

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan “Linne Zuidoost, 3^e herziening”
raming van de inbrengwaarde van de exploitatie
in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

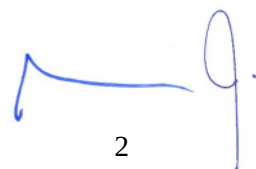
rapportdatum: 14 november 2023



INHOUDSOPGAVE

TAXATIE	3
ALGEMENE OPMERKINGEN	8
KADASTER	12
OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN	14
MILIEU-ASPECTEN	15
PLANOLOGIE	17
OMSCHRIJVING PLAN	20
MARKTSITUATIE EN COURANTHEID	26
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN	36
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	40

- BIJLAGEN:**
- Overzicht kadastrale percelen en -gegevens
 - Waarderingsoverzicht incl. sloopkosten
 - Kaart exploitatiegebied exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”
 - Kaart bestemmingsplansituatie exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”
 - Kaart fasering exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”
 - Kaart ruimtegebruikskaat exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”
 - Kaart eigendommen exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”
 - Gegevens Stikstofdepositie onderzoek, Kragten d.d. 5 oktober 2023
 - Gegevens Bodemloket



TAXATIE

Taxateur

Ing. M.A.J. van der Horst,
Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT480325732, gecertificeerd als Recognised European Valuer (REV) (certificaat REV-NL/VastgoedPRO/2020/4), lid VastgoedPro, nummer 16121. Hij is verbonden aan Van der Horst Taxateurs, gevestigd ECI 8 (6041 MA) in Roermond,
en

Ing. M.J. Kakkenberg,
sinds 1997 beëdigd als Rentmeester NVR en ingeschreven in de registers van NRVt (Landelijk en Agrarisch Vastgoed, nr. RT529665613), Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS). Hij is verbonden aan Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, gevestigd Gelrestraat 77 (6101 EV) in Echt.

Opdrachtgever

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

Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de **inbrengwaarde** zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro en in relatie tot de bestanddelen van artikel 6.2.3 Bro aangaande het exploitatieplan “Linne Zuidoost” te Linne inzake de 3e herziening van het exploitatieplan daarvoor.

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

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

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

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

Op 18 februari 2016 is het exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 1e herziening’ vastgesteld met als peildatum 01-01-2015. Op dat moment waren 14 woningen, de nieuwe buitensportaccommodatie en een

maatschappelijke voorziening gerealiseerd. Voorts was een beperkt gedeelte van de openbare ruimte bouwrijp gemaakt.

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

Onderdeel van deze exploitatieplannen zijn de volgende geraamde inbrengwaarden:

- per 01-01-2010 € 27,50 per m²
- per 01-01-2015 € 21,50 per m²
- per 01-01-2020 € 40,00 per m²

Deze actualisering van de inbrengwaarde ziet op de 3^e herziening van het exploitatieplan. De 3^e herziening van het exploitatieplan wordt gelijktijdig in procedure gebracht met het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'. In deze 3^e herziening van het exploitatieplan zijn onder andere de gevolgen van de volgende aanpassingen in de bestemmingsregeling voorzien:

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

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

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

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

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum: juni 2023.

Waardepeildatum: 1 juli 2023.

De taxatie is gebaseerd op de feitelijke toestand per 1 januari 2010, de peildatum die gold bij de oorspronkelijke vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan. De peildatum voor de actualisatie is 1 juli 2023. Anders gezegd betekent het dus dat de feitelijke situatie zoals die gold in 2010 wordt geraamd naar de waarde per 01-07-2023. Er wordt dus geen rekening gehouden met de inmiddels gerealiseerde woningen en andere opstallen en bijbehorende openbare voorzieningen.

Rapportdatum: 14 november 2023

Vastgoedobject

Omschrijving: Het exploitatieplangebied is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Linne. Deze plaats is gelegen in het midden van Limburg, tussen Maasbracht en Roermond.

Binnen het plangebied liggen onbebouwde (voormalige agrarische) gronden, openbaar terrein/wegen, een reeds gerealiseerd sportcomplex en op peildatum zijn een groot aantal woningen gebouwd. Binnen de begrenzing van het exploitatieplan zijn (dus) objecten van verschillende eigenaren aanwezig. Het betreft de gehele of gedeeltelijke objecten.

Voor de goede orde is hieronder een luchtfoto uit 2010 ingevoegd voor een indruk van de situatie. Hierop is te zien dat de sportvelden nog in het noordelijk deel van het plangebied liggen (nu liggen ze aan de provinciale weg) en dat het plangebied verder grotendeels bestaat uit landbouwgronden.



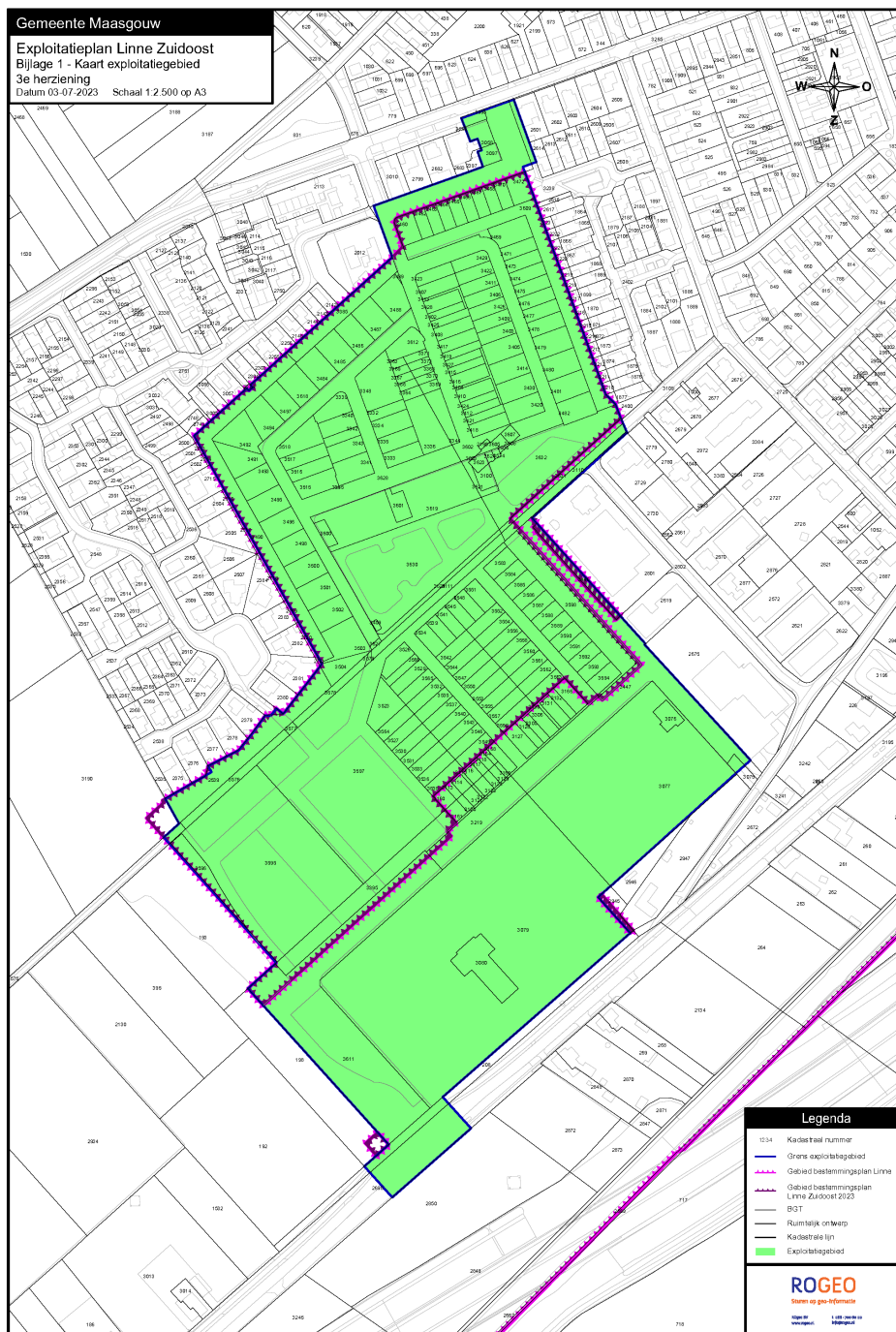
Bron: www.topotijdreis.nl

Op de afbeelding op de volgende bladzijde is het exploitatiegebied behorende bij het exploitatieplan "Linne Zuidoost" 3^e herziening aangegeven (als bijlage bijgevoegd).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal line and a vertical line ending in a small hook.

Plaatselijk bekend:

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



Begrenzing exploitatieplangebied

Taxatie

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

€ 7.332.545,--

Zegge ZEVENMILJOEN DRIEHONDERDTWEENDERTIGDUIZEND
VIJFHONDERDVIJFENVEERTIG EURO.

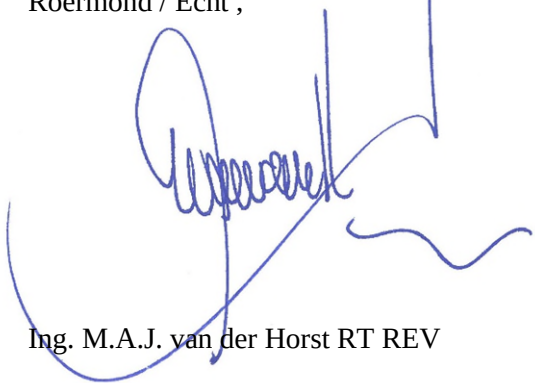
De inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de gronden in het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

1	Waarde gronden:	€	7.272.405,--
2	Waarde opstellen met bijbehorende grond:	€	Nihil
3	Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€	Nihil
4	Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:	€	Nihil
5	Sloopkosten:	€	60.140,--
	Totaal	€	7.332.545,--

Onderdeel van deze rapportage zijn het waarderingsoverzicht inclusief de sloopkosten.

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

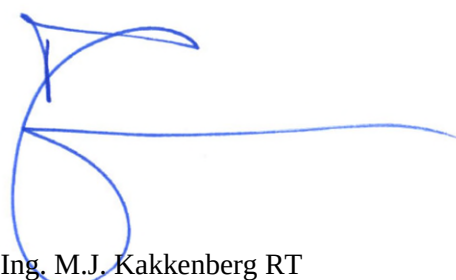
Roermond / Echt ,



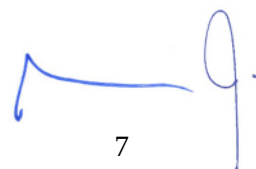
Ing. M.A.J. van der Horst RT REV



erkend lid van
vastgoedpro



Ing. M.J. Kakkenberg RT
Beëdigd Rentmeester NVR



ALGEMENE OPMERKINGEN

Redactionele verklaring.

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

Opdrachtgever/mede-opdrachtgever.

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

Offerte / opdrachtvoorwaarden.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie is door de taxateur op 22 juli 2022 een offerte ingediend bij opdrachtgever. In deze offerte staan de opdrachtvoorwaarden aangegeven. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn: de benoeming van de taxateur en de status van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever en eventuele mede-opdrachtgevers, het doel van de taxatie, het soort taxatie (volledig, hertaxatie, update), het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik daarvan, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, eventuele beperkingen in het gebruik, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS en de reglementen van de NRVt. Het in de offerte aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de kosten van verschotten en de omzetbelasting. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

Opdracht.

Op 22 juli 2022 heeft opdrachtgever de opdracht bevestigd waarmee de overeenkomst tot dienstverlening (taxatie) tot stand is gekomen. Onder de professionele taxatiedienst wordt verstaan de werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Doel van de taxatie.

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

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

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

Als “bijzonder uitgangspunt” zal de taxateur de waarde aangeven op basis van de feitelijke situatie van het vastgoedobject in 2010 met in achtneming van de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan “Linne Zuidoost 2023” en met inachtneming van de voorgenomen 3^e herziening van het exploitatieplan “Linne Zuidoost” waarbij de waarde wordt vastgesteld per peildatum 1 juli 2023.

De wettelijke regelingen.

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

Valuta.

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

Uitvoering taxatie conform Europese standaarden.

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

Uitvoering taxatie conform reglementen NRVt

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

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

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

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke

betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object.

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

Reikwijdte rapportage

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

Financiële onafhankelijkheid

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

Rapportage, aanlevering, beperkingen

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

De taxatie is een actualisatie van het eerdere inbrengwaarderapport met peildatum 01 januari 2020. De taxatie werd uitgevoerd door de in dit rapport genoemde personen; de inspectie werd door de beide personen uitgevoerd, de uitwerking werd door één van deze personen uitgevoerd waarbij de andere persoon de taxatie cijfermatig en tekstueel heeft beoordeeld. In die zin is naar de mening van de taxateur het zogenaamde "vier-ogen principe" maximaal ingevuld. Een nadere toets in de vorm van een screening van het volledige rapport door een niet bij de taxatie betrokken taxateur, die vervolgens ook de taxatie bevestigt in de vorm van een plausibiliteitsverklaring, vindt alleen plaats indien de opname en inspectie slechts door één taxateur is uitgevoerd.

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

kunnen zijn op de waarde(n). Er zijn geen gebeurtenissen geweest die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de getaxeerde waarde en die hebben plaatsgevonden na de inspectiedatum en voor de rapportdatum.

Regelgeving AVG en WWFT

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

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

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

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

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

Overige waardebegrippen.

Inbrengwaarde

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

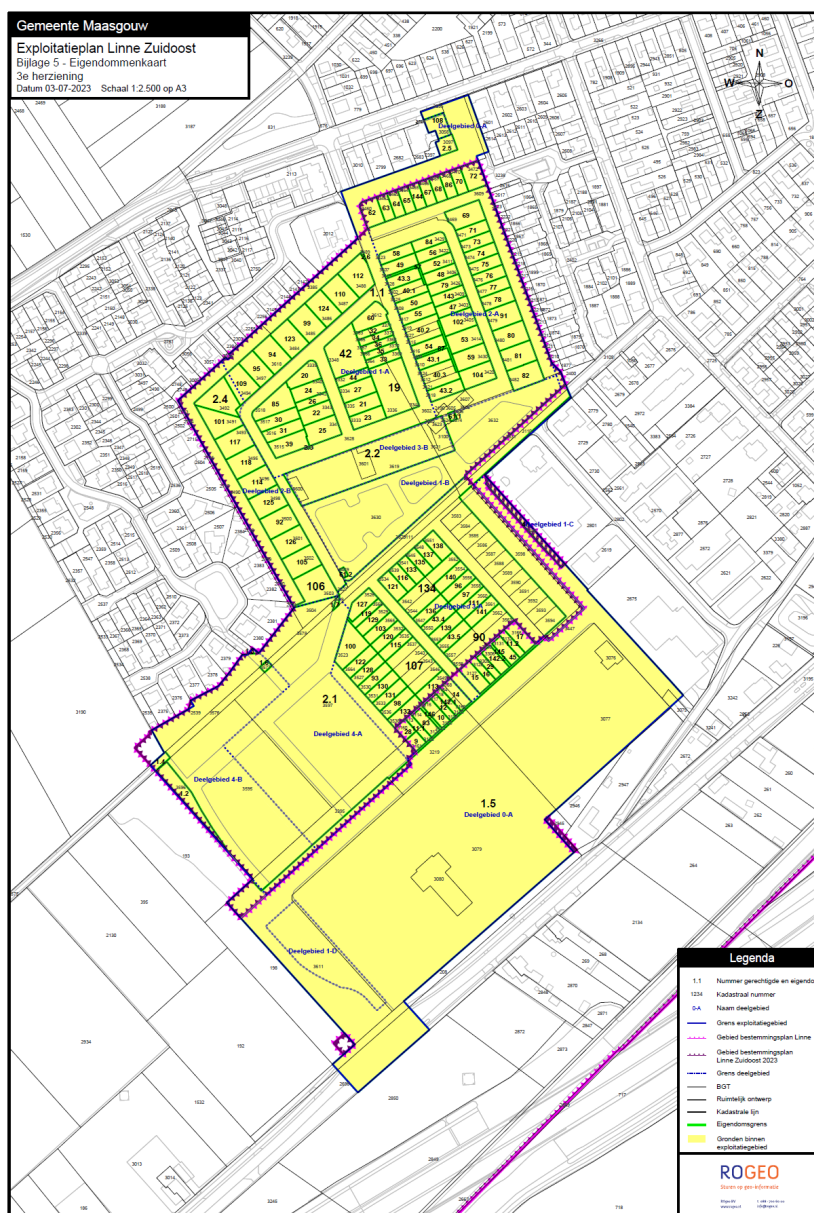
- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied (i.c. de marktwaaarde als getaxeerd);
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten,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

KADASTER

Overzicht kadastrale gegevens, zakelijke rechten binnen het exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid van dit rapport is het overzicht van kadastrale gegevens opgenomen als bijlage bij deze rapportage. De planrealisatie c.q. woningbouw brengt met zich dat de oorspronkelijke (landbouw-) percelen zijn gesplitst in veel kadastrale percelen. In de waarderingstabel zijn de kadastrale percelen gerubriceerd naar eigendommen, waarbij onder een eigendom wordt verstaan een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen die op peildatum in eigendom zijn van dezelfde eigenaar.

Hierna is een uitsnede van de eigendommenkaart opgenomen, deze kaart is tevens als bijlage opgenomen.



Eigendommenkaart

Zakelijke rechten

De kadastrale aanduidingen, oppervlakten en eigendomsinformatie in de waarderingstabel en eigendommenkaart zijn conform opgave in het exploitatieplan “Linne Zuidoost 3^e herziening”.

Titelrecherche

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

OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN

Globale omschrijving

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

Binnen het plangebied bevinden zich ten tijde van de plaatselijke opname onder meer braakliggende percelen (waarbij wordt opgemerkt dat volop woningen zijn en worden gebouwd in het exploitatiegebied), grond die agrarisch in gebruik is (bouwland), reeds gerealiseerde sportaccommodaties en reeds gerealiseerde woningen, wegen en groenvoorzieningen.

Volgens verkregen informatie waren er voorheen in het gebied agrarische percelen en aan de noordzijde van de Akkerstraat een sportterrein met inmiddels gesloopte opstallen en voorzieningen aanwezig (zie daarvoor de luchtfoto op pag. 5)

Aan de noordzijde wordt het exploitatiegebied begrensd door grondgebonden woningen en praktijkruimten aan de aan de Majoor Huthstraat en de Maasbrachterweg, aan de zuidzijde door de woningen aan de Rijksweg en de Oudeweg. Aan de westelijke zijde wordt het exploitatiegebied begrensd door agrarische percelen en grondgebonden woningen gelegen aan De Hoorst, Connorstraat en de Joinerstraat en aan de oostzijde door de grondgebonden woningen aan de Akkerweg, de Vonderen en de bedrijven ten westen van de Leppingtonstraat, oostelijk van de Sportlaan.

Aan de zuidelijke zijde binnen het exploitatiegebied bevinden zich een reeds gerealiseerd voetbalcomplex (Sportveldstraat 3) en een reeds gerealiseerd tenniscomplex (Sportveldstraat 1). Binnen het exploitatiegebied zijn op peildatum een groot aantal woningen gerealiseerd.

De gronden in het plangebied welke niet in gebruik zijn als sportaccommodatie, als weg, als bouwland, of waarop woningen zijn gebouwd liggen braak en worden thans niet gebruikt (behoudens het gedeelte waar met de bouw van woningen is gestart) en zijn onbebouwd.

De onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg opgenomen. De taxateur heeft niet met eigenaren of bewoners van in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gesproken. Op 08-02-2023 heeft de Afdeling (voor het eerst) geoordeeld over de acceptatie van een geveltaxatie in het kader van een exploitatieplan. Daaruit volgt dat dat onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. In sommige gevallen is informatie van de binnen situatie nodig zijn, dit zal met name doorwerking hebben voor gebouwen (ECLI:NL:RVS:2023:494). In het exploitatieplangebied liggen geen gebouwen, met uitzondering van de gebouwen bij de buitensportaccommodatie. Deze is verplaatst door (en op kosten van) de ontwikkelaar.

MILIEU-ASPECTEN

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

Ten behoeve van deze taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals het Bodemloket (www.bodemloket.nl - zie de bijlagen).

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

Bodemverontreiniging

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

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

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

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

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

Stikstof

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

Op 15 januari 2020 is door Bureau Meervelt het rapport "Voortoets Wet natuurbescherming-Stikstof tbv Woningbouw Linne 2020" uitgebracht. In dit rapport is onder meer geconcludeerd dat er geen

significante gevolgen zijn als gevolg van de lage-project-gerelateerde stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Roerdal, Meinweg, Leudal en Swalmdal.

Omdat het aantal (maximaal) te realiseren woningen is verhoogd en de fasering is gewijzigd, is het stikstofonderzoek geactualiseerd. In par. 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de planrealisatie. Dit onderzoek van 5 oktober 2023 is opgenomen in de bijlagen.

Tanks

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

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

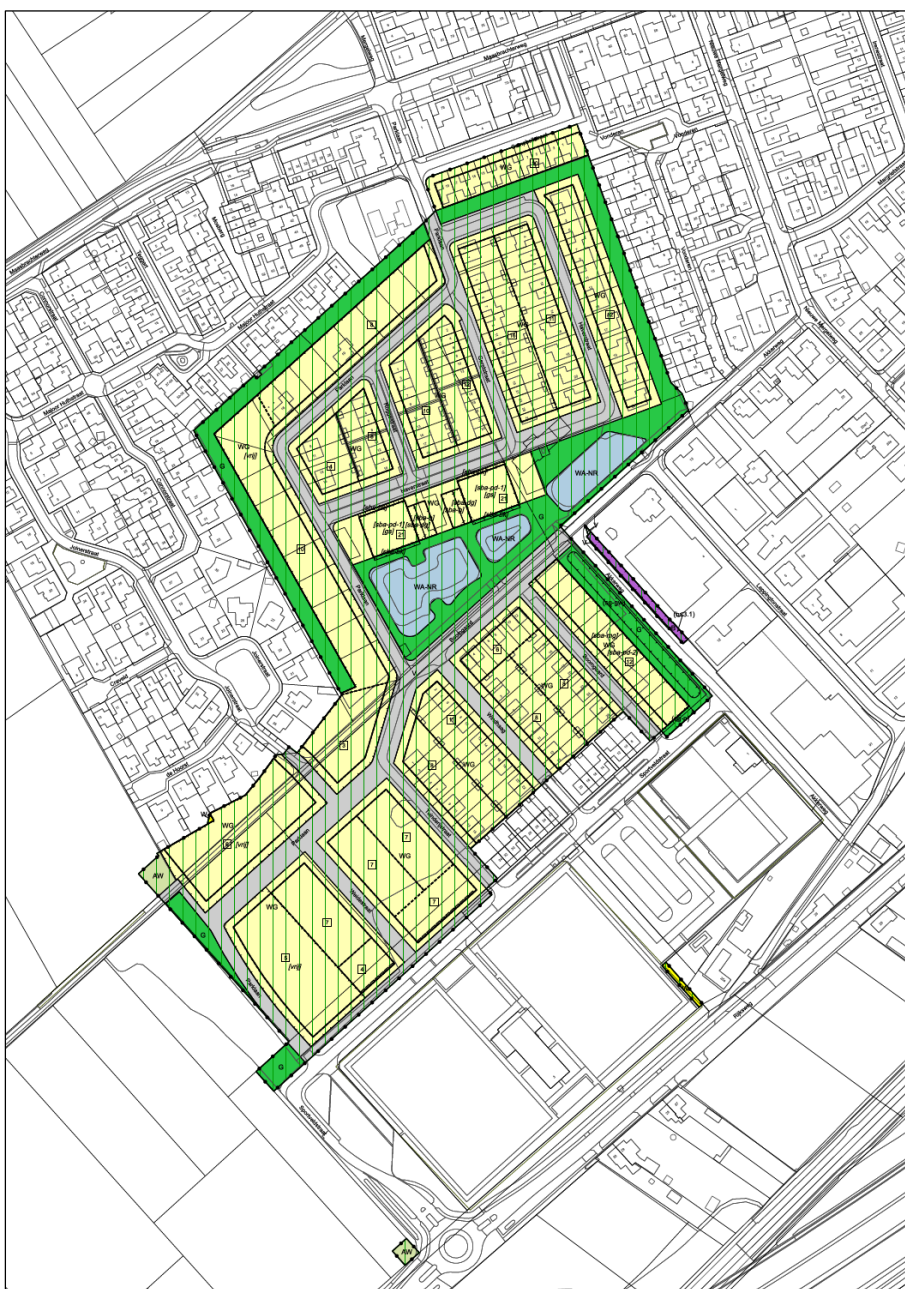
Voor de binnen het exploitatiegebied gelegen woningen aan de Sportveldstraat, de buitensportaccommodatie die kort na 2010 zijn gerealiseerd, de gronden met maatschappelijke functies aan de noordzijde van het exploitatiegebied, de gronden met bedrijfsfuncties aan de oostzijde van het exploitatiegebied,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

Voor het resterende gedeelte van het exploitatiegebied geldt het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Linne Zuidoost” en het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan ‘Parkeernormen Linne Zuidoost’.

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

Omdat deze inbrengwaardetaxatie grotendeels is gebaseerd op de gronden in het (aanstaande) bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023, is hierna een beknopte weergave opgenomen van dit plan. Dit wordt hierna niet verder beschreven, voor nadere informatie wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het overige deel van deze inbrengwaardetaxatie ziet op het bestemmingsplan Linne dat ongewijzigd blijft. Hierna is een uitsnede opgenomen van de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023 (als bijlage bijgevoegd).



