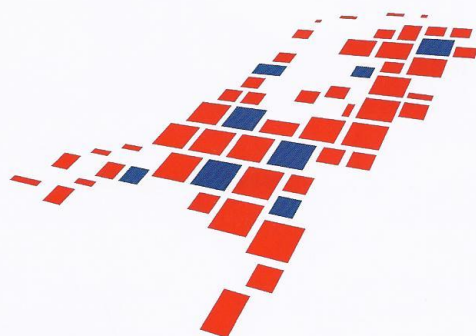


Propositie 'Loerbeek'



GEO
vastgoed

Anticipeer



Investeer



Profiteer



**Gemeentes met proposities Bos-
en Landbouwpercelen**



Te koop

Montferland / Loerbeek

(kadastraal gem. Bergh)



2 Percelen Landbouwgrond, gelegen aan de Lage Eltenseweg en de Berkenlaan te Loerbeek te koop in kavels van 1.000 m² (gem. Montferland)

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

BERGH L 166

Grootte: 2 ha 13 a 80 ca, te koop in kavels van 1.000 m²

Coördinaten: 211321-436879

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

BERGH L 167

Grootte: 1 ha 50 a, te koop in kavels van 1.000 m²

Coördinaten: 211169-436962

Prijs per m² € 9,50 V.O.N.

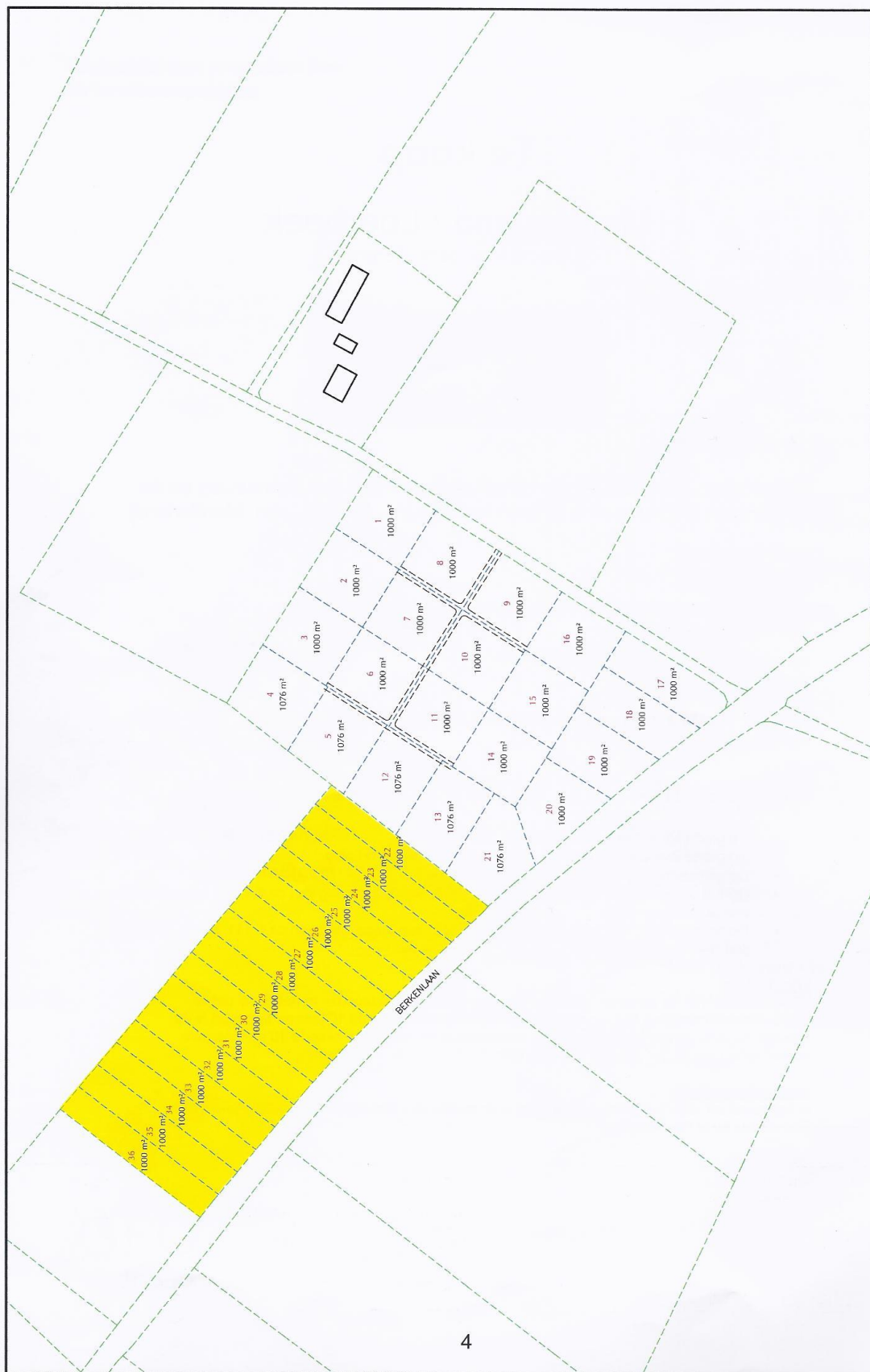
- De grond ligt in Loerbeek (gemeente Montferland).
- De grond is goed ontsloten en gelegen aan een verharde weg.
- De gemeente Montferland heeft 35.322 inwoners
- Op het perceel L 166 is een herinrichtingsrente van toepassing van ca.€ 41,20 per ha per jaar met als eindjaar 2020
- Op het perceel L 167 is een herinrichtingsrente van toepassing van ca.€ 111,36 per ha per jaar met als eindjaar 2020

