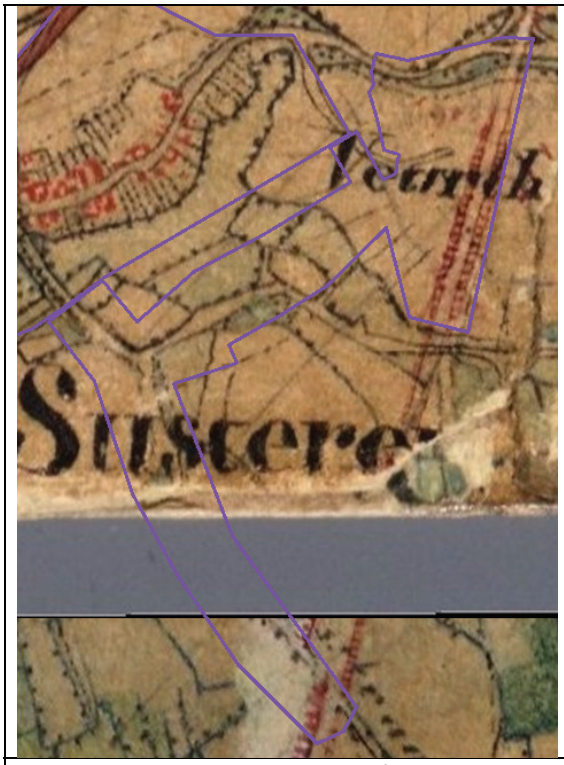
aanwezige groene tuinen en zuidelijke begrenzing van de tuinen door de oude afwatering. Karakteristiek langs de Louerstraat is de (vroeg) 20e-eeuwse bebouwing met zeer diepe tuinen, het gevolg van een reeds eerder aanwezige kavelstructuur.

Negatief op deze cultuurhistorische kwaliteiten werken de grootschalige bouwwerken buiten (ten noorden en zuiden van) het lint en de uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde, waardoor het groene karakter van de tuinen op sommige plekken verdwenen is.

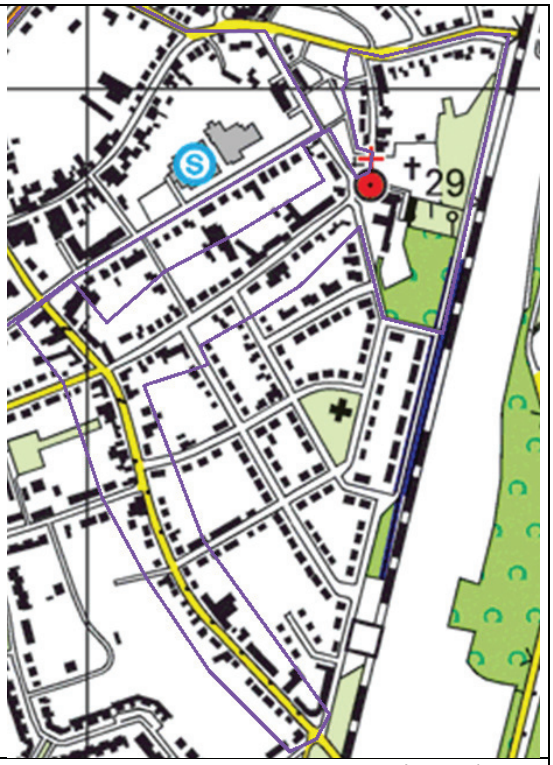


De gevarieerde lintbebouwing van Feurth (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

17 Mariaveld-Stationsstraat



Mariaveld-Stationsstraat in 1842 (TMK; bladen overlappend)



Mariaveld-Stationsstraat circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling

De Stationsstraat maakte in vroeger eeuwen onderdeel uit van de IJsstraat, een vroegmiddeleeuwse (of oudere) weg door een moerassig gebied vanaf het terras van Eisden-Lanklaar naar het hoogterras van de Maas, met name naar Isenbruch (D). Deze weg is altijd onbewoond gebleven, gezien de toch moerassige omgeving niet verbazingwekkend. Het was steeds de enige verbindingsweg vanuit Susteren-Feurth naar de Selfkant op Susterens grondgebied.

Door de aanleg van een spoorlijn en met name van een station rond 1860 kreeg de weg bewoning. Nu werd de weg tevens de verbinding tussen het station en de bewoning van Susteren, Dieteren en Feurth. In de buurt van het station werden een hotel, restaurant, opslag voor producten enz. gebouwd. Er kwam bedrijvigheid. Ook langs de Stationsstraat richting Feurth ontstond bewoning, deels inspelend op de nieuwe activiteiten rond het spoor.

Een gevolg van de spoorlijn was ook dat er verschillende spoorwegovergangen kwamen: in de Koyerstraat (verlengde Feurthstraat), Rijdtstraat (begon aan de Stationsstraat) en de Stationsstraat zelf.

Bij de grootschalige winning van de kolen in Zuid Limburg in het begin van de twintigste eeuw werd aan Susteren een spoorwegemplacement toegewezen om via de heuvel treinen voor diverse bestemmingen in het land in elkaar te zetten. Dit zorgde voor vele nieuwe inwoners in Susteren en er werden nieuwe wijkjes aangelegd: Mariaveld, Kavinksbos en Vincentiusplein (inmiddels verdwenen). Ook werden een nieuwe kerk, klooster, school en winkels gebouwd en in de omgeving kwamen woningen. Het voormalig tracé van de Rijdstraat werd Vincentiuslaan en de Marialaan werd nieuw aangelegd. Tussen 1915 en 1930 was er veel bouwactiviteit. Ook kwam er enige bebouwing langs de Koyerstraat (Wilhelminalaan). Voor de hogere functies bij NS ontstonden enige woningen langs de Heerenstraat.

De spoorwegovergang in de Rijdstraat en Koyerstraat verdween en daarvoor in de plaats kwam een tunnel, welke de verbinding vormde met Heide en Kavinksbos.
In 1918 werd de Mariakerk in gebruik genomen. Het was een rectoraat afhankelijk van de Amelbergaparochie. De Lazaristen hadden de kerk en een aangrenzend klooster gebouwd en leverden de eerste rector, Willem Meuffels, een oud-inwoner van Dieteren. Momenteel is het een zelfstandige parochie.
Het ensemble bestaat uit de Stationsstraat, Vincentiuslaan alsmede de omgeving van de Kerk van OLV Onbevlekt Ontvangen met een gedeelte van de Marialaan, Rector Meuffelsstraat en Spoorstraat. Het gebied kwam in ontwikkeling na de aanleg van de spoorlijn Maastricht-Venlo, onderdeel van Staatslijn E, in 1865. In 1914 werd door de NS besloten bij Susteren een rangeerterrein aan te leggen om de kolen uit de Limburgse mijnen op een ordentelijke manier te kunnen afvoeren. Ten behoeve van het spoorwegpersoneel werden nieuwe woningen gebouwd en verrees in 1917-1918 ook een rooms-katholieke kerk. De Orde der Lazaristen nam de zielzorg op zich. Bij de kerk verrees een klooster. Langs de Rector Meuffelsstraat werden vooral direct na de Tweede Wereldoorlog woningen gebouwd.

Ruimtelijke karakteristiek
Langs de Stationsstraat bevindt zich bebouwing vanaf de zestiger jaren van de negentiende eeuw. Verdere inbreiding van de Stationsstraat vond plaats nadat Susteren omstreeks 1915-1930 uit zijn jasje groeide. De bewoning aan de noordzijde van de Vincentiuslaan en die van de Marialaan aan de westzijde dateren eveneens voor een belangrijk deel uit deze periode. In de jaren ’60 en ’70, toen de wijk in zuidoostelijke richting vergroot werd, zijn ook langs met name de Vincentiuslaan nieuwe panden verrezen. De lintbebouwing langs Stationsstraat en Vincentiuslaan bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen of blokken van twee woningen. Dichter bij de kerk komt aaneengesloten bebouwing voor. De bebouwing langs de Stationsstraat, Rector Meuffelsstraat en Vincentiuslaan is voornamelijk uitgevoerd met twee bouwlagen en een kap, waarbij de nok meestal evenwijdig aan de straat en soms haaks op de straat staat. Sterk contrasterend kleurgebruik in metsel- of schilderwerk komt niet voor. Alle bebouwing heeft een ondiepe voortuin of staat direct tegen de openbare ruimte. Ondanks de grote verscheidenheid aan architectuur zorgt deze regelmaat in de maat en schaal voor een zekere eenheid. Des te opvallender is derhalve de eenlaagse bebouwing aan de Stationsstraat. De Vincentiuslaan leidt naar het markeringspunt van de wijk, de kerk met het klooster. Ondanks dat de stedenbouwkundige opzet van de wijk niet duidelijk een centrum laat zien, heeft de wijk hierdoor toch een zeer belangrijk ankerpunt gekregen.

Cultuurhistorische waarden
De waarde van de wijk schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet van kruisende wegen, waarbij de Vincentiuslaan geprojecteerd is op de monumentale kerk met klooster. De relatie met het nabijgelegen spoor is eveneens van belang. Alhoewel individuele panden geen bijzondere architectonische waarde hebben, vertegenwoordigt het geheel wel een zekere waarde. Het betreft dan hoofdzakelijk het feit dat het om linten van in bouwmassa en opzet min of meer gelijkaardige, maar in architectuur verschillende panden uit uiteenlopende periode, maar met een sterke nadruk op de jaren ’20, toen de basis voor de wijk werd gelegd. Enkele oudere panden laten zien dat de Stationsstraat als verbinding tussen de kern van Susteren en het station al eerder verspreide bebouwing kende. Relevant aan de bebouwing is ook dat hier, in tegenstelling tot in andere dorpen en steden langs het spoor, geen villabebouwing aan de weg naar het station ontstond. Dat maakt de Stationsstraat van Susteren alleen al bijzonder. Een negatieve uitwerking op de waarde heeft de niet-passende bebouwing in de linten, zoals eenlaagse bebouwing langs de Stationsstraat.



Ook de oudste bebouwing laat al twee bouwlagen met een kap met nok parallel aan de weg zien (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

18 Oude Rijksweg-Noord



Oude Rijksweg-Noord in 1842 (TMK)



Oude Rijksweg-Noord circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
De Oude Rijksweg-Noord werd in de veertiger jaren van negentiende eeuw aangelegd. Het was een direct gevolg van het verlies van Belgisch Limburg en een goede verbinding richting Maastricht aan de oostzijde van de Maas noodzakelijk werd. De aloude verbindingsweg werd – zeker in ons gebied recht gemaakt, waardoor diverse stukken rechts en links van het tracé bleven liggen. Binnen het ensemble Feurth werden zelfs de tuinen aan de noordzijde doorsneden.
Aan de weg is, zoals ook vóór de aanleg van de rechtgetrokken weg, verstoken van woningen. Op één woning na binnen het ensemble Feurth kon geen woning langs de weg gesignaleerd worden. Pas in de twintiger jaren zien we buiten het ensemble Feurth zien we een drietal woningen aan het tracé tussen de Tiendschuur en de Kromstraat. Dan volgt een decennium of anderhalf dat er relatief veel gebouwd wordt. Een vijfentwintig tot dertig huizen zijn er in 1937. Na e oorlog treedt verdere verdichting op.

Ruimtelijke karakteristiek
Kenmerkend voor de rijkswegen in Nederland, die soms nog deze naam dragen, is de duidelijk op de tekentafel ontworpen rechte vorm. Het is een mooi voorbeeld van ‘ontworpen Nederland’. Vaak is de historische laanbeplanting in de vorm van eikenbomen, die langs dergelijke rijkswegen volgens voorschriften werden aangeplant, niet meer aanwezig door latere wegverbreding. Wanneer dat wel zo is, zijn het vaak majestueuze lanen. De huidige beplanting langs de Oude Rijksweg-Noord is relatief jong, en ook hier zal het dus nog een tijd duren voordat weer sprake is van een monumentale laan. Het vroegere, voorgaande tracé bestaat ook nog: het is de Oude Roermondseweg. Daarlangs staan, deels binnen en deels buiten het ensemble, enkele veldkruizen.

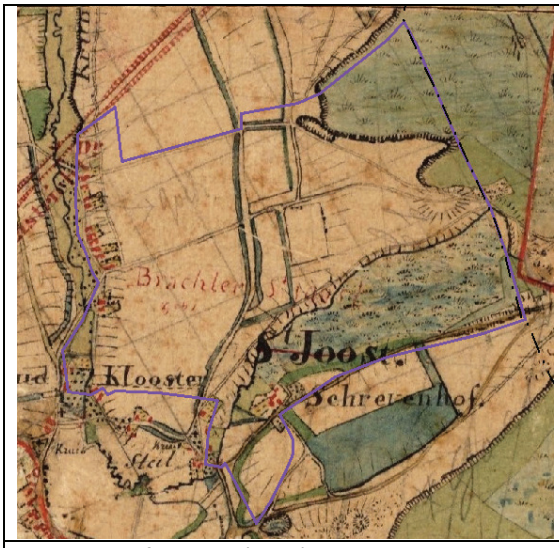
De bebouwing langs het gedeelte van de Oude Rijksweg-Noord binnen het ensemble is divers van aard. Karakteristiek zijn een huizenblok uit de periode 1880-1895 en een daar tegenover liggend pand uit diezelfde periode. Alle overige panden dateren uit de 20e eeuw, een mix van panden van zowel vóór als na de Tweede Wereldoorlog. Interessant is een blok van drie woningen uit 1940, waarbij we opmerken dat bouwwerken die tijdens de Tweede Wereldoorlog tot stand kwamen relatief zeldzaam zijn in Nederland. De periode 1940-1942 valt daarbij overigens vóór de periode dat er vrijwel niet meer werd gebouwd (1943-1945). Het object zelf heeft overigens geen specifieke kwaliteiten.

Cultuurhistorische waarden
De belangrijkste waarden zijn het tracé van de weg als zodanig, dat doorloopt buiten het ensemble, en het cluster aan interessante bebouwing. Daarbij is vooral de laat-19e-eeuwse bebouwing interessant, en de overige vooroorlogse bebouwing beeldondersteunend. Verder waardevol zijn de onverharde voorganger (Oude Roermondseweg) met de veldkruisen daarlangs.

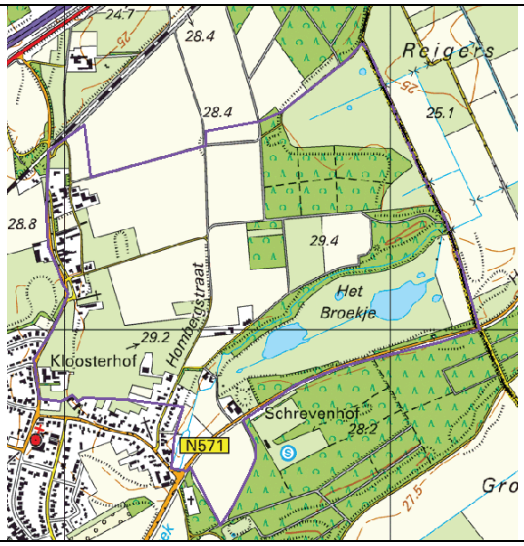


Oude bebouwing aan de Oude Rijksweg-Noord (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

19 Schrevenhof



Schrevenhof in 1842 (TMK)



Schrevenhof circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Ten noorden van Sint Joost ligt de Schrevenhof, een boerderij waarvan de naam is afgeleid van ’s Gravenhof, de hoeve of hof van de graaf. De Schrevenhof was een leengoed van het nabijgelegen kasteel Montfort.

Ruimtelijke karakteristiek
De Schrevenhof lag gesitueerd in de oksel van twee haaks~~,~~ op elkaar staande akkercomplexen, die beide door houtwallen in meerdere kampen verdeeld waren. Een moerassige laagte bevond zich eveneens tussen beide akkercomplexen. Ten westen van het westelijke akkercomplex lag een smal beekdal, waaraan – tegen de flank van het akkercomplex – een bebouwingslint lag. In het beekdal lag het oude kloostercomplex van de Cauliten.

De geschetste historische landschappelijke karakteristiek is ook nu nog goed te herkennen. De westelijke bouwlandkamp met een fraaie steilrand aan de westzijde vormt nu één aaneengesloten veld, maar is als akkercomplex nog te herkennen, en aan de oostelijke zijde wordt het afgesloten door een bosgordel van wisselende breedte. Deze bosgordel is grotendeels op voormalig akkerland ontstaan, en versterkt het typische omsloten karakter van een bouwlandcomplex. De wegenstructuur over het akkercomplex, is nog voor een belangrijk deel intact. De verkaveling lijkt wel opgeschaald. Negatief werkt het hekwerk rond de akker.

Aan de westzijde van het westelijke akkercomplex ligt nog steeds het deels agrarische bebouwingslint, dat deels een dubbellint is geworden en veel 19e-eeuwse bebouwing kent. Ook hier ligt langgerekte bebouwing met de korte zijde naar de straat. Het beekdal is hier echter in de huidige structuur alleen nog herkenbaar aan de steilrand. De zuidoostelijke kamp, die overigens buiten het ensemble valt, is al in de 19e eeuw in zijn geheel bebost. Tussen beide kampen ligt het moerasgebied, dat door een natuurontwikkelingsproject van Het Limburgs Landschap weer als natte zone hersteld is. Alleen de kunstmatig aandoende natte poelen passen niet in het historisch landschap. Eveneens karakteristiek is het lage gebied tegen de bosgordel van de westelijke kamp. De historische Hombergstraat en Schrevenshofsweg als grenzen tussen broekgebied en de respectievelijke bouwlandcomplexen worden geflankeerd door groen, maar zijn deels gemoderniseerd; langs de Schrevenhofsweg ligt een vrijliggend fietspad. Aan de punt van dit

broekgebied ligt de Schrevenhof, een rijksmonument dat door fraai groen wordt omringd. Ook het klooster in het niet meer herkenbare beekdal is een rijksmonument.

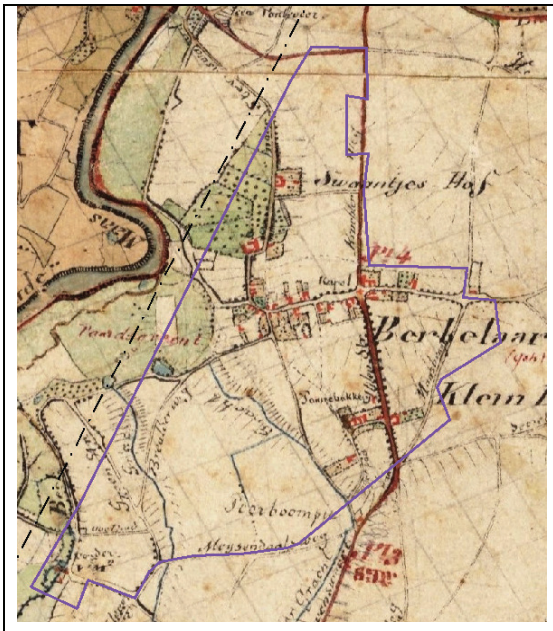
Ten aanzien van de bebouwing is vooral de uitbreiding van Sint Joost aan de zuidzijde (met historisch niet passende bebouwing) een potentiële aantasting van de waarde.

Cultuurhistorische waarden
De herkenbare hoofdstructuur van het landschap met zijn gradiënten is een belangrijke waarde in het ensemble Schrevenhof. Het betreft dan het fraaie, open akkercomplex aan de westzijde, die op de oostrand wordt geflankeerd door een brede boszone en zich – meer dan elders in de gemeente – duidelijk door het grondgebruik van het natte, lage zuidoostelijke gebied onderscheidt. Het natte karakter van deze laagte, die zich langs de bosrand richting het noorden uitstrekt, laat nog zien hoe de grote broekgebieden van Echt-Susteren er in het verleden uitzagen. In het gebied bevindt zich monumentale bebouwing met bijpassend groen, in de eerste plaats de Schrevenhof zelf, en daarnaast het klooster dat ten westen hiervan is gelegen. Ook de bebouwing in het noordwesten als een lint langs de akker is relevant, enerzijds vanwege de grote dichtheid aan oude (19e-eeuwse) bebouwing en anderzijds vanwege de landschappelijke setting: op de overgang van een (relatief onherkenbaar) beekdal en het wat hoger gelegen akkercomplex. De volledige wegenstructuur is historisch waardevol.

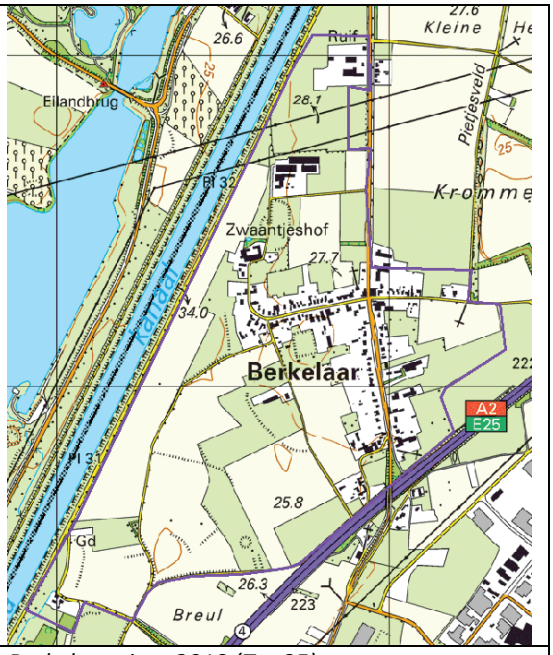


De Schrevenhof in 't monumentale groen (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

20 Berkelaar



Berkelaar in 1842 (TMK)



Berkelaar circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Berkelaar heeft een middeleeuwse oorsprong en ontstond op de overgang van terras naar Maasdal. In het gehucht stond sinds de middeleeuwen een kapel, waarvan we tegenwoordig de derde generatie nog terugvinden nadat de vorige in 1959 ten behoeve van een wegverbreding werd afgebroken.

Ruimtelijke karakteristiek
Op de overgang van Maasterras naar het dal van de Oude Maas ligt het gehucht Berkelaar, dat zich ontwikkelde langs twee haaks op elkaar staande wegen, de Kapelstraat en de Swaantjesweg. In de 19e eeuw had de Kapelstraat vooral het karakter van een lintbebouwing met vrijliggende huizen op ruime percelen, terwijl langs de Swaantjesweg enkele grotere hoeven lagen. Het gehucht werd vrijwel in zijn geheel omgeven door uitgestrekt open akkerland van het veld van Echt, waarbij ten westen van de Swaantjesweg een lager gelegen broekgebiedje met boomgaarden en bosopstand lag en nog wat verder naar het westen het grasland van het dal van de Oude Maas. Op dit dal kwamen diverse beken uit, die door smalle dalen in het veld naar het noordwesten liepen.

In de vroege 19e eeuw werden ook in Echt vanuit de overheid de wegen verbeterd. Berkelaar kreeg hierdoor zijn eerste verharde weg , de Maasbrachterweg. Hierlangs lag ook een pannenbakkerij en een enkel erf, maar verder liep de Maasbrachterweg toen nog vrij door het open akkerland. Voor het overige hebben we te maken met vrijwel alleen maar historische wegen binnen het ensemble. Sinds de 19e eeuw zijn er wel enkele wegen verdwenen. Een voorbeeld daarvan is het deel van de Hagelkruisweg vanaf het veldkruis aan de Heiweg richting het viaduct Maasbrachterweg-A2. Een boom in het veld en een streep door het land herinneren nog aan deze weg.