Verbeelding bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023

Het bestemmingsplan “Linne Zuidoost 2023” geeft aan:

- Enkelbestemming : deels Agrarisch met waarden (AW)
- Enkelbestemming : deels Bedrijf (B)
- Enkelbestemming : deels Groen (G)
- Enkelbestemming : deels Verkeer (V)
- Enkelbestemming : deels Water-niet riviergebonden (WA-NR)
- Enkelbestemming : deels Wonen (W)
- Enkelbestemming : deels Woongebied (WG)

Bouwaanduiding	: deels gestapeld [gs]
Bouwaanduiding	: deels plat dak -1 [sba-pd-1]
Bouwaanduiding	: deels plat dak -2 [sba-pd-2]
Bouwaanduiding	: deels specifieke bouwaanduiding - balkons [sba-bk]
Bouwaanduiding	: deels specifieke bouwaanduiding – berging [sba-b]
Bouwaanduiding	: deels specifieke bouwaanduiding – doorgang [sba - dg]
Bouwaanduiding	: deels specifieke bouwaanduiding – minimale geluidwering [sba-mg]
Bouwaanduiding	: deels vrijstaand
Gebiedsaanduiding	: deels milieuzone – roerdalslenk 2
Functieaanduiding	: deels bedrijf tot en met categorie 3.1 ($bs \leq 3.1$)
Functieaanduiding	: deels specifieke vorm van groen – grondwal [sg – gw]
Functieaanduiding	: deels specifieke vorm van groen - parkeren [sg – p]
Maatvoering	: maximum aantal wooneenheden

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

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

OMSCHRIJVING PLAN

Binnen het plangebied Linne Zuidoost is voorzien in de realisatie van 256 woningen, maatschappelijke voorzieningen, een buitensportaccommodatie in de vorm van voetbalvelden en tennisvelden en openbare voorzieningen. Op peildatum 1 juli 2023 is een belangrijk deel van het plan gerealiseerd, de buitensportaccommodatie, maatschappelijke voorzieningen en een groot aantal woningen zijn aangelegd. Daarnaast zijn er nog relatief kleine oppervlakten bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

Hieronder is een luchtfoto uit 2022 opgenomen voor een indruk van de planontwikkeling. Een exacte datum van de foto is niet bekend.



bron: www.topotijdreis.nl

Op de peildatum kunnen nog maximaal 88 woningen worden gebouwd in 2023, 2024 en 2025. Dit zijn 42 appartementen in 2 gebouwen en 46 grondgebonden woningen. Elf (11) grondgebonden woningen dienen in het betaalbare segment te worden gerealiseerd, dat is geduid als een maximale huurprijs van € 1.000,-- per maand of een koopsom van maximaal € 355.000,-- incl. BTW. Per bouwveld is in het bestemmingsplan aangegeven hoeveel woningen maximaal gebouwd kunnen worden.

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

Deze faseringsregeling is als volgt:

“2.1 Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het uitgeefbare gebied geldt de fasering zoals aangegeven in de faseringstabel.

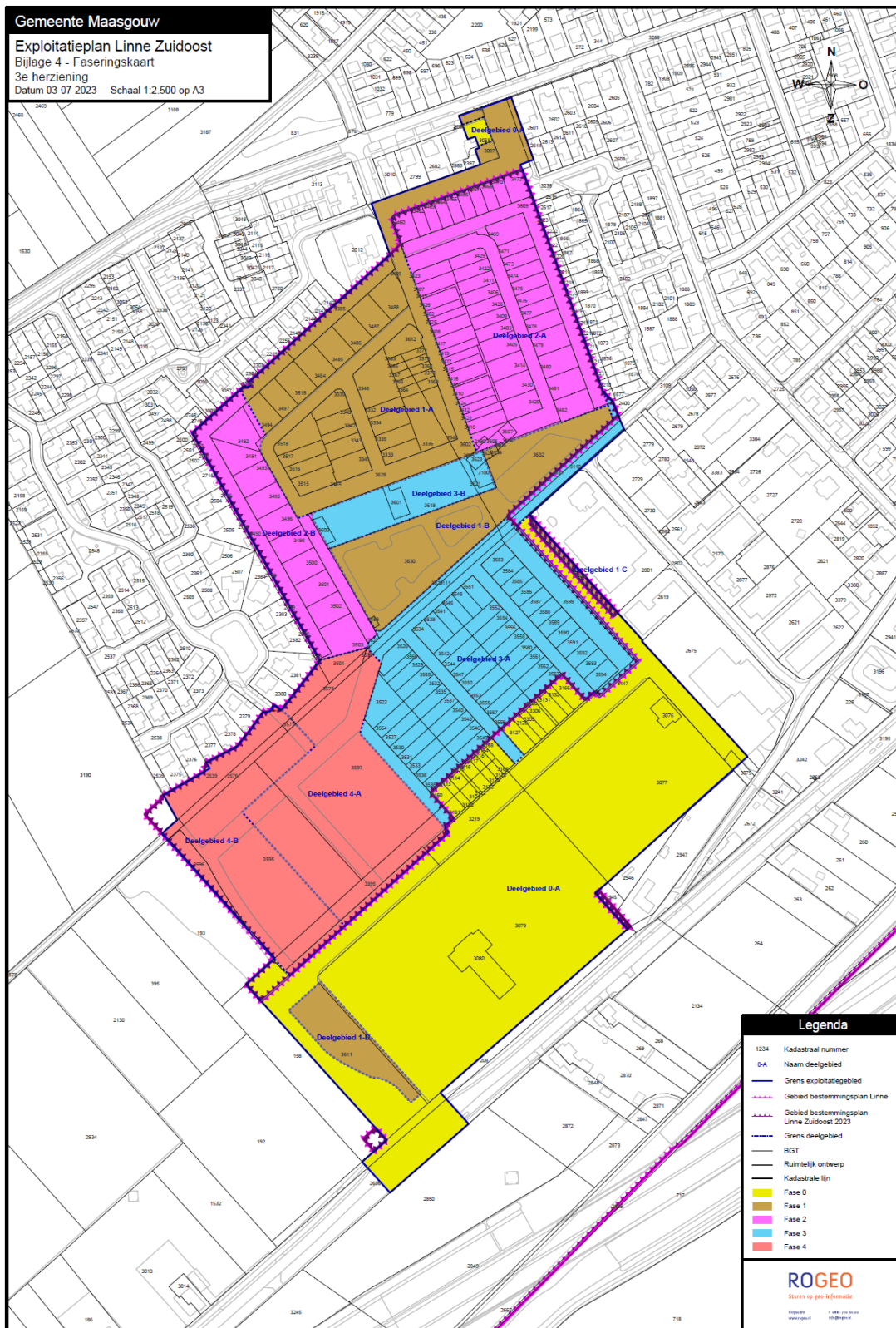
2.2 Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied mag niet worden begonnen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied daartoe genoemde kalenderjaar.

2.3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een in het uitgeefbare gebied van een deelgebied op te richten gebouw wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom “Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen”.”

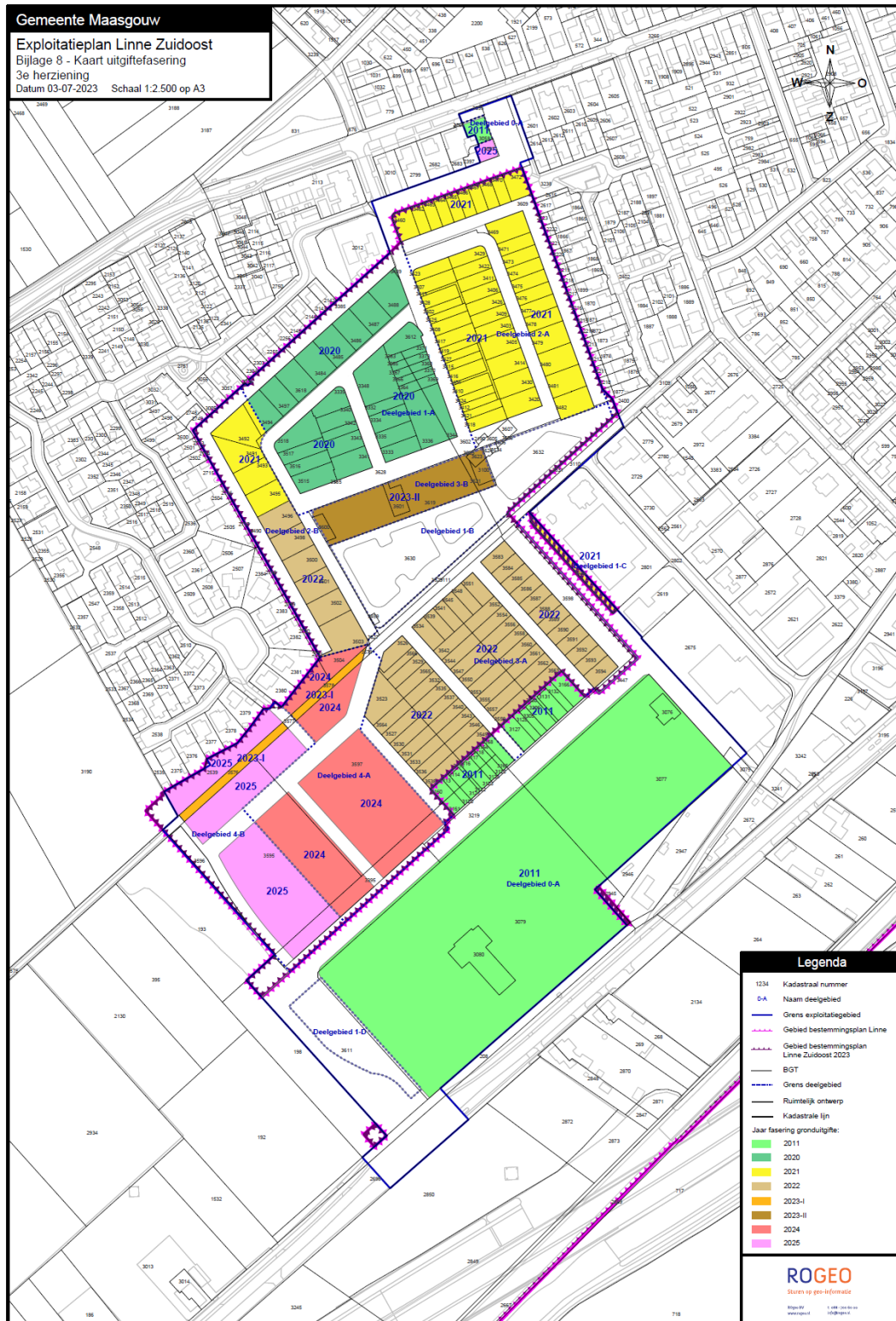
In de 3^e herziening van het exploitatieplan is de volgende faseringstabel opgenomen:

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

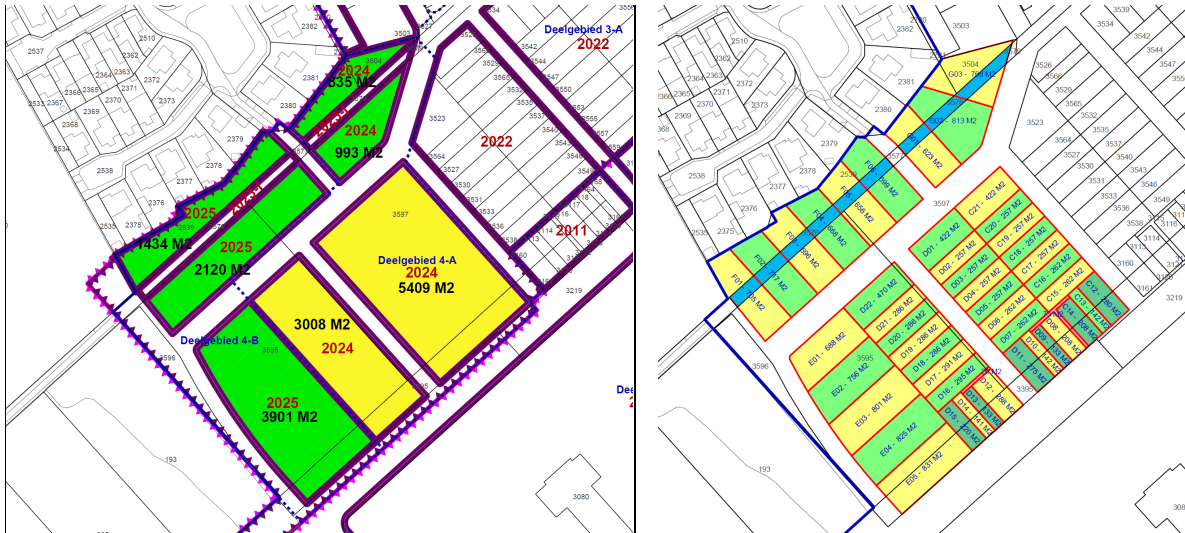
In de afbeelding op de volgende bladzijde is deze fasering op kaart aangegeven. De faseringskaart behorende bij het exploitatieplan is in de bijlagen opgenomen.



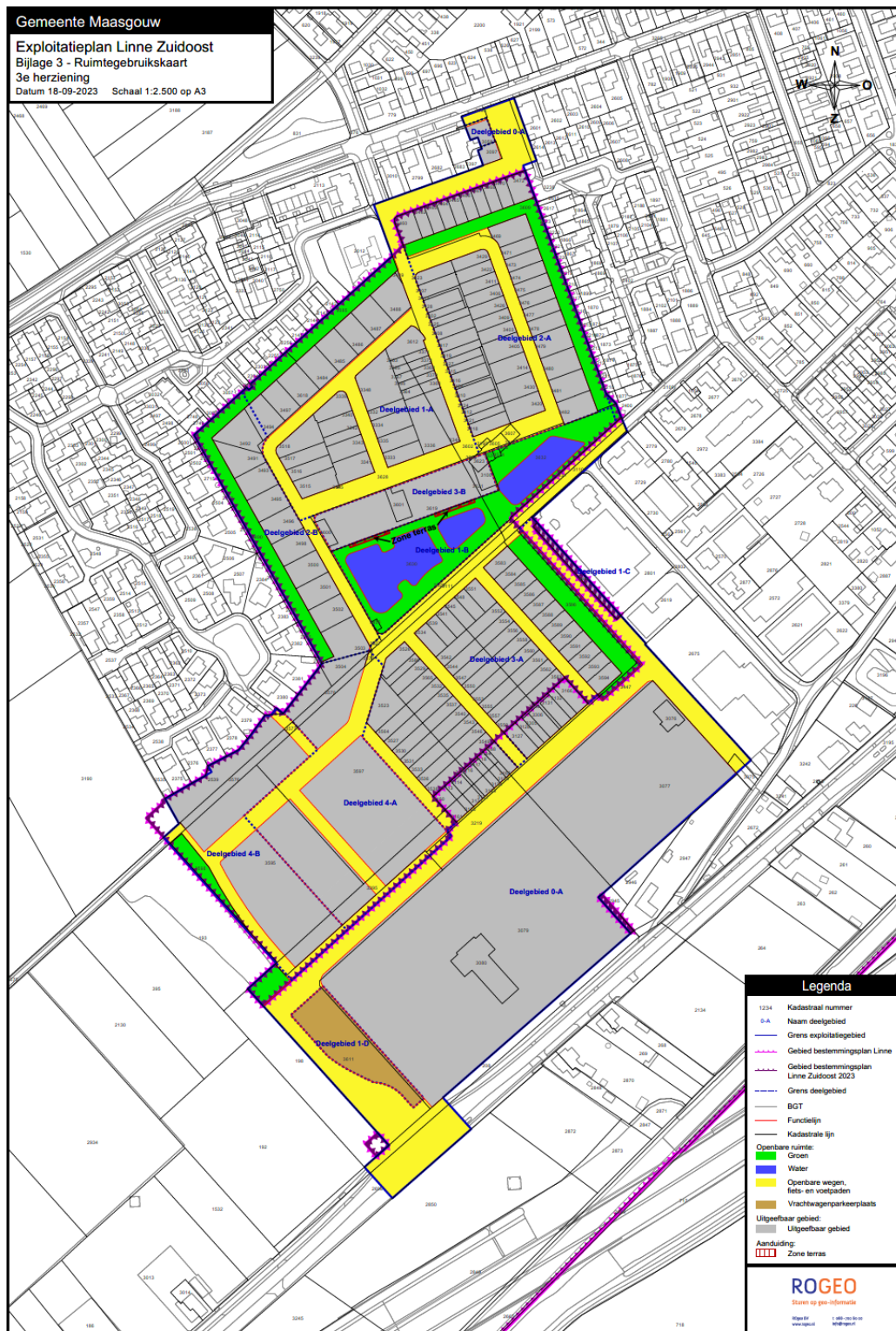
Aan de hand van de bindende faseringskaart is een indicatieve kaart 'uitgiftefasering' opgesteld. Deze kaart heeft geen bindende werking, maar een toelichtende functie voor de exploitatieopzet. De kaart geeft weer in welke jaar de uitgifte is gerealiseerd c.q. voorzien, gegeven de bindende faseringsregeling en is hierna opgenomen.



Hieronder zijn afbeeldingen opgenomen van de bouwvelden waar op peildatum grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat per bouwveld de oppervlakte bekend is en het maximaal aantal woningen is vastgelegd, is het mogelijk om van ieder bouwveld een verkaveling op te stellen. Zo'n verkaveling is hieronder opgenomen.



In de onderstaande verbeelding is het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied aangegeven. De ruimtegebruikskaat behorende bij het exploitatieplan is in de bijlagen opgenomen.



Ruimtegebruikskaart

MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

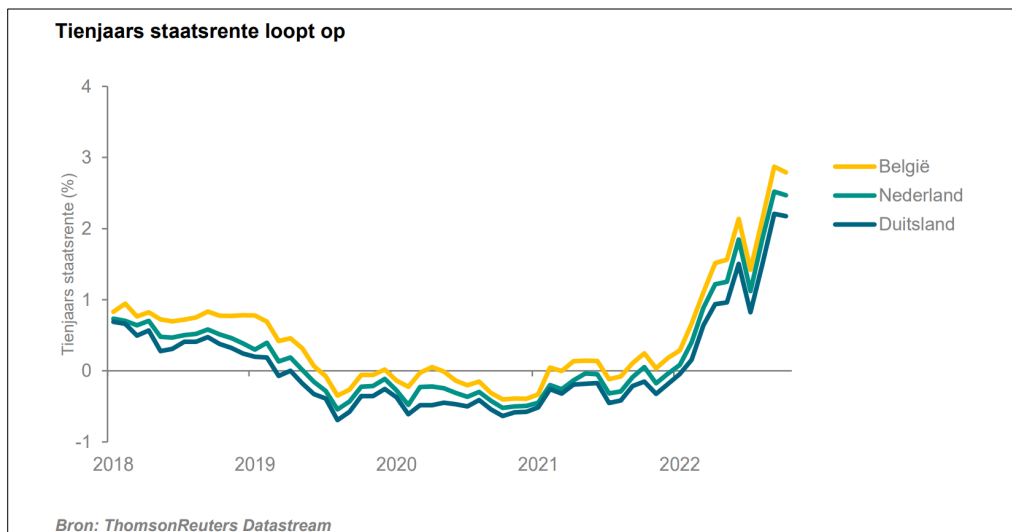
Marktgegevens

Macro-economisch beeld:

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

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

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



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

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

De ontwikkelingen op het gebied van vastgoed

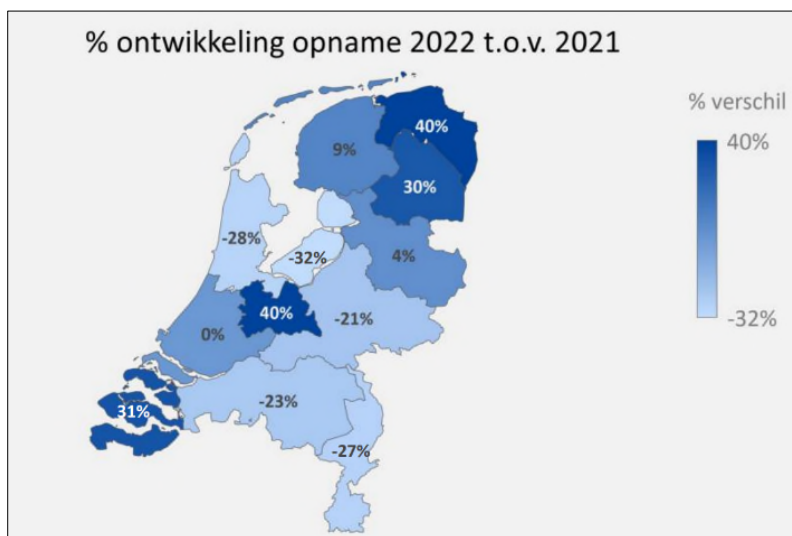
Bedrijfsruimten en logistiek

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

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

De kantorenmarkt

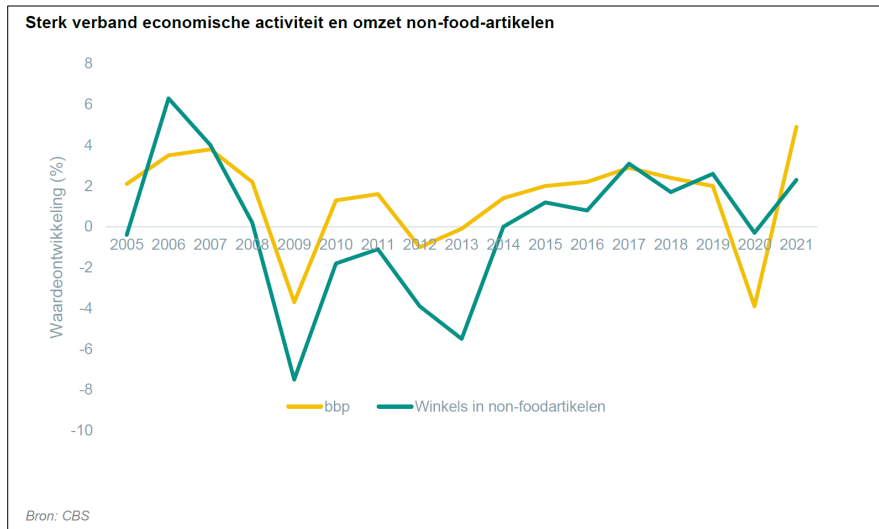
De vastgoedsector heeft fantastische jaren achter de rug. Met de huidige rente doet de sector een stap terug en laat zien dat “willen”, “kunnen” en “moeten” geregeld uit elkaar liggen. In de tweede helft van 2022 heeft de vastgoedsector een stap terug gedaan en de verwachting is dat een snel herstel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



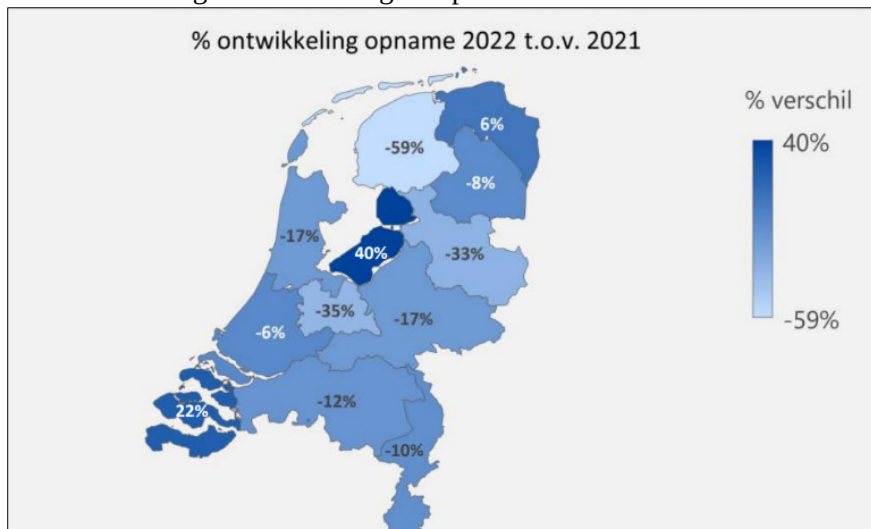
Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 is de opname van kantoorruimten op landelijk niveau sterk gedaald (NVM, 2023). Er komen meer vierkante meters vrij op de markt. Bovenstaand figuur (bron: NVM) illustreert op provinciaal niveau het verschil in de door de markt opgenomen vierkante meters in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

Winkels en horeca

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



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



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

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

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

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

De woningmarkt

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

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

De lokale en regionale woningmarktomstandigheden

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

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

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

De publicatie van de NVM over de ontwikkelingen op de woningmarkt voor het eerste kwartaal van 2023 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 (Woningtransacties Q1 2023 – Marktoverzicht) laten het volgende zien. Regio Midden-Limburg: (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert).

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

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

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

De ontwikkelingen omtrent maatschappelijk vastgoed

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

De vraag naar gebouwen met de bestemming “maatschappelijk” is over het algemeen beperkt. Gebouwen met een dergelijke bestemming worden in de regel gebruikt door (semi-) overheidsinstellingen, verenigingen en dergelijke met een onderwijsfunctie of met een sociaal-culturele doelstelling. De huisvesting van deze instellingen verloopt in de regel op basis van subsidies, waardoor de juiste marktverhoudingen vaak niet aanwezig zijn.

Referentietransacties ruwe bouwgrond woningbouw

In de periode 2012 tot ongeveer 2020-2021 was het aantal transacties van ruwe bouwgrond voor woningbouwlocaties in de provincie Limburg erg beperkt. Als gevolg van de economische crisis ontwikkelden en verkochten initiatiefnemers (zowel privaat als overheid) hun bestaande grondposities voordat er gronden voor nieuwe woningbouwlocaties werden ingekocht. Dat blijkt bijvoorbeeld uit taxatierapporten van inbrengwaarde in woningbouwplannen uit deze periode. Vaak wordt in deze taxaties gewezen op andere vastgestelde inbrengwaarden als onderbouwing voor die specifieke taxatie. In deze rapporten is ook wel opgenomen dat de markt voor ruwe bouwgrond in de provincie Limburg 'de afgelopen jaren stil lijkt te hebben gestaan'. Daarom werden soms ook vergelijkingen gebruikt buiten de provincie Limburg. In deze inbrengwaarderapportages (en de actualisaties) wordt ook verwezen naar de geraamde inbrengwaarde per 01-01-2020 voor dit plangebied.