Winstdeling:

Bij de verkoop van de percelen is sprake van een meerwaardeclausule. In het geval dat er een bestemmingswijziging kan worden gerealiseerd binnen de eerste 10 jaar na transport is de winstdeling 20% van de als dan ontstane meerwaarde en 10% in de tweede 10 jaarsperiode na transport (jaar 11 t/m 20).

Aanbiedingsplicht:

In het geval van een bestemmingswijziging is er sprake van een eerste aanbiedingsplicht aan Bouwfonds MAB Ontwikkeling.

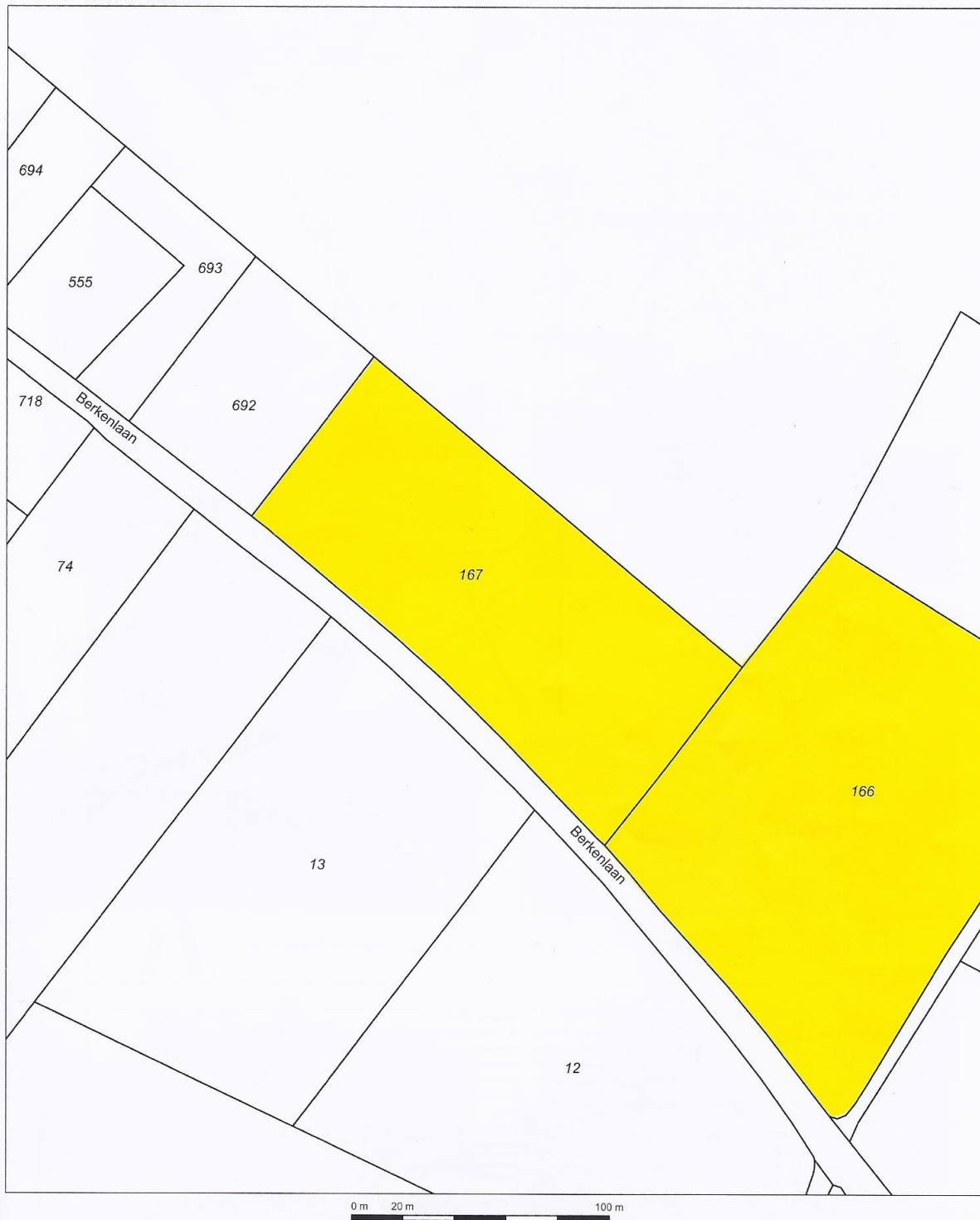


De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten.
Berekende oppervlakten zijn indicatief.



BOOT organisatie ingenieursburo o.civiele techniek o.milieutechniek o.geodesie		Plaats Kavel Plaatsnaam L 166 en 167 Datum 12-10-2006 Tek. dh Schaal 1:1500 Bestand L0418366	1
---	--	---	---

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, ARNHEM, 11 oktober 2006
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

BERGH
 L
 167



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Schaal 1: 12500

Berkenlaan , BEEK GEM MONTFERLAND

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied

- a huizenblok, groot gebouw
- b huizen
- c hoogbouw
- d kas

wegen

- autosnelweg
- hoofdweg met gescheiden rijbanen
- hoofdweg
- regionale weg met gescheiden rijbanen
- regionale weg
- lokale weg met gescheiden rijbanen
- lokale weg
- weg met losse of slechte verharding
- onverharde weg
- straat/overige weg
- wandelgebied
- fietspad
- pad, voetpad
- weg in aanleg
- weg in ontwerp
- viaduct
- tunnel
- veste brug
- beweegbare brug
- brug op pijlers

waterlopen

- a stroom
- b beek
- c rivier
- d kanaal
- e waterloop met oeverwal