De belangrijkste ruimtelijke transformaties waren voor Berkelaar echter de aanleg van het Julianakanaal vanaf 1925, waardoor de relatie met de Oude Maas verdween, en de aanleg van de A2 tussen 1963 en 1965. Daardoor werd Berkelaar met zijn omliggende akkerland tussen infrastructuur

ingeklemd en kwam het enigszins geïsoleerd te liggen. Bewaard gebleven bebouwing ligt bovendien in de schaduw van de brug over de A2.

Daarnaast zien we vanaf de jaren 1950, een nieuwe bewoningsas ontstaan langs de vroeg verharde Maasbrachterweg, vooral richting de huidige A2. Dat is weliswaar in lijn met een uitbreiding van het dorp langs hoofdwegen, maar betekent anderszins een doorbreking van de open zichtrelatie tussen het akkerland aan weerszijden van het dorp. Daarmee is er een duidelijke ruimtelijke scheiding in het gebied ontstaan, mede omdat men nu nog slechts door bebouwd gebied de afstand tussen dorp en snelweg kan afleggen en de relatie met het open landschap verloren is. Daarmee beoordelen we deze uitbreiding langs de Maasbrachterweg niet direct als waardevol, zij het dat er vanuit de vroegste ontwikkelingen – de pannenbakkerij en directe omgeving – met name nabij de snelweg enkele interessante gebouwen staan. Het meest zuidelijk deel van het lint langs de Maasbrachterweg is daardoor cultuurhistorisch wel interessant. Dit gehucht, dat inmiddels vastgebouwd is aan Berkelaar, stond vroeger bekend als Klein Berkelaar. Het is dan ook jammer te noemen dat de laatste openingen in het lint langs de Maasbrachterweg als bouwgrond zijn bestemd.

Op enkele plekken is ook midden op het veld, het open akkerland, bebouwing verrezen, wat de openheid van het landschap geen goed doet. Dat geldt bijvoorbeeld voor bebouwing aan de Oude Stevensweerterweg en relatief grote agrarische bebouwing bij een boerderij aan de Swaantjesweg en een, aan de Maasbrachterweg gelegen, volledig nieuw bedrijf.
Als we naar het historische gehucht zelf kijken zien we dat de bebouwing in de 19e eeuw een mix moet zijn geweest van carréboerderijen en langgevelboerderijen, die met de korte zijde naar de weg gepositioneerd waren. Alhoewel carréboerderijen inmiddels niet of nauwelijks meer voorkomen, is het bebouwingsbeeld nog heel herkenbaar. Veel bestaande bebouwing, zelfs de jongere, is langgerekt en met de korte zijde naar de weg gebouwd. Ook de nokrichting staat daarbij veelal haaks op de weg. Als we naar de individuele bebouwing kijken, zien we dat vooral aan de Kapelstraat en het aangrenzende deel van de Swaantjesweg een cluster historische bebouwing uit de 19e eeuw aanwezig is. Ook verder oostelijk aan de Heiweg vinden we echter nog wel verspreide bouwwerken uit de 19e eeuw, evenals enkele vroeg-20e-eeuwse boerderijen en huizen. Karakteristiek zijn daarnaast ook twee hoeven; de **Z**waantjeshof, aan de Swaantjesweg en de hoeve Bosserhof aan de Liestersteeg (1), die volgens de BAG deels nog uit de 18e eeuw dateren. Interessant is ook bebouwing uit 1941 langs de Kapelstraat.
Fraai zijn daarnaast de kleine weitjes tussen de bebouwing aan de Kapelstraat en Heiweg als openingen in het lint en de plaatselijk nog bestaande agrarische bijgebouwen.



Cultuurhistorische waarden
De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn de bebouwing in de vorm van een lint langs de Kapelstraat-Heiweg en het begin van de Swaantjesweg, waarbij vooral de haaks op de weg staande langgevelboerderijen karakteristiek zijn. Langs de Swaantjesweg zijn dat in belangrijke mate de twee grote hoeven die daar liggen. Verder is de bebouwingsconcentratie in de omgeving van de Maasbrachterweg in de nabijheid van de A2 waardevol te noemen. Waardevol is daarnaast het open landschap buiten de bebouwingsconcentraties, restant van het oude veld (open akkerland) van Echt, waaraan vrijwel alle tuinen van de lintbebouwing direct grenzen. Daarbij zijn de bebouwing langs de Oude Stevensweerterweg en een groot deel van de Maasbrachterweg als verstorend voor dit beeld op te voeren. Voor die laatste weg is de bebouwing boven nummer 55 en boven nummer 52 als stedenbouwkundig niet waardevol aan te duiden. Daarbij moeten we opmerken dat er individueel interessante jongere gebouwen bij kunnen staan; dat is in dit kader niet nader onderzocht. Ook waardevol mogen we agrarisch gebruikte percelen die tot direct aan de straat grenzen noemen, alsmede historische kleine agrarische bijgebouwen, zoals kippenhokken, die bewaard zijn gebleven.

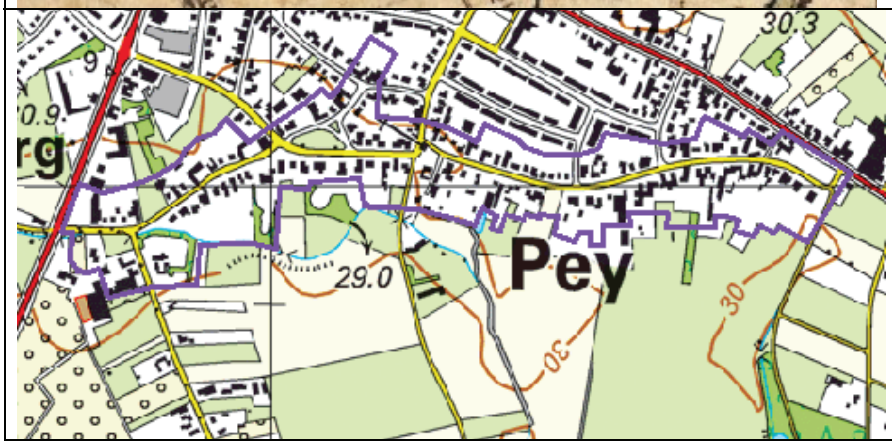


Het historische landelijke beeld van Berkelaar met kleine weitjes langs de weg tussen de huizen (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

21 Pey - Dorpstraat



Pey – Dorpstraat in 1842 (TMK)



Pey – Dorpstraat circa 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
De Dorpstraat in Pey omvat feitelijk het hele vroegere dorp met uitzondering van wat bebouwing langs de Houtstraat. Pey was vroeger een gehucht binnen de parochie Echt dat – gestrekt in oost-west-richting – twee delen van het Echter akkercomplex van elkaar scheidde. Pas in 1860 ontgroeide het – mede door de groei van de bebouwing langs de verharde weg van Echt naar Koningsbosch – zijn status als gehucht en werd er een neogotische kerk gesticht. De kerk aan de Kerkstraat, bij de Houtstraat, werd ontworpen door architect Pierre Cuijpers en gewijd aan O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen. Vanaf de vroege 20e eeuw zien we een verdere verschuiving van functies naar de Houtstraat, waaronder de school en de zuivelfabriek. In de jaren 1930 groeide het lint langs de Houtstraat aan elkaar, vanaf de jaren 1960 gevolgd door bebouwing tussen Houtstraat en Dorpstraat.

Ruimtelijke karakteristiek
Zoals uit bovenstaande historische schets blijkt is Pey aan de noordelijke zijde vastgegroeid aan wat tegenwoordig het stedelijk gebied van Echt is, maar in feite de naoorlogse uitbreiding van Pey genoemd mag worden. Dat betekent tegelijkertijd dat de zuidelijke rand nog zijn landschappelijke overgang van tuinen bij huizen aan de Dorpstraat naar het vroegere veld kent, inclusief de tuinen met een wisselende diepte. Ook de Roterbeek in dit veld is nog aanwezig.

De infrastructuur van het oude dorp is nog vrijwel volledig te herkennen: de Dorpstraat, Lelfert, Op den Drees, Wiejerdstraat en Roterweg. Het lint langs de Dorpstraat is de afgelopen anderhalve eeuw

wel verder verdicht, inclusief het bebouwen van het vijfhoekige terrein tussen Dorpstraat en Op den Drees. Dat maakt hier de laatste percelen agrarisch land die tot aan de weg reiken, zoals schuin tegenover de kruising met de Servatiusstraat, bijzonder. Ook de groene plantsoenen zijn in het straatbeeld kenmerkend.

Als we kijken naar de bebouwing aan de Dorpstraat zelf, dan zien we een zeer wisselend beeld. Bebouwing uit de 19e en 20e eeuw wisselen elkaar af, waarbij een cluster 19e-eeuwse bebouwing met enkele uit carréboerderijen ontstane gebouwen aan de oostzijde (met poorten) opvalt. Evenals in andere gehuchten valt ook hier weer op dat er veel oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen met de korte zijde naar de weg staat.

Cultuurhistorische waarden
Waardevol in Pey is de historische infrastructuur, het kleinschalige bebouwingslint als zodanig met tuinen aan de zuidzijde en de overgang naar het open akkercomplex met Roterbeek en de met name de vooroorlogse historische bouwmassa als zodanig. Cultuurhistorisch zeer waardevolle plekjes zijn de locaties waar onbebouwde percelen aan de zuidzijde direct tot aan de straat doorlopen, omdat daar het beste de landelijke ligging en oorsprong van Pey te herkennen is. Qua bebouwingskarakteristiek is vooral de mix aan kleinschalige bebouwing kenmerkend, waarbij de langgerekte bebouwing met de korte zijde naar de straat gekeerd ook hier weer prominent aanwezig is. Waardevol in Pey zijn ook de groene plantsoenen, die het dorpse karakter versterken.



Verbouwde maar karakteristieke langgevelboerderij met de korte zijde naar de weg (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

22 Peijerstraat



Peijerstraat in 1842 (TMK)



Peijerstraat omstreeks 2010 (Top25)

Historische ontwikkeling
Het ensemble betreft de verbindingsweg tussen de oude stadskern van Echt en de kern Peij, ten zuidoosten daarvan. Alleen direct oostelijk van de kruising Bovenstestraat/Bovenste Eind-Peijerstraat stond in het midden van de 19e eeuw al bebouwing langs de Peijerstraat. Verder naar het oosten reed men door de open akkers richting Schilberg, dat ten oosten van de latere spoorlijn lag en buiten het ensemble valt. Deze spoorlijn werd in 1865 geopend; drie jaar eerder was station Echt al voltooid. De opening van het nu als rijksmonument beschermde station trok nieuwe bebouwing aan, waardoor geleidelijk een bebouwingscluster nabij de overweg tot stand kwam. In de late 19e eeuw leidde mede dit tot de eerste bebouwing langs de Peijerstraat, die inmiddels de verbindingsweg tussen kern en station was geworden.

In het eerste kwart van de 20e eeuw groeide de verspreide bebouwing verder uit tot een bescheiden lint. Dit zou het gevolg zijn geweest van de ontwikkeling van Echt tot streekcentrum dankzij de kleiverwerkende industrie.[1] De huizen hadden diepe tuinen, omdat er naar achter toe, het veld op, geen fysieke belemmering bestond. Tussen 1922 en 1937 sloot het bebouwingslint zich in belangrijke mate. Langs de achterzijde van de tuinen aan de zuidzijde was inmiddels een aftakking van het spoor naar de Echter pannenfabriek aangelegd. De Peijerstraat was hiermee feitelijk onderdeel van de bebouwde kom geworden. Na de Tweede Wereldoorlog verdichtte het lint zich nog verder. Het spoorlijntje werd een pad en bleef de achterzijde van de tuinen. Ondertussen verrezen ten noorden van de Peijerstraat nieuwe woonbuurten, waardoor het lint aan één zijde in de bebouwing werd opgenomen. Na 1975 werden ook ten zuiden van de Peijerstraat woningen gebouwd. Het oostelijke deel van het lint (ten oosten van de Gildelaan) bleef aan de zuidzijde aan het buitengebied grenzen.

Ruimtelijke karakteristiek
Verspreid door het lint, maar vooral in het westelijke en oostelijke kwart, vinden we nog enkele getuigen van de vroegste lintvorming in de laatste decennia van de 19e eeuw. Het merendeel van de panden dateert echter uit de eerste 40 jaar van de vorige eeuw, de periode waarin de Peijerstraat als bebouwingslint vorm kreeg. De huizen zijn vrijstaand of vormen korte rijen. We kunnen een onderscheid maken tussen de panden langs de Peijerstraat. Het eerste type staat direct aan de straat, zonder voortuinen. Zij staan in veel gevallen met hun goot evenwijdig aan de weg. Het andere type bestaat uit villabebouwing met ondiepe voortuinen, van de weg afgescheiden door lage muurtjes. Een geprononceerd voorbeeld daarvan is Villa Margot (1922), Peijerstraat 39, vooral

[1] Monumenten in Nederland; Limburg

afwijkend door zijn vorm en door de ligging op enige afstand van de weg. Rondom het huis ligt een parkachtige tuin, waardoor er ruimte bestaat tussen het pand en zijn directe buren. In mindere mate gelden die karakteristieken ook voor Peijerstraat 117. De meeste huizen hebben twee woonlagen en een kap, sommige één woonlaag en een kap. Alleen enkele naoorlogse bouwwerken hebben meer etages, soms om een hoek te markeren, zoals op de hoek Kortestraat-Peijerstraat.

Plaatselijk wordt het lint doorbroken door dwarswegen naar noorden en zuiden, die vanaf de 'bloeitijd van de Peijerstraat' (jaren '20-'30) zijn aangelegd ter ontsluiting van de aan te leggen woonbuurten daarachter. Deze woonbuurten kwamen zelf overigens pas vanaf de jaren '50 tot stand, toen ook enkele open plekken langs de Peijerstraat nog werden ingevuld.

Bijzonder is dat in het grove grid van wegen ten noorden van de Peijerstraat de diepe tuinen van de huizen langs de Peijerstraat gespaard gebleven. Binnen de wegen Julianastraat-Kortestraat-Peijerstraat-Emmastraat en de Doktersweg-Prins Bernhardstraat-Peijerstraat-Marktstraat bleven zo grote groene gebieden bewaard. Door de bouw van het gemeentehuis van Echt-Susteren aan de Nieuwe Markt is het groene karakter van het vierkant Markstraat-Peijerstraat-Kortestraat-Nieuwe Markt veel geringer. Deze zone is daarom buiten het ensemble gebleven.

Door de nieuwe woonbuurt ten zuiden van de Peijerstraat zijn de tuinen daar ondieper dan ze voorheen waren. De Koperslagerstraat is door de tuinen aangelegd en vormt de nieuwe achterzijde. Oostelijk van de Gildelaan hebben de tuinen nog wel hun oorspronkelijke diepte. Daar vormt de westnoordwest-oostzuidoost-lopende Gildelaan de achterzijde van de tuinen – deze Gildelaan volgt het tracé van het oude spoorlijntje.[2] Wel is door bebouwing in de achtertuinen van nu als winkel in gebruik zijnde panden (zoals de Hubo) de 'verstening' toegenomen. Desondanks is de nog resterende groene zone tussen het ensemble Peijerstraat en het ensemble Gebroek karakteristiek te noemen – en de waarde daarvan neemt toe door het verdwijnen van het bedrijf aldaar. Deze groene zone zal in de komende jaren echter deels met bebouwing worden ingevuld – nog dichter naar de Gildelaan toe zelfs-, maar anders dan in het westelijk deel worden de tuinen achter de huizen aan de Peijerstraat gerespecteerd. Het open karakter ten zuiden van de Gildelaan zal hierdoor wel in meer of mindere mate verdwijnen.

Cultuurhistorische waarden
Waardevol in het ensemble Peijerstraat is de diversiteit en spreiding van de bebouwing qua bouwjaar, waarbij in het westen en oosten enkele objecten van vóór 1900 voorkomen en het lint grotendeels tussen 1900 en 1940 is dichtgegroeid. Ook een deel van de individuele bebouwing is waardevol, evenals de afwisseling van de twee beschreven typen. Cultuurhistorisch waardevol is ook de nog groene buffer tussen Gebroek en de Peijerstraat ten zuidoosten van het ensemble (opgenomen in het ensemble Gebroek). De waardevolle Gildelaan vormt het tracé van de oude spoorlijn. Bijzonder waardevol zijn ook de groene tuinen achter de huizen aan de Peijerstraat, zowel die tussen Peijerstraat en Gildelaan als ten noorden van de Peijerstraat. Beeldbepalend en waardevol zijn ook de ondiepe tuinen aan de voorzijde van enkele huizen, evenals de bijbehorende erfafscheiding (lage muurtjes). Plaatselijke openingen in het bebouwingslint zijn ook cultuurhistorisch waardevol te noemen, zoals tussen Peijerstraat 162 en Peijerstraat 170.

[2] Ook het oost-westlopende grindpad over de spoorlijn draagt volgens Google Maps de naam 'Gildelaan'.

Bijlage 6: Concept-planregels

Dubbelbestemming en planregels

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ede is een dubbelbestemming Waarde–Cultuurhistorische Landschapswaarde opgenomen. Deze dubbelbestemming bevat eigenlijk twee elementen:

1. De mogelijkheid om indien er een bouwaanvraag binnen komt, een nadere eis te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken. Deze bevoegdheid speelt in het geval B&W onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden willen voorkomen.

2. Een vergunningstelsel voor de volgende werkzaamheden:
   a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
   b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
   c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
   d. het verwijderen van zandwegen;
   e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
   f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
   g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden).

De vergunning kan slechts worden verleend indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden.

De mogelijkheid om een nadere eis op te leggen betekent dat men scherp dient te zijn op ingediende aanvragen om vergunning voor het bouwen van bouwwerken (zoals gebouwen). Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan gaat het dan met name om bouwwerken in de buurt van monumenten. Indien een (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan / herziening van het bestemmingsplan nodig is om te kunnen bouwen speelt de nadere eis niet omdat je in een dergelijk geval afwijkt van het bestemmingsplan inclusief deze dubbelbestemming.

Het vergunningstelsel spreekt voor zich. De genoemde werkzaamheden zijn op de gronden met deze dubbelbestemming, niet toegestaan. Tenzij men een vergunning aanvraagt en B&W in dat kader aan de cultuurhistorische waarden van het landschap hebben getoetst.



Bijlage 3 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

LIJST VAN AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

1. Schoonheidsspecialist
2. Nagelstudio
3. Kapper
4. Pedicure en/of manicure
5. Hondentrimmer
6. Fotograaf
7. Cateringbedrijf.

Bijlage 4 Cultuurhistorische waardenkaart

Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens
Gemeente Echt-Susteren

Cultuurhistorische waardenkaart

RAAP-rapport 2943, kaartbijlage 2, blad 1, schaal 1:10.000

legenda

RAAP

HISTORISCH CULTUURLANDSCHAP

Cultuurlandschappen

bebouwing
- Kh — historische kern met huisperceelen
- Bmo — bebouwing met opgaande beplanting aan Maasoever

buitenplaatsen en landgoederen
- Pl — oud buiten

beekdalen
- Rbo — beekdal, onregelmatig verkaveld
- Rbov — beekdal, onregelmatig verkaveld met verspreide bebouwing
- Rbn — beekdal, overwegend onverkaveld
- Rbr — beekdal, rationeel verkaveld
- Rbw — hellopen beekdal, onregelmatig verkaveld

droge kampontginningen
- Rkdo — droge kampontginning in overstromingsvlakte
- Rkdr — droge kampontginning met rationele structuur
- Rkdrb — droge kampontginning met rationele structuur, deels bebost
- Rkdw — droge kampontginning, onregelmatig verkaveld
- Rkdwb — droge kampontginning met onregelmatige structuur, deels bebost
- Rkda — droge kampontginning, type open akker
- Rkdh — hellopen kampontginning met onregelmatige structuur

natte kampontginningen
- Rnow — natte kampontginning met onregelmatige structuur
- Rnor — natte kampontginning met rationele structuur
- Rnorb — natte kampontginning met rationele structuur, deels bebost

oude bossen
- Rzo, Rzob — oud loofbos, nu gemengd landgebruik
- Rzg — oud loofbos, nu overwegend gemengd bos
- Rzl, Rzlb — oud loofbos, nu overwegend landbouwgrond
- Rzo — oud naaldbos, nu gemengd landgebruik
- Rzg — oud naaldbos, nu overwegend gemengd bos
- Rzl — oud naaldbos, nu overwegend landbouwgrond

rivierdalkoontginningen
- Rnow — Maasgeulontginning met overwegend onregelmatige verkaveling
- Rnoo — Maasgeulontginning met overwegend oolbos
- Rnok — Maasgeulontginning, onverkaveld
- Rzw — overstromingsvlakte met overwegend onregelmatige verkaveling
- Rzk — overstromingsvlakte, overwegend onverkaveld

jonge ontginningen
- Rj — jonge broekontginning, nu overwegend landbouwgrond
- Rho — jonge heideontginning, nu gemengd landgebuik
- Rhl — jonge heideontginning, nu overwegend landbouwgrond
- Rhz — jonge heideontginning, nu overwegend naaldbos

broeken
- Rbo — broekontginning, onregelmatig verkaveld
- Rbob — broekontginning, onregelmatig verkaveld, deels bebost

niet-ontgonnen gebieden
- M — Maas
- Rbg — niet-ontgonnen broekgebied

LANDSCHAPSELEMENTEN

Infrastructuur
- weg, voor 1842
- weg, voor 1842, nu verdwenen
- pad, voor 1842
- pad, voor 1842, nu verdwenen
- weg, 1842-1900
- spoorlijn, 1865
- smalspoortrack, herkenbaar
- dries/biest/plein
- karresporen

Waterstaat
- dijk
- bruglocatie (1900)
- vonderlocatie (1900)
- voorde/ocatie (1900)
- wiel
- waterloop, voor 1900
- waterloop, voor 1900, nu hermeanderd
- waterloop, voor 1900, rechtgetrokken
- waterloop, voor 1900, verdwenen
- gracht, voor 1842
- omgrachting

Oorlog en defensie

Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd
- tracé stadswal of ander vestingwerk
- tracé landweer/landgraaf
- tracé landweer/landgraaf, verdwenen
- buitenwal
- schans
- versterkt huis

Tweede Wereldoorlog (1940-1945)
- bomkrater (vermoedelijk)
- kazemat
- munitieopslagplaats (vermoedelijk)
- schuttersputje (vermoedelijk)
- vluchtbunker (Duits)
- loopgraaf (vermoedelijk)
- frontzone 1944-1945

Bestuur
- laathof
- oude grens, herkenbaar
- oude grens, voor 1866, herkenbaar
- oude grens, na 1866, herkenbaar
- grens, omstreeks 1865, niet herkenbaar

Economie
- winninggskuil

Opgaand groen
- hek of hakhout
- solitaire knotboom
- groep knotbomen
- hoogstamboomgaard
- poel
- bomenrij
- heg
- houtwal
- knotbomenrij
- laanbomen
- zichtlijn
- rabattenbos
- geen typering gegeven
- gemengd bos
- groene stadszone
- houtsingel
- houtwal
- loofbos
- naaldbos
- natuurterrein
- populierenopstand
- steilrand

Religie
- kerkhof

Verkaveling
- oude akkergrens; steilrand
- oude akkergrens; glooiing
- oude akkergrens; perceelsgrens

BOUWKUNST EN STEDENBOUW

Historische nederzettingslocaties in 1842
- bijgebouw
- boerderij of woonhuis
- grote boerderij
- kapel
- kasteel
- kerk
- pastorie
- raadhuis
- veerhuis
- watermolen
- windmolen
- bouwvlak (1842)

Beschermde monumenten
- rijksmonument
- rijksmonumentale buitenplaats

Beeldbepalende panden
- beeldbepalend pand
- beeldbepalend pand, waarvan score groter dan 80