Als gevolg van de (sterk) verbeterde markt voor bestaande en nieuwe woningen zijn er meer transacties van ruwe bouwgrond voor toekomstige woningbouw. Met behulp van deze referentie-transacties is het mogelijk (en gebruikelijk) om de inbrengwaarde vast te stellen met de vergelijkingsmethode. De Raad van State heeft eerder overwogen dat 'de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is¹'.

Hierna volgt een overzicht van

1. vastgestelde inbrengwaarden in (herzieningen van) exploitatieplannen;
2. referenties die beschikbaar zijn gekomen in het kader van deze taxatie.

1. Vastgestelde inbrengwaarden in (herzieningen van) exploitatieplannen

Plangebied (gemeente)	Peildatum	Prijs/m ²	Aantal woningen
Laarveld (Weert)	01-07-2022	€ 50,00	868 (fase 1 t/m 4)
Bocage (Echt-Susteren)	11-01-2021	€ 47,50	215
Op de Konie (Maasgouw)	08-10-2018	€ 40,00	29
Linne Zuid Oost	01-01-2020	€ 40,00	224

2. Referentietransacties in het kader van deze opdracht

Datum	Omschrijving	Prijs/m ²	Akte (Hyp 4)
24-2-2023	Buggenum A 2381, 2375, 2379 11.280 m ² cultuurgrond t.b.v. woningbouwplan Noenevershof in Buggenum d.d. 20-04-2021 (koopovereenkomst nov. 2020).	€ 44,33	86072 107
9-2-2023	Weert W 14, 3.845 m ² landbouwgrond. Ruwe bouwgrond woningbouw Laarveld fase 4 in combinatie met optie op bouw kavels	€ 47,50	86011 59
30-12-2022	Venray E 5022, 2.500 m ² , BPD verkoopt landbouwgrond die in 2007 was gekocht voor woningbouw en/ of bedrijventerrein. Kavel grenst aan woningen en bedrijven, niet zelfstandig ontsloten. Meerwaardebeding met rechtsvoorganger wordt door koper afgekocht ad € 6,75/m ² mits koper 'vereiste vergunningen' verkrijgt.	€ 50,00	85789/29

¹ o.a. ECLI:NL:RVS:2012:BX3922; ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839

29-12-2022	Bergen (L), P 644, 23.960 m ² . <i>Gemeente Bergen koopt grasland grenzend aan woningen in buurtschap Grootte Horst.</i>	€ 25,00	85760/27
15-12-2022	Horst O 1796, 17.297 m ² landbouwgrond, <i>ruwe bouwgrond woningbouw Meteriks Veld2 vastgesteld op 31-01-2023. Koper houdt kavel uit voor woning, draagt € 150 per m² af aan gemeente die 'zorgdraagt voor planvorming'.</i>	€ 35,00	85610/183
24-11-2022	Roermond L 626, 5.970 m ² , bouwkaavel ad € 250.000 deels bestemd 'wonen' en deels 'agraris' in bestemmingsplan '4 woningen Dorpsstraat Asenray' d.d. 27-06-2013.	€ 41,88	85438/200
28-10-2022	Weert, W 11, 6.903 m ² landbouwgrond. <i>Ruwe bouwgrond woningbouw Laarveld fase 4 in combinatie met ruiling landbouwgrond</i>	€ 47,50	85291/27
25-10-2022	Horst O 1970, 30.270 m ² , tuinland. <i>Ruwe bouwgrond woningbouw Meteriks Veld2 vastgesteld op 31-01-2023. Koper houdt kavel uit voor woningen, draagt hiervoor € 150 per m² af aan gemeente die 'zorgdraagt voor planvorming'. Tevens</i> - <i>afdracht verkoper aan gemeente voor aanleg weg ad € 15.000</i> - <i>van enkele vastgoedobjecten verkopers wijzigt gemeente de bestemming zonder dat verkopers daarvoor een afdracht verschuldigd zijn.</i>	€ 35,65	85252/193
22-08-2022	Eijsden G 108, 1.0041 ha landbouwgrond. <i>Ruwe bouwgrond woningbouw, koper verleent 1 optie voor bouwkaavel tegen dan geldende voorwaarden. Op peildatum geen plan in procedure</i>	€ 48,80	84854 176
18-05-2022	Susteren G 391, 0.14.40 ha, plangebied Middelsgraaf Susteren <i>gemeente Echt-Susteren, plangebied Middelsveld, op peildatum geen plan in procedure. Dit is een ruiltransactie waarbij het ruilperceel laag is gewaardeerd. Een marktconforme prijs voor het ruilperceel indiceert een ruwe bouwgrondwaarde van ca. € 50,00 per m²</i>	€ 40,00	84252/91
29-04-2022	Venray C 10002, 12667 1.14.56 ha <i>gemeente Venray, op peildatum geen plan in procedure. Grenst aan wijk met woningen in hogere segment</i>	€ 40,00	84121/172
29-04-2022	Venray C 10222 t/m 10224, 12328 8.41.21 ha <i>gemeente Venray, op peildatum geen plan in procedure. Grenst aan wijk met woningen in hogere segment</i>	€ 40,17	84121/174
07-01-2022	Bergen S 1301, 2335 en Bergen S 1302 samen 1.30.55 ha <i>gemeente Bergen, plangebied Elsterdijk Well niet in procedure op peildatum</i>	€ 25,00	83404/1 83404/2
Q4-2021	Sevenum R 93, 0.51.29 ha, perceel tegen bebouwing De Hus. Woningbouw <i>gemeente Horst aan de Maas, De Hees op peildatum geen plan in procedure</i>	€ 35,00	82463/62
Q4-2021	Sevenum R 94, 0.64.70 ha, perceel tussen De Hus en Molenveldweg <i>gemeente Horst aan de Maas, De Hees op peildatum geen plan in procedure</i>	€ 35,00	82463/62
Q4-2021	Horst M 2022, 1.93.40 ha, nabij perceel tegen bebouwing zuidzijde Hegelsom	€ 35,00	82442/155

	<i>gemeente Horst aan de Maas, op peildatum geen plan in procedure</i>		
Q4 2021	Horst M 3860, 1.33.65 ha, nabij perceel tegen bebouwing zuidzijde Hegelsom <i>gemeente Horst aan de Maas, op peildatum geen plan in procedure</i>	€ 34,70	82370/82
Q4-2021	Herten B 2211, 0.44.90 ha <i>Gemeente Roermond, bouwplan Groeneweg/ Maasstraat niet in procedure op peildatum</i>	€ 26,49	82592/151
Q3-2021	Venray M 1941, 0.37.97 ha <i>gemeente Venray, onderdeel van bestemmingsplan Kerkweg ongen d.d. 14-12-2021 in kern Ysselsteyn . 20 appartementen, 10 2-onder-1 kap en 1 vrijstaande woning, mix sociale huur en betaalbare/ goedkopere koopwoningen</i>	€ 98,24	81875/147
18-06-2021	Broekhuizen F 587 0.28.20 ha <i>gemeente Horst aan de Maas, onderdeel bestemmingsplan Luisch Hof d.d. 23-3-2022 in Broekhuizen. 31 woningen; levensloopbestendig, 2-1 kap en rijwoningen</i>	€ 42,20	81529/53
30-03-2021	Gennep C 1973, 1975, 1954 t/m 1959 1.71.76 ha <i>Gemeente Gennep, bestemmingsplan 'Goorseweg' d.d. 14-09-2020</i>	€ 49,49	80927/24
14-12-2020	De Aardsbroek Kronenberg, 0.70.38 ha <i>(gemeente Horst aan de Maas) transacties tussen 2 ontwikkelaars, 8 kavels 2 tweekappers en 4 rijwoningen)</i>	€ 45,00	79940/143
12-11-2020	Broekhuizen F 582, 1.00.59 ha (koopsom € 485.000,00) <i>gemeente Horst aan de Maas, onderdeel bestemmingsplan Luisch Hof d.d. 23-3-2022 in Broekhuizen. 31 woningen; levensloopbestendig, 2-1 kap en rijwoningen</i>	€ 48,22	79645/129

Er zijn voldoende bruikbare referenties gevonden zodat de raming van de inbrengwaarde kan plaatsvinden door middel van vergelijking. De bandbreedte van de gevonden transactiepreisen is met € 25,00 tot bijna € 100,00 per m² erg breed. Dat is niet ongebruikelijk bij ruwe bouwgrond voor toekomstige woningbouwplannen, de (verwachting omtrent de) aard van het bouwplan is van invloed op de inkoop prijs van ruwe bouwgrond. Wanneer meer wooneenheden kunnen worden gerealiseerd neemt de verdien capaciteit doorgaans toe, dat geldt bijvoorbeeld wanneer appartementen gebouwd kunnen worden. Wanneer de laagste en hoogste transactiepreisen buiten beschouwing blijven, dan is de bandbreedte van de transactiepreisen ongeveer € 35,00 tot € 50,00 per m². Dit is naar ervaring van de taxateur op peildatum een realistisch beeld van de spreiding van transactiepreisen in de provincie Limburg.

Opvallend zijn de bestendige prijzen van (circa) € 35,00 per m² in de gemeente Horst aan de Maas. Dit zijn aankopen door de gemeente zelf. De meeste transacties kennen een prijsniveau van ca. € 40,00 tot € 50,00 per m².

Met inachtnaam van al het voorgaande en gelet op de kenmerken van dit plangebied wordt de inbrengwaarde geraamd op € 45,00 per m².

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

Sterkten: Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de steden Roermond, Weert en Sittard en is goed bereikbaar (via de A2 en A73). Het bestemmingsplan is onherroepelijk met een bekende bouwcapaciteit in een omgeving met relatief weinig andere bouwlocaties.	Zwakten: Door de omvang van het plan ontstaat (mogelijk en op bepaalde momenten in de fasering) een overschot aan aanbod in Linne
Kansen: Belangstelling (institutionele) beleggers	Bedreigingen: Ligging in regio met geleidelijke daling aantal inwoners Stijging rente op geldleningen Stijgende bouwkosten

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Toelichting op de taxatie

Inbrengwaarde

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

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

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

Met betrekking tot deze waardering merken wij op dat er geen sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening.

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

In artikel 40d van de Onthei­geningswet staat aangegeven dat:

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

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

De te realiseren woonwijk, de reeds gerealiseerde woningen en de nieuwe sportaccommodaties zijn als één complex aan te merken. Tussen de “deelgebieden” bestaat voldoende ruimtelijke, functionele en economische samenhang om het als één complex te beoordelen.

Deze hertaxatie van de inbrengwaarde in het kader van de “3e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost” is opgesteld voor een reeds lopende grondexploitatie.

Volgens jurisprudentie (ABRvS 16 maart 2018, Barneveld) heeft de inbrengwaarde het karakter van een raming in een exploitatieplan en is daardoor periodiek aan herziening onderhevig. Uitgangspunt is de hoedanigheid van het getaxeerde object in het eerste vastgestelde exploitatieplan waarbij vervolgens rekening wordt gehouden met veranderende omstandigheden door het in de tijd verleggen van de

peildatum van de taxatie. Het is niet relevant of voor het getaxeerde dan inmiddels de nieuwe bestemming al dan niet is gerealiseerd. Voor het exploitatieplan "Linne Zuidoost" is de eerste peildatum 1 januari 2010.

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Volgens de taxatieleer, de onteigeningssystematiek en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van

- of de waarde, uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik
- of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings-)plan, de complexwaarde.

Als onderdeel voor de raming van de inbrengwaarde is de complexwaarde gehanteerd. Deze is geraamd op **€ 45,00 per m²**.

De optimale gebruiksmogelijkheden van de (onbebouwde) percelen zijn naar de mening van de taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals aangegeven in het eerder vastgestelde bestemmingsplan Linne Zuidoost. Na de vaststelling in 2010 tot en met de peildatum zijn er partiele herzieningen van het plan geweest, de begrenzing en oppervlakte van het plangebied zijn niet veranderd. Alle gronden in het plangebied zijn onderdeel van het complex en hierin liggen landbouwgronden en een buitensportaccommodatie. Het is bestendige praktijk dat de complexwaarde uitgaat van het nieuwe plan (in dit geval woningen, buitensport en maatschappelijke doeleinden met bijbehorend openbaar gebied). Daarbij geldt wel de nuancering dat een object in het plangebied ook een hogere dan de complexwaarde kan hebben. Dat is het geval wanneer de waarde van het object op basis van de geldende bestemming en het geldende gebruik hoger is. Een voorbeeld daarvan is de waarde van een bestaande woning. Die is al snel hoger dan de complexprijs van € 45,00 per m², vergoeding van de complexwaarde zou dan geen recht doen aan de positie van de eigenaar. Dan is de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde en komt die voor vergoeding in aanmerking. Op peildatum liggen de waarde van landbouwgrond en van de destijds aanwezige buitensportaccommodatie op een lager niveau dan de geraamde complexwaarde.

In de periode voor peildatum 01-07-2023 liggen grondprijzen voor agrarische grond in deze regio grosso modo op € 7,00 tot € 8,00 per m² en de gebruikswaarde van buiten sportterrein/recreatieve voorzieningen in een orde van grootte van maximaal € 30,-- tot 35,-- per m², exclusief BTW (bron: grondprijzenbrief 2023 gemeenten Weert, Maastricht). Voor de goede orde wordt vastgesteld dat het exploitatieplan voor de uitgeefbare gronden voor de sportbestemming uitgaat van een gerealiseerde uitgifteprijs van € 20,00 per m² in 2011.

In het exploitatieplan is een grondstrook(je) opgenomen met een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 350 m². Voordat in 2010 het bestemmingsplan Linne Zuidoost werd vastgesteld had dit strookje de bestemming verkeer en werd het gebruikt als berm. Bij het raadsbesluit van 8-12-2014 is een deel van de bestemming gewijzigd in bedrijf en in het -voorgenomen- plaanpassing gebeurt dit nog eens met een klein stukje. Omdat als uitgangspunt geldt de feitelijke toestand op 1 januari 2010 (zie waardepeildatum pag. 5) is de complexwaarde hoger dan de waarde op basis van het gebruik als berm en de bestemming verkeer.

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

Peildatum 1 juli 2023

Wij hebben op 09 juli 2020 een taxatierapport van de inbrengwaarde voor het exploitatieplan “Linne Zuidoost 2e herziening” uitgebracht. In dit rapport is de inbrengwaarde per 1 januari 2020 bepaald op € 40,00 per m².

Waarderingsmethodiek

Naar de mening van taxateur is de **comparatieve methode** de meest geschikte waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het exploitatieplan “Zuidoost” thans verkeert.

Bij een waardebepaling op basis van een residuele waarde methode is het mogelijk om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, echter een dergelijke opzet en uitkomst is sterk afhankelijk is van gebruikte input en parameters en kleine aanpassingen van enkele (van de vele) kengetallen kunnen leiden tot grote verschillen in de uitkomst, het residu.

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

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

Sloopkosten

Bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in 2010 (bij de start van de ontwikkeling) was het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Akkerweg in eigendom bij de gemeente en werd dit gebruikt als het bestaande sportcomplex voor buitensport (voetbal en tennis). De daarop aanwezige kleedlokalen en overige voorzieningen zijn voorafgaand aan de levering aan de toenmalige ontwikkelaar gesloopt door de gemeente.

Volgens opdrachtgever bedroegen de feitelijke sloopkosten € 45.900,-- exclusief btw. De kosten van sloop naar de peildatum zijn verhoogd met rente en bedragen volgens opgave, € 60.140,--exclusief BTW.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zijn de sloopkosten onderdeel van de inbrengwaarde (art. 6.2.3). Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een onafhankelijke deskundige daarom dient te beoordelen of de sloopkosten op peildatum reëel zijn. Dat is naar oordeel van de taxateur het geval.

Onderdeel van dit rapport is een waarderingsoverzicht waarin per (gedeeltelijk) perceel de inbrengwaarde en de sloopkosten zijn opgenomen. Dit overzicht is opgenomen als bijlage bij dit rapport.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☐	☒	☐	☐	☐	Conform exploitatieplan. De kadastrale situatie is op de rapportdatum gewijzigd ten opzichte van de situatie op de peildatum.
Koopovereenkomst	☐	☐	☒	☐	☐	
Leveringsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☐	☒	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	Gis Viewer Limburg, gegevens bestemmingsplan
Asbestinventarisatie(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Energielabel	☐	☐	☒	☐	☐	
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	
WOZ-beschikking	☐	☐	☒	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan
Kaarten exploitatieplan "Linne zuidoost 3e herziening"	☒	☐	☐	☒	☐	
Voortoets Wet natuurbescherming- Stikstof	☒	☐	☐	☒	☐	
Stikstofdeposito onderzoek	☒	☐	☐	☒	☐	
Diverse exploitatieplannen /inbrengwaarde rapporten	☒	☐	☐	☐	☒	

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

UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

Tenzij anders vermeld zijn onderstaande clausules van toepassing:

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

Overzicht kadastrale percelen en -gegevens

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
1.1	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 02190G0000	26	25	Ja	26	
		LNE00E 03095G0000	127	115	Nee	115	
		LNE00E 03238G0000	1.820	175	Nee	175	
		LNE00E 03385G0000	1.000	1.001	Ja	1.000	
		LNE00E 03490G0000	2.670	2.668	Nee	2.668	
		LNE00E 03602G0000	6.512	6.514	Nee	6.514	
		LNE00E 03605G0000	120	119	Ja	120	
		LNE00E 03606G0000	22	22	Ja	22	
		LNE00E 03607G0000	90	96	Ja	90	
		LNE00E 03608G0000	1	1	Ja	1	
		LNE00E 03609G0000	2.756	2.546	Ja	2.756	
		LNE00E 03624G0000	40	40	Ja	40	
		LNE00E 03628G0000	5.181	5.076	Ja	5.181	
		LNE00E 03630G0000	5.432	5.432	Ja	5.432	
		LNE00E 03632G0000	3.221	3.217	Ja	3.221	27.361
1.2	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03596G0000	516	516	Ja	516	516
1.3	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 02548G0000	5.869	18	Nee	18	18
1.4	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03575G0000	2.037	95	Nee	95	95
1.5	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 00208G0000	2.055	473	Nee	473	
		LNE00E 02698G0000	15.231	1.790	Nee	1.790	
		LNE00E 02802G0000	2.955	84	Nee	84	
		LNE00E 03075G0000	205	86	Nee	86	
		LNE00E 03076G0000	255	255	Ja	255	
		LNE00E 03077G0000	10.585	10.534	Nee	10.534	
		LNE00E 03079G0000	23.400	23.333	Nee	23.333	
		LNE00E 03080G0000	978	978	Ja	978	
		LNE00E 03109G0000	967	2	Nee	2	
		LNE00E 03219G0000	1.398	1.406	Ja	1.398	
		LNE00E 03447G0000	4.946	4.879	Nee	4.879	
		LNE00E 03598G0000	1.678	1.681	Ja	1.678	

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
		LNE00E 03611G0000	8.072	8.066	Ja	8.072	53.562
1.6	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03577G0000	45	44	Ja	45	45
1.7	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03579G0000	27	27	Ja	27	27
2.1	LINNERPARK B.V.	LNE00E 00193G0000	5.895	84	Nee	84	
		LNE00E 02539G0000	2.030	2.017	Nee	2.017	
		LNE00E 03110G0000	697	693	Ja	697	
		LNE00E 03111G0000	727	718	Ja	727	
		LNE00E 03395G0000	2.033	2.031	Ja	2.033	
		LNE00E 03504G0000	344	344	Ja	344	
		LNE00E 03576G0000	593	587	Ja	593	
		LNE00E 03578G0000	381	376	Ja	381	
		LNE00E 03583G0000	267	267	Ja	267	
		LNE00E 03584G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03585G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03586G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03587G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03588G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03589G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03590G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03591G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03592G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03593G0000	228	228	Ja	228	
		LNE00E 03594G0000	269	269	Ja	269	
		LNE00E 03595G0000	9.021	9.025	Ja	9.021	
		LNE00E 03597G0000	12.762	12.770	Ja	12.762	
		LNE00E 03627G0000	29	28	Ja	29	
		LNE00E 03629G0000	349	348	Ja	349	
		LNE00E 03631G0000	413	411	Ja	413	32.266
2.2	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03100G0000	182	182	Ja	182	
		LNE00E 03600G0000	159	154	Ja	159	

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
		LNE00E 03601G0000	268	261	Ja	268	
		LNE00E 03603G0000	5	5	Ja	5	
		LNE00E 03619G0000	2.890	2.888	Ja	2.890	
		LNE00E 03621G0000	159	158	Ja	159	
		LNE00E 03623G0000	114	114	Ja	114	3.777
2.3	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03355G0000	2	2	Ja	2	2
2.4	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03492G0000	594	585	Ja	594	594
2.5	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03097G0000	183	182	Nee	182	182
2.6	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03489G0000	12	12	Ja	12	12
9	INVESTE PARTICIPATIONS B.V.	LNE00E 03161G0000	130	130	Ja	130	130
10	BEULEN, dhr. D.G.A.M.; BORECKA, mevr. M.M.	LNE00E 03116G0000	100	99	Ja	100	
		LNE00E 03123G0000	107	107	Ja	107	207
11.1	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.	LNE00E 03113G0000	73	73	Ja	73	
		LNE00E 03120G0000	69	68	Ja	69	142
11.2	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.	LNE00E 03132G0000	141	141	Ja	141	141
12	MAESSEN, dhr. E.A.P.	LNE00E 03117G0000	63	63	Ja	63	
		LNE00E 03124G0000	70	69	Ja	70	133
14	HEIJMAN, mevr. L.	LNE00E 03164G0000	45	45	Ja	45	
		LNE00E 03165G0000	42	42	Ja	42	
		LNE00E 03168G0000	183	184	Ja	183	270
15	KUIPERS, mevr. C.J.M.; TOPEETERS, dhr. F.G.M.	LNE00E 03127G0000	270	271	Ja	270	270
16	DAM, dhr. D.G.H.A. VAN	LNE00E 03128G0000	141	141	Ja	141	141
17	BOOGAARDS, mevr. C.M.J.; ESSERS, dhr. M.F.R.	LNE00E 03166G0000	270	270	Ja	270	270
19	SCHALIJ, dhr. A.C.	LNE00E 03336G0000	744	745	Ja	744	
		LNE00E 03344G0000	381	381	Ja	381	1.125

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
20	SCHALIJ, dhr. A.J.	LNE00E 03339G0000	330	330	Ja	330	330
21	SCHALIJ, mevr. C.J.W.	LNE00E 03335G0000	314	314	Ja	314	314
22	SCHALIJ, dhr. D.J.	LNE00E 03343G0000	328	328	Ja	328	328
23	SCHALIJ, dhr. G.A.	LNE00E 03333G0000	297	297	Ja	297	297
24	SCHALIJ, mevr. M.A.	LNE00E 03340G0000	301	301	Ja	301	301
25	SCHALIJ, dhr. M.H.	LNE00E 03341G0000	443	443	Ja	443	443
26	SCHALIJ, mevr. P.A.	LNE00E 03342G0000	177	177	Ja	177	177
27	SCHALIJ, mevr. P.J.	LNE00E 03334G0000	359	359	Ja	359	359
28	JANSSEN, dhr. M.M.E.	LNE00E 03160G0000	140	142	Ja	140	140
29	EVERS, dhr. F.P.W.	LNE00E 03305G0000	132	132	Ja	132	132
30	BEUSEKOM, mevr. T.M. VAN; KREKELBERG, dhr. Y.R.H.J.	LNE00E 03517G0000	323	323	Ja	323	323
31	BREUERS, mevr. D.M.E.; CLERX, dhr. J.L.	LNE00E 03516G0000	301	301	Ja	301	301
32	ARNOLDUSSEN, dhr. R.G.M.; HELLENBRAND, mevr. S.J.	LNE00E 03363G0000	60	60	Ja	60	
		LNE00E 03371G0000	96	96	Ja	96	156
33	BRINK, dhr. M.S.; NOVOSAD, mevr. I.B.; NOVOSAD, mevr. K.E.	LNE00E 03364G0000	105	105	Ja	105	
		LNE00E 03369G0000	97	97	Ja	97	202
34	AANDEKERK, mevr. K.; BEEK, dhr. D.M. VAN DER	LNE00E 03365G0000	65	65	Ja	65	
		LNE00E 03373G0000	91	91	Ja	91	156
35	PREJEAN, mevr. A.C.W.G.	LNE00E 03366G0000	75	76	Ja	75	
		LNE00E 03370G0000	81	81	Ja	81	156
36	SPRENGER REEDIJK, mevr. L.J.	LNE00E 03367G0000	70	71	Ja	70	
		LNE00E 03368G0000	86	86	Ja	86	156
39	CHAN, dhr. G.G.; MAN, mevr. M.P.	LNE00E 03515G0000	410	410	Ja	410	410
40.1	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03402G0000	152	152	Ja	152	
		LNE00E 03425G0000	162	162	Ja	162	314