- f waterloop met oeverwal en afwatering
- g waterloop met oeverwal en afwatering
- h waterloop met oeverwal en afwatering
- i waterloop met oeverwal en afwatering
- j waterloop met oeverwal en afwatering
- k waterloop met oeverwal en afwatering
- l waterloop met oeverwal en afwatering
- m waterloop met oeverwal en afwatering
- n waterloop met oeverwal en afwatering

bodengebruik

- a weide met sloten
- b bouwland met greppels
- c boomgaard
- d fruitkwekerij
- e boomkwekerij
- f weide met populieren
- g loofbos
- h naaldbos
- i gemengd bos
- j griend
- k heide
- l zand
- m dras en riet
- n plassen en houtwal

spoorwegen

- spoorweg: enkelspoor
- spoorweg: dubbelspoor
- spoorweg: driesporig
- spoorweg: viersporig
- a station
- b leadviering
- c tram
- d metro bovengronds
- e metro ondergronds

hydrografie

- waterloop: smaller dan 3 m
- waterloop: 3-6 m breed
- waterloop: breder dan 6 m
- a schutsluis
- b brug
- c vorder
- d koodem
- e grondduiker
- f duiker
- g sluizen
- h sluizen
- i sluizen
- j sluizen
- k sluizen
- l sluizen
- m sluizen
- n sluizen

overige symbolen

- a kerk, moskee
- b toren, hoge koepel
- c kerk, moskee met toren
- d markant object
- e wateroren
- f vuurtoren
- g gemeentehuis
- h postkantoor
- i politiebureau
- j wegwijzer
- k kruis
- l vlampijp
- m telescoop
- n windmolen
- o windmolentje
- p windturbine
- q oliepomptank
- r seinmast
- s zendmast
- t hunebed
- u monument
- v poldergemaal
- w begraaftank
- x boom c paal
- y opslagtank
- z kampeerteer
- aa sportcomplex
- ab ziekenhuis
- ac schietbaan
- ad afwatering
- ae hoogspanningsleiding met mast
- af muur
- ag geluidswering