Kastelen, landgoederen en buitenplaatsen
- motte
- kasteel, buitenplaats
- kasteel of landhuis, verdwenen
- omgracht huis
- kasteel of omgracht huis
- kasteel of omgracht huis, verdwenen

Overige bebouwingslocaties
- klooster, gesticht vóór 1795, nu verdwenen
- verhoogde woonplaats
- watermolen
- watermolen, restant
- gewaardeerde nederzetting

OVERIG
- gemeentegrens

Maasbracht · Brandt · Eiland · Stevensweert · Ohé · Steenerbosch · Leeuwerik · Maashuizen · Aldeneik · Dekenskamp · Heppeneert · Klein Trierveld · Hoftum · Buchten · Born · Kleine Heide · Kromme Gracht · Berkelaar · Breul · Reigersbroek · Het Broekje · Sint Joost · Groot Hout · Het Leen · Echt · Hingen · Schilberg · Pey · Loose Kamp · Het Marissen · Gebroek · Slek · Aasterberg · Ophoven · Oeverend · Roosteren · Kokkelert · Oud-Roosteren · Schansberg · De Rug · Dieteren · Koppelberg · Baakhoven · Ysselvleert · Ysselikhoven · Körbusch · Susteren · Nieuwstadt · Doort · Taterbosch · Bolven · Haeselaarsbroek · Het Belsken · Heide · De Kuijpe · Eiländchen · In den Alten Kaulen · IJzerenbos · 't Hout · Lohgraben · Schalbruch · Isenbruch · Havert · Millen-Bruch · Krainbruch

0 100 200 300 400 500 m

Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens
Gemeente Echt-Susteren
Cultuurhistorische waardenkaart
RAAP-rapport 2943, kaartbijlage 2, blad 2, schaal 1:10.000

Camerberg
Aan de Berg
Zittard
Roskam
Holst
Holsterveld
Reutje
Het Sweeltje
Reigersbroek
Montfort
Het Broek
Munningsbosch
De Donk
Posterholt
Beerkekamp
Eerselen
Groot Broek
Esbroek
Annendaal
Varst
Achter het Esbroek
Echterbroek
Nieuw Annendaalsbosch
Putbroek
Driesch
Soperich
Zolleberg
Annendaalsbosch
Put-Broek
Maas Hoop
Haaren
Pramensbrug
Haeselaarsbroek
Echterbosch
Motte Bolleberg
Brüggelchen
Opspringen
Waldfeucht
Im Spicher
Frilinghoven
Hontemer Heide
De Kuijper
Donnerskamp
Lehmkaul
Brockenpütz
Hontem
Lange Bosschen
Aan Reijans
Koningsbosch
Am Breuner Maar
Auf dem Berge
Am Gericht
Linderschlund
Spaanderbusken
Lind
Saeffelen
Stein
Pagental
Heilder
Breberen

N
0 100 200 300 400 500 m

Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens
Gemeente Echt-Susteren
Cultuurhistorische waardenkaart
RAAP-rapport 2943, kaartbijlage 2, blad 2, schaal 1:10.000

RAAP

legenda

HISTORISCH CULTUURLANDSCHAP

Cultuurlandschappen

bebouwing
- historische kern met huispercelen
- bebouwing met opgaande beplanting aan Maasoever

buitenplaatsen en landgoederen
- oud buiten

beekdalen
- beekdal, onregelmatig verkaveld
- beekdal, onregelmatig verkaveld met verspreide bebouwing
- beekdal, overwegend onverkaveld
- beekdal, rationeel verkaveld
- halfopen beekdal, onregelmatig verkaveld

droge kampontginningen
- droge kampontginning in overstromingsvlakte
- droge kampontginning met rationele structuur
- droge kampontginning met rationele structuur, deels bebost
- droge kampontginning, onregelmatig verkaveld
- droge kampontginning met onregelmatige structuur, deels bebost
- droge kampontginning, type open akker
- halfopen kampontginning met onregelmatige structuur

natte kampontginningen
- natte kampontginning met onregelmatige structuur
- natte kampontginning met rationele structuur
- natte kampontginning met rationele structuur, deels bebost

oude bossen
- oud loofbos, nu gemengd landgebruik
- oud loofbos, nu overwegend gemengd bos
- oud loofbos, nu overwegend landbouwgrond
- oud naaldbos, nu gemengd landgebruik
- oud naaldbos, nu overwegend gemengd bos
- oud naaldbos, nu overwegend landbouwgrond

rivierlaktontginningen
- Maasgeulontginning met overwegend onregelmatige verkaveling
- Maasgeulontginning met overwegend ooibos
- Maasgeulontginning, onverkaveld
- overstromingsvlakte met overwegend onregelmatige verkaveling
- overstromingsvlakte, overwegend onverkaveld

jonge ontginningen
- jonge broekontginning, nu overwegend landbouwgrond
- jonge heideontginning, nu gemengd landgebruik
- jonge heideontginning, nu overwegend landbouwgrond
- jonge heideontginning, nu overwegend naaldbos

broeken
- broekontginning, onregelmatig verkaveld
- broekontginning, onregelmatig verkaveld, deels bebost

niet-ontgonnen gebieden
- Maas
- niet-ontgonnen broekgebied

LANDSCHAPSELEMENTEN

Infrastructuur
- weg, voor 1842
- weg, voor 1842, nu verdwenen
- pad, voor 1842
- pad, voor 1842, nu verdwenen
- weg, 1842-1900
- spoorlijn, 1865
- smalspoortracé, herkenbaar
- dries/biest/plein
- karrensporen

Waterstaat
- dijk
- bruglocatie (1900)
- vondellocatie (1900)
- voordellocatie (1900)
- wiel
- waterloop, voor 1900
- waterloop, voor 1900, nu hermeanderd
- waterloop, voor 1900, rechtgetrokken
- waterloop, voor 1900, verdwenen
- gracht, voor 1842
- omgrachting

Oorlog en defensie

Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd
- tracé stadswal of ander vestingwerk
- tracé landweer/landgraaf
- tracé landweer/landgraaf, verdwenen
- buitenwal
- schans
- versterkt huis

Tweede Wereldoorlog (1940-1945)
- bomkrater (vermoedelijk)
- kazemat
- munitieopslagplaats (vermoedelijk)
- schuttersputje (vermoedelijk)
- vluchtbunker (Duits)
- loopgraaf (vermoedelijk)
- frontzone 1944-1945

Bestuur
- laathof
- oude grens, herkenbaar
- oude grens, voor 1866, herkenbaar
- oude grens, na 1866, herkenbaar
- grens, omstreeks 1865, niet herkenbaar

Economie
- winningskuil

Opgaand groen
- hek of hakhout
- solitaire knotboom
- groep knotbomen
- hoogstamboomgaard
- poel
- bomenrij
- heg
- houtwal
- knotbomenrij
- laanbomen
- zichtlijn
- rabattenbos
- geen typering gegeven
- gemengd bos
- groene stadszone
- houtsingel
- houtwal
- loofbos
- naaldbos
- natuurterrein
- populierenopstand
- steilrand

Religie
- kerkhof

Verkaveling
- oude akkergrens; steilrand
- oude akkergrens; glooiing
- oude akkergrens; perceelsgrens

BOUWKUNST EN STEDENBOUW

Historische nederzettingslocaties in 1842
- bijgebouw
- boerderij of woonhuis
- grote boerderij
- kapel
- kasteel
- kerk
- pastorie
- raadhuis
- veerhuis
- watermolen
- windmolen
- bouwvlak (1842)

Beschermde monumenten
- rijksmonument
- rijksmonumentale buitenplaats

Beeldbepalende panden
- beeldbepalend pand
- beeldbepalend pand, waarvan score groter dan 80

Kastelen, landgoederen en buitenplaatsen
- motte
- kasteel, buitenplaats
- kasteel of landhuis, verdwenen
- omgracht huis
- kasteel of omgracht huis
- kasteel of omgracht huis, verdwenen

Overige bebouwingslocaties
- klooster, gesticht vóór 1795, nu verdwenen
- verhoogde woonplaats
- watermolen
- watermolen, restant
- gewaardeerde nederzetting

OVERIG
- gemeentegrens

Bijlage 5 Taxatierapport Louersveld, Susteren

TAXATIERAPPORT

LOUERSVELD
(ten noorden van de Oude Roermondse Weg)

SUSTEREN

Object	**:**	**Juridisch en technisch bouwrijpe woningbouwgrond**
Getaxeerd d.d.	**:**	**29 april 2024**
Datum	**:**	**16 mei 2024**
Getaxeerd door	**:**	[redacted]

INHOUDSOPGAVE

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

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

1. UITGANGSPUNTEN VAN DE TAXATIE

1.1 STATUS VAN DE TAXATEUR

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

1.2 OPDRACHTGEVER(S)

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

1.3 ONDERWERP VAN DE TAXATIE

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

1.4 DOEL VAN DE TAXATIE

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

1.5 TAXATIETYPE

Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie.

1.6 WAARDEPEILDATUM

29 april 2024.

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

1.7 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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

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

1.8 UITGANGSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

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

1.9 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

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

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

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

1.10 AANTAL VERSIES EN TOELICHTING AFWIJKINGEN

Onderhavig rapport betreft de eerste versie.

1.11 BACKTESTING

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

2. OBJECTINFORMATIE

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

2.1 OBJECT BESCHRIJVING

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

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

Sociale huur:	14 kavels,	totaal	ca.	1.682 m²;
Sociale koop/midden huur:	12 kavels,	totaal	ca.	1.833 m²;
Rug aan rug - sociale koop/midden huur:	16 kavels,	totaal	ca.	1.344 m²;
Patio's:	20 kavels,	totaal	ca.	3.925 m²;
Levensloop / twee onder één kap woningen:	58 kavels,	totaal	ca.	16.180 m²;
Vrije sector:	23 kavels,	totaal	ca.	8.961 m²;
Bouwkavels:	24 kavels,	totaal	ca.	13.045 m²;
Reststroken:	3 kavels,	totaal	ca.	561 m².

2.2 STAND EN LIGGING

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

2.3 GEBRUIK

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

3. PRIVAATRECHTELIJKE INFORMATIE

3.1 KADASTRALE GEGEVENS

gemeente : Susteren

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

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

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

3.3. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

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

3.4 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)

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

4. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 BESTEMMINGSPLAN

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ vastgesteld op 14 december 2017 zijn de onderhavige percelen bestemd voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’.
De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:

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

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

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

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

4.2 MILIEUSITUATIE

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

5. MARKTSITUATIE

5.1 REFERENTIES

Marco economische ontwikkelingen (bron: CBS)

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

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

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

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

Nieuwbouwontwikkelingen

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

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

Nu de vraag naar nieuwbouw weer is aangetrokken, begint ook het langer lopend aanbod weer beter te verkopen. Van de woningen die dit kwartaal zijn verkocht, stond 15% al langer dan een jaar te koop. Dit is het hoogste percentage sinds 2016, wat wijst op een verschuiving ten opzichte van vorig jaar.
Tijdens de verkoopdip was het voornamelijk het recente aanbod dat nog kopers vond. Projecten die minder goed aansloten op de veranderde marktvraag werden op voorhand uitgesteld. Waardoor het aanbod dat wel op markt kwam, ook op interesse van de consument kon rekenen. De afgelopen kwartalen is er ook veel van het langdurige aanbod van de markt gehaald.

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

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

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

<u>Regionale woningmarkt ontwikkelingen</u>

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

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

In de gemeente Echt-Susteren staat de kwaliteit van het leven voorop (bron: structuurvisie 2022-2025). De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen.
Er wordt onder andere hard gewerkt aan de transitie van de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

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

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

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

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 3.450 woningen (zie onderstaande tabel, bron: Woondeal Limburg, 9 maart 2023), waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd.
Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

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

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

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

Referenties verkochte kavels

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

*geen btw, wel overdrachtsbelasting van toepassing

Grondprijsbeleid diverse Limburgse gemeenten

Uitgifteprijzen wonen gemeenten 2024 (exclusief btw)

Gemeente			Prijzen
Maasgouw	**Maasbracht** **Linne**	**Sociale woningbouw** **Vrijstaand > richtprijs**	**€ 165,- per m² k.k.** **€ 260,- per m² v.o.n. ex btw**
Sittard Geleen		**Kavel sociale woningbouw koop grondgebonden en appartementen**	**€ 19.700.- v.o.n. ex btw**
Weert	**Sociale woningbouw** **Beleggings-waarde**	**Grondgebonden woning (huur < € 693,60)** **Grondgebonden woning (huur € 693,61 - € 808,06)** **Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 452,20 - € 647,19)** **Gestapelde woning , kavelprijs (huur € 647,20 - € 693,60)** **Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 693,61 - € 808,06)** **Middenhuur:** **minimale kavelprijs** **minimale prijs per m²**	**€ 169,- per m² ex btw** **€ 193,- per m² ex btw** **€ 19.540,- per kavel ex btw** **€ 21.642,- per kavel ex btw** **€ 25.491,- per kavel ex btw** **€ 25.491,- ex btw** **€ 193,- per m² ex btw**
Maastricht		**Kavel sociale woningbouw koop grondgebonden** **Kavel sociale woningbouw koop appartementen** **Kavel sociale woningbouw huur grondgebonden** **Kavel sociale woningbouw huur appartementen**	**€ 29.765,- ex btw** **€ 27.705,- ex btw** **€ 19.380,- ex btw** **€ 17.320,- ex btw**
Leudal **kern**	**Haler** **Baexem** **Haler** **Heibloem** **Heythuysen**	**Sociale huur** **Vrijstaand** **Vrijstaand** **Vrijstaand** **Vrijstaand/levensloop bestendig/project**	**€ 25.500,00 per kavel ex btw** **€ 195,- tot € 225,- per m² k.k.** **€ 160,- tot € 165,- per m² k.k.** **€ 145,- per m² k.k.** **€ 205,- tot € 320,- per m² k.k.**
Roermond		**Sociale huurappartement per woning**	**€ 21.284,- ex btw**
Venray		**Sociale grondgebonden woningbouw (tot liberalisatie-grens)** **Sociale gestapelde woningbouw per appartement** **Sociale koop grondgebonden tot (€ 280.000,00)** **Sociale per appartement (tot € 280.000,00)** **Grondgebonden vrije sector**	**€ 130,- per m² ex btw** **€ 25.000,- ex btw** **€ 190,- per m² ex btw** **€ 30.000,- ex btw** **€ 260,- per m² ex btw**
Horst a/d Maas		**Sociale woningbouw (tot liberalisatiegrens)** **Woningbouw (boven liberalisatiegrens)**	**€ 140,- per m² ex btw** **€ 245,- per m² ex btw**
Peel en Maas		**Sociale woningbouw:** **< 150 m² woonkavel + parkeren + groen** **Per appartement** **Vrije sector (Panningen en Meijel)** **Vrije sector (Baarlo, Egchel, Helden en Maasbree)**	 **€ 145,- per m² ex btw** **€ 18.500,- ex btw** **€ 250,- per m² ex btw** **€ 230,- per m² ex btw**

Bron: grondprijsbrieven / -nota's

6. OVERWEGINGEN

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

6.1 SWOT

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

Zwaktes:
Ligging nabij rijksweg N-276.

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

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

6.2 ALGEMEEN

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

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

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

Taxateur is van mening dat de metrage van de kavels voor de geplande twee onder een kap woningen / levensloopbestendige woningen in algemene zin vrij fors is. Taxateur heeft daarom bij deze kavels rekening gehouden met een staffel, te weten de eerste 250 m² tegen € 245,00 per m², voor het meerdere boven de 250 m² tot 325 m² is een prijs gehanteerd van € 183,75 per m^2 (75% van € 245,00) en voor het meerdere boven de 325 m² is een prijs gehanteerd van € 122,50 per m² (50% van € 245,00).
Voor de bouwkavels (particuliere sector) heeft taxateur er voor gekozen de vierkante meters boven een kavelgrootte van 750 m² af te waarderen met 25% en derhalve voor de meters > 750 m² een bedrag te hanteren van € 183,75 per m².

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

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

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

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

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

7. WAARDES

7.1 OMSCHRIJVING VAN DE WAARDEBEGRIPPEN

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

Uitgangspunten (VPS 4.2):
- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor het soort object en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin marktomstandigheden en prijsniveau gelijk blijven;
- het object is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien het object geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde een van de huurder(s), het object aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

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

Uitgangspunten (VPS 4.2):
- de markthuurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ rapportage met bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en geen reductie op de markthuurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van de huurovereenkomst(en);
- huurder en verhuurder handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor het soort object en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- het object is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

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

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

Uitgangspunten (VPS 4.2):
- het specifieke object dat gemeten gaat worden (met consequente vermelding van de gebruikte meetwaarden);
- voor een niet- financieel object, de taxatieveronderstelling die geschikt is voor de meting (met consequente vermelding van 'Highest And Best Use' oftewel optimale gebruik);
- de voornaamste (of beste) markt voor het object of de schuld;
- de taxatietechnieken die voor de meting geschikt zijn, gezien de beschikbaarheid van gegevens waarmee input ontwikkeld kan worden om de uitgangspunten weer te geven die marktpartijen gebruiken om de prijs van het object of de schuld vast te stellen plus het niveau van de reële waardehiërarchie waarmee de input gecategoriseerd wordt.

Reële waarde is de geschatte waarde waarvoor een object of schuld tussen bekenden, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft. De definitie wordt gehanteerd door de IVSC in IVS-raamwerk, paragraaf 38.
(VPS 4.1.5).

7.2 TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODIEK

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

7.3 WAARDE

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

Een **marktwaarde** toe te kennen van:
€ 11.270.000,00 exclusief btw
Zegge: elfmiljoentweehonderdzeventigduizend Euro exclusief btw

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

Venlo, 16 mei 2024

[redacted]

[redacted] MRE MRICS RT

Waarmerk taxateur: [redacted]

8. PLAUSIBILITEITSCLAUSULE

Ondergetekende,

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

Naam: [redacted]

Adres: **Noorderpoort 11a**

Woonplaats: **5916 PJ Venlo**

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

Verder te noemen “taxateur”,

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport van **de juridisch en technisch bouwrijpe grond, gelegen in Susteren, Louersveld (ten noorden van de Oude Roermondse Weg),** kadastraal bekend onder: Gemeente **Susteren**, sectie **F**, nummers **1239, 1241, 1242, 1252, 1253, 1254, 1255, 1701, 1700, 1939, 3156, 1848, 3157, 3158, 3161, 1244, 1496, 3522 (ged.), 3523, 3760, 3761, 3763, 3764, 1249, 1756, 3521** en sectie **G**, nummers **390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 (ged.), 426, 459, 460 (ged.), 461 (ged.), 462 (ged.), 463 (ged.), 464 (ged.), 482, 1402, 1419 (ged.), 1410 (ged.), 2288**, getaxeerd door **de heer S.A. Bouwman.** beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **16 mei 2024** beoordeeld.
Taxateur heeft geen externe inspectie van het getaxeerde gedaan.
Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Venlo, 16 mei 2024

[redacted]

Handtekening taxateur:

Waarmerk taxateur: [redacted]

9. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

9.1 BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE STAAT

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

9.2 MILIEU

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

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

9.3 EIGENDOM

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

9.4 VOORDELEN

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

9.5 PLAATSELIJKE VOORSCHRIFTEN

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

9.6 FISCALE WETGEVING

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

9.7 TOEKOMSTIGE WETGEVING

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

9.8 RECHTEN VAN DERDEN

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

10. ONTVANGEN INFORMATIE/GERAADPLEEGDE BRONNEN

Eigendom

Notariële akte	:	neen
Kadastrale gegevens	:	ja

Planinformatie

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

Milieu aspecten

Bodemonderzoek	:	neen
Gemeentelijke informatie	:	neen

Publiekrechtelijke Bepalingen

Bestemmingsplan	:	ja
Bestemmingsbepalingen	:	ja
Bouwvergunning	:	neen

Overig	:	n.v.t.

11. NADERE TOELICHTING WAARDEMETHODIEK

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

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

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

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

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

Er worden 3 bestandsdelen onderscheiden:
- De waarde van de grond in onbebouwde staat
- De stichtingskosten
- De waarde van het samenstel grond en opstallen

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

De DCF-methode
De DCF-methode berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:
1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of –dalingen en huurverhogingen of –verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

<u>Ad 1: indexeringen</u>
Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.
<u>Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)</u>
De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.
<u>Ad 3: restwaarde</u>
Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.

12. TECHNISCHE INFORMATIE

NEN 2580 – Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn".
Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

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

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

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

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

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

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:
- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

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

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

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

13. CLAUSULES

Aansprakelijkheid

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

Copyright

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

Overeenstemming met IVS en Algemene Voorwaarden

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

Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

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

14. BIJLAGEN

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

Verklaring

- Projectgebied: 90306.5 m²
- Uitgeefbaar gebied: 47522.3 m² (52.625%)
- Verharding: 19684.2 m²
- Groen: 23097.6 m²
  waarvan 5067.1 m² wadi

N

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
1								
0								

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Exploitatieplan ruimtegebruikskaart

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase

Formaat
A0-841x1.470

Schaal
1: 500

Raamland
Smulderstraat 3049 BN Harten
Postbus 1€ 3040 AA Raamland

e-Hertogenbosch
Hofstad 16 5211 HH 's-Hertogenbosch
Postbus 2006, 5202 CH 's-Hertogenbosch

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

Projectnummer
ECH125

Tekeningnummer
2023-2152

Behorende bij doc. nr.

IN BEWERKING

Verklaring

Sociaal

Totaal aantal

- Sociale koop / middenhuur
  aantal: 12 stuks
- Sociale huur
  aantal: 14 stuks
- Rug-aan-rug: sociale koop / middenhuur
  aantal: 16 st

aantal: 42 st

Betaalbaar

- Patio's
  aantal: 20 st
- Levensloop / tweekapwoningen
  aantal: 58 st

aantal: 78 st

Vrije sector

- Vrije sector
  aantal: 23 st
- Bouwkavels
  aantal: 24 st

aantal: 47 st

Totaal aantal: 167 st

- Reststroken
  aantal: 3 st
- Kadastraal nr
- Exploitatie plangrens
- Ondergrond (BGT)
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
1	01-02-2024	[redacted]						
0	17-11-2023							

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Exploitatieplan woningtypologieën

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase

Formaat
A0-841x1470

Schaal
1: 500

Opdrachtnummer
ECH125

Tekeningnummer
2023-2153

Behorende bij doc. nr.

Raamwand
Schootsedijk 6, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6049 ZH Roermond

's-Hertogenbosch
Hofman 12LE, 5246 NK Rosmalen
Postbus 2306, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3368333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

kragten

IN BEWERKING

Verklaring

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

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

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Situatietekening VO

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase
Voorontwerp

Formaat
A1

Schaal
1: 1000

Projectnummer
ECH125

Tekeningnummer
2023-1159

Behorende bij doc. nr.