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
40.2	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03415G0000	152	152	Ja	152	
		LNE00E 03419G0000	160	160	Ja	160	
		LNE00E 03427G0000	153	153	Ja	153	465
40.3	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03412G0000	151	151	Ja	151	
		LNE00E 03421G0000	162	162	Ja	162	
		LNE00E 03424G0000	152	152	Ja	152	465
42	KERRES, dhr. M.C.M.; SCHNACKERS, mevr. M.E.A.	LNE00E 03348G0000	878	878	Ja	878	878
43.1	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03410G0000	247	247	Ja	247	247
43.2	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03418G0000	266	266	Ja	266	266
43.3	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03428G0000	249	249	Ja	249	249
43.4	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03550G0000	268	268	Ja	268	268
43.5	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03555G0000	268	268	Ja	268	268
44	KERRES, dhr. R.C.J.; STEINBUSCH, mevr. A.A.M.F.	LNE00E 03332G0000	205	205	Ja	205	205
45	OZGUZEL, dhr. F.Y.; WULMS, mevr. C.M.	LNE00E 03131G0000	208	208	Ja	208	208
46	SUNTJENS, dhr. M.J.	LNE00E 03446G0000	350	350	Ja	350	350
47	EKIZ, dhr. Y.; SARWARI, mevr. R.	LNE00E 03403G0000	252	252	Ja	252	252
48	FABER, dhr. M.	LNE00E 03406G0000	246	246	Ja	246	246
49	PERÉE, dhr. P.J.M.G.	LNE00E 03407G0000	274	274	Ja	274	274
50	KURSTJENS, dhr. R.W.J.H.	LNE00E 03408G0000	264	264	Ja	264	264
52	JILSINK, mevr. M.	LNE00E 03411G0000	245	245	Ja	245	245
53	LEE, dhr. S.C.; WU, mevr. L.M.	LNE00E 03414G0000	401	401	Ja	401	401
54	HM TOPAZ HOLDING BV	LNE00E 03416G0000	248	248	Ja	248	248
55	KURSTJENS, dhr. D.W.H.A.	LNE00E 03417G0000	265	265	Ja	265	265
56	DEVENTER, dhr. G.S.; STRUNK, mevr. J.	LNE00E 03422G0000	247	247	Ja	247	247
57	HEROLD, dhr. H.M.P.; RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03413G0000	71	71	Ja	71	71

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
58	DOHMEN, mevr. A.E.R.M.; KORSTEN, dhr. S.W.M.	LNE00E 03423G0000	247	247	Ja	247	247
59	METSEMAKERS, mevr. I.T.R.; NIES, dhr. R.J.M.	LNE00E 03430G0000	397	397	Ja	397	397
60	ENGELLEN, dhr. R.S.L.M.	LNE00E 03612G0000	398	398	Ja	398	398
61.1	ENEXIS NETBEHEER B.V.	LNE00E 03574G0000	33	33	Ja	33	33
61.2	ENEXIS NETBEHEER B.V.	LNE00E 03459G0000	31	31	Ja	31	31
62	APPELHOF, dhr. B.M.; LEENTVAAR, mevr. M.	LNE00E 03460G0000	307	307	Ja	307	307
63	LEMMEN, dhr. A.G.T.; LUPSEN, mevr. M.A.	LNE00E 03462G0000	183	183	Ja	183	183
64	SCHUURMANS, dhr. T.J.H.M.	LNE00E 03463G0000	182	182	Ja	182	182
65	KARS, mevr. J.; KOIJK, dhr. H. VAN DER	LNE00E 03464G0000	181	181	Ja	181	181
67	ESSERS, mevr. A.M.J.; KRAAN, dhr. M.A.	LNE00E 03466G0000	180	180	Ja	180	180
68	CABOLLET, mevr. M.L.C.M.	LNE00E 03467G0000	179	179	Ja	179	179
69	PUTS, dhr. M.G.W.	LNE00E 03469G0000	452	452	Ja	452	452
70	JULICHER, mevr. M.J.H.M.	LNE00E 03470G0000	179	179	Ja	179	179
71	SCHMITZ, dhr. R.C.M.; SMEETS, mevr. T.J.D.	LNE00E 03471G0000	242	242	Ja	242	242
72	KLEIN, dhr. S.J. DE	LNE00E 03472G0000	314	312	Nee	312	312
73	LAMERS, dhr. S.; OPVELD, mevr. Q.J.M.	LNE00E 03473G0000	242	242	Ja	242	242
74	PETER, mevr. S.; YOGARAJAH, dhr. N.	LNE00E 03474G0000	242	242	Ja	242	242
75	PAULISSEN, dhr. R.J.H.	LNE00E 03475G0000	242	242	Ja	242	242
76	BUGGENUM, dhr. R.P.J. VAN; REIJNDERS, mevr. Y.A.J.	LNE00E 03476G0000	242	243	Ja	242	242
77	BEEK, dhr. K. VAN DER; RIDDER, mevr. N. DE	LNE00E 03477G0000	242	242	Ja	242	242

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
78	KORSTEN, dhr. H.W.; SCHOLLE, mevr. C.C.V.	LNE00E 03478G0000	287	287	Ja	287	287
79	MEVISSSEN, mevr. G.C.M.	LNE00E 03426G0000	246	246	Ja	246	246
80	NESSELAAR, mevr. A.C.L.; ROUMEN, dhr. L.P.J.	LNE00E 03480G0000	428	428	Ja	428	428
81	PLANTEMA, dhr. R.J.; SCHAEKS, mevr. M.H.J.G.	LNE00E 03481G0000	430	430	Ja	430	430
82	BORREN, mevr. M.A.E.M. VAN; ENSINK, mevr. C.	LNE00E 03482G0000	426	426	Ja	426	426
83	BOGERS, dhr. J.G.	LNE00E 03114G0000	100	99	Ja	100	
		LNE00E 03121G0000	106	106	Ja	106	206
84	SCHUURBIERS, dhr. K.J.P.	LNE00E 03429G0000	234	234	Ja	234	234
85	RIEL, mevr. C.E.M. VAN	LNE00E 03518G0000	503	503	Ja	503	503
86	GEURTS, mevr. J.J.A.H.	LNE00E 03468G0000	179	179	Ja	179	179
87	HEROLD, dhr. H.M.P.: HM TOPAZ HOLDING BV; RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03404G0000	110	112	Ja	110	110
90	ASTRAEA-LFC BV	LNE00E 03557G0000	268	268	Ja	268	
		LNE00E 03559G0000	266	267	Ja	266	
		LNE00E 03562G0000	266	266	Ja	266	
		LNE00E 03563G0000	264	264	Ja	264	1.064
91	BERGA, dhr. H.R.P.; GROOT, mevr. M.M. DE	LNE00E 03479G0000	427	427	Ja	427	427
92	BONGAERTS, mevr. T.E.J.; COX, dhr. R.J.G.C.	LNE00E 03500G0000	502	469	Ja	502	502
93	BROEK, dhr. L.J. VAN DEN; MUIJSERS, mevr. M.	LNE00E 03530G0000	257	257	Ja	257	257
94	BROEN, mevr. M.J.T.A.H.; RADEMAKERS, dhr. R.J.M.	LNE00E 03618G0000	480	480	Ja	480	480
95	BURHENNE, dhr. R.A.C.W.; VELD, mevr. A.E.M. OP HET	LNE00E 03497G0000	388	388	Ja	388	388

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
96	CELAK, dhr. R.H.O.M.; ETTEN, mevr. B.E.H. VAN	LNE00E 03556G0000	266	266	Ja	266	266
97	CHEN, mevr. W.; LIN, dhr. X.F.	LNE00E 03558G0000	266	267	Ja	266	266
98	CLAESSEN, dhr. M.D.T.; MULLENEERS, mevr. A.M.P.	LNE00E 03536G0000	260	260	Ja	260	260
99	DAAL, mevr. S.H.T.M. VAN	LNE00E 03485G0000	479	479	Ja	479	479
100	DIKS, mevr. C.J.P.; PENNINGNIEUWLAND, dhr. O.G.	LNE00E 03523G0000	538	538	Ja	538	538
101	FÖLL, mevr. A.S.; VELDE, dhr. H. VAN DER	LNE00E 03491G0000	550	492	Ja	550	550
102	GEHLEN, mevr. J.M.V.; NGUYEN, dhr. D.	LNE00E 03405G0000	405	405	Ja	405	405
103	HANSEN, mevr. S.M.H.; VERKOULEN, dhr. R.G.C.	LNE00E 03565G0000	259	259	Ja	259	259
104	HARDER, dhr. P.J. DE	LNE00E 03420G0000	401	401	Ja	401	401
105	HEERKENS, dhr. F.V.M.; STESKENS, mevr. C.W.M.	LNE00E 03502G0000	508	474	Ja	508	508
106	JANSSENS, mevr. J.W.H.; TONGEREN, dhr. N. VAN	LNE00E 03503G0000	706	670	Ja	706	706
107	JEDIMO BELEGGINGEN B.V.	LNE00E 03537G0000	254	254	Ja	254	
		LNE00E 03540G0000	259	259	Ja	259	
		LNE00E 03543G0000	259	259	Ja	259	
		LNE00E 03546G0000	259	259	Ja	259	
108	KEMP, mevr. M.C.S.; MEDIC MATCH B.V.	LNE00E 03058G0000	258	258	Ja	258	258
109	KROOS, dhr. R.J.C.	LNE00E 03494G0000	479	478	Ja	479	479
110	MAN, dhr. E. DE; WOLFS, mevr. B.	LNE00E 03487G0000	476	476	Ja	476	476
111	MEVISSSEN, mevr. B.M.C.	LNE00E 03560G0000	266	267	Ja	266	266
112	MOL, dhr. M.; VELDE, mevr. A.K.M. VAN DER	LNE00E 03488G0000	545	544	Ja	545	545
113	MOMAX HOLDING B.V.	LNE00E 03549G0000	265	265	Ja	265	265

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
114	PEETERS, dhr. J.H.G.; RENET, mevr. L.M.J.	LNE00E 03496G0000	503	469	Ja	503	503
115	ROKS, dhr. D.	LNE00E 03535G0000	258	258	Ja	258	258
116	SCHUIJLENBURG, dhr. D.	LNE00E 03539G0000	209	209	Ja	209	209
117	SIMONIS, dhr. A.	LNE00E 03493G0000	503	471	Ja	503	503
118	VIJGH, dhr. Y. VAN DER	LNE00E 03495G0000	497	464	Ja	497	497
119	ZUTHOF, dhr. F.W.J.	LNE00E 03566G0000	166	166	Ja	166	166
120	AA, mevr. E.H.E.M. VAN DER; BREUER, dhr. N.L.B.M.	LNE00E 03532G0000	261	261	Ja	261	261
121	AERTS, mevr. E.M.E.R.; AVOIRD, dhr. T.J. VAN DER	LNE00E 03534G0000	260	260	Ja	260	260
122	ALAVI, dhr. A.; MAMAGHANI, mevr. S.	LNE00E 03564G0000	264	264	Ja	264	264
123	ELSHOUT, dhr. M.; SLEIJPEN, mevr. L.L.J.J.	LNE00E 03484G0000	480	480	Ja	480	480
124	SARDJOE, mevr. G.; SEWKARANSING, dhr. W.R.D.	LNE00E 03486G0000	425	425	Ja	425	425
125	LU, dhr. X.; WAN, mevr. P.S.	LNE00E 03498G0000	504	471	Ja	504	504
126	NEER, dhr. H.A.G. VAN; VOSSEN, mevr. E.G.J.	LNE00E 03501G0000	498	465	Ja	498	498
127	KRUIJSSEN, mevr. P.P.W.M.	LNE00E 03526G0000	280	280	Ja	280	280
128	CLAESSEN, dhr. O.H.J.; RATINGEN, mevr. J.C.M. VAN	LNE00E 03527G0000	256	256	Ja	256	256
129	IMANSE, mevr. M.J.; TIJHUIS, dhr. S.L.P.	LNE00E 03529G0000	258	258	Ja	258	258
130	BREKELMANS, dhr. R.C.H.G.; CLEUTJENS, mevr. V.E.J.	LNE00E 03531G0000	258	258	Ja	258	258
131	DRIJSTEN, mevr. L.J.; NIJSSEN, dhr. M.J.J.	LNE00E 03533G0000	260	260	Ja	260	260
132	BOER, mevr. H.E.; KOUER, dhr. J.C.	LNE00E 03538G0000	264	264	Ja	264	264
133	JONGEN, mevr. J.A.J.	LNE00E 03541G0000	209	209	Ja	209	209

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv
134	PM VASTGOED B.V.	LNE00E 03542G0000	268	268	Ja	268	802
		LNE00E 03544G0000	268	268	Ja	268	
		LNE00E 03552G0000	266	266	Ja	266	
135	JONGEN, mevr. R.S.R.	LNE00E 03545G0000	209	209	Ja	209	209
136	HENDRICKX, mevr. F.A.M.; SLAGBOOM, dhr. N.P.	LNE00E 03547G0000	268	268	Ja	268	268
137	JONGEN, dhr. B.T.M.	LNE00E 03548G0000	209	209	Ja	209	209
138	RIGTER, mevr. M.E.; VEEN, dhr. R.	LNE00E 03551G0000	255	255	Ja	255	255
139	VAESSEN, dhr. T.M.E.; VANDAMME, mevr. M.	LNE00E 03553G0000	268	268	Ja	268	268
140	BALASUNDARAM, dhr. S.; BALASUNDARAM, mevr. A.P.	LNE00E 03554G0000	266	266	Ja	266	266
141	KAPTEIN, mevr. J.H.C.	LNE00E 03561G0000	266	266	Ja	266	266
142.1	WPNL - V B.V.	LNE00E 03118G0000	70	70	Ja	70	
		LNE00E 03125G0000	70	70	Ja	70	140
142.2	WPNL - V B.V.	LNE00E 03306G0000	208	207	Ja	208	208
143	DAEMEN, dhr. T.P.G.; OOL, mevr. J.J.A.E. VAN	LNE00E 03409G0000	245	245	Ja	245	245
144	KEHRENS, mevr. A.M.G.	LNE00E 03465G0000	181	181	Ja	181	181
145	DAM, dhr. D.G.H.A. VAN; OZGUZEL, dhr. F.Y.; WULMS, mevr. C.M.; KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.; EVERS, dhr. F.P.W.; WPNL - V B.V.	LNE00E 03130G0000	88	87	Ja	88	88
146	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.; BOGERS, dhr. J.G.; BEULEN, dhr. D.G.A.M.; BORECKA, mevr. M.M.; MAESSEN, dhr. E.A.P.; WPNL - V B.V.	LNE00E 03115G0000	65	64	Ja	65	
		LNE00E 03122G0000	25	25	Ja	25	90
TOTAAL			196.049	160.935		161.609	161.609

Waarderingsoverzicht incl. sloopkosten

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde exploitatieplan, project Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw

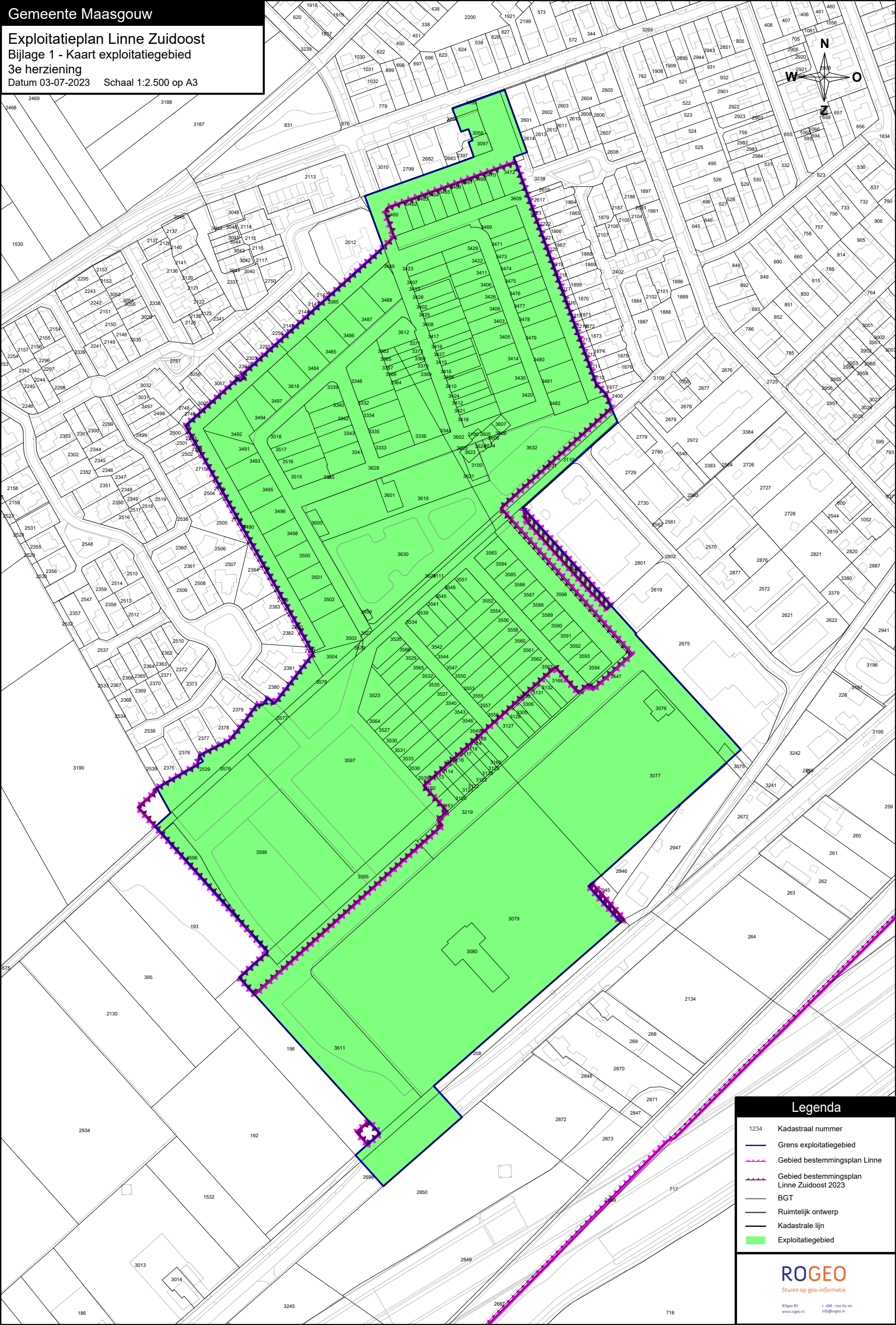
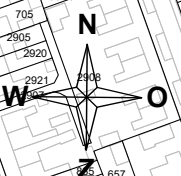
bewerkingsdatum: 1 september 2023, stand kadastrale gegevens 1 juli 2023

	=INVOERCEL
Complexwaarde	€ 45,00 per m² grondoppervlak

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied														
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	Bijkomende schadeloosstelling	Sloop (bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal	
1.1	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 02190G0000	26	25	Ja	26		€ -	€ 1.170	€ -	€ -	€ 3.527	€	4.697
		LNE00E 03095G0000	127	115	Nee	115		€ -	€ 5.175	€ -	€ -	€ -	€	5.175
		LNE00E 03238G0000	1.820	175	Nee	175		€ -	€ 7.875	€ -	€ -	€ -	€	7.875
		LNE00E 03385G0000	1.000	1.001	Ja	1.000		€ -	€ 45.000	€ -	€ -	€ -	€	45.000
		LNE00E 03490G0000	2.670	2.668	Nee	2.668		€ -	€ 120.060	€ -	€ -	€ -	€	120.060
		LNE00E 03602G0000	6.512	6.514	Nee	6.514		€ -	€ 293.130	€ -	€ -	€ -	€	293.130
		LNE00E 03605G0000	120	119	Ja	120		€ -	€ 5.400	€ -	€ -	€ 16.279	€	21.679
		LNE00E 03606G0000	22	22	Ja	22		€ -	€ 990	€ -	€ -	€ 2.984	€	3.974
		LNE00E 03607G0000	90	96	Ja	90		€ -	€ 4.050	€ -	€ -	€ 12.209	€	16.259
		LNE00E 03608G0000	1	1	Ja	1		€ -	€ 45	€ -	€ -	€ 136	€	181
		LNE00E 03609G0000	2.756	2.546	Ja	2.756		€ -	€ 124.020	€ -	€ -	€ -	€	124.020
		LNE00E 03624G0000	40	40	Ja	40		€ -	€ 1.800	€ -	€ -	€ 5.426	€	7.226
		LNE00E 03628G0000	5.181	5.076	Ja	5.181		€ -	€ 233.145	€ -	€ -	€ -	€	233.145
		LNE00E 03630G0000	5.432	5.432	Ja	5.432		€ -	€ 244.440	€ -	€ -	€ -	€	244.440
		LNE00E 03632G0000	3.221	3.217	Ja	3.221	27.361	€ -	€ 144.945	€ -	€ -	€ -	€	144.945
1.2	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03596G0000	516	516	Ja	516	516	€ -	€ 23.220	€ -	€ -	€ -	€	23.220
1.3	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 02548G0000	5.869	18	Nee	18	18	€ -	€ 810	€ -	€ -	€ -	€	810
1.4	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03575G0000	2.037	95	Nee	95	95	€ -	€ 4.275	€ -	€ -	€ -	€	4.275
1.5	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 00208G0000	2.055	473	Nee	473		€ -	€ 21.285	€ -	€ -	€ -	€	21.285
		LNE00E 02698G0000	15.231	1.790	Nee	1.790		€ -	€ 80.550	€ -	€ -	€ -	€	80.550
		LNE00E 02802G0000	2.955	84	Nee	84		€ -	€ 3.780	€ -	€ -	€ -	€	3.780
		LNE00E 03075G0000	205	86	Nee	86		€ -	€ 3.870	€ -	€ -	€ -	€	3.870
		LNE00E 03076G0000	255	255	Ja	255		€ -	€ 11.475	€ -	€ -	€ -	€	11.475
		LNE00E 03077G0000	10.585	10.534	Nee	10.534		€ -	€ 474.030	€ -	€ -	€ -	€	474.030
		LNE00E 03079G0000	23.400	23.333	Nee	23.333		€ -	€ 1.049.985	€ -	€ -	€ -	€	1.049.985
		LNE00E 03080G0000	978	978	Ja	978		€ -	€ 44.010	€ -	€ -	€ -	€	44.010
		LNE00E 03109G0000	967	2	Nee	2		€ -	€ 90	€ -	€ -	€ -	€	90
		LNE00E 03219G0000	1.398	1.406	Ja	1.398		€ -	€ 62.910	€ -	€ -	€ -	€	62.910
		LNE00E 03447G0000	4.946	4.879	Nee	4.879		€ -	€ 219.555	€ -	€ -	€ -	€	219.555
		LNE00E 03598G0000	1.678	1.681	Ja	1.678		€ -	€ 75.510	€ -	€ -	€ -	€	75.510
		LNE00E 03611G0000	8.072	8.066	Ja	8.072	53.562	€ -	€ 363.240	€ -	€ -	€ -	€	363.240
1.6	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03577G0000	45	44	Ja	45	45	€ -	€ 2.025	€ -	€ -	€ -	€	2.025
1.7	GEMEENTE MAASGOUW	LNE00E 03579G0000	27	27	Ja	27	27	€ -	€ 1.215	€ -	€ -	€ -	€	1.215
2.1	LINNERPARK B.V.	LNE00E 00193G0000	5.895	84	Nee	84		€ -	€ 3.780	€ -	€ -	€ -	€	3.780
		LNE00E 02539G0000	2.030	2.017	Nee	2.017		€ -	€ 90.765	€ -	€ -	€ -	€	90.765
		LNE00E 03110G0000	697	693	Ja	697		€ -	€ 31.365	€ -	€ -	€ -	€	31.365
		LNE00E 03111G0000	727	718	Ja	727		€ -	€ 32.715	€ -	€ -	€ -	€	32.715
		LNE00E 03395G0000	2.033	2.031	Ja	2.033		€ -	€ 91.485	€ -	€ -	€ -	€	91.485
		LNE00E 03504G0000	344	344	Ja	344		€ -	€ 15.480	€ -	€ -	€ -	€	15.480
		LNE00E 03576G0000	593	587	Ja	593		€ -	€ 26.685	€ -	€ -	€ -	€	26.685
		LNE00E 03578G0000	381	376	Ja	381		€ -	€ 17.145	€ -	€ -	€ -	€	17.145
		LNE00E 03583G0000	267	267	Ja	267		€ -	€ 12.015	€ -	€ -	€ -	€	12.015
		LNE00E 03584G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03585G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03586G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03587G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03588G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03589G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03590G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03591G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03592G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03593G0000	228	228	Ja	228		€ -	€ 10.260	€ -	€ -	€ -	€	10.260
		LNE00E 03594G0000	269	269	Ja	269		€ -	€ 12.105	€ -	€ -	€ -	€	12.105
		LNE00E 03595G0000	9.021	9.025	Ja	9.021		€ -	€ 405.945	€ -	€ -	€ -	€	405.945
		LNE00E 03597G0000	12.762	12.770	Ja	12.762		€ -	€ 574.290	€ -	€ -	€ -	€	574.290
		LNE00E 03627G0000	29	28	Ja	29		€ -	€ 1.305	€ -	€ -	€ -	€	1.305
		LNE00E 03629G0000	349	348	Ja	349		€ -	€ 15.705	€ -	€ -	€ -	€	15.705
		LNE00E 03631G0000	413	411	Ja	413	32.266	€ -	€ 18.585	€ -	€ -	€ -	€	18.585
2.2	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03100G0000	182	182	Ja	182		€ -	€ 8.190	€ -	€ -	€ -	€	8.190
		LNE00E 03600G0000	159	154	Ja	159		€ -	€ 7.155	€ -	€ -	€ -	€	7.155
		LNE00E 03601G0000	268	261	Ja	268		€ -	€ 12.060	€ -	€ -	€ -	€	12.060
		LNE00E 03603G0000	5	5	Ja	5		€ -	€ 225	€ -	€ -	€ -	€	225
		LNE00E 03619G0000	2.890	2.888	Ja	2.890		€ -	€ 130.050	€ -	€ -	€ -	€	130.050
		LNE00E 03621G0000	159	158	Ja	159		€ -	€ 7.155	€ -	€ -	€ -	€	7.155
		LNE00E 03623G0000	114	114	Ja	114	3.777	€ -	€ 5.130	€ -	€ -	€ 15.465	€	20.595
		LNE00E 03355G0000	2	2	Ja	2	2	€ -	€ 90	€ -	€ -	€ -	€	90
2.4	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03492G0000	594	585	Ja	594	594	€ -	€ 26.730	€ -	€ -	€ -	€	26.730
2.5	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03097G0000	183	182	Nee	182	182	€ -	€ 8.190	€ -	€ -	€ -	€	8.190
2.6	LINNERPARK B.V.	LNE00E 03489G0000	12	12	Ja	12	12	€ -	€ 540	€ -	€ -	€ -	€	540
9	INVESTE PARTICIPATIONS B.V.	LNE00E 03161G0000	130	130	Ja	130	130	€ -	€ 5.850	€ -	€ -	€ -	€	5.850
10	BEULEN, dhr. D.G.A.M.; BORECKA, mevr. M.M.	LNE00E 03116G0000	100	99	Ja	100		€ -	€ 4.500	€ -	€ -	€ -	€	4.500
		LNE00E 03123G0000	107	107	Ja	107	207	€ -	€ 4.815	€ -	€ -	€ -	€	4.815
11.1	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.	LNE00E 03113G0000	73	73	Ja	73		€ -	€ 3.285	€ -	€ -	€ -	€	3.285
		LNE00E 03120G0000	69	68	Ja	69	142	€ -	€ 3.105	€ -	€ -	€ -	€	3.105
11.2	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.	LNE00E 03132G0000	141	141	Ja	141	141	€ -	€ 6.345	€ -	€ -	€ -	€	6.345
12	MAESSEN, dhr. E.A.P.	LNE00E 03117G0000	63	63	Ja	63		€ -	€ 2.835	€ -	€ -	€ -	€	2.835
		LNE00E 03124G0000	70	69	Ja	70	133	€ -	€ 3.150	€ -	€ -	€ -	€	3.150
14	HEIJMAN, mevr. L.	LNE00E 03164G0000	45	45	Ja	45		€ -	€ 2.025	€ -	€ -	€ -	€	2.025
		LNE00E 03165G0000	42	42	Ja	42		€ -	€ 1.890	€ -	€ -	€ -	€	1.890
		LNE00E 03168G0000	183	184	Ja	183	270	€ -	€ 8.235	€ -	€ -	€ -	€	8.235