Foto's van het perceel en de omgeving

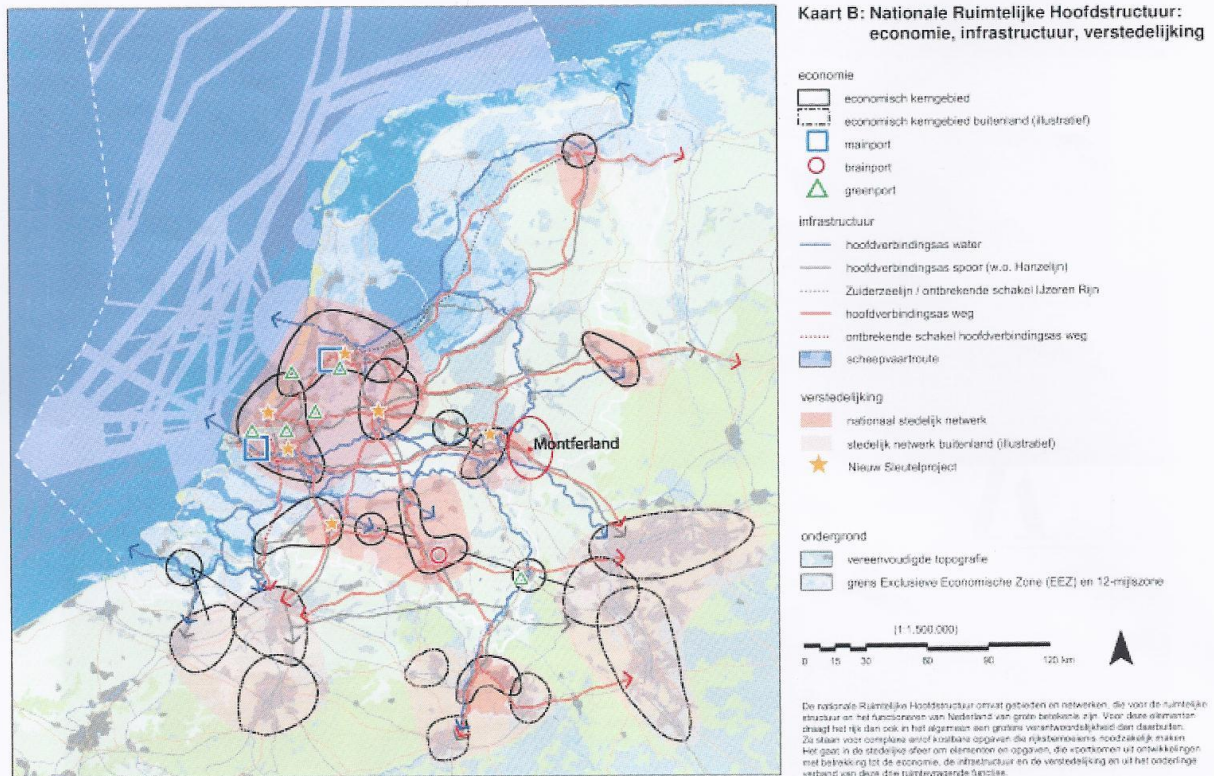


Loerbeek (gemeente Montferland)

Verandering huidige (rijks)beleid -> verbetering concurrentie positie noorden

Het huidige nationale ruimtelijk beleid is aan veranderingen onderhevig. Waar vroeger het zwaartepunt van stadsuitbreiding en ontwikkeling bijna altijd in het westen lag wordt dit nu meer en meer verdeeld over andere streken in Nederland. Eén van die streken is het oosten. Aan de hand van verschillende planologische besluiten op Rijksniveau zijn er een aantal uitbreidingslocaties aangewezen o.a. rond verschillende bestaande (kleinere) kernen in het oosten. Door deze ontwikkelingen zal de concurrentie positie van het oosten ten opzichte van de rest van Nederland op vele gebieden verbeteren. Op onderstaande kaart is duidelijk te zien dat gemeente Montferland deels onderdeel van een stedelijk netwerk zal worden met Arnhem-Nijmegen als economisch kerngebied.

Nota Ruimte : Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking

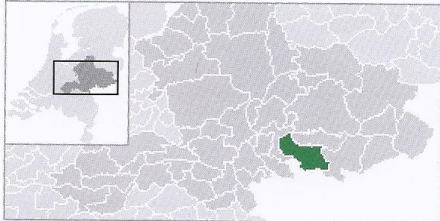


Bron: vrom.nl

De omgeving

Loerbeek is een dorp dat bestaat uit circa 500 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Montferland. Gemeente Montferland is in 2005 ontstaan als gevolg van een gemeentelijke herindeling van de dorpen Bergh en Didam en bestaat vandaag de dag uit de 12 kernen: Azewijn, Beek, Braamt, Didam, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loll, Nieuw-Dijk, 's-Heerenberg, Stokkum en Zeddam. Gemeente Montferland ligt op de grens van de streken Liemers en Achterhoek. Ook ligt het aan de grens van Duitsland met de gemeente Emmerich. Gemeente Montferland bestaat uit ruim 35.000 inwoners en beslaat een oppervlakte van ruim 10.000 hectaren land. Het gebied bestaat voornamelijk uit landbouw- en natuurgronden.