Roermond
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E, 5246 AK Rosmalen
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

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

IN BEWERKING

WONING-
TRANSACTIES

Q1 2024

Marktoverzicht Midden-Limburg

Echt-Susteren
Leudal
Maasgouw
Nederweert
Roerdalen
Roermond
Weert

NVM

brainbay

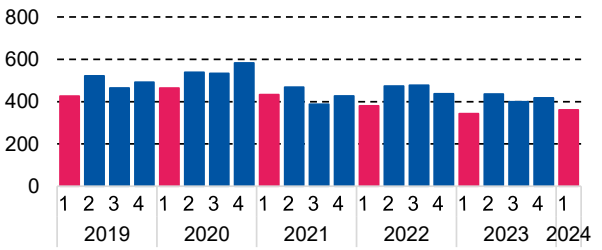
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

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

Aantal transacties

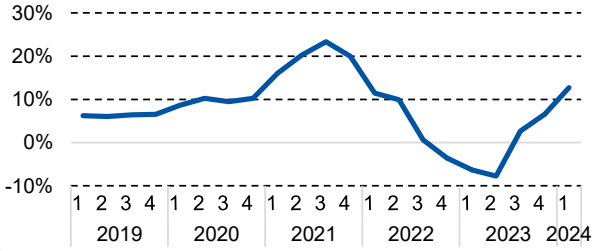


Transactieprijs

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

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

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

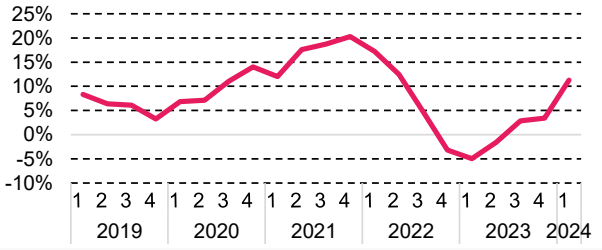


Transactieprijs per m²

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

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

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

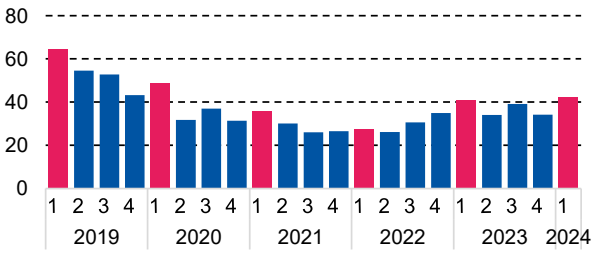


Verkooptijd

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

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

Verkooptijd in dagen



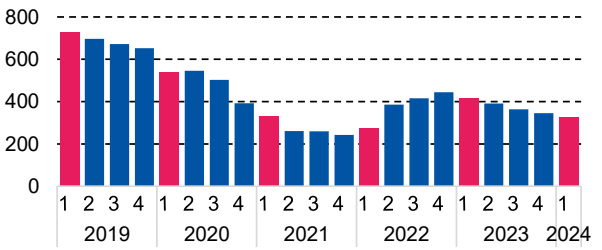
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

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

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

Aantal in aanbod

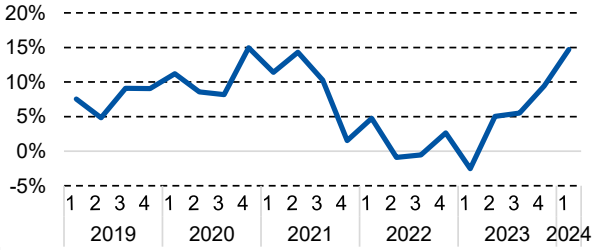


Vraagprijs

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

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

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

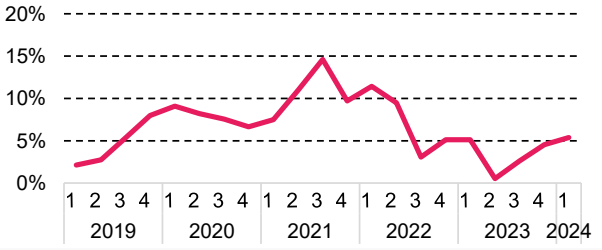


Vraagprijs per m²

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

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

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

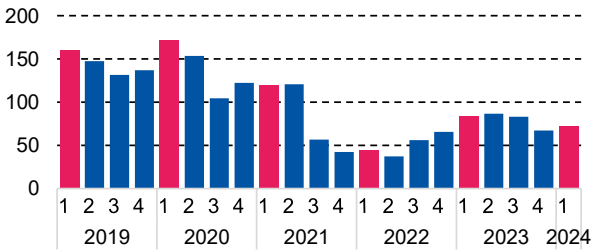


Looptijd aanbod

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

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

Looptijd aanbod in dagen



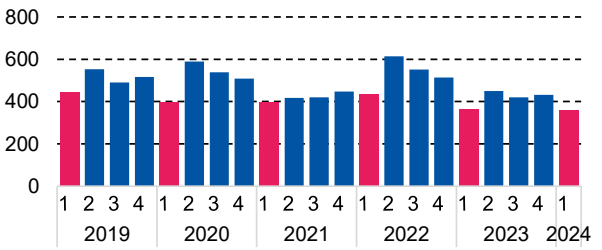
Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

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

Aantal te koop gezet

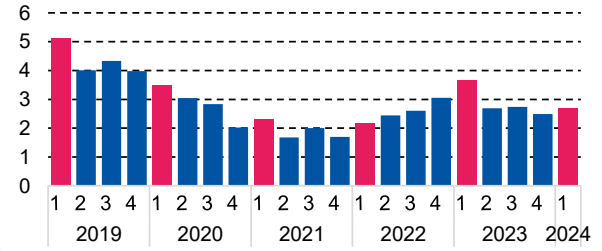


Krapte-indicator

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

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

Krapte-indicator

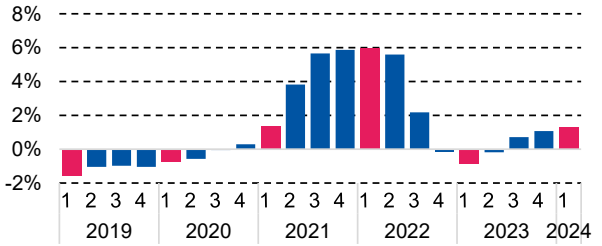


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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

Vraag-verkoopprijs verschil

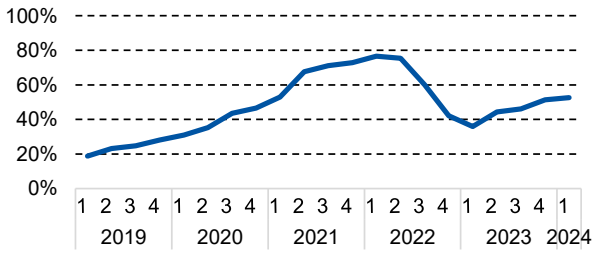


% Boven vraagprijs verkocht

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

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

% boven de vraagprijs verkocht



WONING-TRANSACTIES

Q1 2024

Regionale analyse

COROP-regio Midden-Limburg

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Midden-Limburg	**361**	**5,2%**	**€ 370.000**	**12,7%**	**42**	**1,3%**	**52,5%**
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Midden-Limburg	**326**	**-21,9%**	**€ 461.000**	**14,7%**	**73**	**57,6%**	**2,7**
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

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

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

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

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

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

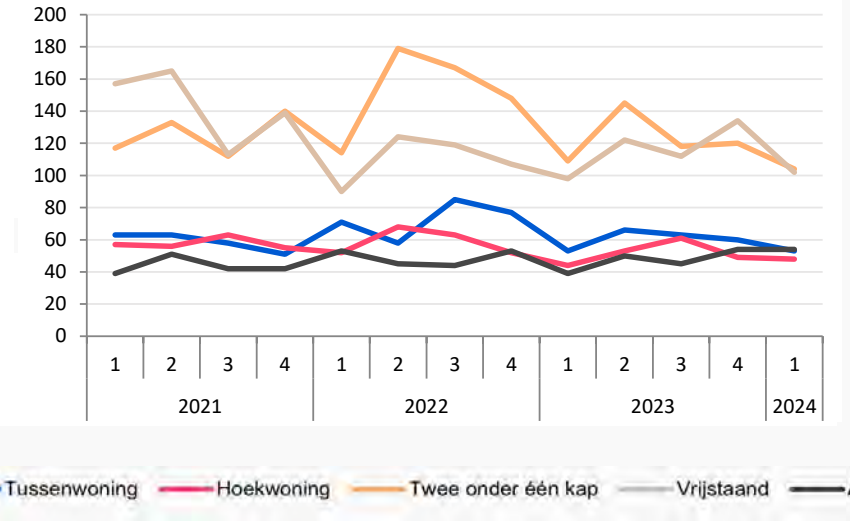
Totaal aantal verkochte woningen

361

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

5,2%

Aantal transacties



Transactieprijzen

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

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

Transactieprijzen in duizenden euro's

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

Transactieprijs verkochte woningen

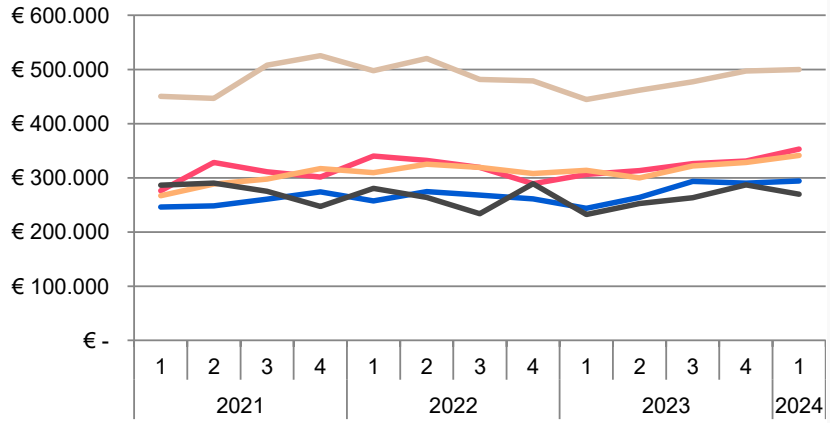
€ 370.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

12,7%

Transactieprijzen

in euro's



M²-prijzen en prijsverschillen

Transactieprijs per m²

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

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

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

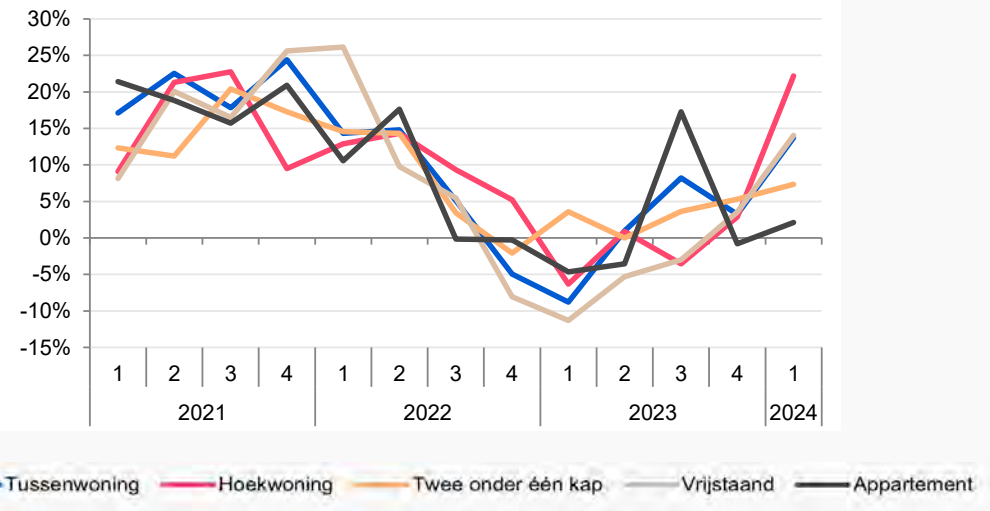
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 3.016

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

11,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Prijsverschillen

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

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

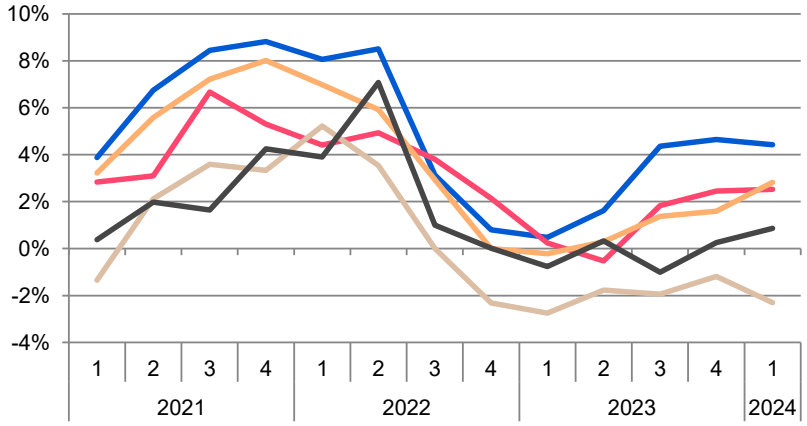
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	0,5%	4,4%
Hoekwoning	0,2%	2,5%
2-onder-1-kap	-0,2%	2,8%
Vrijstaand	-2,8%	-2,3%
Appartement	-0,8%	0,9%
Totaal	**-0,8%**	**1,3%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

1,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

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

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

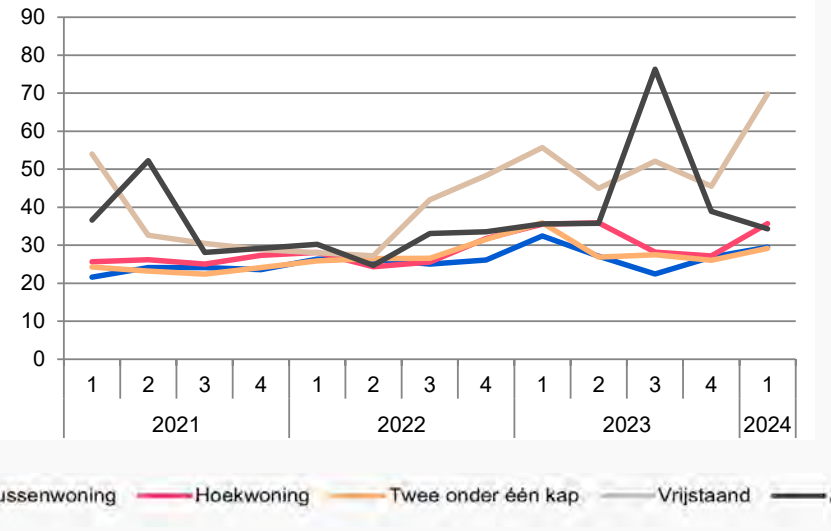
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	32	30
Hoekwoning	36	36
2-onder-1-kap	36	29
Vrijstaand	56	70
Appartement	36	34
Totaal	**41**	**42**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

42

Verkooptijden

in dagen



Verkooptijdklassen

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

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

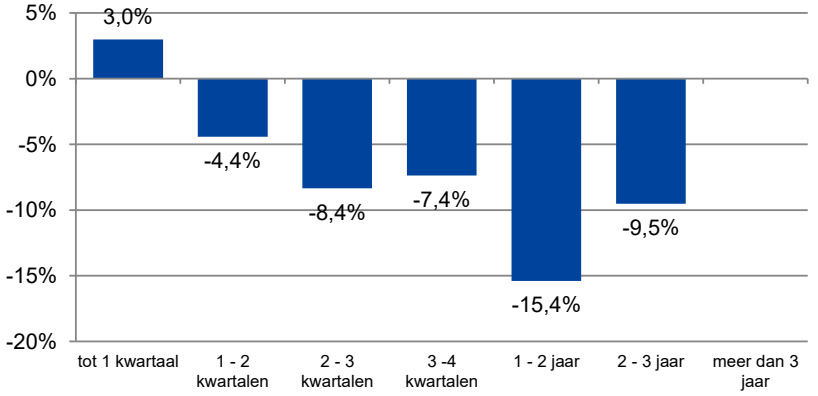
Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,2%	3,0%
1 - 2 kwartalen	-6,0%	-4,4%
2 - 3 kwartalen	-9,1%	-8,4%
3 -4 kwartalen	-14,5%	-7,4%
1 - 2 jaar	-17,1%	-15,4%
2 - 3 jaar		-9,5%
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

3,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

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

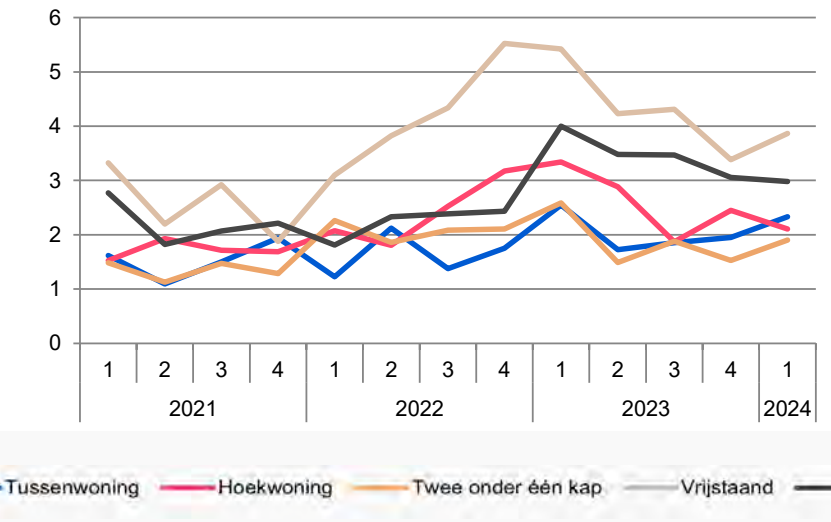
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,7. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

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

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,7

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

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

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

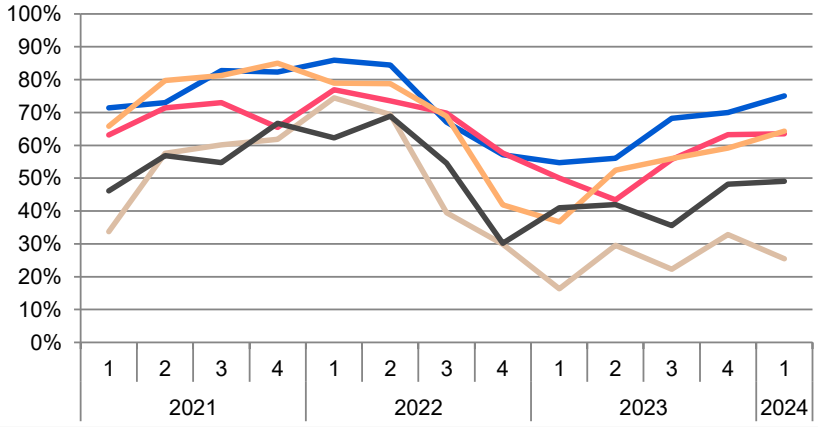
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	55%	75%
Hoekwoning	50%	63%
2-onder-1-kap	37%	64%
Vrijstaand	16%	26%
Appartement	41%	49%
Totaal	**36%**	**53%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

52,5%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

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

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

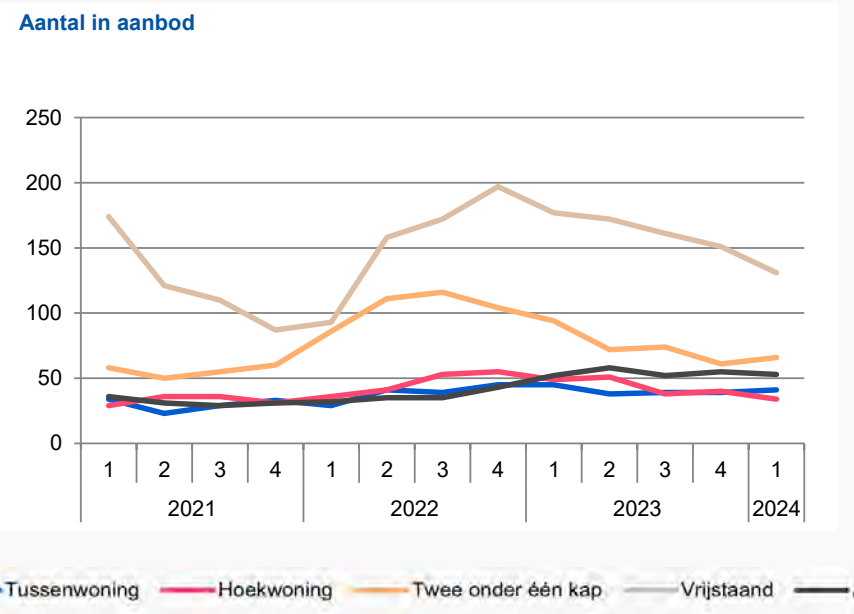
Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	45	41	-9%
Hoekwoning	49	34	-31%
2-onder-1-kap	94	66	-30%
Vrijstaand	177	131	-26%
Appartement	52	53	2%
Totaal	**417**	**326**	**-22%**

Totaal aantal woningen in aanbod

326

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-21,9%



Vraagprijzen

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

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

Vraagprijzen in duizenden euro's

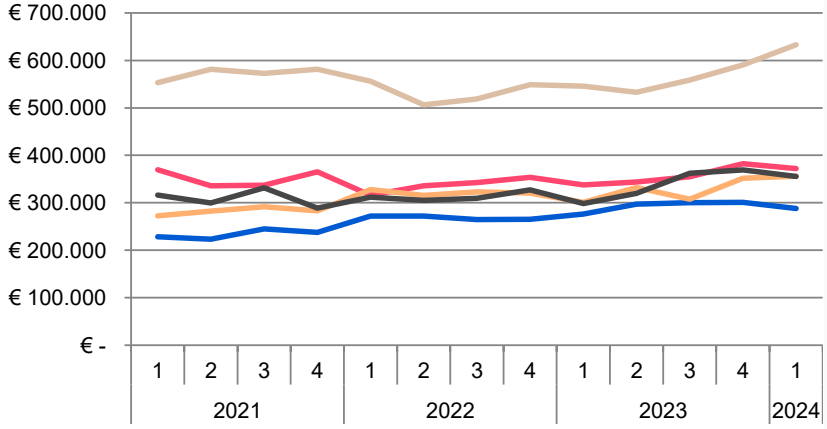
Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 276	€ 288	4%
Hoekwoning	€ 338	€ 372	10%
2-onder-1-kap	€ 301	€ 356	18%
Vrijstaand	€ 546	€ 633	16%
Appartement	€ 298	€ 355	18%
Totaal	**€ 406**	**€ 461**	**15%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

€ 461.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

14,7%



M²-prijzen en aantal te koop gezet

Vraagprijs per m²

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

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

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

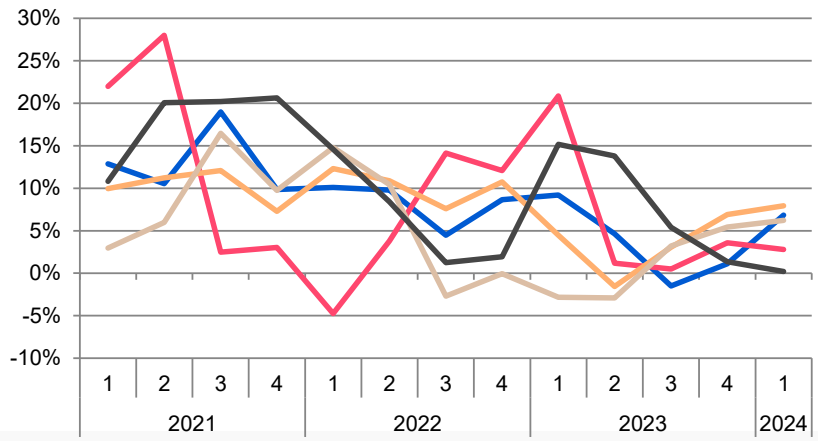
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 2.983