15	KUIPERS, mevr. C.J.M.; TOPEETERS, dhr. F.G.M.	LNE00E 03127G0000	270	271	Ja	270	270	€	-	€	12.150	€	-	€	-	€	12.150
16	DAM, dhr. D.G.H.A. VAN	LNE00E 03128G0000	141	141	Ja	141	141	€	-	€	6.345	€	-	€	-	€	6.345
17	BOOGAARDS, mevr. C.M.J.; ESSERS, dhr. M.F.R.	LNE00E 03166G0000	270	270	Ja	270	270	€	-	€	12.150	€	-	€	-	€	12.150
19	SCHALIJ, dhr. A.C.	LNE00E 03336G0000	744	745	Ja	744		€	-	€	33.480	€	-	€	-	€	33.480
		LNE00E 03344G0000	381	381	Ja	381	1.125	€	-	€	17.145	€	-	€	-	€	17.145
20	SCHALIJ, dhr. A.J.	LNE00E 03339G0000	330	330	Ja	330	330	€	-	€	14.850	€	-	€	-	€	14.850
21	SCHALIJ, mevr. C.J.W.	LNE00E 03335G0000	314	314	Ja	314	314	€	-	€	14.130	€	-	€	-	€	14.130
22	SCHALIJ, dhr. D.J.	LNE00E 03343G0000	328	328	Ja	328	328	€	-	€	14.760	€	-	€	-	€	14.760
23	SCHALIJ, dhr. G.A.	LNE00E 03333G0000	297	297	Ja	297	297	€	-	€	13.365	€	-	€	-	€	13.365
24	SCHALIJ, mevr. M.A.	LNE00E 03340G0000	301	301	Ja	301	301	€	-	€	13.545	€	-	€	-	€	13.545
25	SCHALIJ, dhr. M.H.	LNE00E 03341G0000	443	443	Ja	443	443	€	-	€	19.935	€	-	€	-	€	19.935
26	SCHALIJ, mevr. P.A.	LNE00E 03342G0000	177	177	Ja	177	177	€	-	€	7.965	€	-	€	-	€	7.965
27	SCHALIJ, mevr. P.J.	LNE00E 03334G0000	359	359	Ja	359	359	€	-	€	16.155	€	-	€	-	€	16.155
28	JANSSEN, dhr. M.M.E.	LNE00E 03160G0000	140	142	Ja	140	140	€	-	€	6.300	€	-	€	-	€	6.300
29	EVERS, dhr. F.P.W.	LNE00E 03305G0000	132	132	Ja	132	132	€	-	€	5.940	€	-	€	-	€	5.940
30	BEUSEKOM, mevr. T.M. VAN; KREKELBERG, dhr. Y.R.H.J.	LNE00E 03517G0000	323	323	Ja	323	323	€	-	€	14.535	€	-	€	-	€	14.535
31	BREUERS, mevr. D.M.E.; CLERX, dhr. J.L.	LNE00E 03516G0000	301	301	Ja	301	301	€	-	€	13.545	€	-	€	-	€	13.545
32	ARNOLDUSSEN, dhr. R.G.M.; HELLENBRAND, mevr. S.J.	LNE00E 03363G0000	60	60	Ja	60		€	-	€	2.700	€	-	€	-	€	2.700
		LNE00E 03371G0000	96	96	Ja	96	156	€	-	€	4.320	€	-	€	-	€	4.320
33	BRINK, dhr. M.S.; NOVOSAD, mevr. I.B.; NOVOSAD, mevr. K.E.	LNE00E 03364G0000	105	105	Ja	105		€	-	€	4.725	€	-	€	-	€	4.725
		LNE00E 03369G0000	97	97	Ja	97	202	€	-	€	4.365	€	-	€	-	€	4.365
34	AANDEKERK, mevr. K.; BEEK, dhr. D.M. VAN DER	LNE00E 03365G0000	65	65	Ja	65		€	-	€	2.925	€	-	€	-	€	2.925
		LNE00E 03373G0000	91	91	Ja	91	156	€	-	€	4.095	€	-	€	-	€	4.095
35	PREJEAN, mevr. A.C.W.G.	LNE00E 03366G0000	75	76	Ja	75		€	-	€	3.375	€	-	€	-	€	3.375
		LNE00E 03370G0000	81	81	Ja	81	156	€	-	€	3.645	€	-	€	-	€	3.645
36	SPRENGER REEDIJK, mevr. L.J.	LNE00E 03367G0000	70	71	Ja	70		€	-	€	3.150	€	-	€	-	€	3.150
		LNE00E 03368G0000	86	86	Ja	86	156	€	-	€	3.870	€	-	€	-	€	3.870
39	CHAN, dhr. G.G.; MAN, mevr. M.P.	LNE00E 03515G0000	410	410	Ja	410	410	€	-	€	18.450	€	-	€	-	€	18.450
40.1	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03402G0000	152	152	Ja	152		€	-	€	6.840	€	-	€	-	€	6.840
		LNE00E 03425G0000	162	162	Ja	162	314	€	-	€	7.290	€	-	€	-	€	7.290
40.2	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03415G0000	152	152	Ja	152		€	-	€	6.840	€	-	€	-	€	6.840
		LNE00E 03419G0000	160	160	Ja	160		€	-	€	7.200	€	-	€	-	€	7.200
		LNE00E 03427G0000	153	153	Ja	153	465	€	-	€	6.885	€	-	€	-	€	6.885
40.3	HEROLD, dhr. H.M.P.	LNE00E 03412G0000	151	151	Ja	151		€	-	€	6.795	€	-	€	-	€	6.795
		LNE00E 03421G0000	162	162	Ja	162		€	-	€	7.290	€	-	€	-	€	7.290
		LNE00E 03424G0000	152	152	Ja	152	465	€	-	€	6.840	€	-	€	-	€	6.840
42	KERRES, dhr. M.C.M.; SCHNACKERS, mevr. M.E.A.	LNE00E 03348G0000	878	878	Ja	878	878	€	-	€	39.510	€	-	€	-	€	39.510
43.1	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03410G0000	247	247	Ja	247	247	€	-	€	11.115	€	-	€	-	€	11.115
43.2	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03418G0000	266	266	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	11.970
43.3	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03428G0000	249	249	Ja	249	249	€	-	€	11.205	€	-	€	-	€	11.205
43.4	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03550G0000	268	268	Ja	268	268	€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	12.060
43.5	RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03555G0000	268	268	Ja	268	268	€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	12.060
44	KERRES, dhr. R.C.J.; STEINBUSCH, mevr. A.A.M.F.	LNE00E 03332G0000	205	205	Ja	205	205	€	-	€	9.225	€	-	€	-	€	9.225
45	OZGUZEL, dhr. F.Y.; WULMS, mevr. C.M.	LNE00E 03131G0000	208	208	Ja	208	208	€	-	€	9.360	€	-	€	-	€	9.360
46	SUNTJENS, dhr. M.J.	LNE00E 03446G0000	350	350	Ja	350	350	€	-	€	15.750	€	-	€	-	€	15.750
47	EKIZ, dhr. Y.; SARWARI, mevr. R.	LNE00E 03403G0000	252	252	Ja	252	252	€	-	€	11.340	€	-	€	-	€	11.340
48	FABER, dhr. M.	LNE00E 03406G0000	246	246	Ja	246	246	€	-	€	11.070	€	-	€	-	€	11.070
49	PERÉE, dhr. P.J.M.G.	LNE00E 03407G0000	274	274	Ja	274	274	€	-	€	12.330	€	-	€	-	€	12.330
50	KURSTJENS, dhr. R.W.J.H.	LNE00E 03408G0000	264	264	Ja	264	264	€	-	€	11.880	€	-	€	-	€	11.880
52	JILSINK, mevr. M.	LNE00E 03411G0000	245	245	Ja	245	245	€	-	€	11.025	€	-	€	-	€	11.025
53	LEE, dhr. S.C.; WU, mevr. L.M.	LNE00E 03414G0000	401	401	Ja	401	401	€	-	€	18.045	€	-	€	-	€	18.045
54	HM TOPAZ HOLDING BV	LNE00E 03416G0000	248	248	Ja	248	248	€	-	€	11.160	€	-	€	-	€	11.160
55	KURSTJENS, dhr. D.W.H.A.	LNE00E 03417G0000	265	265	Ja	265	265	€	-	€	11.925	€	-	€	-	€	11.925
56	DEVENTER, dhr. G.S.; STRUNK, mevr. J.	LNE00E 03422G0000	247	247	Ja	247	247	€	-	€	11.115	€	-	€	-	€	11.115
57	HEROLD, dhr. H.M.P.; RUDI RATLOS BOUKOUL B.V.	LNE00E 03413G0000	71	71	Ja	71	71	€	-	€	3.195	€	-	€	-	€	3.195
58	DOHMEN, mevr. A.E.R.M.; KORSTEN, dhr. S.W.M.	LNE00E 03423G0000	247	247	Ja	247	247	€	-	€	11.115	€	-	€	-	€	11.115
59	METSEMAKERS, mevr. I.T.R.; NIES, dhr. R.J.M.	LNE00E 03430G0000	397	397	Ja	397	397	€	-	€	17.865	€	-	€	-	€	17.865
60	ENGELÉN, dhr. R.S.L.M.	LNE00E 03612G0000	398	398	Ja	398	398	€	-	€	17.910	€	-	€	-	€	17.910
61.1	ENEXIS NETBEHEER B.V.	LNE00E 03574G0000	33	33	Ja	33	33	€	-	€	1.485	€	-	€	-	€	5.599
61.2	ENEXIS NETBEHEER B.V.	LNE00E 03459G0000	31	31	Ja	31	31	€	-	€	1.395	€	-	€	-	€	1.395
62	APPELHOF, dhr. B.M.; LEENTVAAR, mevr. M.	LNE00E 03460G0000	307	307	Ja	307	307	€	-	€	13.815	€	-	€	-	€	13.815
63	LEMMEN, dhr. A.G.T.; LUPSEN, mevr. M.A.	LNE00E 03462G0000	183	183	Ja	183	183	€	-	€	8.235	€	-	€	-	€	8.235
64	SCHUURMANS, dhr. T.J.H.M.	LNE00E 03463G0000	182	182	Ja	182	182	€	-	€	8.190	€	-	€	-	€	8.190
65	KARS, mevr. J.; KOIJK, dhr. H. VAN DER	LNE00E 03464G0000	181	181	Ja	181	181	€	-	€	8.145	€	-	€	-	€	8.145
67	ESSERS, mevr. A.M.J.; KRAAN, dhr. M.A.	LNE00E 03466G0000	180	180	Ja	180	180	€	-	€	8.100	€	-	€	-	€	8.100
68	CABOLLET, mevr. M.L.C.M.	LNE00E 03467G0000	179	179	Ja	179	179	€	-	€	8.055	€	-	€	-	€	8.055
69	PUTS, dhr. M.G.W.	LNE00E 03469G0000	452	452	Ja	452	452	€	-	€	20.340	€	-	€	-	€	20.340
70	JULICHER, mevr. M.J.H.M.	LNE00E 03470G0000	179	179	Ja	179	179	€	-	€	8.055	€	-	€	-	€	8.055
71	SCHMITZ, dhr. R.C.M.; SMEETS, mevr. T.J.D.	LNE00E 03471G0000	242	242	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
72	KLEIN, dhr. S.J. DE	LNE00E 03472G0000	314	312	Nee	312	312	€	-	€	14.040	€	-	€	-	€	14.040
73	LAMERS, dhr. S.; OPVELD, mevr. Q.J.M.	LNE00E 03473G0000	242	242	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
74	PETER, mevr. S.; YOGARAJAH, dhr. N.	LNE00E 03474G0000	242	242	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
75	PAULISSEN, dhr. R.J.H.	LNE00E 03475G0000	242	242	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
76	BUGGENUM, dhr. R.P.J. VAN; REIJNDERS, mevr. Y.A.J.	LNE00E 03476G0000	242	243	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
77	BEEK, dhr. K. VAN DER; RIDDER, mevr. N. DE	LNE00E 03477G0000	242	242	Ja	242	242	€	-	€	10.890	€	-	€	-	€	10.890
78	KORSTEN, dhr. H.W.; SCHOLLE, mevr. C.C.V.	LNE00E 03478G0000	287	287	Ja	287	287	€	-	€	12.915	€	-	€	-	€	12.915
79	MEVISSEN, mevr. G.C.M.	LNE00E 03426G0000	246	246	Ja	246	246	€	-	€	11.070	€	-	€	-	€	11.070
80	NESSELAAR, mevr. A.C.L.; ROUMEN, dhr. L.P.J.	LNE00E 03480G0000	428	428	Ja	428	428	€	-	€	19.260	€	-	€	-	€	19.260
81	PLANTEMA, dhr. R.J.; SCHAEKS, mevr. M.H.J.G.	LNE00E 03481G0000	430	430	Ja	430	430	€	-	€	19.350	€	-	€	-	€	19.350
82	BORREN, mevr. M.A.E.M. VAN; ENSINK, mevr. C.	LNE00E 03482G0000	426	426	Ja	426	426	€	-	€	19.170	€	-	€	-	€	19.170
83	BOGERS, dhr. J.G.	LNE00E 03114G0000	100	99	Ja	100		€	-	€	4.500	€	-	€	-	€	4.500
		LNE00E 03121G0000	106	106	Ja	106	206	€	-	€	4.770	€	-	€	-	€	

		LNE00E 03563G0000	264	264	Ja	264	1.064	€	-	€	11.880	€	-	€	-	€	-	€	11.880
91	BERGA, dhr. H.R.P.; GROOT, mevr. M.M. DE	LNE00E 03479G0000	427	427	Ja	427	427	€	-	€	19.215	€	-	€	-	€	-	€	19.215
92	BONGAERTS, mevr. T.E.J.; COX, dhr. R.J.G.C.	LNE00E 03500G0000	502	469	Ja	502	502	€	-	€	22.590	€	-	€	-	€	-	€	22.590
93	BROEK, dhr. L.J. VAN DEN; MUIJSERS, mevr. M.	LNE00E 03530G0000	257	257	Ja	257	257	€	-	€	11.565	€	-	€	-	€	-	€	11.565
94	BROEN, mevr. M.J.T.A.H.; RADEMAKERS, dhr. R.J.M.	LNE00E 03618G0000	480	480	Ja	480	480	€	-	€	21.600	€	-	€	-	€	-	€	21.600
95	BURHENNE, dhr. R.A.C.W.; VELD, mevr. A.E.M. OP HET	LNE00E 03497G0000	388	388	Ja	388	388	€	-	€	17.460	€	-	€	-	€	-	€	17.460
96	CELAKE, dhr. R.H.O.M.; ETTEN, mevr. B.E.H. VAN	LNE00E 03556G0000	266	266	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
97	CHEN, mevr. W.; LIN, dhr. X.F.	LNE00E 03558G0000	266	267	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
98	CLAESSEN, dhr. M.D.T.; MULLENEERS, mevr. A.M.P.	LNE00E 03536G0000	260	260	Ja	260	260	€	-	€	11.700	€	-	€	-	€	-	€	11.700
99	DAAL, mevr. S.H.T.M. VAN	LNE00E 03485G0000	479	479	Ja	479	479	€	-	€	21.555	€	-	€	-	€	-	€	21.555
100	DIKS, mevr. C.J.P.; PENNINGNIEUWLAND, dhr. O.G.	LNE00E 03523G0000	538	538	Ja	538	538	€	-	€	24.210	€	-	€	-	€	-	€	24.210
101	FÖLL, mevr. A.S.; VELDE, dhr. H. VAN DER	LNE00E 03491G0000	550	492	Ja	550	550	€	-	€	24.750	€	-	€	-	€	-	€	24.750
102	GEHLEN, mevr. J.M.V.; NGUYEN, dhr. D.	LNE00E 03405G0000	405	405	Ja	405	405	€	-	€	18.225	€	-	€	-	€	-	€	18.225
103	HANSEN, mevr. S.M.H.; VERKOULEN, dhr. R.G.C.	LNE00E 03565G0000	259	259	Ja	259	259	€	-	€	11.655	€	-	€	-	€	-	€	11.655
104	HARDER, dhr. P.J. DE	LNE00E 03420G0000	401	401	Ja	401	401	€	-	€	18.045	€	-	€	-	€	-	€	18.045
105	HEERKENS, dhr. F.V.M.; STESKENS, mevr. C.W.M.	LNE00E 03502G0000	508	474	Ja	508	508	€	-	€	22.860	€	-	€	-	€	-	€	22.860
106	JANSSSENS, mevr. J.W.H.; TONGEREN, dhr. N. VAN	LNE00E 03503G0000	706	670	Ja	706	706	€	-	€	31.770	€	-	€	-	€	-	€	31.770
107	JEDIMO BELEGGINEN B.V.	LNE00E 03537G0000	254	254	Ja	254		€	-	€	11.430	€	-	€	-	€	-	€	11.430
		LNE00E 03540G0000	259	259	Ja	259		€	-	€	11.655	€	-	€	-	€	-	€	11.655
		LNE00E 03543G0000	259	259	Ja	259		€	-	€	11.655	€	-	€	-	€	-	€	11.655
		LNE00E 03546G0000	259	259	Ja	259	1.031	€	-	€	11.655	€	-	€	-	€	-	€	11.655
108	KEMP, mevr. M.C.S.; MEDIC MATCH B.V.	LNE00E 03058G0000	258	258	Ja	258	258	€	-	€	11.610	€	-	€	-	€	-	€	11.610
109	KROOS, dhr. R.J.C.	LNE00E 03494G0000	479	478	Ja	479	479	€	-	€	21.555	€	-	€	-	€	-	€	21.555
110	MAN, dhr. E. DE; WOLFS, mevr. B.	LNE00E 03487G0000	476	476	Ja	476	476	€	-	€	21.420	€	-	€	-	€	-	€	21.420
111	MEVISSEN, mevr. B.M.C.	LNE00E 03560G0000	266	267	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
112	MOL, dhr. M.; VELDE, mevr. A.K.M. VAN DER	LNE00E 03488G0000	545	544	Ja	545	545	€	-	€	24.525	€	-	€	-	€	-	€	24.525
113	MOMAX HOLDING B.V.	LNE00E 03549G0000	265	265	Ja	265	265	€	-	€	11.925	€	-	€	-	€	-	€	11.925
114	PEETERS, dhr. J.H.G.; RENET, mevr. L.M.J.	LNE00E 03496G0000	503	469	Ja	503	503	€	-	€	22.635	€	-	€	-	€	-	€	22.635
115	ROKS, dhr. D.	LNE00E 03535G0000	258	258	Ja	258	258	€	-	€	11.610	€	-	€	-	€	-	€	11.610
116	SCHUIJLENBURG, dhr. D.	LNE00E 03539G0000	209	209	Ja	209	209	€	-	€	9.405	€	-	€	-	€	-	€	9.405
117	SIMONIS, dhr. A.	LNE00E 03493G0000	503	471	Ja	503	503	€	-	€	22.635	€	-	€	-	€	-	€	22.635
118	VIJGH, dhr. Y. VAN DER	LNE00E 03495G0000	497	464	Ja	497	497	€	-	€	22.365	€	-	€	-	€	-	€	22.365
119	ZUTHOF, dhr. F.W.J.	LNE00E 03566G0000	166	166	Ja	166	166	€	-	€	7.470	€	-	€	-	€	-	€	7.470
120	AA, mevr. E.H.E.M. VAN DER; BREUER, dhr. N.L.B.M.	LNE00E 03532G0000	261	261	Ja	261	261	€	-	€	11.745	€	-	€	-	€	-	€	11.745
121	AERTS, mevr. E.M.E.R.; AVOIRD, dhr. T.J. VAN DER	LNE00E 03534G0000	260	260	Ja	260	260	€	-	€	11.700	€	-	€	-	€	-	€	11.700
122	ALAVI, dhr. A.; MAMAGHANI, mevr. S.	LNE00E 03564G0000	264	264	Ja	264	264	€	-	€	11.880	€	-	€	-	€	-	€	11.880
123	ELSHOUT, dhr. M.; SLEIJPEN, mevr. L.L.J.J.	LNE00E 03484G0000	480	480	Ja	480	480	€	-	€	21.600	€	-	€	-	€	-	€	21.600
124	SARDJOE, mevr. G.; SEWKARANSING, dhr. W.R.D.	LNE00E 03486G0000	425	425	Ja	425	425	€	-	€	19.125	€	-	€	-	€	-	€	19.125
125	LU, dhr. X.; WAN, mevr. P.S.	LNE00E 03498G0000	504	471	Ja	504	504	€	-	€	22.680	€	-	€	-	€	-	€	22.680
126	NEER, dhr. H.A.G. VAN; VOSSSEN, mevr. E.G.J.	LNE00E 03501G0000	498	465	Ja	498	498	€	-	€	22.410	€	-	€	-	€	-	€	22.410
127	KRUIJSSEN, mevr. P.P.W.M.	LNE00E 03526G0000	280	280	Ja	280	280	€	-	€	12.600	€	-	€	-	€	-	€	12.600
128	CLAESSEN, dhr. O.H.J.; RATINGEN, mevr. J.C.M. VAN	LNE00E 03527G0000	256	256	Ja	256	256	€	-	€	11.520	€	-	€	-	€	-	€	11.520
129	IMANSE, mevr. M.J.; TIJHUIS, dhr. S.L.P.	LNE00E 03529G0000	258	258	Ja	258	258	€	-	€	11.610	€	-	€	-	€	-	€	11.610
130	BREKELMANS, dhr. R.C.H.G.; CLEUTJENS, mevr. V.E.J.	LNE00E 03531G0000	258	258	Ja	258	258	€	-	€	11.610	€	-	€	-	€	-	€	11.610
131	DRIJSTEN, mevr. L.J.; NIJSSEN, dhr. M.J.J.	LNE00E 03533G0000	260	260	Ja	260	260	€	-	€	11.700	€	-	€	-	€	-	€	11.700
132	BOER, mevr. H.E.; KOUER, dhr. J.C.	LNE00E 03538G0000	264	264	Ja	264	264	€	-	€	11.880	€	-	€	-	€	-	€	11.880
133	JONGEN, mevr. J.A.J.	LNE00E 03541G0000	209	209	Ja	209	209	€	-	€	9.405	€	-	€	-	€	-	€	9.405
134	PM VASTGOED B.V.	LNE00E 03542G0000	268	268	Ja	268		€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	-	€	12.060
		LNE00E 03544G0000	268	268	Ja	268		€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	-	€	12.060
		LNE00E 03552G0000	266	266	Ja	266	802	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
		LNE00E 03545G0000	209	209	Ja	209	209	€	-	€	9.405	€	-	€	-	€	-	€	9.405
135	JONGEN, mevr. R.S.R.	LNE00E 03547G0000	268	268	Ja	268	268	€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	-	€	12.060
136	HENDRICKX, mevr. F.A.M.; SLAGBOOM, dhr. N.P.	LNE00E 03548G0000	209	209	Ja	209	209	€	-	€	9.405	€	-	€	-	€	-	€	9.405
137	JONGEN, dhr. B.T.M.	LNE00E 03551G0000	255	255	Ja	255	255	€	-	€	11.475	€	-	€	-	€	-	€	11.475
138	RIGTER, mevr. M.E.; VEEN, dhr. R.	LNE00E 03553G0000	268	268	Ja	268	268	€	-	€	12.060	€	-	€	-	€	-	€	12.060
139	VAESSEN, dhr. T.M.E.; VANDAMME, mevr. M.	LNE00E 03554G0000	266	266	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
140	BALASUNDARAM, dhr. S.; BALASUNDARAM, mevr. A.P.	LNE00E 03561G0000	266	266	Ja	266	266	€	-	€	11.970	€	-	€	-	€	-	€	11.970
141	KAPTEIN, mevr. J.H.C.	LNE00E 03118G0000	70	70	Ja	70	70	€	-	€	3.150	€	-	€	-	€	-	€	3.150
142.1	WPNL - V B.V.	LNE00E 03125G0000	70	70	Ja	70	140	€	-	€	3.150	€	-	€	-	€	-	€	3.150
		LNE00E 03306G0000	208	207	Ja	208	208	€	-	€	9.360	€	-	€	-	€	-	€	9.360
142.2	WPNL - V B.V.	LNE00E 03409G0000	245	245	Ja	245	245	€	-	€	11.025	€	-	€	-	€	-	€	11.025
143	DAEMEN, dhr. T.P.G.; OOL, mevr. J.J.A.E. VAN	LNE00E 03465G0000	181	181	Ja	181	181	€	-	€	8.145	€	-	€	-	€	-	€	8.145
144	KEHRENS, mevr. A.M.G.	LNE00E 03130G0000	88	87	Ja	88	88	€	-	€	3.960	€	-	€	-	€	-	€	3.960
145	DAM, dhr. D.G.H.A. VAN; OZGUZEL, dhr. F.Y.; WULMS, mevr. C.M.; KUIJPER, dhr. R.P.M.	LNE00E 03115G0000	65	64	Ja	65		€	-	€	2.925	€	-	€	-	€	-	€	2.925
146	KUIJPER, dhr. R.P.M.G.; SCHMIED, mevr. S.P.; BOGERS, dhr. J.G.; BEULEN, dhr. D.G.A.	LNE00E 03122G0000	25	25	Ja	25	90	€	-	€	1.125	€	-	€	-	€	-	€	1.125
TOTAAL			196.049	160.935		161.609	161.609	€	-	€	7.272.405	€	-	€	-	€	60.140	€	7.332.545



Legenda

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

Legenda

Bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023

Enkelbestemmingen

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

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - roerderslenk 2

Functionaanduidingen

- (bs3,1) bedrijf tot en met categorie 3,1
- (sg-gw) specifieke vorm van groen - grondwal
- (sg-pv) specifieke vorm van groen - parkeren

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

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

Maatvoeringen

- 6 maximum aantal wooneenheden

Figuren

- gevellijn

Bestemmingsplan Linne

Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - roerderslenk2
- vrijwaringszone - weg

Functionaanduidingen

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

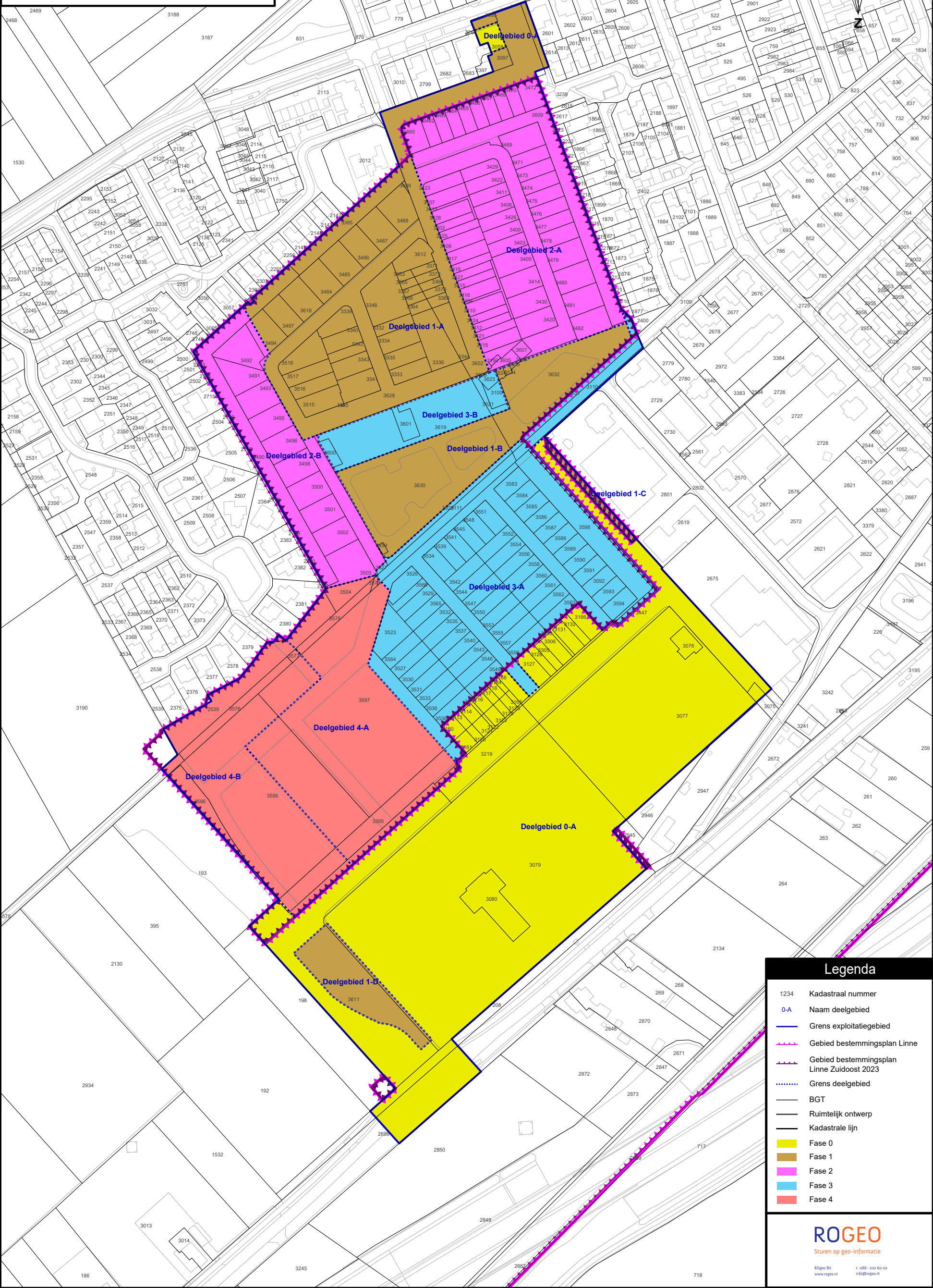
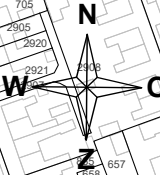
Bouwvlakken

- bouwvlak

Grens exploitatiegebied

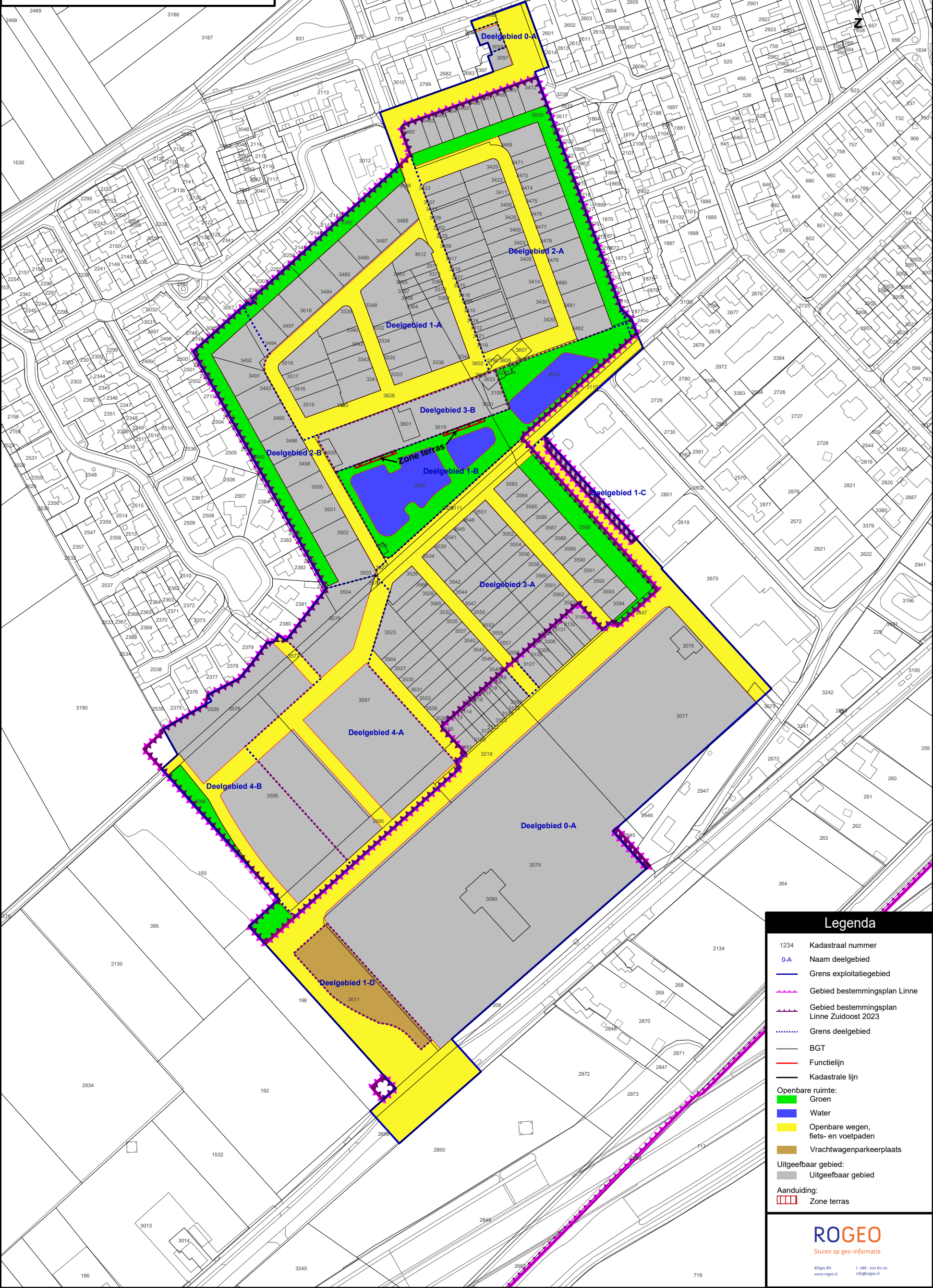
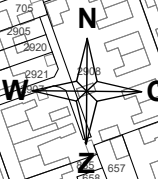
Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023

Gebied bestemmingsplan Linne



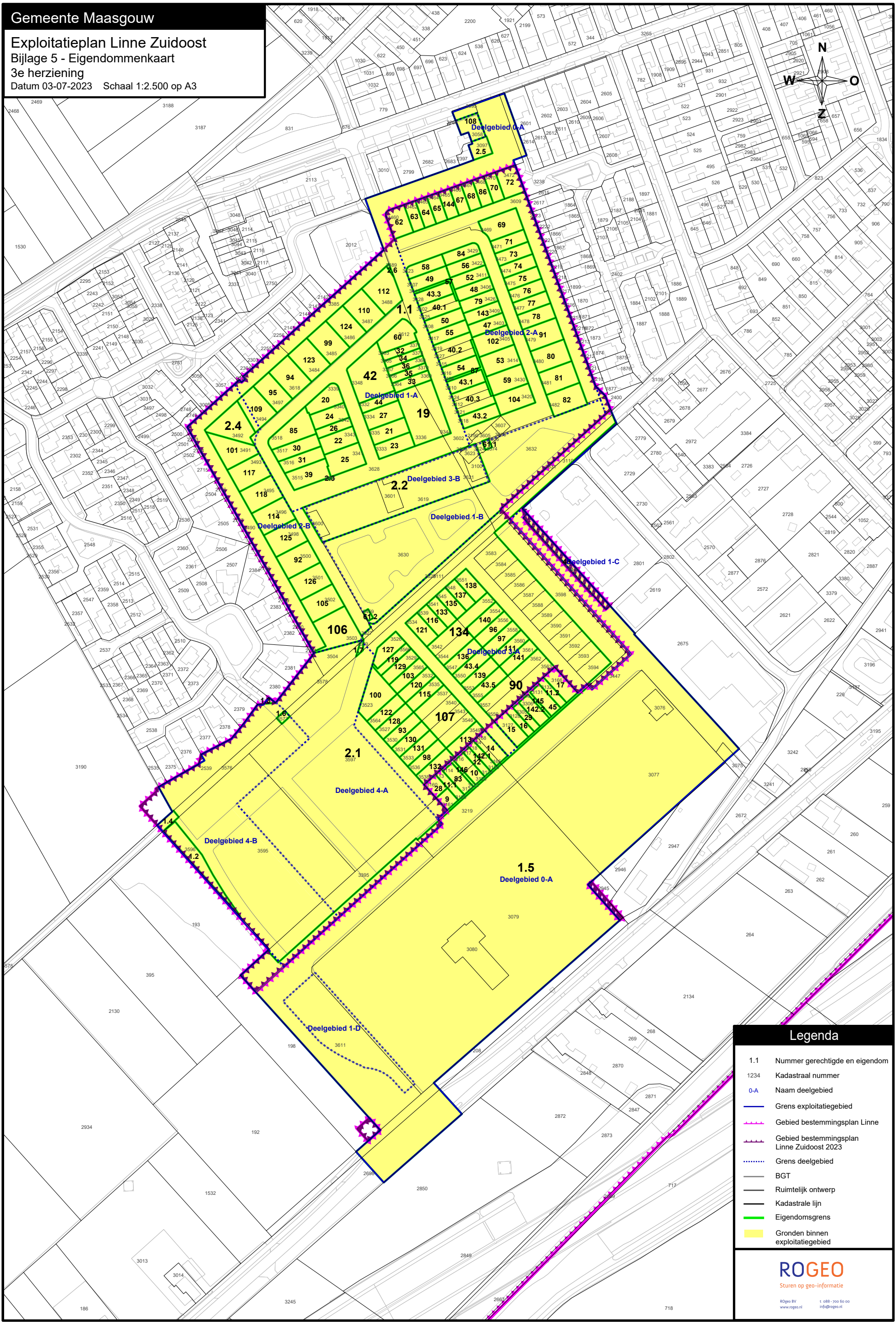
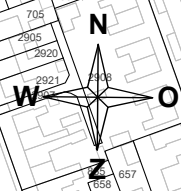
Legenda

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



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- 0-A Naam deelgebied
- Grens exploitatiegebied
- Gebied bestemmingsplan Linne
- Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
- Grens deelgebied
- BGT
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Openbare wegen, fiets- en voetpaden
 - Vrachtwagenparkeerplaats
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar gebied
- Aanduiding:
 - Zone terras



Legenda

- 1.1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- 0-A Naam deelgebied
- Grens exploitatiegebied
- Gebied bestemmingsplan Linne
- Gebied bestemmingsplan Linne Zuidoost 2023
- Grens deelgebied
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Eigendomsgrens
- Gronden binnen exploitatiegebied



STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

LINNE ZUIDOOST

Opdrachtgever:
Projectnr:
Datum:

Gemeente Maasgouw
MAG070
5 oktober 2023

STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

LINNE ZUIDOOST

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

Opsteller:
CBR

Verificatie:
RVH

Validatie:
BZ

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



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



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	UITGANGSPUNTEN	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Situering Natura 2000-gebieden	8
3	WETTELIJK KADER	9
3.1	Landelijke wet- en regelgeving.....	9
3.2	Voortoets.....	9
3.3	Passende beoordeling	9
3.4	Toetsingskader buurlanden.....	10
4	BEREKENINGSSYSTEMATIEK.....	11
4.1	Rekenmodel.....	11
4.2	Referentiesituatie	11
4.3	Beoogde situatie	11
4.3.1	Stookinstallaties	11
4.3.2	Verkeer.....	12
4.4	Aanlegfase.....	13
4.4.1	Mobiele werktuigen.....	14
4.4.2	Bouwverkeer.....	15
5	REKENRESULTATEN EN BEOORDELING.....	18
6	CONCLUSIE.....	19

BIJLAGEN

B1	AERIUS EXPORTS
B1.1	Gebruiksfase
B1.2	Aanlegfase
B2	EMISSIONSBEPALING

1 INLEIDING

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

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

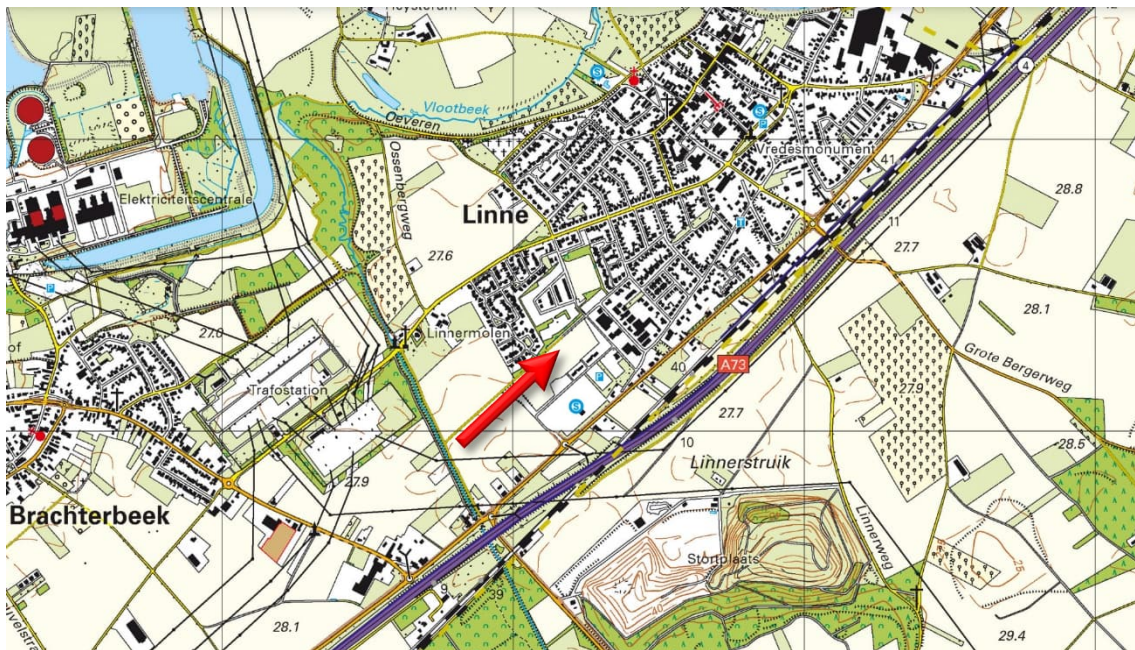
Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve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

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

2 UITGANGSPUNTEN

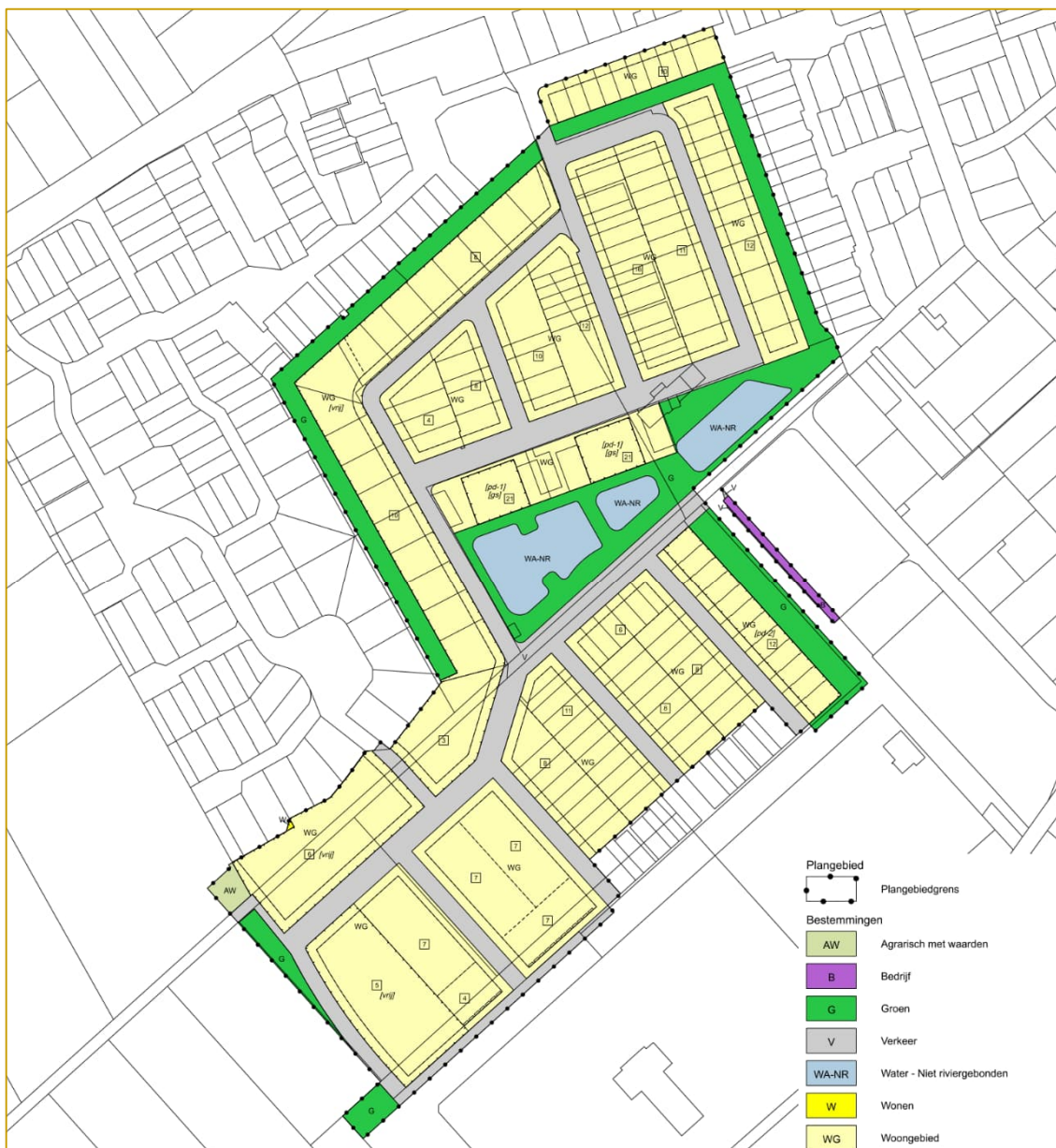
2.1 Algemeen

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



Afbeelding 1 Ligging plangebied geprojecteerd op een topografische kaart

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



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

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



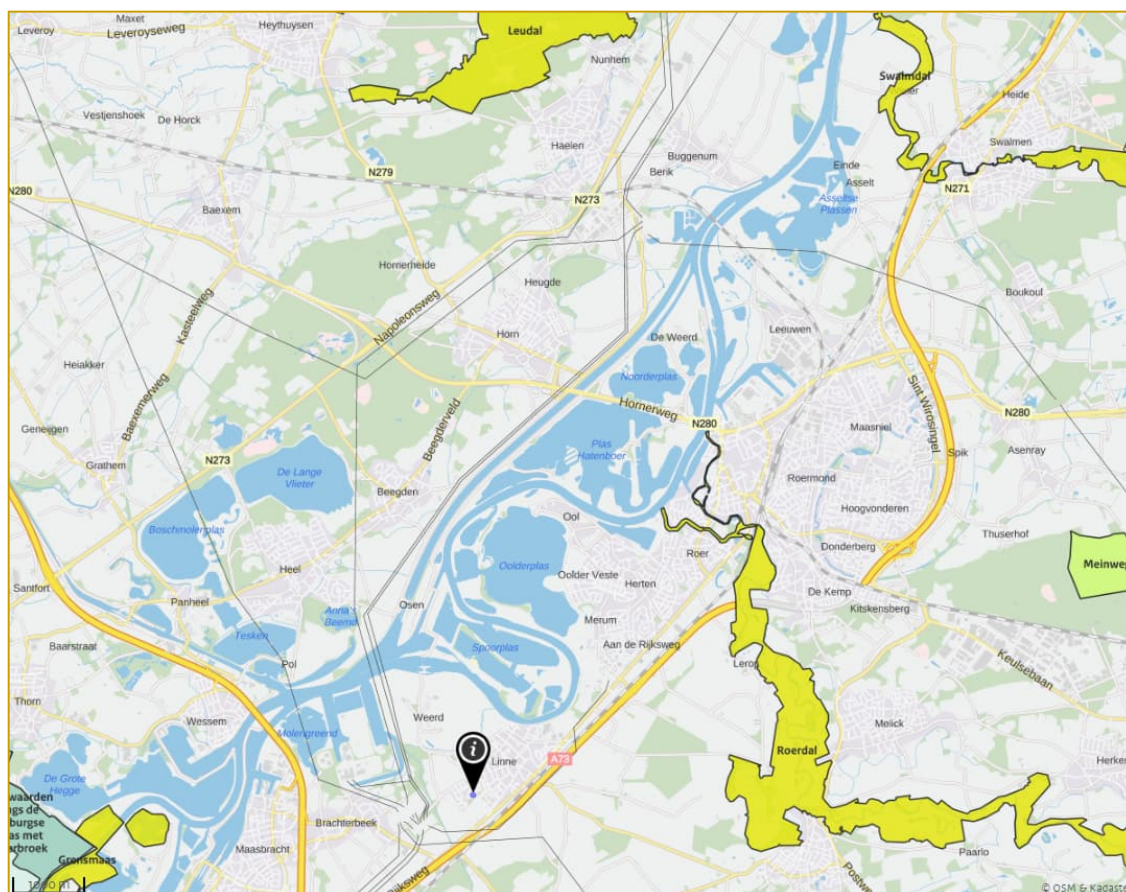
Afbeelding 3 Weergave stand van zaken Linne Zuidoostrijk per 8 november 2022.

2.2 Situering Natura 2000-gebieden

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

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

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



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

3 WETTELIJK KADER

3.1 Landelijke wet- en regelgeving

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

3.2 Voortoets

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

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

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

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

3.3 Passende beoordeling

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

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

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

3.4 Toetsingskader buurlanden

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

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

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

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

4 BEREKENINGSSYSTEMATIEK

4.1 Rekenmodel

Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden is een rekenmodel opgesteld met behulp van AERIUS Calculator, versie 2023¹. AERIUS Calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM en standaard rekenmethode 2 (SRM2) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Referentiesituatie

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

Beoogde situatie (gebruiksfase & aanlegfase)

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

4.2 Referentiesituatie

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

4.3 Beoogde situatie

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

4.3.1 Stookinstallaties

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

¹ <https://calculator.aerius.nl/calculator>

4.3.2 Verkeer

Ten gevolge van het woningbouwplan vindt een verkeersaantrekkende werking plaats. De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en Verkeersgeneratie', waarbij is uitgegaan van de gemiddelde het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad² 'niet stedelijk gebied'. In de bepaling van de stikstofdepositie is rekening gehouden met het arriverend en vertrekkend verkeer ten gevolge van de ontwikkeling.