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

5,4%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Aantal te koop gezet

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

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

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

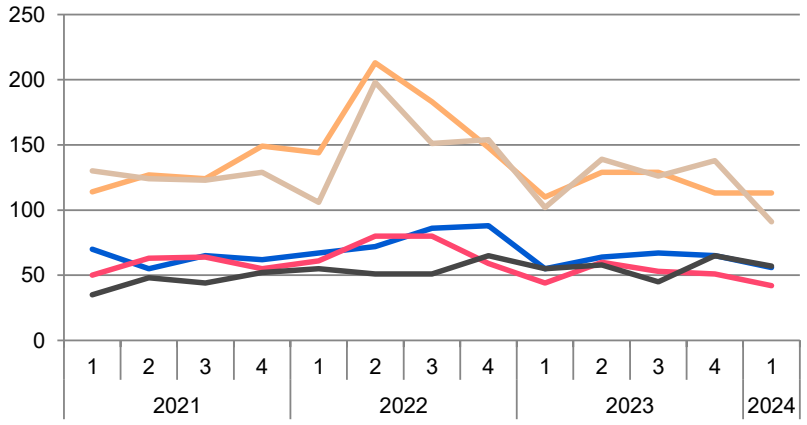
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

359

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-1,9%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden

Looptijden aanbod

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

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

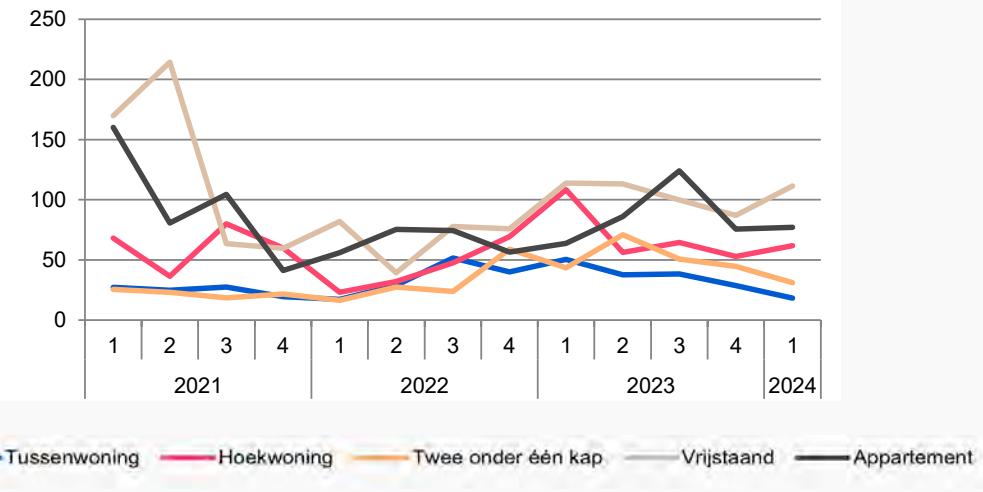
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	51	18
Hoekwoning	108	62
2-onder-1-kap	43	31
Vrijstaand	114	111
Appartement	64	77
Totaal	**84**	**73**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

73

Looptijd van het aanbod

in dagen



Looptijdklassen

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

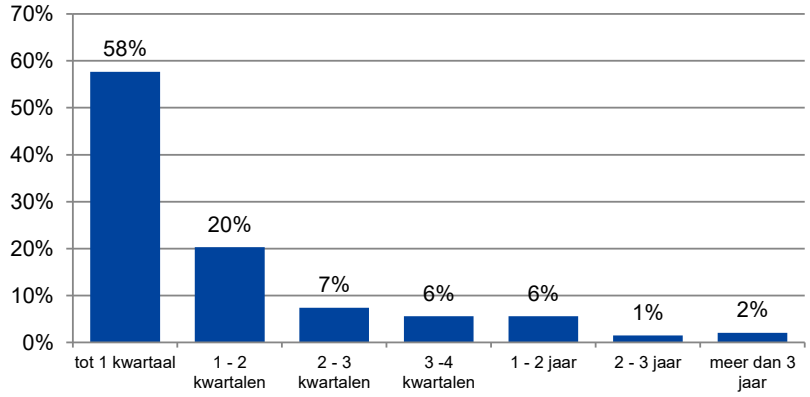
In de regio Midden-Limburg staat 58 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

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

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

58%

Aanbod naar looptijdklasse



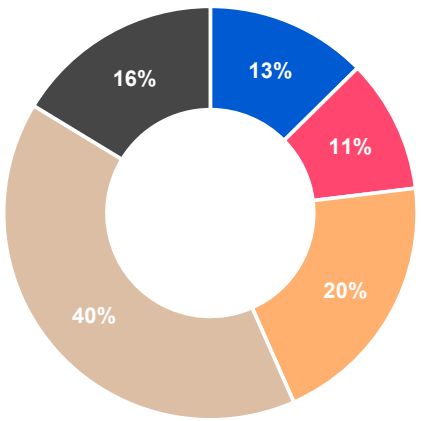
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

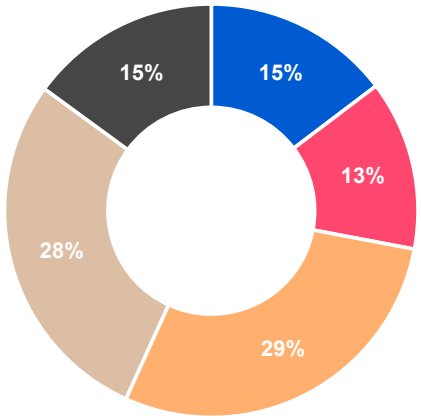
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

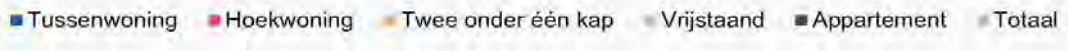
In de regio Midden-Limburg maken vrijstaande woningen 40 procent uit van het aanbod, versus 28 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 13 procent van het aanbod versus 15 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



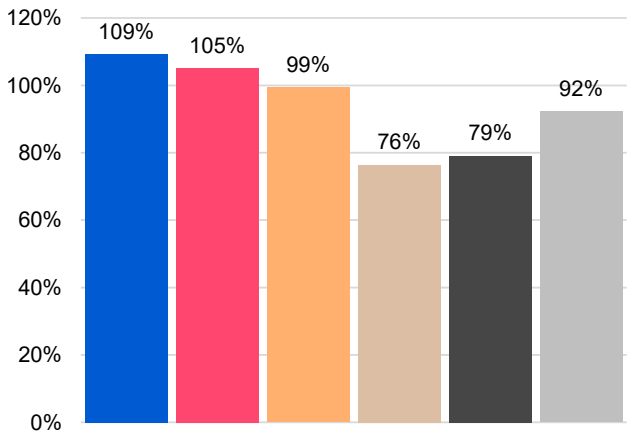


Prijsontwikkelingen

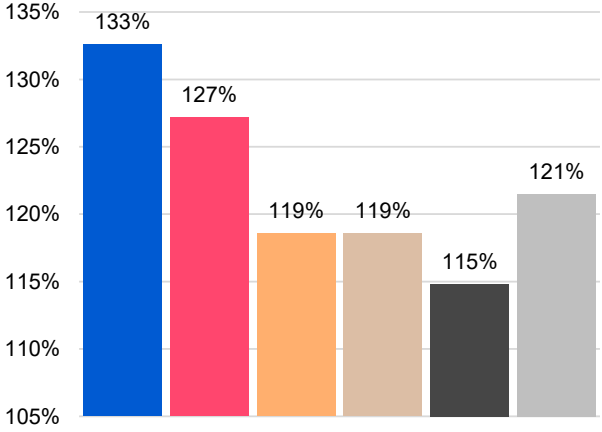
De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Midden-Limburg gaat het om een stijging van 92 procent.

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

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000



STRUCTUURVISIE WONEN
MIDDEN-LIMBURG
2022 TOT EN MET 2025



straatbeeld Stevensweert, Maasgouw

'Samen gericht bouwen aan de toekomst'

Gemeente Echt-Susteren · Gemeente leudal · Gemeente Maasgouw · Nederweert samen groots, samen doen! · gemeente roerdalen · gemeente Roermond · Gemeente Weert

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

HOOFDSTUK 2 TERUGBLIK: ONTWIKKELINGEN IN DE PERIODE 2018 TOT EN MET 2025 5

2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018 5

2.2 Planrealisaties 6

2.3 Planvoorraad 7

2.4 Bevindingen en uitdagingen 8

HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER 10

3.1 Groeiende behoefte centraal 10

3.2 Rijks- en provinciaal beleid 12

3.3 Regionale opgaven / speerpunten 13

HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS 19

4.1 Kwantitatieve kaders 19

4.2 Kwalitatieve kaders 21

4.3 Samenvatting 23

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE 24

5.1 Omgevingswet 25

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 26

5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening 28

5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen 29

5.5 Intrekken omgevingsvergunningen 30

5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten 30

5.7 Prestatieafspraken 31

HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF 32

6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit 32

6.2 Communicatie en overleg 33

6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid 34

6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg 34

6.5 Procedure 35



BIJLAGEN

BIJLAGEN 36

Bijlage 1: Echt-Susteren 37

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 37
- Lokale uitwerking 37
- Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022 39

Bijlage 2: Leudal 40

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 40
- Lokale uitwerking 40
- Planvoorraadlijst Leudal, per 1-1 2022 42

Bijlage 3: Maasgouw 47

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 47
- Lokale uitwerking 47
- Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022 49

Bijlage 4: Nederweert 52

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 52
- Lokale uitwerking 52
- Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022 54

Bijlage 5: Roerdalen 59

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 59
- Lokale uitwerking 59
- Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022 61

Bijlage 6: Roermond 64

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 64
- Lokale uitwerking 64
- Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022 65

Bijlage 7: Weert 70

- Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose 70
- Lokale uitwerking 70
- Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022 71



het witte stadje Thorn, Maasgouw

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

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

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

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

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

2.1 Afspraken Structuurvisie Wonen 2018

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

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

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

Tabel 1: afspraken Structuurvisie Wonen 2018

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

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

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

2.2 Planrealisaties

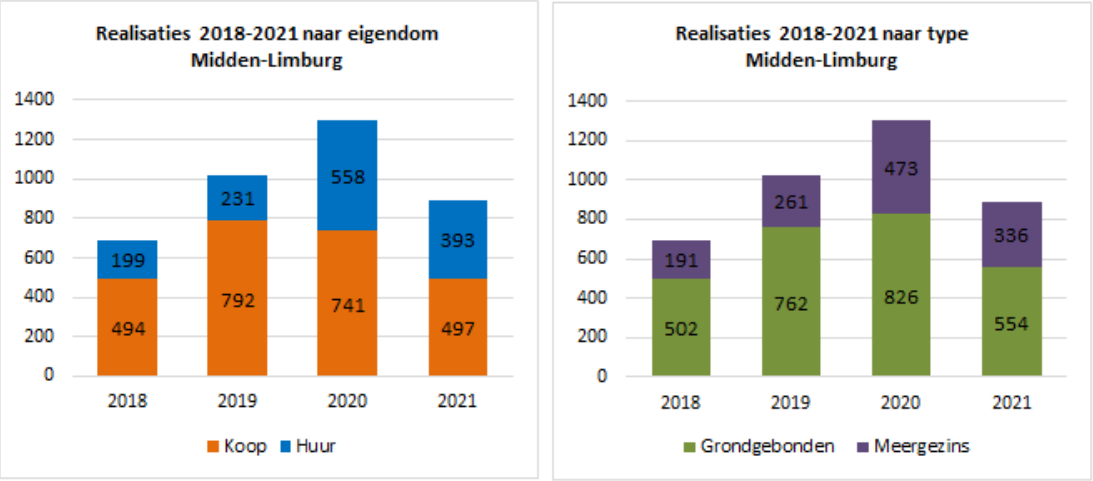
In de periode 2018 tot en met 2021 zijn 3.905 nieuwe woningen gerealiseerd en zijn 528 bestaande woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie in Midden-Limburg komt hiermee uit op 3.377 (844/jaar) woningen. De woningvoorraad is daarmee in 4 jaar al fors meer gegroeid dan in de looptijd van de vorige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

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

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

Tabel 2: planrealisaties periode 2018 tot en met 2021

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



Figuur 1: realisaties naar eigendom en type woningen

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

2.3 Planvoorraad

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

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

Tabel 3: ontwikkeling planvoorraad



starterswoningen Nederweert-Eind, Nederweert

2.4 Bevindingen en uitdagingen

Het aantal inwoners in de regio is 1,0% (2.388 inwoners) gegroeid in de periode 2018 tot en met 2021 maar er zijn verschillen zichtbaar tussen de gemeenten. De grootste relatieve groei zit in Roermond (2,4%), Nederweert (1,7%) en Maasgouw (1,4%). Daarna volgen Weert (1,0%) en Leudal (0,2%). In Echt-Susteren (0,0%) en Roerdalen (-0.8%) is het aantal inwoners licht afgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

In de volgende hoofdstukken worden deze opgaven nader toegelicht.



uitbreiding Neeritter, Leudal



kanaalwoningen plan Merenveld Budschop, Nederweert

HOOFDSTUK 3 DE KOERS VOOR 2022 EN VERDER

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

3.1 Groeiende behoefte centraal

Ambitie en ruimte voor nieuwe plannen

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

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

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

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

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



appartementen Rijksweg Noord Swalmen, Roermond



Centrumplan in aanbouw, Nederweert



transformatie Bedrijfshal De Meule naar appartementen Posterholt, Roerdalen

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

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

Limburgse Agenda Wonen en Provinciale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.3 Regionale opgaven / speerpunten

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

3.3.1 Het vergroten van het aandeel huurwoningen

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

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

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

3.3.2 Woonwagenstandplaatsen

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

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



Parkwijk 't Ham, Roermond

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

3.3.3 Statushouders

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



seniorenwoning Nieuwstadt – Echt-Susteren

3.3.4 Starters

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

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



seniorenwoningen Leveroy, Nederweert

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

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

3.3.5 Wonen met zorg

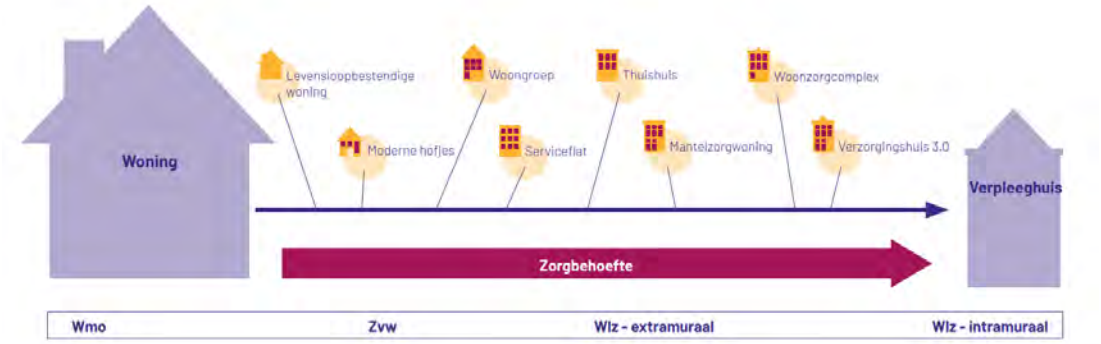
Uit het behoeftenonderzoek van 2018 blijkt dat veel ouderen graag zouden willen verhuizen naar een andere, meer passende woning. In de praktijk gebeurt dit echter beperkt. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen andere doelgroepen in de knel. Ook heeft dit financiële gevolgen voor de Wmo-uitgaven.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

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

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

Ontwikkeling passende woonvormen

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



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

3.3.6 Internationale werknemers

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

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



centrum Heythuysen, Leudal


Penitentenstraat, Weert

Het besef dat het belang van de inzet en aanwezigheid van internationale werknemers in de (Midden-Limburgse) economie groeit en blijft groeien, wordt breed onderschreven in de regio. Het is daarom goed om de inzet van de provinciale Stuurgroep nadrukkelijk te blijven volgen, vanuit de regio daarin te blijven participeren, terugkoppeling vanuit de Stuurgroep te borgen en de acties die daaruit voortkomen te vertalen naar de Midden-Limburgse schaal. De ingezette lijn om het thema regelmatig op de agenda te plaatsen en informatie uit te wisselen en waar mogelijk beleid onderling af te stemmen, wordt voortgezet. Daar waar mogelijk wordt – op nader te verkennen punten – samenwerking gezocht in de regio op dit prioritaire thema (SML). Het betreft een werkveld overstijgend thema.

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

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

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

3.3.7 Transformatie van vastgoed en herstructurering

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

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

3.3.8 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

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

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

3.3.9 Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

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

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



Thaalweg, Echt-Susteren

HOOFDSTUK 4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE KADERS

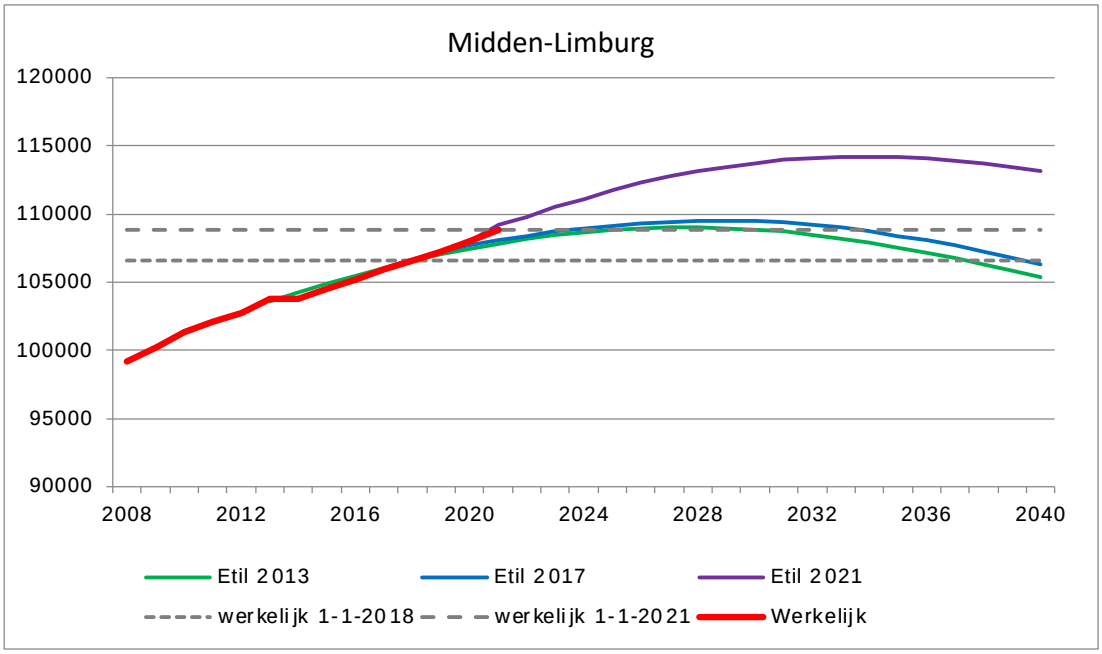
Eén van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarbij kwantitatief en kwalitatief getoetst.

4.1 Kwantitatieve kaders

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

4.1.1 Prognoses Etil

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



Figuur 3: huishoudensontwikkeling Midden-Limburg

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

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

4.1.2 Aanvullende regionale ambitie

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

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

4.1.3 Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025

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

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

Tabel 4: aan te houden groei /kwantitatieve woningbehoefte

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

4.2 Kwalitatieve kaders

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

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

4.2.1 Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

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

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

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



woonzorgcentrum Ospel, Nederweert

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Aanvullende kwalitatieve sturing

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



Sloop Petrusberg Odiliënberg, Roerdalen

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

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

4.3 Samenvatting

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

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

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

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

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



haven Maasbracht, Maasgouw

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR REGIE

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

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

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

5.1 Omgevingswet

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

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

5.1.1 Omgevingsvisie

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

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

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

5.1.2 Omgevingsplan

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

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

De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal het instrument structuurvisie vervallen. Woonbeleid blijft nodig op grond van de Woningwet. Deze structuurvisie geldt als woonvisie en is de basis voor het jaarlijkse bod van de corporaties voor de prestatieafspraken.
De structuurvisie is tevens de beleidsmatige basis voor het creëren van voorzienbaarheid. Onder de omgevingswet zal dit door de afzonderlijke gemeenten moeten worden geborgd in de Omgevingsvisie.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



Reppelveld, Leudal

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

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

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

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


woningbouw op voormalige schoollocatie Melick, Roerdalen


appartementen Roerdelta, Roermond


Werthaboulevard, Weert

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


centrum Heel, Maasgouw


Bocage, Echt-Susteren

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

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

5.3 Instructieregels wonen in de Provinciale Verordening

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

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



herstructurering centrum Herkenbosch, Roerdalen

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

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

5.4 Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen

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

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

5.5 Intrekken omgevingsvergunningen

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

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

5.6 Ontbinding of herijking van overeenkomsten

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



straatbeeld Buggenum, Leudal

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


Piushof, Echt-Susteren

5.7 Prestatieafspraken

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

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

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

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

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



transformatie Emmasingel, Weert

HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSPARAGRAAF

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

6.1 Gemeenteraden stellen kaders vast, colleges voeren uit

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

Afspraken:

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

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

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



De Rekenkamer, Roermond


De Rekenkamer, Roermond

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

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

6.3 Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

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

- bevolkings- en huishoudensontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie);
- voortgang uitvoering woningbouw per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie);
- planning woningbouwrealisaties per categorie en kwaliteiten.
  Monitoring op provinciaal niveau vindt plaats via de provinciale woonmonitor.