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

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

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

In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 1 Verkeersgeneratie per fase en woningtype

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

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

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

² Bron: CBS Statline (<https://opendata.cbs.nl>)



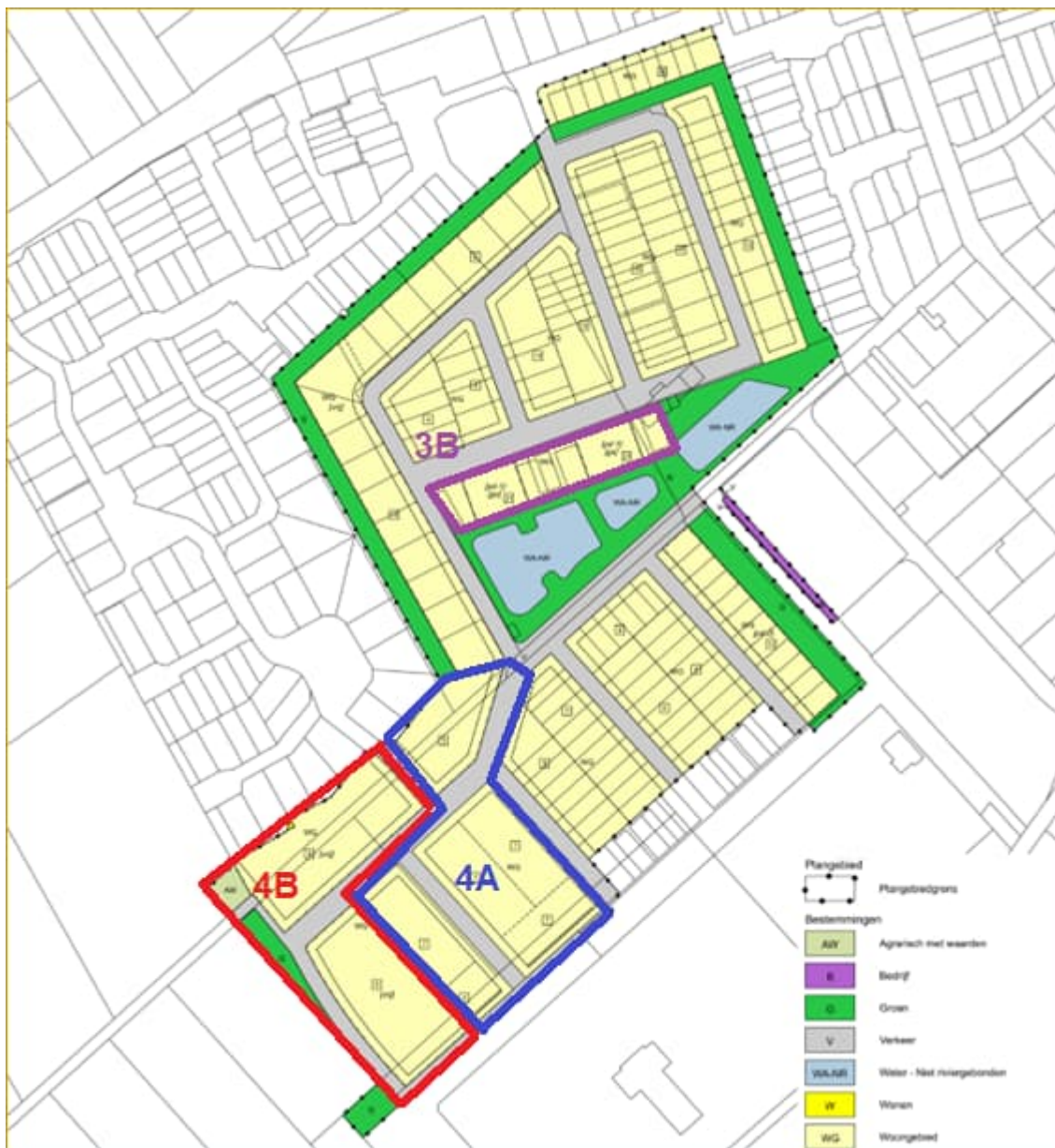
Afbeelding 5 Grafische weergave gehanteerde bronnen gebruiksfase

4.4 Aanlegfase

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

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

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



Afbeelding 6 Fasering

4.4.1 Mobiele werktuigen

Ten behoeve van de aanlegfase van het plan zal gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. Om de NO_x - en NH_3 -emissie van de mobiele werktuigen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de draaiuren van de mobiele werktuigen. De emissie is berekend overeenkomstig de AERIUS methodiek zoals geactualiseerd door TNO in 2021³. Tenslotte is ten aanzien van de belasting (%) voor werktuigcategorieën aangesloten bij de TNO actualisatie 2020⁴. Deze gecombineerde TNO methodiek maakt gebruik van de invoer van het vermogen (kW), de belasting (%) en de motortechnologie (STAGE-klasse) om het brandstofverbruik te bepalen. Vervolgens worden aan de hand van de NO_x - & NH_3 -emissiefactoren voor brandstofverbruik de NO_x - & NH_3 -emissie per werktuig berekend.

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

³ TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NO_x en NH_3 uitstoot van mobiele werktuigen, 13 december 2021.

⁴ TNO 2020 R11528, Onderbouwing AERIUS emissiefactoren voor wegverkeer, mobiele werktuigen, binnenvaart en zeevaart, 8 oktober 2020.

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

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

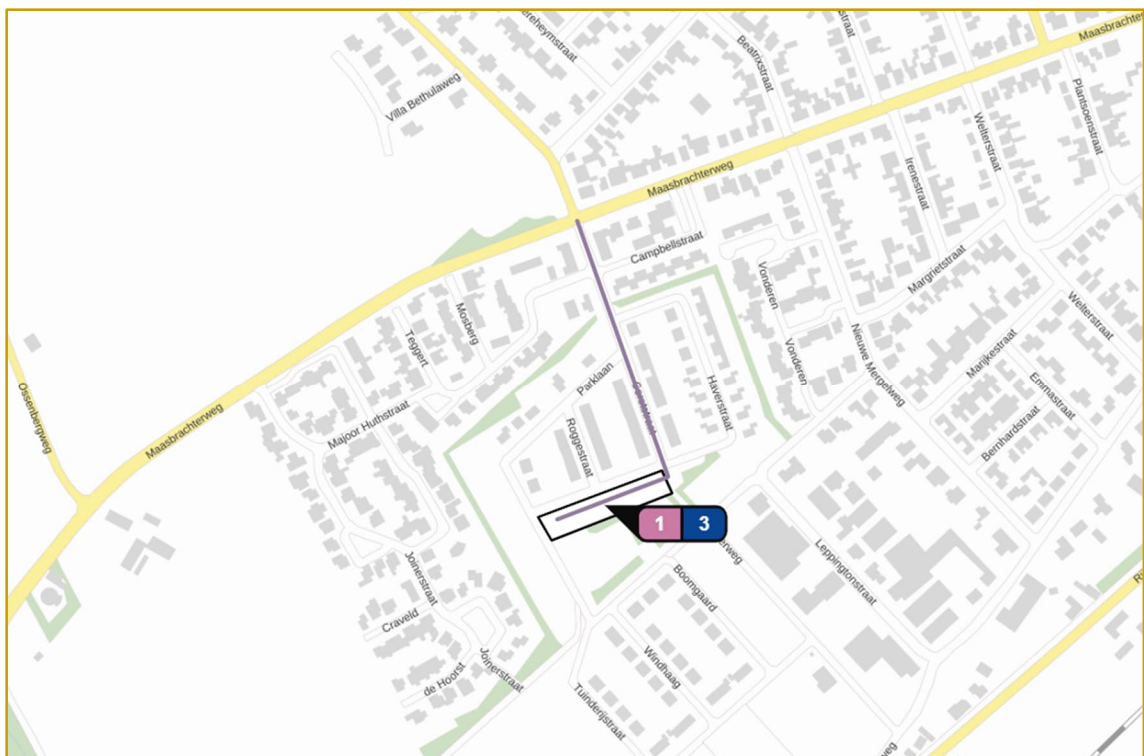
Bijlage B2 geeft een volledige weergave van de gehanteerde uitgangspunten en de berekende emissie.

4.4.2 Bouwverkeer

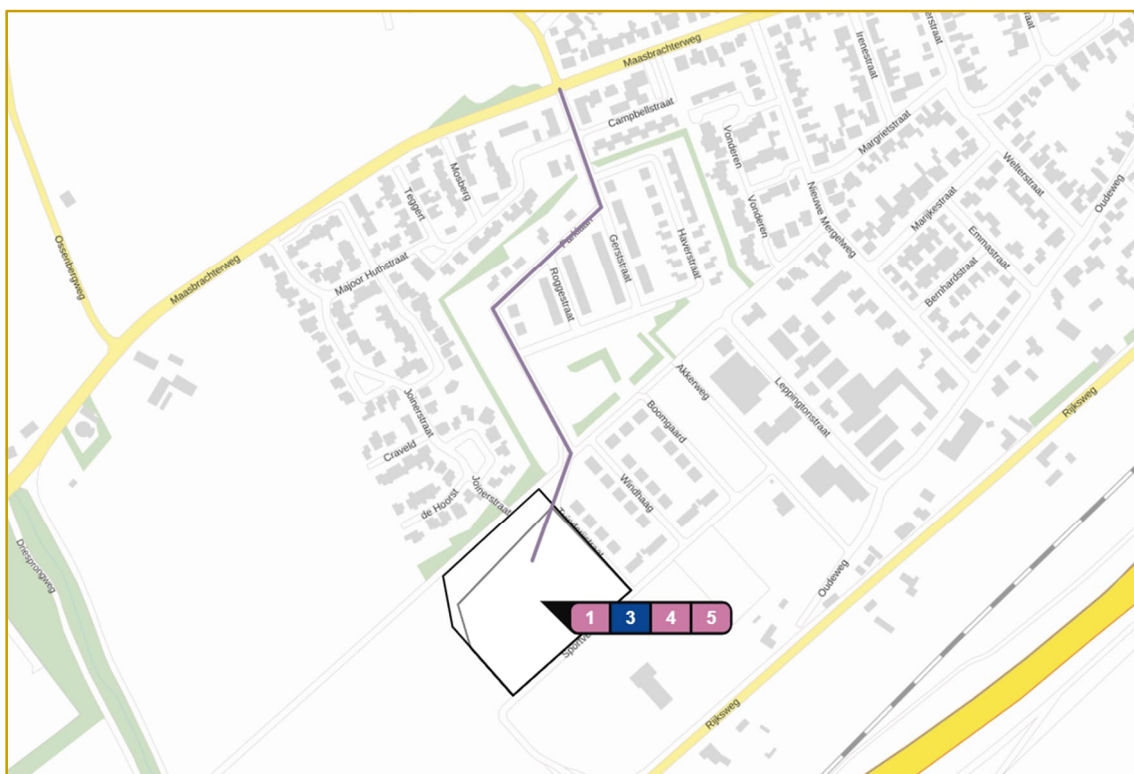
In bijlage B2 zijn de uitgangspunten van de verkeersbewegingen per jaar opgenomen. Voor het zwaar vrachtverkeer zijn gegevens aangeleverd door de opdrachtgever.

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

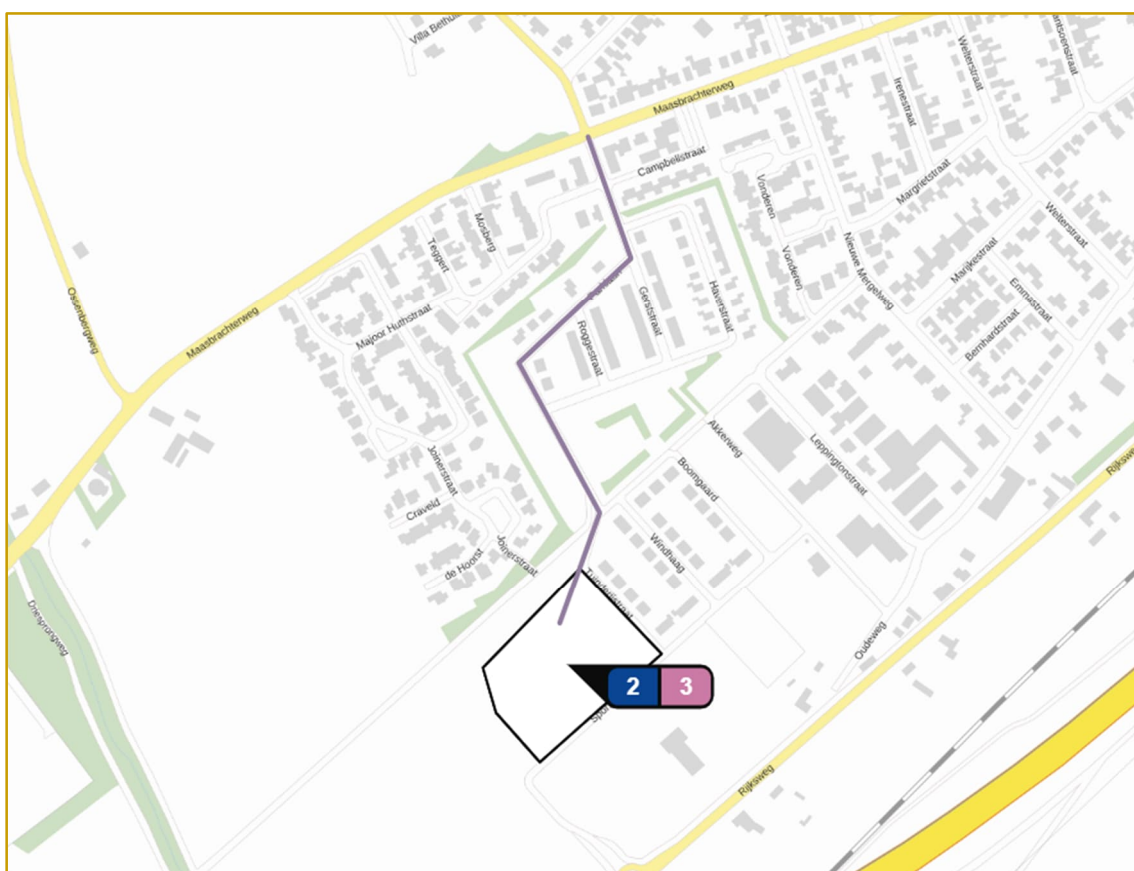
Bijlage B2 geeft een weergave van de gehanteerde vervoersbewegingen. Navolgende verbeeldingen geven een weergave van de gehanteerde bronnen in de aanlegfase.



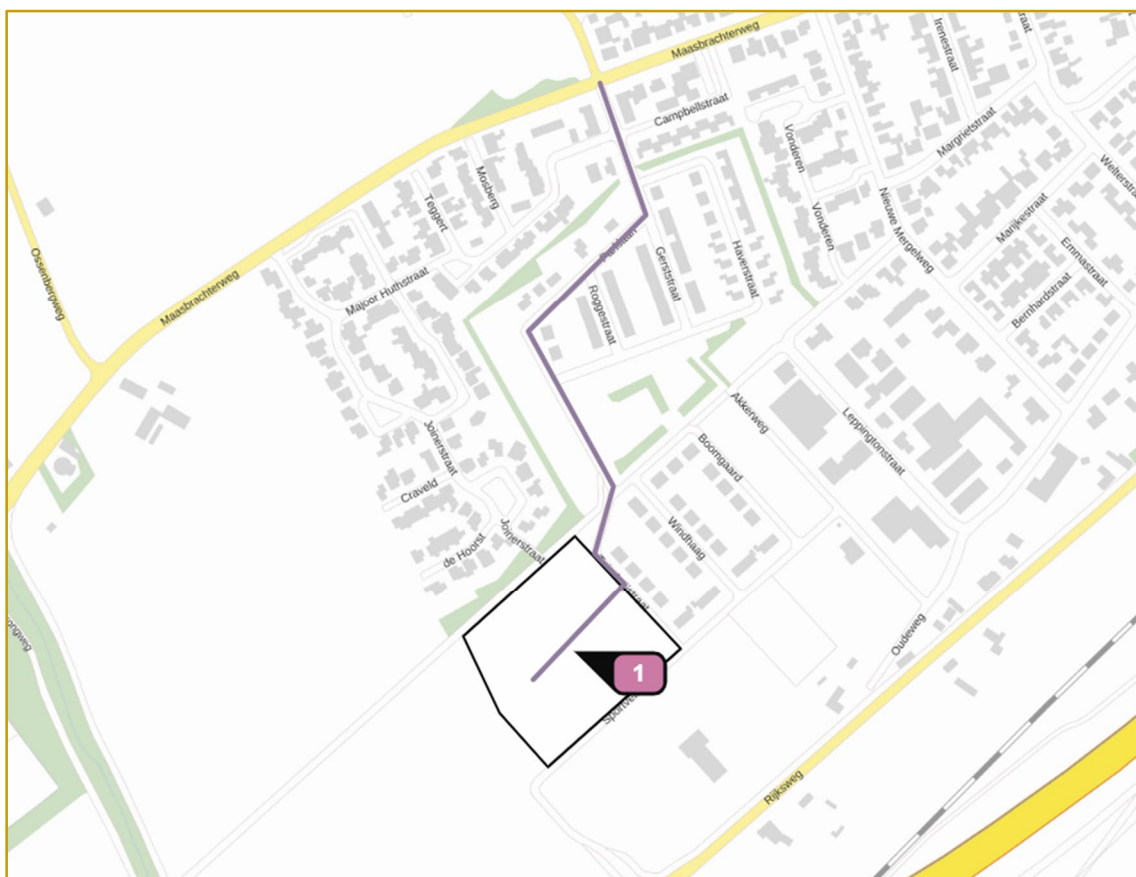
Afbeelding 7 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2023



Afbeelding 8 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2024



Afbeelding 9 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2025



Afbeelding 10 Gehanteerde bronnen aanlegfase 2026

5 REKENRESULTATEN EN BEOORDELING

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

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

6 CONCLUSIE

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

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

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

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

BIJLAGEN

B1 AERIUS EXPORTS

B1.1 Gebruiksfase

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

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



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Gemeente Maasgouw
Parklaan,
6067 Linne

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

MAG070 Linnerpark
Stikstofdepositie onderzoek - Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RyPSufG2RPFB
05 oktober 2023, 12:59
Wnb-rekengrid

Totale emissie

MAG070 - gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	2,2 kg/j	56,8 kg/j

Resultaten

MAG070 - gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



MAG070 - gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

Emissie NH₃

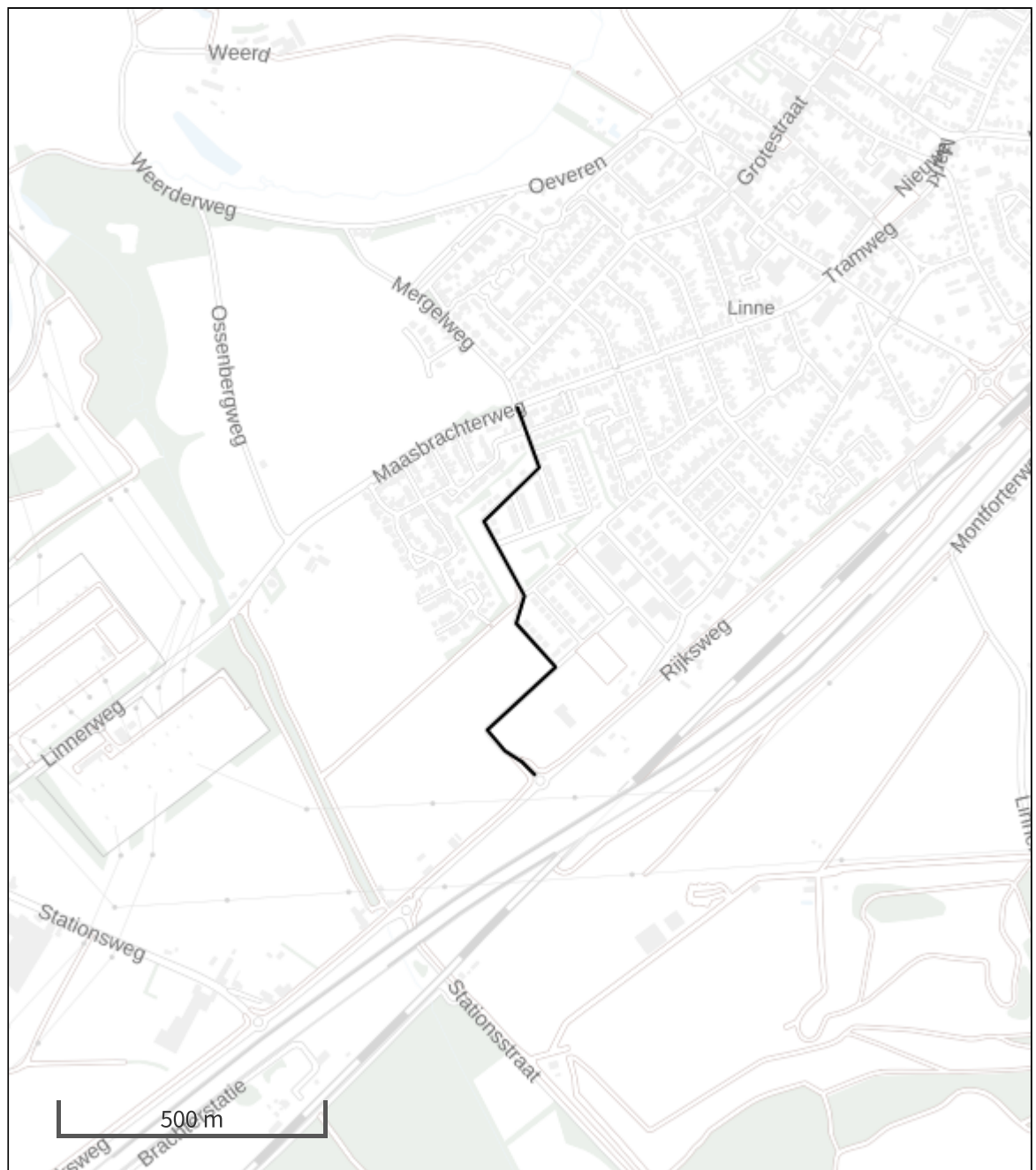
Emissie NO_x

 Verkeersnetwerk

2,2 kg/j

56,8 kg/j

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



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

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

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

MAG070 - gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer	Links	Rechts	NO _x	56,8 kg/j
Locatie	X:193144,23 Y:351286,88	Type scherm	-	NO ₂	8,9 kg/j
Lengte	896,25 m	Hoogte	-	NH ₃	2,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

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

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

B1.2 Aanlegfase

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

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



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Gemeente Maasgouw
Parklaan,
6067 Linne

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

MAG070 Linnerpark
MAG070 Linnerpark fase 3B Stikstofdepositie aanlegfase 2023

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RydzvBTrBRd4
05 oktober 2023, 12:59
Wnb-rekengrid

Totale emissie

MAG070 - Fase 3B - 2023 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	4,2 kg/j	16,7 kg/j

Resultaten

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

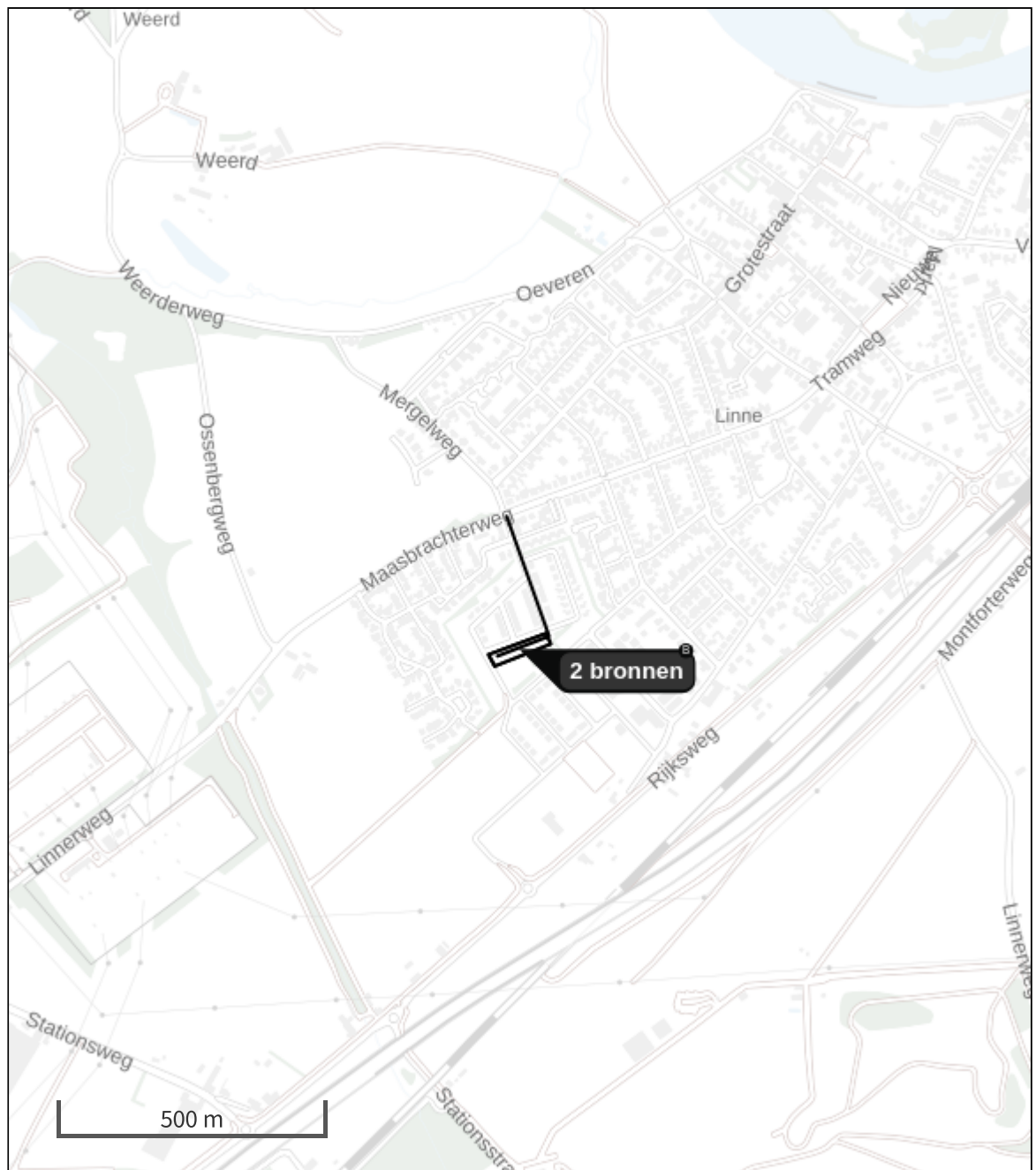
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