6.4 Investeringsagenda Midden-Limburg

Verbindend hart van Limburg in uitvoering

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



woningbouw Holsterveld Vlodrop, Roerdalen

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

6.5 Procedure

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

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

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



hofje Waagmeesterhof, Weert

BIJLAGEN



woningbouw Maasbracht, Maasgouw



woningbouw Walk, Leudal

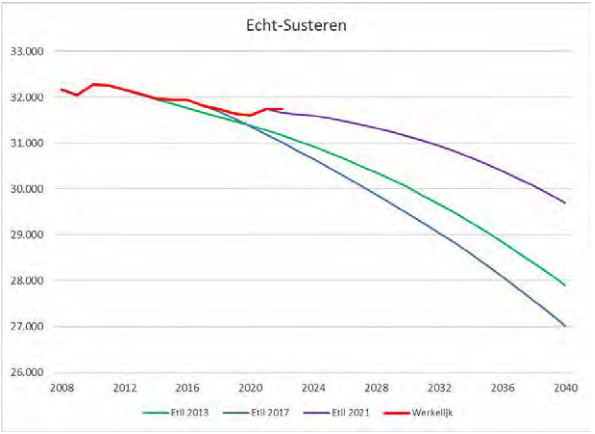
BIJLAGE 1: ECHT-SUSTEREN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

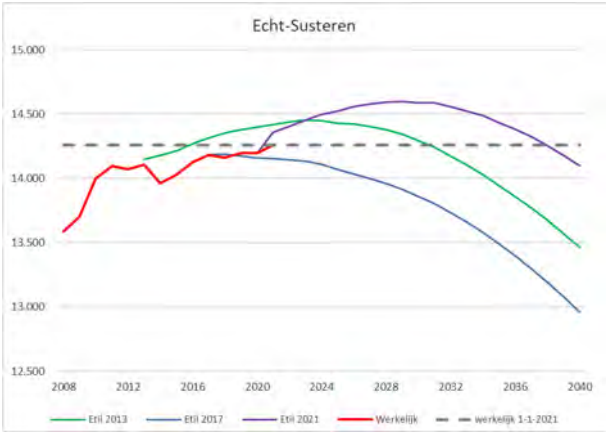
Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2022 31.730, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 1.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 1.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

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

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

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

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

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

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

Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1 2022

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

* *jongerenwoningen in een innovatief concept, met bijv. gezamenlijke voorzieningen (In planvoorraad staan 12 woningen)*
** *planvorming wordt gestart, huur en koop*

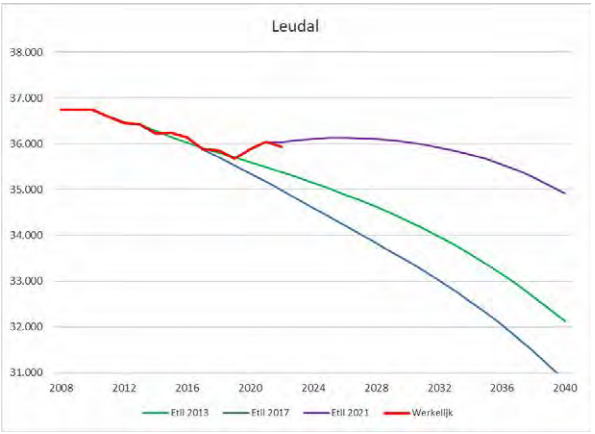
BIJLAGE 2: LEUDAL

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

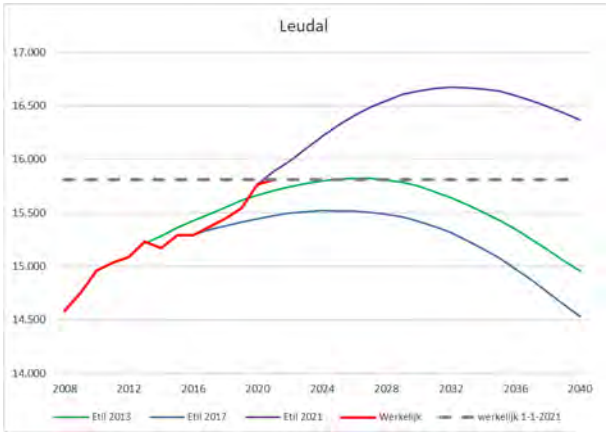
Het aantal inwoners in Leudal bedraagt op 1-1-2022 35.941, dat is een stijging van 84 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2026 nog een lichte stijging verwacht (tot 36.131), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners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

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 2.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 2.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

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

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

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

Concreet wordt hierbij ingezet op de volgende onderdelen:

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

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a.R.v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Baexem: DHZJ/Stationstraat 18, 18a t/m f			7				7	0	7	1	6		2	2	1	2						x					7			7	
Kern Baexem: Geenraderweg	11		1				1	0	1	1	0		0	0	1	0		0				x					1				
Kern Baexem: Mariabosch			39	10			49	49	5	10	39		5	5		39			39					39				49			
Kern Baexem: Mariabosch (poortgebouw - zorg)			x				0	0	0	0	0									22								x			
Kern Baexem: Witte Huis/gemeentegrond Tramweg			1			2	3	0	1	1	0	2		x	x	x		x								1	1	2			
Kern Baexem: Witte Huis/fase 1						4	4	0	0	0	0	4		x	x	x		x								x	4			4	
Part. Verspreid: Kern Baexem, Beekkant 6 (vervangende nieuw bouw)			1				1	0	1	1	0				1							x			x	x	1			1	
Part. Verspreid: Kern Baexem, Briasbosch 13		1					1	0	1	1	0					1		x								1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Baexem, Dorpstraat 9a en 9b		2					2	0	2	2	0					2		x								2	2			2	2
Part. Verspreid: Kern Baexem, Leukerweg 1(vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x			1	1	1				
Part. Verspreid: Kern Baexem, Leukerweg 1(sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1			-1	-1	-1				
Part. Verspreid: Kern Baexem, Rijksweg 3/5 (Hurxkens) incl herbouw bedrijfsw				3			3	0	3	0	3				0	3						x						3			
Overige opgeleverde projecten	3																														
Totaal Baexem	**14**						**71**																				**17**			**15**	**3**
Kern Buggenum, Molenweg		4	2			2	8	0	8	8	0		0	4	2	2		2				x			7	1	8			6	6
Kern Buggenum, Noenever			8	8			16	6	10	16	0		x	x	x	16		16								10		16			
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Holstraat 1		1					1	0	1	1	0					1		x								1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Holstraat 28			1				1	0	0	0	0	1				1										1	1				
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Kapelstraat 14						1	1	0	0	0	0	1				1										1	1				
Part. Verspreid: Kern Buggenum, Nussestraat 4						1	1	0	0	0	0	1				1										1	1				
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Buggenum	**0**						**28**																				**12**			**7**	**7**
Kern Ell: Steenenbampt 1e fase	7	3	3	3	3		12	0	12	12	0		0	0	12	0		0								12	12			3	2
Kern Ell: Ellenhof (Sebastiaanstraat 10/10a)		10					10	10	0	0	10		5	x		5			x			x		10			10			10	10
Part. Verspreid: Kern Ell, Kampstraat 8						2	2	0	2	2	0				2											x		2			
Overige opgeleverde projecten	1																														
Totaal Ell	**8**						**24**																				**22**			**13**	**12**
Kern Grathem: Brugstraat 15		8					8	8	0	0	8		2	2		4			8			x		8				8			
Kern Grathem: Sportlaan (CPO)			6	6			12	0	0	0	0	12	x	x	x			x								12		12			
Part. Verspreid: Kern Grathem, Burg Smeetsstraat 23 (icm sloop Baexemerweg 28)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Grathem, Baexemerweg 28 (sloop tbv verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Grathem, Markt 8			9				9	0	9	9	0			x	x	9		x				x						9			
Part. Verspreid: Kern Grathem, Thoorderstraat 2 (bij Brugstraat 28)			1				1	0	1	1	0					1		1								1		1			
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Grathem	**0**						**30**																				**0**			**0**	**0**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv.kwal.Instr (o.a.R.v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Haelen, De Lingst (5e uw Fase 1)	2	6	2	2			10	0	10	10	0				10											10	10			8	1
Kern Haelen: Raadhuisplein e.o. (Locatie Gemeentehuis Haelen)			10				10	0	0	0	0	10				x												10			
Part. Verspreid: Kern Haelen, Bernhardstraat 31a-33			2				2	0	2	2	0				2							x		2			1	1			
Part. Verspreid: Kern Haelen, Bernhardstraat 31a-33 (onttrekking)			-1				-1	0	-1	-1	0				-1							x	1				-1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Burgemeester van Rietstraat 20a						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Houtrustlaan 22		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Haelen, Jagersw eg (vervangende nieuw bouw 3 bedrijfsw oningen)						3	3	0	3	3	0				2	1										3	1	2		1	
Part. Verspreid: Kern Haelen, Nunhemsew eg 27 (bedrijfsw oning)						1	1	0	1	0	1			1										1			1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Peter Schreursw eg 14 (verv. nieuw bouw na sloop)						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Peter Schreursw eg ong. (nr 23)						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Haelen, Schepenbank 43 en 45		1				1	2	0	2	2	0					2		2								2	2			1	1
Overige opgeleverde projecten	10																														
Totaal Haelen	**12**						**31**																			**18**			**11**	**2**
Kern Haler: Gruttostraat (3 kavels)		1	1	1			3	0	3	3	0			x	x	x		x								3	3			1	
Kern Haler: Locatie basisschool / Pinxtenstraat		3	2				5	3	2	5	0					5		5										5			
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Haler	**0**						**8**																			**3**			**1**	**0**
Kern Heibloem: Pater van Donstraat		1	3	1			5	0	5	5	0	5		x	5	x		x								5	5			1	
Part. Verspreid: Kern Heibloem, Haffmansstraat 7a						1	1	0	1	1	0				1											1		1			
Overige opgeleverde projecten	1																														
Totaal Heibloem	**1**						**6**																			**5**			**1**	**0**
Kern Heythuysen: De Bevelanden (Deel IV)	9	1					1	0	1	1	0				1	0		0								1	1			1	1
Kern Heythuysen: De Bevelanden (Deel V)	3	1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	
Kern Heythuysen: De Kreppel (Wonen Limburg)		4	3				7	0	7	7	0				7	0		0									7			7	
Kern Heythuysen: De Walk (16 b t/m f)		1	1				2	0	2	2	0				2			x								2	2				
Kern Heythuysen: Burg. Janssen van Sonlaan (vml. basisschool St. Nicolaas)				10			10	0	10	10	0					10	10				x	x					5	5			
Kern Heythuysen, Dorpstraat 51, 51a (vml. Rabobank)				2			2	0	0	0	0	2			2							x		2				2			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Aan de Nees 4 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1										1	1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Bosscherkampw eg 21 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Bosscherkampw eg 21 (sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1			x				1				-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Heide 11 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 2 (vervangende nieuw bouw)			1				1	0	1	1	0				1							x			1	1	1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 2 (sloop)			-1				-1	0	-1	-1	0				-1							1			-1	-1	-1			-1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Hollander 6a (bedrijfsw oning)						1	1	0	1	1	0				1										1		1			1	
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, In het Veld (naast 37)						1	1	0	1	1	0				1											1		1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Kloosterstraat 21						1	1	0	0	0	0	1			1												1				

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a.R v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Kloosterstraat 45, 45a						1	1	0	0	0	0	1			1													1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Luytersteegstraat 1a		1					1	0	1	1	0	1				1		1								1	1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Op de Bos 1 (verv. nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x				1	1			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Rozenhof/Venmanshof (nr 12,14, 22, 24)		2				2	4	0	4	4	0				2	2		0								4	2	2		2	2
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Venmanshof						4	4	0	4	4	0				4											4		4			
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Sint Antoniusstraat 24						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Sint Antoniusstraat 26						1	1	0	1	1	0				1											1	1				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Walk 14 en 16 (vervangende nieuw bouw)			2				2	0	2	2	0					2			2			x				2	2				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Walk 14 en 16 (sloop)			-2				-2	0	-2	-2	0				-2							2					-2				
Part. Verspreid: Kern Heythuysen, Zadelmakerslaan 2a-2b			1			1	2	0	2	2	0					2		1				x				2	2				
RvR Kern Heythuysen, De Bevelanden 2e fase			6	5	10		21	0	21	21	0				21										21	21		21			
Overige opgeleverde projecten	18						21																								
Totaal Heythuysen	**30**						**64**																				**28**			**15**	**5**
Kern Horn: Dorpstraat 14			2				2	0	2	2	0		2					2				x		2				2			
Kern Horn: Dorpstraat 28		2					2	1	1	2	0			x	2	x		x				x		2				2			
Kern Horn, Kloppeven (Uitw erking BP)	3	5					5	0	5	5	0			x	5	0		0								5	5			5	0
Kern Horn, Locatie Bethanië					36		36	0	0	0	0	36			16						20	x						36			
Kern Horn, Maaslandstraat (vervangende nieuw bouw)		36					36	36	0	36	0		x	8	8	20		20				x					36			36	36
Part. Verspreid: Kern Horn, Haelerweg 2 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1				
Part. Verspreid: Kern Horn, Haelerweg 2 (sloop tbv verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1				
Overige opgeleverde projecten	0																														
Totaal Horn	**3**						**81**																				**41**			**41**	**36**
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Groelsstraat (naast 13)						1	1	0	1	1	0				1												1				
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kallestraat (naast 24) (verv nieuw bouw na sloop)	-1			2			2	0	2	2	0				x	2										2	2				
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kraakstraat 2 (locatie vml. gemeentehuis)			4				4	0	0	0	0	4		x	x	x								4				4			
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Kraakstraat (bij 26) - 24c	1					2	2	0	2	2	0				2							x			0	1	0	2		0	0
Part. Verspreid: Kern Hunsel, Langvenw eg 2						1	1	0	1	1	0				1										1	1	1				
Overige opgeleverde projecten	-1																														
Totaal Hunsel	**-1**						**10**																				**4**			**0**	**0**
Kern Ittervoort: Anemoonstraat 1, 1b (locatie bakkerij)				2			2	0	2	2	0				2											2	2			2	
Kern Ittervoort: Heijerveld			4	4			8	0	8	8	0		x	x	x	x		x										8			
Kern Ittervoort: Heijerveld / Brigittastraat			2				2	0	2	2	0					2		x							x	2		2			
Overige opgeleverde projecten	2																														
Totaal Ittervoort	**2**						**12**																				**2**			**2**	**0**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid						Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt zelfstandig verzorgd wonen ('aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Ontrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a R v R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Kelpen-Oler: IDOP							0	0	0	0	0		x	x	x	x						x		x		x						
Part. Verspreid Kern Kelpen-Oler, Grathemerw eg ong. 21b		1					1	0	1	1	0				1											1			1		
Part. Verspreid: Kern Kelpen-Oler, Zandstraat 6a (verv. nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x			1	1	1				
Overige opgeleverde projecten	18																														
Totaal Kelpen-Oler	**18**						**2**																					**2**			**1**	**0**
Kern Neer: Engelmanstraat 56		2					2	2	0	0	2					2		2				x		2					2			
Part. Verspreid: Kern Neer, Bergerstraat 34				1			1	0	1	1	0				1			x							x	1			1			
Part. Verspreid: Kern Neer, Brumholt ong.				1			1	0	1	1	0				1							x			1				1			
Part. Verspreid: Kern Neer, Hammermolen (naast 19)						1	1	0	1	1	0					1										1	1					
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 7 (vervangende nieuw bouw)						1	1	0	1	1	0				1							x				1	1					
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0					1		1				x				1	1			1		
Part. Verspreid: Kern Neer, Heldensew eg 18 (sloop t.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							x				-1	-1			-1		
Part. Verspreid: Kern Neer, Napoleonsw eg 69a (naast 71)						1	1	0	1	1	0				1											1	1					
Part. Verspreid: Kern Neer, Soemshof 20			1				1	0	1	1	0				1											1	1			1		
Part. Verspreid: Kern Neer, Steeg 18 (verv. nieuw bouw na sloop)		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1		
Part. Verspreid: Kern Neer, Steeg 18 (sloop t.b.v. verv. nieuw bouw)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1											-1	-1			-1		
Part. Verspreid: Kern Neer: Ullensvaaren (gemeentegrond ts 19 en 21)						1	1	0	1	1	0					1										1	1					
Part. Verspreid: Kern Neer, Waije 14a en 14b		1					1	0	1	1	0				1										1	1	1			1		
Part. Verspreid: Kern Neer, Winterstraat (naast 1 en naast 2 en 3) - 2b,c,d						2	2	0	2	2	0				2											2	2					
Part. Verspreid: Kern Neer, Winterstraat 4a		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1		1
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Neer	**0**						**13**																					**9**			**3**	**1**
Kern Neeritter: Op den Heuvel 3e fase		3	3	1		4	11	0	7	7	0	4	0		11	0		0								6	9	2		5	2
Kern Neeritter: Op den Heuvel 3e fase (bijz w oongebouw)						x	0	0	0	0	0										8						x				
Part. Verspreid: Kern Neeritter, Driessensstraat 60						1	1	0	1	1	0				1												1					
Overige opgeleverde projecten	0							0	0	0	0				1											1						
Totaal Neeritter	**0**						**12**																					**10**			**5**	**2**
Kern Nunhem, Kempkensstraat (Kempkensstr.3,5, Molenbergstr.3)		1					1	0	1	1	0				0	1										1	1			1		1
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Kempkensstraat 2		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1		
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Napoleonsw eg 150 (mogelijke herbouw na sloop)						1	1	0	1	1	0				1							x			1	1	1					
Overige opgeleverde projecten	0																															
Totaal Nunhem	**0**						**3**																					**3**			**2**	**1**

	(verwacht) Realisatiejaar							Woningtype					Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status			Bouwproces	
	Opgeleverd 2021	2022	2023	2024	2025 en verder	Onbekend	**Totaal aantal woningen**	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	Zorggeschikt: zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex')	Zorggeschikt: zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	Zorggeschikt: zelfstandig gestapeld wonen (appartementen met lift)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig intramuraal wonen (grootschalige wooneenheden)	Zorggeschikt: niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalige wooneenheden / 'in de wijk')	Sloop / herstructurering	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpandig bouwen (W055)	Woningen buiten contour met Prv kwal Instr (o.a.R.v.R)	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Bouwvergunning verleend (aantal woningen)	Woningen in aanbouw (aantal woningen)
Kern Roggel: Centrumplan (Beeklaan/Pietersplein)			4				4	4	0	4	0					4		4										4			
Kern Roggel: Herinvulling Beeklaan/ Markt			3	11			14	14	0	11	3		3	x		11		11	3			x			3			14			
Kern Roggel: Reppelveld	2	9	5			3	17	0	14	14	0	3		x	x	x		6								9	17			14	10
Part. Verspreid: Kern Roggel, Blenkert 7 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1	1	1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (vervangende nieuw bouw bedrijfsw oning)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1	1	1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (onttrekking bedrijfsw oning)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1								1				-1			-1	-1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1	1	1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (sloop)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1	-1		-1	-1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heverstraat ong.			1				1	0	1	1	0				1							x				1		1			
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heverstraat 8 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x					1		1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Molenw eg 56a		1					1	0	1	1	0				1											1	1			1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Ophoven 29 (vervangende nieuw bouw)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1		1	1	1
Part. Verspreid: Kern Roggel, Strubben 5a(vervangende nieuw b. sloop Nijken)		1					1	0	1	1	0				1							x				1	1		1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Nijken 16 (sloop ivm nieuw bouw Strubben)		-1					-1	0	-1	-1	0				-1							1				-1	-1			-1	
Overige opgeleverde projecten	-2																														
Totaal Roggel	**0**						**40**																				**21**			**18**	**14**
TOTAAL LEUDAL	**87**	**120**	**138**	**73**	**49**	**55**	**435**	**133**	**225**	**281**	**72**	**82**	**19**	**22**	**156**	**158**	**10**	**74**	**52**	**22**	**28**	**9**	**2**	**76**	**38**	**164**	**197**	**238**	**0**	**135**	**83**
																											45%	**55%**	**0%**		

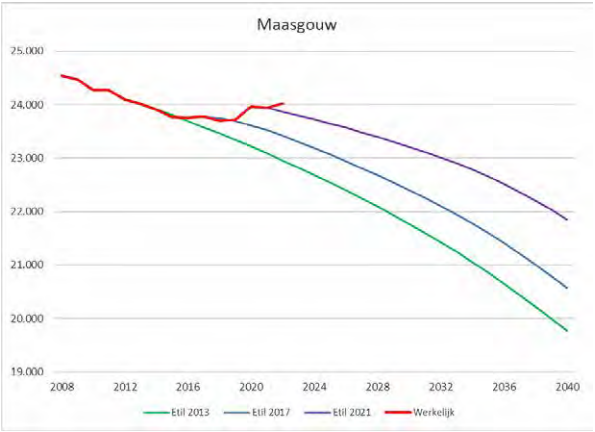
BIJLAGE 3: MAASGOUW

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

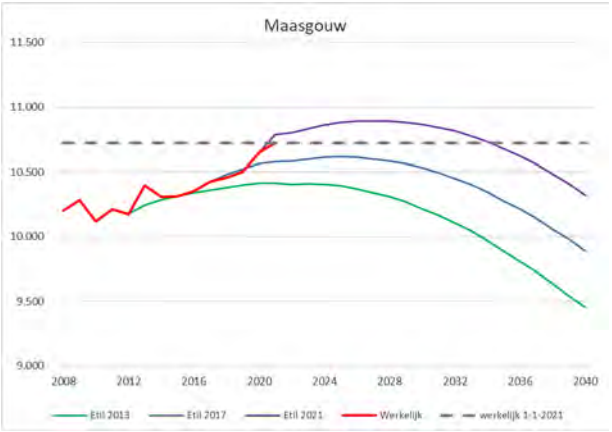
Op 1-1-2022 bedraagt het aantal inwoners in Maasgouw 24.026; dat is een stijging van 329 personen vanaf 1-1-2018. Echter, op basis van de meest recente bevolkingsprognose (Etil 2021) wordt de sinds 2008 –met tussenpozen- ingezette bevolkingsdaling gecontinueerd. Regionaal groeit het aantal inwoners nog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

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 3.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 3.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

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

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

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

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

Planvoorraadlijst Maasgouw, per 1-1 2022

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

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

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

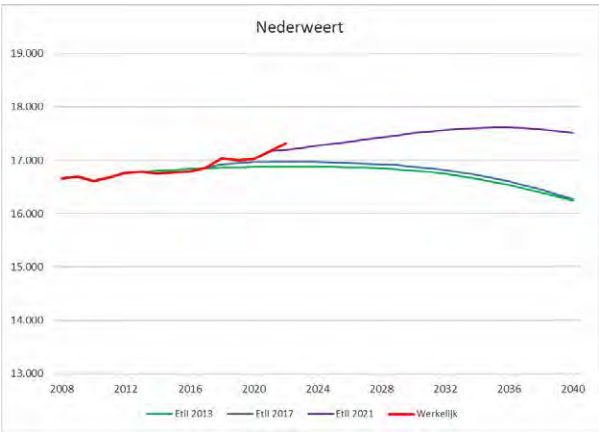
BIJLAGE 4: NEDERWEERT

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

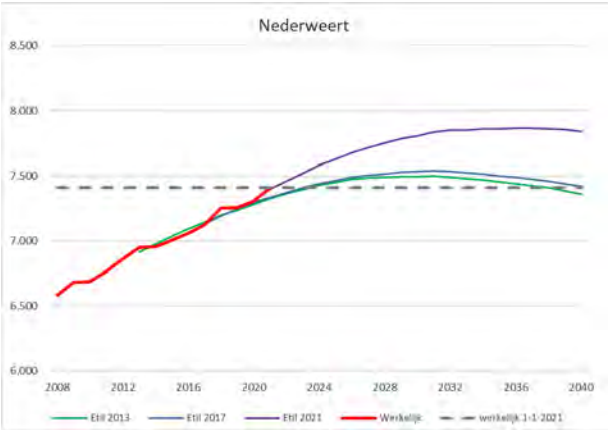
Het aantal inwoners in Nederweert bedraagt op 1-1-2022, 17.322, dat is een stijging van 284 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2035 nog een stijging verwacht (tot 17.617 inwoners), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het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

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 4.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 4.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

Nederweert wil woonruimte bieden aan een ieder die zich thuis voelt in de gemeente, hier een toekomst wil bouwen en wil bijdragen aan de gemeenschap. Dat geldt in het bijzonder voor de mensen die hier zijn geboren en getogen en in Nederweert willen blijven wonen.
De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar), waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2021 t/m 2025). Dit sluit aan bij het medio 2020 gekozen voorkeursscenario woningbouw (Ruimte voor ambitie en groei). Naast het bouwen op basis van de behoefte voor opvang van verwachte huishoudensgroei, geeft dit voorkeursscenario ook ruimte aan de autonome ontwikkeling van Nederweert als overloopgebied van Eindhoven en Zuid-Oost Brabant. Lokaal wordt dit nader uitgewerkt binnen de algemene regels van deze Structuurvisie.