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

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Aanlegfase 42 appartementen	3,1 kg/j	12,8 kg/j
3 Anders... Anders... Heistelling	1,1 kg/j	3,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	20,2 g/j	0,8 kg/j

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



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

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

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

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

MAG070 - Fase 3B - 2023, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanlegfase 42 appartementen		NO _x			12,8 kg/j
Locatie	X:193161,3 Y:351410,19		NH ₃			3,1 kg/j
Oppervlakte	0,27 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
100 ton rupskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	9030 l/j	300 u/j	632 l/j	NO _x	8,8 kg/j
					NH ₃	2,2 kg/j
Rupskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2078 l/j	80 u/j	145 l/j	NO _x	2,3 kg/j
					NH ₃	0,5 kg/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1617 l/j	80 u/j	113 l/j	NO _x	1,8 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:193194,63 Y:351499,81	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,2 kg/j
Lengte	346,74 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 20,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

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

3 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	0,0 m	NO _x	3,1 kg/j
Locatie	X:193161,29 Y:351410,19	Warmteinhoud	0,000 MW	NH ₃	1,1 kg/j
Oppervlakte	0,27 ha	Spreiding	0 m		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

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



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

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



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Gemeente Maasgouw
Parklaan,
6067 Linne

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

MAG070 Linnerpark
MAG070 Linnerpark fase 4A Stikstofdepositie aanlegfase 2024

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RjV2k8RZwcoj
05 oktober 2023, 13:00
Wnb-rekengrid

Totale emissie

MAG070 - Fase 4A - 2024 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	3,8 kg/j	33,7 kg/j

Resultaten

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

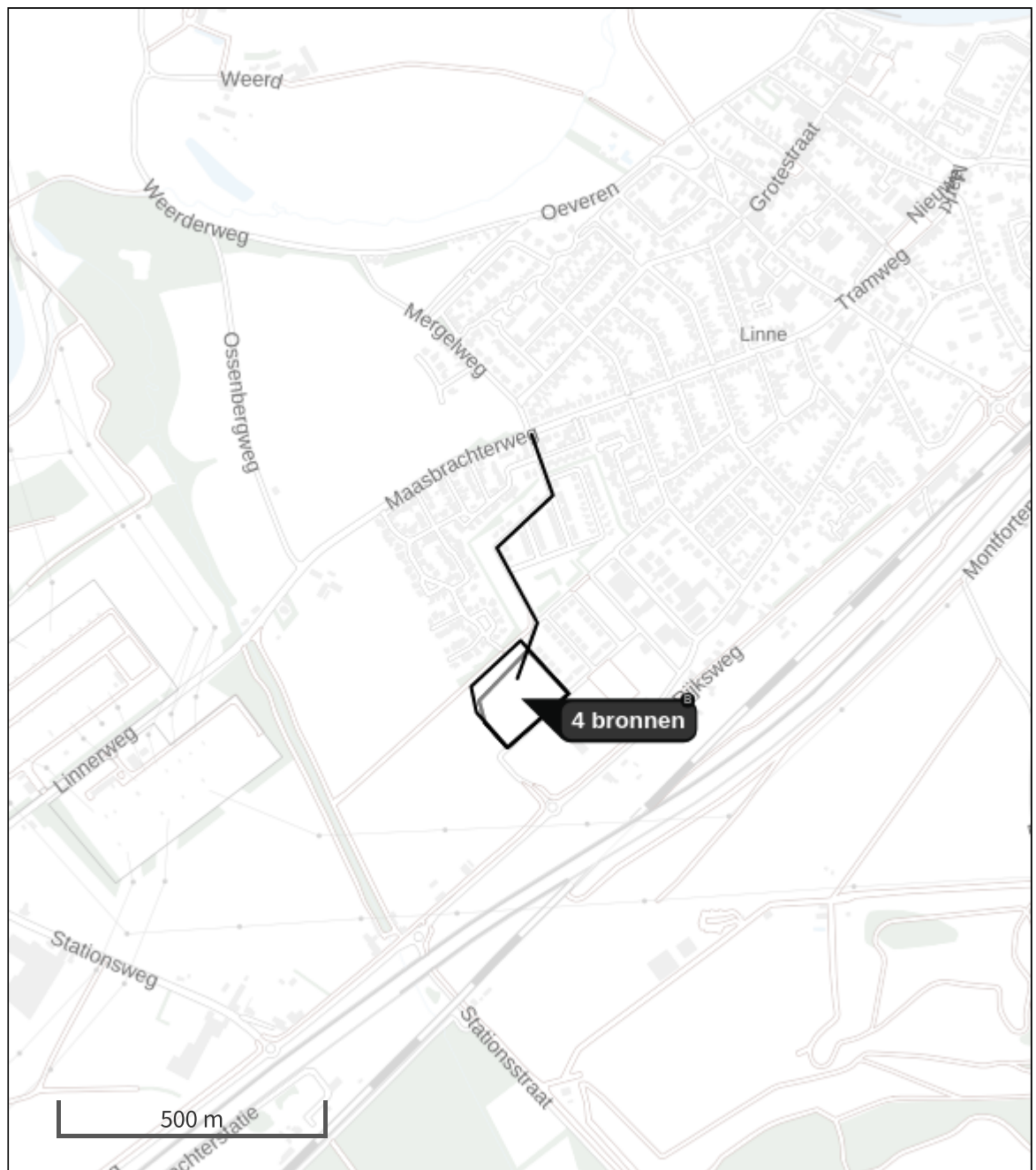
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

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

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Aanleg 32 MorgenWonen-Woningen	0,9 kg/j	23,2 kg/j
3	Anders... Anders... Heistelling	1,8 kg/j	0,7 kg/j
4	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Aanleg 3 vrijstaande woningen	0,6 kg/j	4,0 kg/j
5	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bouwrijp maken	0,5 kg/j	3,9 kg/j
	Verkeersnetwerk	41,5 g/j	2,0 kg/j

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



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

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

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

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

MAG070 - Fase 4A - 2024, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 32 MorgenWonen- Woningen		NO _x			23,2 kg/j
			NH ₃			0,9 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,9					
Oppervlakte	1,60 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	878 l/j	280 u/j		NO _x	19,0 kg/j
					NH ₃	6,6 g/j
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3612 l/j	192 u/j	252 l/j	NO _x	4,2 kg/j
					NH ₃	0,9 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	2,0 kg/j
Locatie	X:193071,93 Y:351445,15	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,5 kg/j
Lengte	543,28 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 41,5 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.860,0 /jaar			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	774,0 /jaar			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %

3 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	2,5 m	NO _x	0,7 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	1,8 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	1,60 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

4 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 3 vrijstaande woningen		NO _x			4,0 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91		NH ₃			0,6 kg/j
Oppervlakte	1,60 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	877 l/j	24 u/j	61 l/j	NO _x	1,0 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	445 l/j	24 u/j	31 l/j	NO _x	0,5 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1070 l/j	48 u/j	74 l/j	NO _x	1,5 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j
Trilplaat	Stage-V, >= 2019 , <= 56 kW, diesel, SCR: nee	40 l/j	24 u/j		NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	0,0 kg/j

5 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwrijp maken		NO _x		3,9 kg/j	
Locatie	X:193114,83 Y:351168,94		NH ₃		0,5 kg/j	
Oppervlakte	2,00 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Tractor	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	82 l/j	8 u/j	5 l/j	NO _x	0,4 kg/j
					NH ₃	19,7 g/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	424 l/j	40 u/j	29 l/j	NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	454 l/j	40 u/j	31 l/j	NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1182 l/j	72 u/j	82 l/j	NO _x	1,6 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

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



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Gemeente Maasgouw
Parklaan,
6067 Linne

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

MAG070 Linnerpark
MAG070 Linnerpark fase 4B Stikstofdepositie aanlegfase 2025

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RYcT2DwhBtEv
05 oktober 2023, 13:00
Wnb-rekengrid

Totale emissie

MAG070 - Fase 4B - 2025 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	3,9 kg/j	17,5 kg/j

Resultaten

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

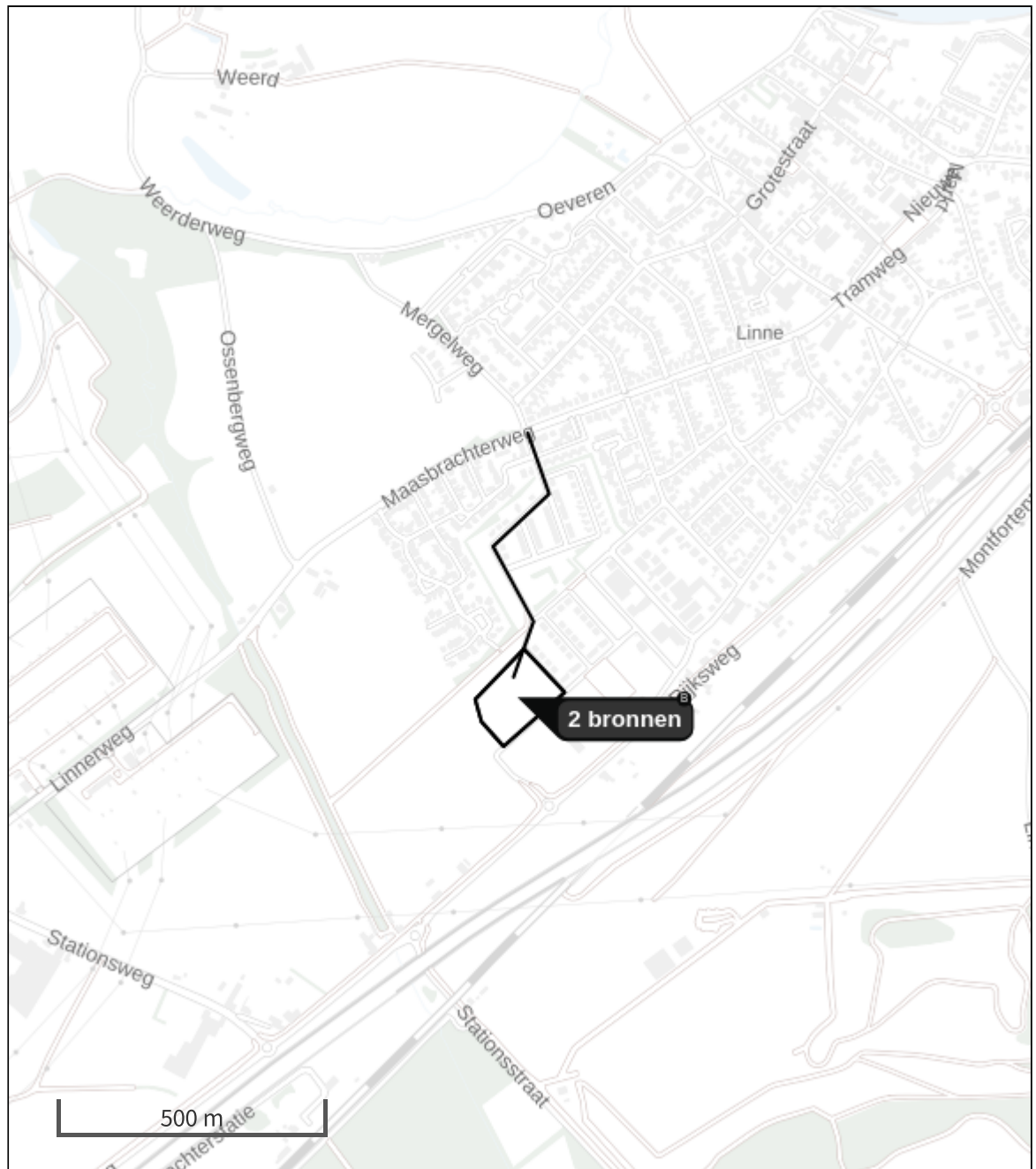
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

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

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Anders... Anders... Heistelling	1,0 kg/j	0,4 kg/j
3 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Aanleg 11 vrijstaande woningen	2,8 kg/j	16,4 kg/j
 Verkeersnetwerk	19,2 g/j	0,8 kg/j

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



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

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

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

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

MAG070 - Fase 4B - 2025, Rekenjaar 2025

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:193071,93 Y:351445,15	Type scherm	-	NO ₂	0,2 kg/j
Lengte	543,28 m	Hoogte	-	NH ₃	19,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

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

2 Anders... | Anders...

Naam	Heistelling	Uittreedhoogte	2,5 m	NO _x	0,4 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	1,0 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	1,60 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanleg 11 vrijstaande woningen	NO _x	16,4 kg/j
		NH ₃	2,8 kg/j
Locatie	X:193117,24 Y:351159,91		
Oppervlakte	1,60 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3217 l/j	88 u/j	225 l/j	NO _x	3,1 kg/j
					NH ₃	0,8 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3264 l/j	176 u/j	228 l/j	NO _x	3,7 kg/j
					NH ₃	0,8 kg/j
Laadschop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1311 l/j	88 u/j	91 l/j	NO _x	1,8 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3924 l/j	176 u/j	274 l/j	NO _x	4,3 kg/j
					NH ₃	0,9 kg/j
Trilplaat	Stage-V, >= 2019, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	148 l/j	88 u/j		NO _x	3,4 kg/j
					NH ₃	1,1 g/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

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



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

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



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Gemeente Maasgouw
Parklaan,
6067 Linne

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

MAG070 Linnerpark
MAG070 Linnerpark woonrijp Stikstofdepositie aanlegfase 2026

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rr6EKBFDtkeU
05 oktober 2023, 13:00
Wnb-rekengrid

Totale emissie

MAG070 - Woonrijp - 2026 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	2,6 kg/j	16,6 kg/j

Resultaten

MAG070 - Woonrijp - 2026 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

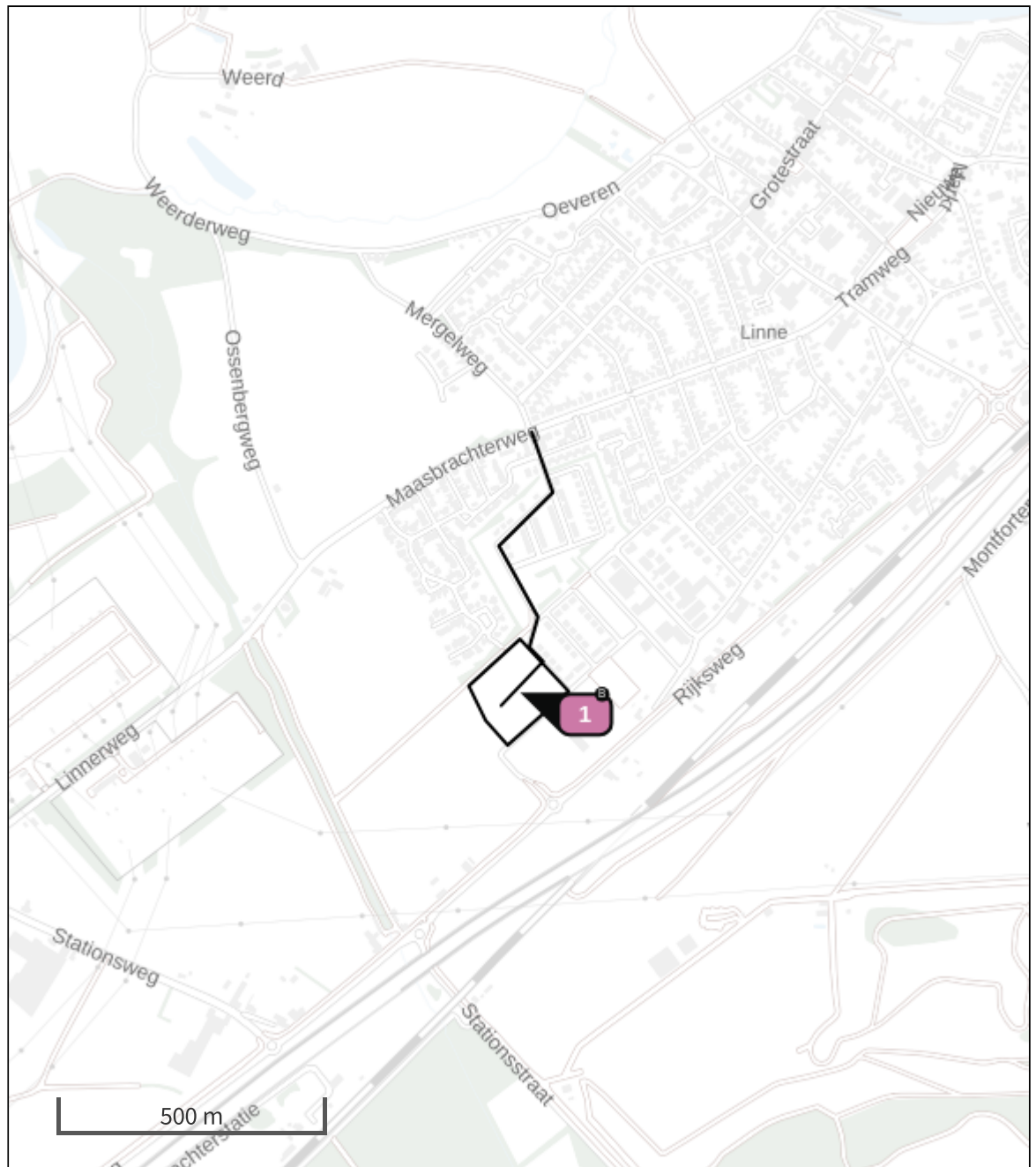


MAG070 - Woonrijp - 2026 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Woonrijp maken	2,6 kg/j	15,7 kg/j
 Verkeersnetwerk	22,3 g/j	0,9 kg/j

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



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

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

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

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

MAG070 - Woonrijp - 2026, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Woonrijp maken		NO _x			15,7 kg/j
Locatie	X:193113,66		NH ₃			2,6 kg/j
	Y:351168,15					
Oppervlakte	1,98 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7345 l/j	360 u/j	514 l/j	NO _x	7,7 kg/j
					NH ₃	1,8 kg/j
Wals	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	1361 l/j	120 u/j	95 l/j	NO _x	1,8 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j
Laadschop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1192 l/j	80 u/j	83 l/j	NO _x	1,6 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j
Trilplaat	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	135 l/j	80 u/j		NO _x	3,1 kg/j
					NH ₃	1,0 g/j
Asfaltmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	995 l/j	80 u/j	69 l/j	NO _x	1,5 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer		Links	Rechts	NO _x	0,9 kg/j
Locatie	X:193098,48 Y:351402,43		Type scherm	-	-	NO ₂ 0,2 kg/j
Lengte	633,82 m		Hoogte	-	-	NH ₃ 22,3 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)		Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.200,0 /jaar				0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	220,0 /jaar				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %

Disclaimer

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



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023_20231004_fd8d865135

Database versie 2023_fd8d865135_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

B2 EMISSIEBEPALING

Emissiebepaling fase 3B

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficiëntie	Belasting [%]	Dieseltental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO _x -emissie zonder reductie [kg]	NO _x -emissie met reductie [kg]	NH ₃ -emissie [kg]
100 ton rupskraan tbv montage woning	STAGE IV	2018	186	D	0,9227447	61,0000%	30,10	300	9029,2	632,0	8,72	8,72	2,17
Hoogwerker	Elektrisch	-	80	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-
Rupskraan	STAGE IV	2018	160	D	0,9227447	61,0000%	25,96	80	2077,2	145,4	2,06	2,06	0,50
Shovel	STAGE IV	2018	137	D	0,9227447	55,0000%	20,21	80	1616,9	113,2	1,69	1,69	0,39
Heistelling	STAGE IIib	2013	300	C	0,970299	69,2857%	57,33	80	4586,5	183,5	30,67	3,07	1,10
Totaal:											43,15	15,55	4,15

Bouwverkeer

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

Aantal woningen: 1

Uitvoeringsduur: 1 jaar

Totaal	
Mobiele werktuigen:	15,5 kg NO _x 4,2 kg NH ₃

Per jaar	
	15,5 kg NO _x 4,2 kg NH ₃

Bouwverkeer:	
	1.440,0 bewegingen licht verkeer 400,0 bewegingen middelzwaar 268,0 bewegingen zwaar

1.440,0 bewegingen licht verkeer 400,0 bewegingen middelzwaar 268,0 bewegingen zwaar	
--	--

Emissiebepaling fase 4A

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficiëntie	Belasting [%]	Dieseltental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO _x -emissie zonder reductie [kg]	NO _x -emissie met reductie [kg]	NH ₃ -emissie [kg]
Bouwrijp maken fase 4A en 4B													
Tractor	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	62,1429%	10,24	8	82,0	5,7	0,11	0,11	0,02
Shovel	STAGE IV	2018	70	D	0,9227447	55,0000%	10,59	40	423,5	29,6	0,54	0,54	0,10
Graafmachine	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	69,2857%	11,34	40	453,5	31,7	0,56	0,56	0,11
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	61,0000%	16,43	72	1182,8	82,8	1,31	1,31	0,28
32 "MorgenWonen" woningen													
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	250	-	-	-	-	-
Hoogwerker	STAGE V	2021	25	A	0,8953383	40,7143%	3,14	280	878,8	0	18,97	18,97	0,01
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	115	D	0,9227447	61,0000%	18,81	192	3611,8	252,8	3,85	3,85	0,87
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	128	6172,0	432,0	5,58	0,56	1,48
3 vrijstaande woningen													
Betonstortor	STAGE IV	2018	200	D	0,9227447	69,2857%	36,55	24	877,2	61,4	0,82	0,82	0,21
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	24	1157,2	81,0	1,05	0,10	0,28
Graafmachine	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	69,2857%	18,54	24	445,0	31,1	0,48	0,48	0,11
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	48	-	-	-	-	-
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	24	40,3	0	0,93	0,93	0,00
Verreiker	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	84,0000%	22,30	48	1070,2	74,9	1,10	1,10	0,26
Totaal:											35,28	29,32	3,72

Bouwverkeer

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

Totaal	
Mobiele werktuigen:	29,3 kg NOx 3,7 kg NH3

Per jaar
29,3 kg NOx 3,7 kg NH3

Bouwverkeer:	1.860,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 774,0 bewegingen zwaar
--------------	--

1.860,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 774,0 bewegingen zwaar
--

Emissiebepaling fase 4B

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficiëntie	Belasting [%]	Dieseltental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO _x -emissie zonder reductie [kg]	NO _x -emissie met reductie [kg]	NH ₃ -emissie [kg]
11 vrijstaande woningen													
Betonstortor	STAGE IV	2018	200	D	0,9227447	69,2857%	36,55	88	3216,5	225,2	3,01	3,01	0,77
Heistelling	STAGE IV	2018	300	D	0,9227447	61,0000%	48,22	88	4243,2	297,0	3,83	0,38	1,02
Graafmachine	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	69,2857%	18,54	176	3263,3	228,4	3,49	3,49	0,78
100 ton rupskraan t.b.v. montage woning	Elektrisch	-	300	-	-	-	-	176	-	-	-	-	-
Laadschop	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	55,0000%	14,90	88	1310,9	91,8	1,49	1,49	0,31
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	88	147,9	0	3,40	3,40	0,00
Verreiker	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	84,0000%	22,30	176	3924,0	274,7	4,02	4,02	0,94
Totaal:											19,24	15,79	3,83

Bouwverkeer

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

Aantal: 1

Uitvoeringsduur: 1 jaar

Totaal

Mobiele werktuigen: 15,8 kg NO_x
3,8 kg NH₃

Per jaar

15,8 kg NO_x
3,8 kg NH₃

Bouwverkeer:

2.200,0 bewegingen licht verkeer
0,0 bewegingen middelzwaar
220,0 bewegingen zwaar

2.200,0 bewegingen licht verkeer
0,0 bewegingen middelzwaar
220,0 bewegingen zwaar

Emissiebepaling fase woonrijp

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor-efficiëntie	Belasting [%]	Dieseltental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO _x -emissie zonder reductie [kg]	NO _x -emissie met reductie [kg]	NH ₃ -emissie [kg]
Mobiele kraan	STAGE IV	2018	125	D	0,9227447	61,0000%	20,40	360	7344,4	514,1	7,68	7,68	1,76
Wals	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	69,2857%	11,34	120	1360,5	95,2	1,69	1,69	0,33
Laadschop	STAGE IV	2018	100	D	0,9227447	55,0000%	14,90	80	1191,7	83,4	1,35	1,35	0,29
Trilplaat	STAGE V	2021	10	A	0,8953383	40,0000%	1,68	80	134,5	0	3,09	3,09	0,00
Asfaltmachine	STAGE IV	2018	60	D	0,9227447	76,4286%	12,43	80	994,5	69,6	1,20	1,20	0,24
Totaal:											15,00	15,00	2,61

Bouwverkeer

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

Aantal: 1

Uitvoeringsduur: 1 jaar

Totaal	
Mobiele werktuigen:	15,0 kg NO _x 2,6 kg NH ₃

Per jaar	
	15,0 kg NO _x 2,6 kg NH ₃

Bouwverkeer:	
	2.200,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 220,0 bewegingen zwaar

2.200,0 bewegingen licht verkeer 0,0 bewegingen middelzwaar 220,0 bewegingen zwaar	
--	--

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

[Home](#) [Naar de kaart](#) [Veel gestelde vragen](#) [Contactgegevens wijzigen](#)

[Home](#) > [Kaart](#)

Kaart