Concreet betekent dit:

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

Planvoorraadlijst Nederweert, per 1-1 2022

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

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

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

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

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

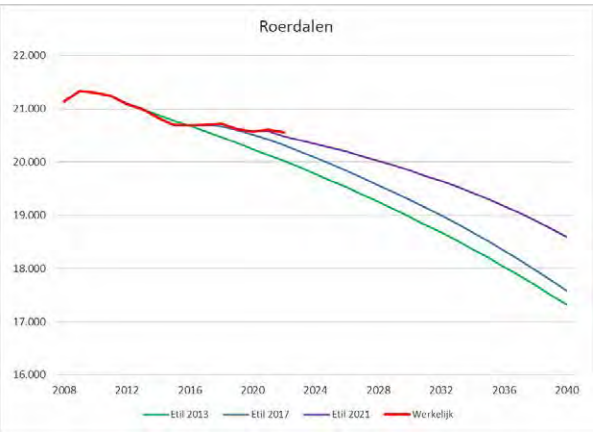
BIJLAGE 5: ROERDALEN

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

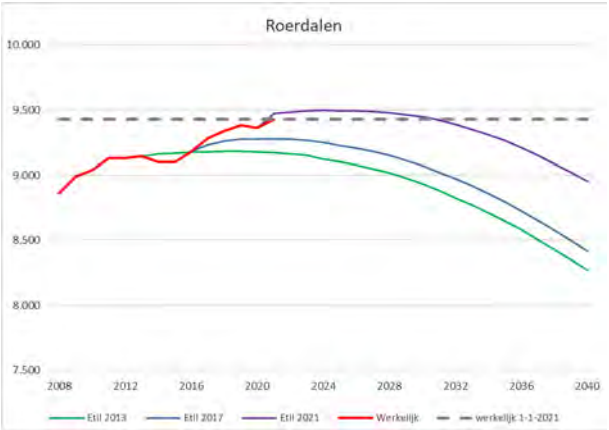
Op 1 januari 2022 kende de gemeente Roerdalen 20.562 inwoners. Dit zijn 166 personen minder dan in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose verwachten we dat het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk afneemt. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 5.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 5.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

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

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

in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd (zoals opgenomen in H 2.2). De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren (zoals opgenomen in H 4.1.3), waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.
Binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid.

Concreet betekent dit:

1. Het voortzetten van regulier woonbeleid. Realiseren van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, passend bij de woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld. Het bestaand lokaal woonbeleid zoals de lokale "Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)" met de daaraan gekoppelde afwegingscriteria of de "Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021" blijft onverminderd van kracht. Het woonbeleid is dynamisch en dus onderhevig aan ontwikkelingen. Als de hierboven genoemde (beleids)stukken worden herzien, gelden deze herziende stukken als bestaand woonbeleid dat onverminderd van kracht is.
2. Het koppelen van wonen en zorg. Onze ambitie is om de koppeling tussen zorg en wonen te versterken. Dit doen we door samen te werken met woon- en zorgpartners.

3a. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurering- en transformatie projecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte. (Ook voor deze aanvullende woningbouw geldt het lokaal woonbeleid, zoals vermeld onder 1).

3b. Het huisvesten van doelgroepen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen, vraagt om een maatwerkoplossing. Wij zoeken bij de huisvestingsvorm (bijvoorbeeld kamerbewoning) naar een win-win situatie, ofwel door bij te dragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving, ofwel door het herbestemmen van leegstaande geschikte gebouwen in onze gemeente. Bij kamerbewoning gaat het om panden binnen de bebouwde kom, volgens het bestemmingsplan kernen, die na toetsing door het college geschikt worden bevonden.

4. Samenwerken met de woningcorporatie. We maken ieder jaar afspraken met Wonen Limburg en de huurderbelangenvereniging over thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, bijzondere doelgroepen (woonwagenbewoners, statushouders etc.) en leefbaarheid.
5. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

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

Planvoorraadlijst Roerdalen, per 1-1 2022

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

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

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

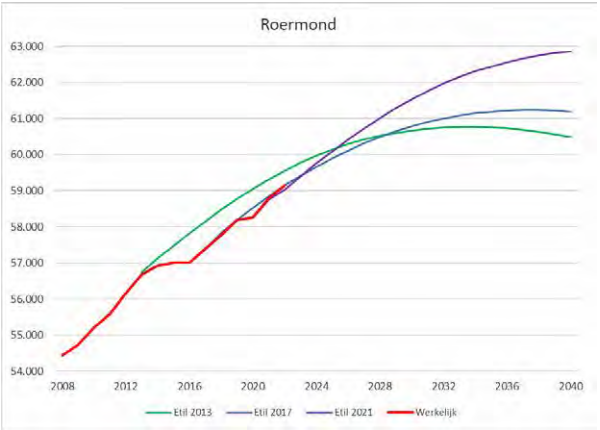
BIJLAGE 6: ROERMOND

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

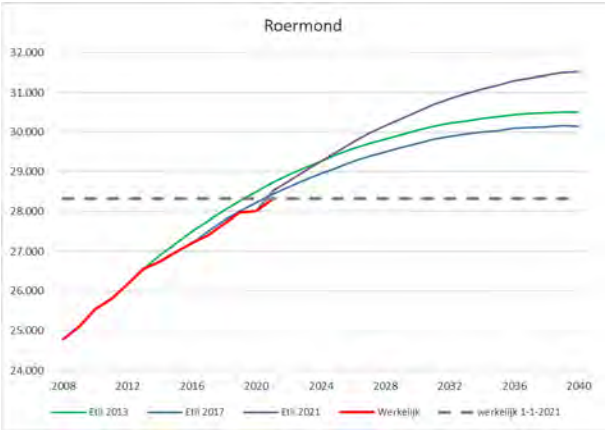
Het aantal inwoners in Roermond bedraagt op 1-1-2022 59.200, dat is een stijging van ca. 1400 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 62.800 in 2040. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 6.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 6.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

Planvoorraadlijst Roermond, per 1-1 2022

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

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

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

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

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

BIJLAGE 7: WEERT

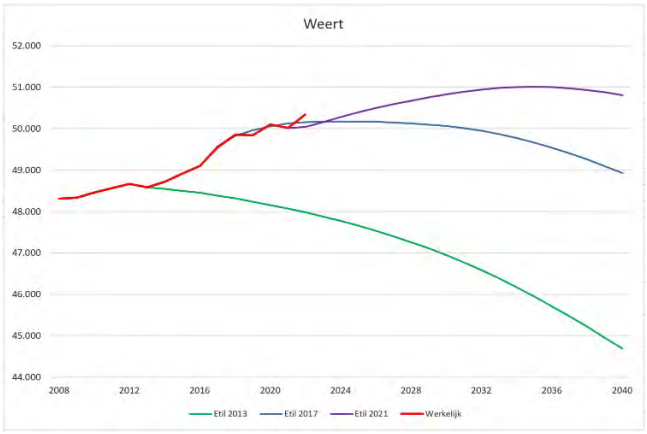
Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

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

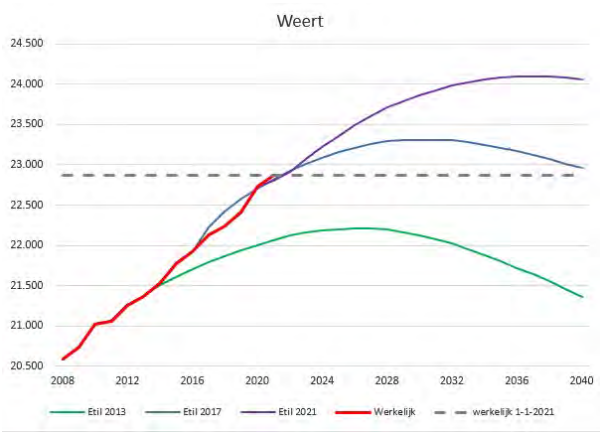
Het aantal huishoudens in Weert is in de periode 1-1-2018 - 1-1-2021 (3 jaar) gegroeid met 627, van 22.239 huishoudens per 1 januari 2018 tot 22.866 huishoudens per 1 januari 2021. De werkelijke groei overstijgt de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose Etil2017 met 46 huishoudens.

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

In onderstaande figuren worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 7.1: bevolkingsontwikkeling



Figuur 7.2: huishoudensontwikkeling

Lokale uitwerking

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

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

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

Concreet betekent dit:

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

Planvoorraadlijst Weert, per 1-1 2022

groene bakje	1.732 woningen
rode bakje	13 woningen
totaal	**1.745 woningen**

Groene bakje

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

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

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

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

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

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

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

Rode bakje

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

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



transformatie Martinusschool Emmasingel Weert

Verklaring

- Kadastraal nr
- Exploitatie plangrens
- Ondergrond (BGT)
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatie plangebied
- Kavelnummer

Kavelnummer	m2	Kavelnummer	m2
P1	444,6 m2	P85	485,3 m2
P2	408,7 m2	P86	421,2 m2
P3	407,3 m2	P87	519,3 m2
P4	330,1 m2	P88	395,5 m2
P5	338,3 m2	P89	225,0 m2
P6	443,3 m2	P90	225,0 m2
P7	518,7 m2	P91	275,0 m2
P8	559,6 m2	P92	280,7 m2
P9	461,1 m2	P93	228,2 m2
P10	435,2 m2	P94	182,0 m2
P11	437,0 m2	P95	242,1 m2
P12	439,7 m2	P96	221,3 m2
P13	443,2 m2	P97	165,4 m2
P14	447,6 m2	P98	217,3 m2
P15	452,8 m2	P99	544,4 m2
P16	458,8 m2	P100	624,5 m2
P17	465,7 m2	P101	758,9 m2
P18	899,5 m2	P102	414,8 m2
P19	463,1 m2	P103	690,7 m2
P20	526,7 m2	P104	993,0 m2
P21	493,4 m2	P105	797,5 m2
P22	440,8 m2	P106	314,2 m2
P23	481,6 m2	P107	301,7 m2
P24	398,0 m2	P108	292,8 m2
P25	354,4 m2	P109	284,0 m2
P26	383,3 m2	P110	275,1 m2
P27	404,6 m2	P111	266,2 m2
P28	401,4 m2	P112	257,4 m2
P29	288,0 m2	P113	248,5 m2
P30	267,3 m2	P114	239,6 m2
P31	250,9 m2	P115	277,4 m2
P32	239,9 m2	P116	392,6 m2
P33	310,1 m2	P117	293,5 m2
P34	133,2 m2	P118	311,1 m2
P35	121,0 m2	P119	314,6 m2
P36	121,0 m2	P120	313,5 m2
P37	121,0 m2	P121	310,0 m2
P38	144,0 m2	P122	260,9 m2
P39	282,8 m2	P123	225,0 m2
P40	276,8 m2	P124	325,0 m2
P41	189,6 m2	P125	329,2 m2
P42	121,0 m2	P126	236,7 m2
P43	121,0 m2	P127	250,6 m2
P44	121,0 m2	P128	313,5 m2
P45	155,9 m2	P129	304,3 m2
P46	248,7 m2	P130	294,1 m2
P47	289,9 m2	P131	154,0 m2
P48	297,8 m2	P132	121,0 m2
P49	225,5 m2	P133	121,0 m2
P50	225,0 m2	P134	154,0 m2
P51	227,5 m2	P135	212,0 m2
P52	218,0 m2	P136	192,0 m2
P53	288,5 m2	P137	192,0 m2
P54	345,4 m2	P138	192,0 m2
P55	364,1 m2	P139	192,0 m2
P56	312,3 m2	P140	187,1 m2
P57	196,3 m2	P141	174,0 m2
P58	213,0 m2	P142	174,0 m2
P59	279,5 m2	P143	192,0 m2
P60	280,8 m2	P144	192,0 m2
P61	303,5 m2	P145	192,0 m2
P62	302,3 m2	P146	192,0 m2
P63	154,0 m2	P147	192,0 m2
P64	121,0 m2	P148	212,0 m2
P65	120,9 m2	P149	89,2 m2
P66	154,1 m2	P150	78,8 m2
P67	261,2 m2	P151	78,7 m2
P68	280,4 m2	P152	89,2 m2
P69	312,7 m2	P153	89,2 m2
P70	250,7 m2	P154	78,7 m2
P71	135,8 m2	P155	78,8 m2
P72	104,6 m2	P156	89,2 m2
P73	102,3 m2	P157	89,3 m2
P74	126,7 m2	P158	78,8 m2
P75	311,2 m2	P159	78,8 m2
P76	309,6 m2	P160	89,3 m2
P77	307,5 m2	P161	89,3 m2
P78	295,3 m2	P162	78,8 m2
P79	166,0 m2	P163	78,7 m2
P80	133,4 m2	P164	89,3 m2
P81	132,1 m2	P165	546,5 m2
P82	166,3 m2	P166	484,0 m2
P83	232,5 m2	P167	379,1 m2
P84	234,6 m2		

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

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
1	01-02-2024	Optimalisatie verkaveling	[redacted]					
0	17-11-2023							

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Exploitatieplan perceelnummers

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase

Formaat
A0-841x1470

Schaal
1: 500

Ontwerper
Rivierenrand
Smeetshaag 8, 6045 RN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

Opdrachtnemer
ECH125

Tekeningnummer
2023-2154

Bekorende bij doc. nr.

kragten
6 m 10 15 20 25 30

IN BEWERKING

Bijlage 8 Overzicht getaxeerde kavels

Kavel-nummer	m²	Type	Primaire meters	Waarde per m²	Secundaire meters	Waarde per m²	Overige meters	Waarde per m²	Extra voor ligging	Getaxeerde waarde
P1	444,6 m²	Bouwkavel	444,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 116.427,00
P2	408,7 m²	Bouwkavel	408,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 100.131,50
P3	407,3 m²	Bouwkavel	407,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 99.788,50
P4	330,1 m²	Vrije sector	330,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 80.874,50
P5	338,3 m²	Vrije sector	338,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 82.883,50
P6	443,3 m²	Vrije sector	443,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 108.608,50
P7	518,7 m²	Bouwkavel	518,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 127.081,50
P8	559,6 m²	Bouwkavel	559,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 139.602,00
P9	461,1 m²	Bouwkavel	461,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 112.969,50
P10	435,2 m²	Bouwkavel	435,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 106.624,00
P11	437 m²	Bouwkavel	437	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.065,00
P12	439,7 m²	Vrije sector	439,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.726,50
P13	443,2 m²	Vrije sector	443,2	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 108.584,00
P14	447,6 m²	Vrije sector	447,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 109.662,00
P15	452,8 m²	Bouwkavel	452,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 110.936,00
P16	458,8 m²	Bouwkavel	458,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 112.406,00
P17	465,7 m²	Bouwkavel	465,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 114.096,50
P18	899,5 m²	Bouwkavel	750	€ 245,00	149,50	€ 183,75		€ 122,50	€ 5.000,00	€ 216.220,63
P19	463,1 m²	Vrije sector	463,1	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 120.959,50
P20	526,7 m²	Vrije sector	526,7	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 7.500,00	€ 136.541,50
P21	493,4 m²	Vrije sector	493,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 130.883,00
P22	440,8 m²	Bouwkavel	440,8	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 107.996,00
P23	481,6 m²	Bouwkavel	481,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50		€ 117.992,00
P24	398 m²	Vrije sector	398	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 100.010,00
P25	354,4 m²	Vrije sector	354,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 89.328,00
P26	383,3 m²	Vrije sector	383,3	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 2.500,00	€ 96.408,50
P27	404,6 m²	Vrije sector	404,6	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 109.127,00
P28	401,4 m²	Vrije sector	401,4	€ 245,00		€ 183,75		€ 122,50	€ 10.000,00	€ 108.343,00

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

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

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

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

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

Totaal getaxeerde waarde **€ 11.272.355,00**

Totaal getaxeerde waarde afgerond **€ 11.270.000,00**

Alle bedragen luiden exclusief btw

GEWAARDEERDE ONROERENDE ZAAK

Betreft het getaxeerde: Louersveld te Susteren







kadaster

BETREFT
Susteren F 1239

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165432418

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 12:26

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

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

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

Afkomstig uit stuk	Hyp4 5638/15 Roermond	**Ingeschreven op**	12-12-1985
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		

kadaster

BETREFT
Susteren F 1239

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165432418

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 12:26

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 12:26

Statutaire zetel	ECHT
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1241

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165433876

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:36

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:36

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1242

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165433994

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:36

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:36

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1242 Kadastrale objectidentificatie: 036540124270000
Kadastrale grootte	1.910 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187961 - 342314
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1252

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165434110

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:37

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1252 Kadastrale objectidentificatie: 036540125270000
Kadastrale grootte	1.370 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187891 - 342347
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1253

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165434157

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:37

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1253 Kadastrale objectidentificatie: 036540125370000		
Kadastrale grootte	940 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187897 - 342327		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1254

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165434480

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:39

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:39

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1254 Kadastrale objectidentificatie: 036540125470000
Kadastrale grootte	1.410 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187890 - 342305
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1658/120 Maastricht
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Feurthstraat 29 6114 CS SUSTEREN
Geboren	27-12-1899
Overleden	13-12-1985
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1255

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165434554

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 13:40

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 13:40

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1255 Kadastrale objectidentificatie: 036540125570000		
Kadastrale grootte	1.030 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187843 - 342274		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 5.763	**Koopjaar**	1993

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1701

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165437922

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:05

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1701 Kadastrale objectidentificatie: 036540170170000		
Kadastrale grootte	1.340 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187908 - 342254		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 6.081	**Koopjaar**	1993

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

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

kadaster

BETREFT
Susteren F 1701

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165437922

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:05

Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT
Statutaire zetel	ECHT
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1700

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438765

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:11

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:11

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1700 Kadastrale objectidentificatie: 036540170070000
Kadastrale grootte	1.990 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187895 - 342276
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1939

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438082

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1939 Kadastrale objectidentificatie: 036540193970000
Kadastrale grootte	3.010 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187949 - 342426
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3156

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3156 Kadastrale objectidentificatie: 036540315670000		
Kadastrale grootte	9.930 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187857 - 342381		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1848

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165437996

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:05

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:05

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1848 Kadastrale objectidentificatie: 036540184870000
Kadastrale grootte	960 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187958 - 342249
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5137/36 Roermond
Naam gerechtigde	[redacted]
Postadres	Tunnelstraat 26 6114 AS SUSTEREN
Geboren	16-10-1916
Overleden	22-04-1989
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

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

Afkomstig uit stuk	Hyp4 5638/15 Roermond	**Ingeschreven op**	12-12-1985
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3157

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438181

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3157 Kadastrale objectidentificatie: 036540315770000		
Kadastrale grootte	3.160 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187840 - 342308		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3158

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438247

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:07

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:07

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3161

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165438308

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:08

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:08

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3161 Kadastrale objectidentificatie: 036540316170000
Kadastrale grootte	3.075 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187970 - 342234
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1244

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165443055

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:49

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:49

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1244 Kadastrale objectidentificatie: 036540124470000		
Kadastrale grootte	1.190 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187998 - 342342		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1496

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
15-11-2023 - 16:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165443087

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:49

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:49

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1496 Kadastrale objectidentificatie: 036540149670000		
Kadastrale grootte	1.285 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187983 - 342326		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3522

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165462622

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3522 Kadastrale objectidentificatie: 036540352270000
Kadastrale grootte	1.575 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188032 - 342285
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	84 STR01/13362 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3523

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165462668

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3523 Kadastrale objectidentificatie: 036540352370000
Kadastrale grootte	715 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188056 - 342410
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	84 STR01/13362 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3760

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165462855

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3760 Kadastrale objectidentificatie: 036540376070000
Kadastrale grootte	60 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187848 - 342265
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Susteren F 2638

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

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

kadaster

BETREFT
Susteren F 3760

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165462855

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

1	**Eigendom belast met Vruchtgebruik (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/6		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10616/3 Roermond	**Ingeschreven op**	18-09-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Molenweg 53 6049 GB HERTEN		
Geboren	05-02-1964 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SITTARD
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3761

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165462939

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3761 Kadastrale objectidentificatie: 036540376170000
Kadastrale grootte	175 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187842 - 342257
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Susteren F 2638

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	Hyp4 5638/14 Roermond		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3763

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165463086

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3764

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165463135

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1249

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165472237

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 1249 Kadastrale objectidentificatie: 036540124970000
Kadastrale grootte	1.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188038 - 342397
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4864/36 Roermond
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Kampstraat 25 6114 KK SUSTEREN
Geboren	27-08-1948 **te** HEERLEN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1	**Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4864/36 Roermond
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Benedictalaan 3 6114 GW SUSTEREN
Geboren	26-12-1943 **te** SUSTEREN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

kadaster

BETREFT
Susteren F 1249

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165472237

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

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

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 1756

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165472297

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren F 3521

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 09:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165472349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren F 3521 Kadastrale objectidentificatie: 036540352170000
Kadastrale grootte	5.450 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188014 - 342367
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	84 STR01/13362 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 390

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476467

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 391

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476504

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 392

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476545

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 392 Kadastrale objectidentificatie: 036550039270000		
Kadastrale grootte	1.930 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187815 - 342485		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 393

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476594

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 393 Kadastrale objectidentificatie: 036550039370000
Kadastrale grootte	4.640 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187833 - 342469
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 394

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476634

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 394 Kadastrale objectidentificatie: 036550039470000		
Kadastrale grootte	1.530 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	187840 - 342448		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 395

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476716

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 396

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476783

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 396 Kadastrale objectidentificatie: 036550039670000
Kadastrale grootte	2.170 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187932 - 342468
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 397

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165476874

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 397 Kadastrale objectidentificatie: 036550039770000
Kadastrale grootte	1.970 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187882 - 342511
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 426

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 10:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165486680

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 426 Kadastrale objectidentificatie: 036550042670000		
Kadastrale grootte	4.400 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188129 - 342550		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 459

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165486751

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 459 Kadastrale objectidentificatie: 036550045970000		
Kadastrale grootte	300 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188137 - 342459		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.008.505 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 460

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165486809

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 461

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165486913

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 461 Kadastrale objectidentificatie: 036550046170000		
Kadastrale grootte	990 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188167 - 342488		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 51.600	**Koopjaar**	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86937/18 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	21-07-2023 om 12:26
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 462

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165487049

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 463

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165487087

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 464

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165487193

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 482

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165487321

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 482 Kadastrale objectidentificatie: 036550048270000
Kadastrale grootte	1.270 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187772 - 342435
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 1402

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165494068

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 1405

UW REFERENTIE
kvv

GELEVERD OP
30-11-2023 - 08:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166425429

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 1405 Kadastrale objectidentificatie: 036550140570000
Kadastrale grootte	19.610 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187960 - 342622
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	84 STR01/13362 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 1419

UW REFERENTIE
kvv

GELEVERD OP
30-11-2023 - 08:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166425361

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 1419 Kadastrale objectidentificatie: 036550141970000
Kadastrale grootte	5.002 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188208 - 342579
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15028/12 Roermond	**Ingeschreven op**	01-04-2003 om 09:00
	84 STR01/13362 RMD		
Naam gerechtigde	Gemeente Echt-Susteren		
Adres	Nieuwe Markt 55 6101 CV ECHT		
Postadres	Postbus 450 6100 AL ECHT		
Statutaire zetel	ECHT		
KvK-nummer	51651866 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 1410

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165494129

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Susteren G 1410 Kadastrale objectidentificatie: 036550141070000		
Kadastrale grootte	9.220 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	188095 - 342458		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 302.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Susteren G 2288

UW REFERENTIE
T 5663

GELEVERD OP
16-11-2023 - 11:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11165494179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

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

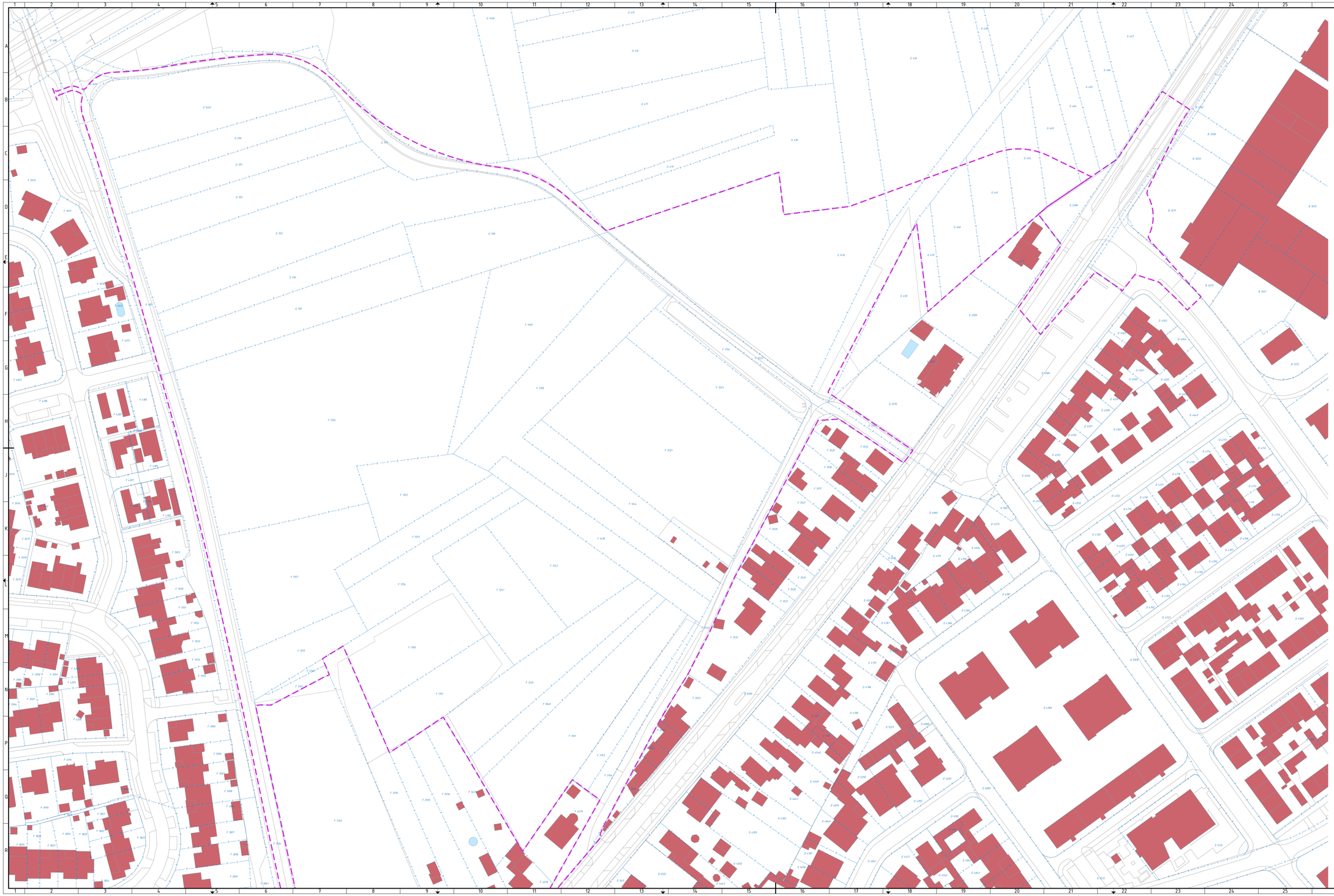
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



Versie	Datum	Omschrijving
0	12-10-2023	

SBK visie Louersveld Susteren

Onderdeel
Kadastrale gegevens projectgebied

Opdrachtgever
Gemeente Echt - Susteren

Fase
Voorontwerp

Formaat
A0-841x1470

Schaal
1: 500

Faktuurnummer
ECH125

Referentienummer
2023-1089

Behorende bij doc. nr.

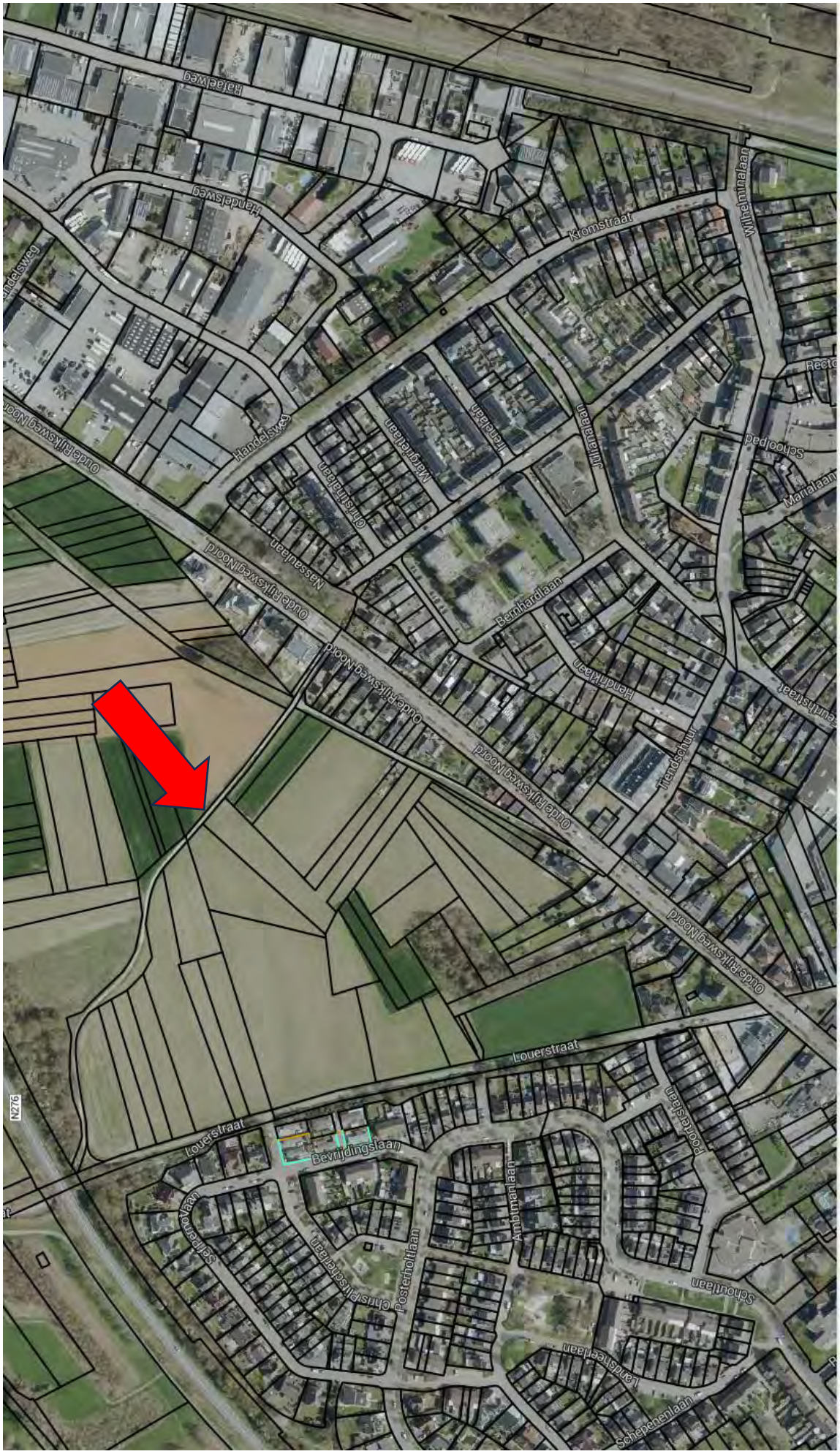
Robert Kranendonk
Schoutsteeg 8, 5684 AR Best
Postbus 14, 5680 AA Best

's-Hertogenbosch
Hoham 152-E, 5246 AK Rosmalen
Postbus 2306, 5202 CH 's-Hertogenbosch

086 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

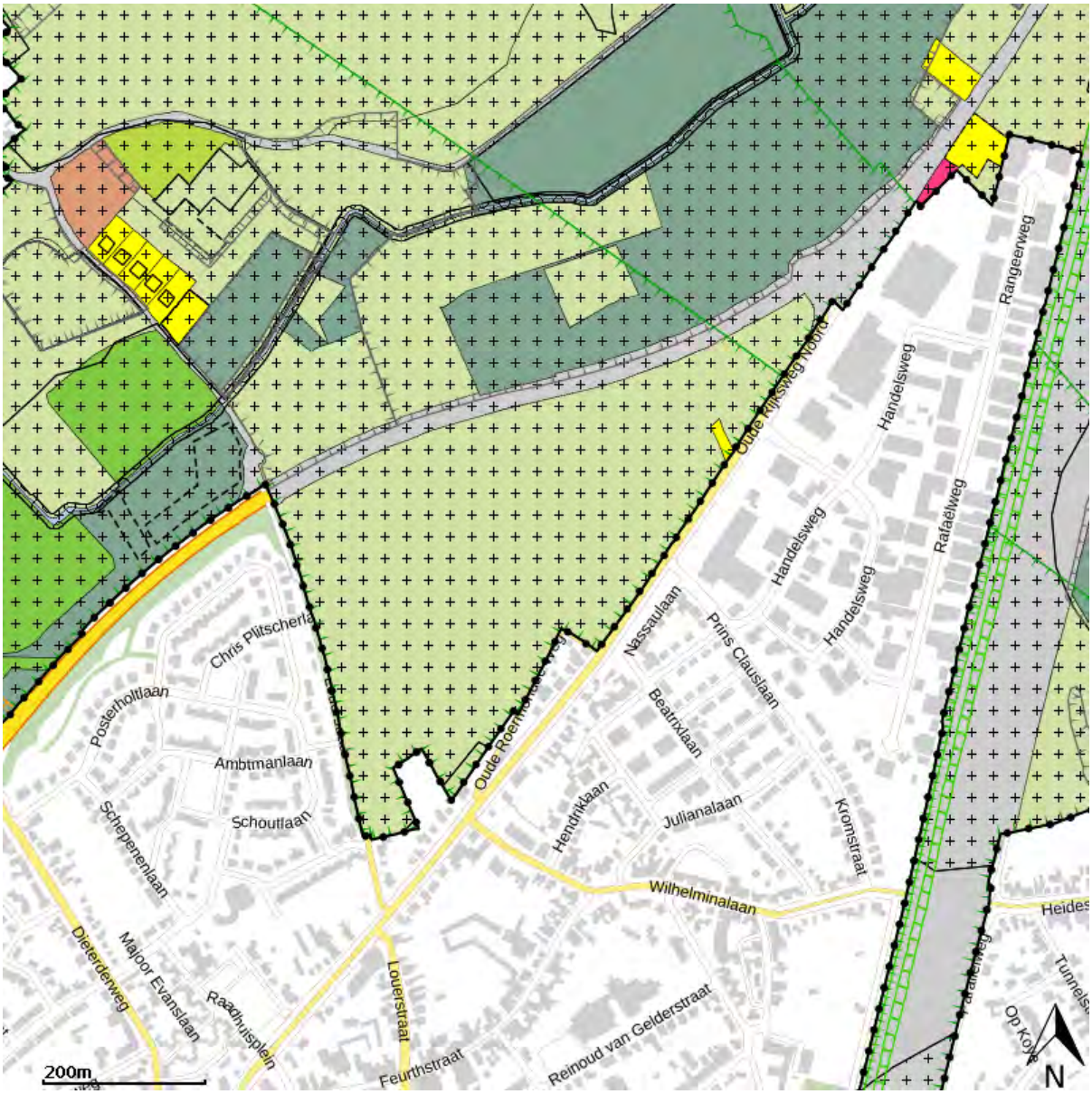
kragten

IN BEWERKING


Rijksweg
Handelsweg
Kromstraat
Wilhelminalaan
Oude Rijksweg Noord
Louerstraat
Bevrijdingslaan
N276
Schutlaan
Schepenenlaan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Buitengebied**	Datum afdruk:	2024-05-16
Naam overheid:	gemeente Echt-Susteren	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-12-14
Planidn:	NL.IMRO.1711.BP20150050-VG02	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

Adres	**Nevenactiviteit**
Prinsenbaan 18	Minicamping
Annendaalderweg 23	Kinderdagverblijf
Hofweg 3	Boerderijterras
Dominicusweg 1	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen en 6 recreatieappartementen
Dominicusweg 4	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen
Brachterzijde 30	Huisvesting seizoensarbeiders en landwinkel
Prinsenbaan 104/104a	Hulp- en nevenbedrijf met een maximale verkoopruimte van 200 m^2 ten behoeve van detailhandel in agrarische producten en voedermiddelen die al dan niet op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.
Boekhorstweg 7a	Hondenpension

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

met de daarbij behorende:

z. nutsvoorzieningen;
aa. inritten, erven en terreinen;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken
Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:
a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1;
c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m²;
d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
e. teeltondersteunende voorzieningen;
f. kassen.

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

4.2.3 Bouwen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.1 en 4.2.2, gelden de volgende regels:
a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

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

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

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

4.3 Nadere eisen

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Overschrijden van het bouwvlak

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

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

4.4.2 Het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak

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

4.4.3 Schuilgelegenheden

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

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

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

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

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

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

4.4.6 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m^3 ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. Alleen bedrijven die volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord.
b. In afwijking van sub a geldt voor het perceel aan Dominicusweg 49 dat een bedrijfswoning is toegestaan indien sprake is van een bedrijf dat kan uitgroeien tot volwaardigheid (inclusief continuïteit).
c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3.
d. De bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
e. De afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen.
f. Voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
g. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
h. De afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Beuningerstraat 11.
i. De afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Doorderveldweg 1.

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

a. Nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut.
b. Ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2, met uitzondering van een theetuin en een terras.
c. De oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m^2.
d. De totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m^2.
e. Detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m^2.
f. De nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
g. Er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
h. De verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
i. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
j. Buitenopslag is niet toegestaan.
k. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3.
l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

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

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

4.6.4 Bed & breakfast

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

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

4.6.5 Kleinschalig kamperen

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

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

4.6.6 Aan huis verbonden bedrijf

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

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

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

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

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

4.7.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 4.7.1 is niet van toepassing:

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

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

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

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

4.8.2 Uitzonderingen
Het in artikel 4.8.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

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

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

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

4.9.2 Natuur
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

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

4.9.4 Gebruiksgerichte paardenhouderij
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:
a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;
d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

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

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

uu. een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;

vv. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
    2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m²;

ww. een trainingsterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein 1', met dien verstande dat dit uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten die behoren bij Molenweg 42a, waarbij voor het gebruik ten behoeve van een (hippisch) evenement de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub u en voor het gebruik tijdens (trainings)wedstrijden de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub w;

xx. een trainingsterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein 2', met dien verstande dat dit uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten die behoren bij Leenderdwarsstraat 1-5, waarbij voor het gebruik ten behoeve van een (hippisch) evenement de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub x en voor het gebruik tijdens (trainings)wedstrijden de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub w;

yy. tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Molenweg 42a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 1';

zz. tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Leenderdwarsstraat 1 - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 2';

aaa. de tijdelijke stalling van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 2', met dien verstande dat:
    1. maximaal 90 boxen voor de stalling van paarden zijn toegestaan;
    2. tevens een kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf is toegestaan;
    3. tevens een wasplaats voor vrachtwagens is toegestaan;
    4. tevens de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en parkeerplaatsen ten behoeve van het transport van paarden zijn toegestaan;

bbb. het kweken van aardbeien op stellingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen’, met dien verstande dat de teeltondersteunende voorzieningen in de maanden november tot en met maart niet overkapt/bedekt mogen zijn met plastic;

ccc. een modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';

ddd. zandpiste, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandpiste';

eee. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie’;

fff. be- en verwerking van mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';

ggg. woonruimtes inclusief wasruimte (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 60 m² op de eerste verdieping op het perceel aan de Boekhorstweg 2;

hhh. woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de eerste verdieping in de bedrijfswoning op het perceel aan de Boekhorstweg 3;

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

met de daarbij behorende:

xxx. nutsvoorzieningen;
yyy. inritten, erven en terreinen;
zzz. erfbeplanting;
aaaa. tuinen bij bedrijfswoningen;
bbbb. wegen en paden;
cccc. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

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

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

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

3.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

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

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

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

Bouwaanduiding	**Gebouwen t.b.v. opslag**	**Aantal lichtmasten**	**Erfafscheidingen**	**Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde**
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 1	max. oppervlakte 25 m²	1	max. bouwhoogte 2 meter	max. bouwhoogte 3 meter max. oppervlakte 20 m²
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 2	geen	2		
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 3	max. oppervlakte 25 m²	3		

specifieke bouwaanduiding – deelgebied 4	max. oppervlakte 25 m²	4			

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

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

	Putbroekerbosweg		**Maasbrachterweg**		**Groensebos**		**Dominicusweg**		**Bosserheide**	
Bouwwerken	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*
Constructies met zonnepanelen	2,0	nvt	2,0	nvt	1,9	nvt	1,8	nvt	1,8	nvt
Constructies met zonnepanelen t.p.v. de aanduiding ‘teeltveld met zonnepanelen’	nvt	nvt	nvt	nvt	2,6	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Transformatorstations, onderstations, omvormers, opslag-containers en inkoopstations voor zover niet specifiek aangeduid, ondersteunend aan zonnepark	3,6**	25** p.st.	4,0	25 p.st*	4,0	25 p.st. / max 150 m²	3,5	25 p.st. / max 150 m²	3,5	25 p.st./ max 150 m²
Informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘ specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatie-voorziening'	nvt	nvt	nvt	nvt	3,5	32 m²	nvt	nvt	nvt	nvt
Bouwwerken ten behoeve van de informatievoorziening, ter plaatse van de aanduiding	nvt	nvt	nvt	nvt	3,0 ****	15 m²	nvt	nvt	nvt	nvt

'specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatie-voorziening'										
Palen t.b.v. beveiligingscamera 's	3,0	nvt	3,0	nvt	3,0	nvt	6,0	nvt	6,0	nvt
Inkoopstations voor zover specifiek aangeduid***	nvt	nvt	4,0	25 p.st*	nvt	nvt	3,5	55	3,5	55
Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van afdekfolie en minitunnels	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt
Erf- en terreinafscheiding en	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overkappingen	2,0	40m²/ha	2,0	40m²/ha	2,0	40 m²/ha	2,0	40m²/ha	2,0	40m²/ha
Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij de bestemming zoals zitbanken en wegwijzers e.d.	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt

** bebouwing van transformatorstations e.d. t.b.v. het zonnepark + inkoopstations + nutsvoorzieningen samen max 75 m²*
*** niet toegestaan op gronden met gebiedsaanduiding 'overige zone – geen transformatorstations, onderstations en opslagcontainers'*
**** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation'*
***** waarbij de goothoogte maximaal 2,0 meter mag bedragen.*

3.2.5 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1 en artikel 3 lid 2.2 gelden de volgende regels:

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

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,3	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking
Zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'	n.v.t.	2,0	Geen beperking	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van een inkoopstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation'	n.v.t.	3,5	Maximaal 55 m²	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van de informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening'	2	3	In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 15 m²	Geen beperking
Bouwwerken voor onderhoud en nutsvoorzieningen, waaronder transformatorstations, onderstations, omvormers en inkoopstations al dan niet ondersteunend aan het zonnepark.	4	4	Maximaal 25 m² per voorziening. In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 75 m²	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'	n.v.t.	2,8	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilo's, mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Boomhutten	n.v.t.	6	10	30

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijden van het bouwvlak

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

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

3.4.2 Het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak

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

3.4.3 Schuilgelegenheden

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

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

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

3.4.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

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

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

3.4.5 Hagelnetten

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

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

3.4.6 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

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

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

3.4.7 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
b. het gebruik van gronden als volkstuin;
c. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
d. seksuele dienstverlening;
e. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van bedrijfswoningen), en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
f. het beoefenen van lawaaisporten;
g. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
h. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
i. een risicovolle inrichting;
j. de inname van mest van derden, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
k. het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 3', is alleen toegestaan als wordt aangetoond dat de emissie van ammoniak niet de vergunde ammoniakemissie op basis van de verleende Wnb-vergunning (nr.: 2015-1195), te weten 1.212,0 kg. NH_3/jaar overschrijdt. Met deze maximale hoeveelheid ammoniak wordt tevens de maximale omvang van de veestapel vastgelegd;
l. overeenkomstig de in artikel 3 lid 1 sub i opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
    1. in afwijking van het bepaalde onder l mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3 lid 1 sub i opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na in gebruik name van het zonnepark, waarbij duurzame energie wordt opgewekt, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5.2 Aan huis verbonden beroep

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

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

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

3.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

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

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

3.5.4 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

3.5.4.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de bedrijfswoning.

3.5.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

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

3.5.4.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

3.5.5 Bed & breakfast

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

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

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

3.5.6 Internetwinkels

3.5.6.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

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

3.5.6.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

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

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

3.5.7 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

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

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

3.5.8 Voorwaardelijke verplichtingen landschappelijke inpassing zonneparken

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

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

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

3.5.9 Gebruik terreinen hondensportverenigingen

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

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

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

3.6.2 Bed & Breakfast

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

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

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

3.6.3 Bedrijfswoning

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

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

3.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

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

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

3.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

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

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

3.6.6 Kamerverhuur

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

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

3.6.7 Kleinschalig kamperen

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

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

3.6.8 Nevenactiviteiten

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

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

3.6.9 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

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

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

3.6.10 Landschapsplannen zonneparken

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

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

3.7.1 Verbod

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

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

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

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

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3 lid 7.1 is niet van toepassing:

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

3.7.3 Toelaatbaarheid

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

3.7.4 Advies
Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 3 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

3.8.2 Uitzonderingen
Het in artikel 3 lid 8.1 vervatte verbod geldt niet voor:
a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.8.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3 lid 8.1 kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

3.8.4 Advies
Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 8.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Vergroting van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha, onder de voorwaarden dat:
    1. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
    2. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
    3. het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' niet mag worden vergroot;
b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha;
c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het NNN ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland';
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de potenties van de gronden om in de toekomst te functioneren als hamsterbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop';
f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
h. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
j. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

3.9.2 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', uitsluitend binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' en 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

3.9.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', onder de voorwaarden dat:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de meest recent vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht wordt genomen;
e. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij';
f. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 40 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

3.9.4 Gebruiksgerichte paardenhouderij

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

a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

3.9.5 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding indien ter plaatse de activiteiten van de hondensportvereniging zijn beëindigd.

3.9.6 Zonnepark
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 15 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal gaan fungeren als woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie;
d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
f. bij de stedenbouwkundige inrichting dient rekening te worden gehouden met de bebouwingscontouren zoals opgenomen in bijlage 21 bij deze regels;

g. het realiseren van volledige nieuwbouw is toegestaan indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zoveel mogelijk behouden blijft;
h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 5, bestaande uit maximaal vier nieuwe woningen en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;
i. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
j. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
k. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
l. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.8 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 12 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de extra woning ook worden gerealiseerd door het ombouwen/verbouwen van de bestaande bedrijfsloods;
d. bij realisering van de woning in de bestaande bedrijfsloods, conform het bepaalde onder c., dient de gevel aan de zijde van Brugstraat 2 blind te worden uitgevoerd;
e. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
f. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
g. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, bestaande uit één nieuwe woning en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;
i. de voorgevel van de nieuw te bouwen woning dient in de lijn van de andere voorgevels van de woningen aan Oud Roosteren te worden gepositioneerd, met dien verstande dat deze uiterlijk op een afstand van 10 meter tot de bestemming ‘Verkeer’ mag worden gepositioneerd;
j. de afstand van de bouwmassa van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter en de voorgevelbreedte bedraagt maximaal 14 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
k. de maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
l. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
m. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
n. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

o. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.9 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Kanaalstraat 14-16 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning(en) te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
f. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, dit betekent dat uitsluitend de bestaande plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning’ en de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden omgezet in burgerwoningen;
g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 69 lid 2.2 ;
h. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
i. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 48 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.10 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, onder de voorwaarden dat:

a. het betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
b. de geldende milieuvergunning voor die activiteit wordt ingetrokken.

3.9.11 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapswaarden - zonnepark'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.12 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.