Ligging Gemeente Montferland



Montferland is strategisch gelegen aan de A12, A18 en de Duitse grens. De A12 en A18 zorgen voor een verbinding tussen Nordrhein-Westfalen en Midden en Oost Nederland.

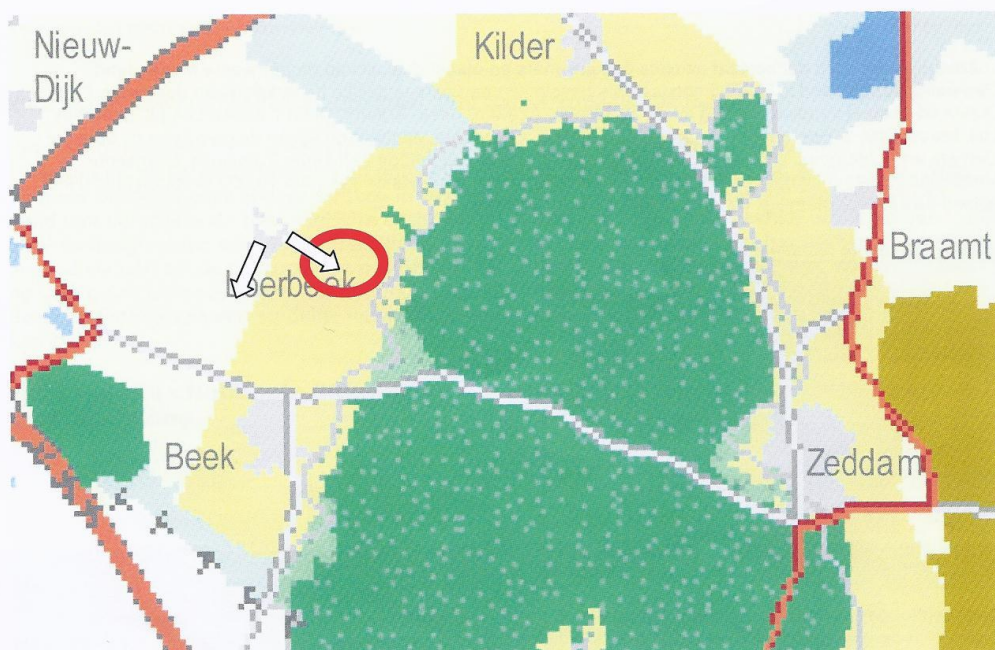
Door aanhoudende bevolkingsgroei is het nodig om het woningaanbod binnen de gemeente uit te breiden. Ook zullen er andere voorzieningen voor de bevolking moeten worden bijgebouwd. Om de werkgelegenheid te kunnen laten groeien worden ook een aantal bedrijventerreinen uitgebreid en gerevitaliseerd. In de gemeente Montferland worden de volgende projecten gerealiseerd;

- | | |
|------------------------------|--|
| - De Fluun 1 | revitalisatie bedrijventerrein |
| - Euregionaal | uitbreiding bedrijventerrein |
| - Masterplan 's Heerenberg | |
| o Kloosterhof | woningbouw |
| o Stendermolen | woningbouw |
| o Klinkerstraat | renovatie/ inbreidingslocatie woningbouw |
| o Stadscentrum 's Heerenberg | inbreidingslocatie |
| - Matjeskolk Loerbeek | uitbreiding bedrijventerrein |
| - Brummelhof Azewijn | inbreidingslocatie woningbouw |
| - Braamt | woningbouw |
| - Meulenvelden Didam | zorgcentrum |

De meeste projecten worden binnen de bestaande stadscontouren gerealiseerd om zo het buitengebied te beschermen. Volgens het streekplan van Provincie Gelderland moeten stedelijke uitbreidingen namelijk zoveel mogelijk binnen bestaande kernen worden gerealiseerd. In de nabije toekomst al zal dit moeilijker worden omdat de bestaande kernen in de gemeente snel vol raken. Er zal in de toekomst dan ook sneller voor moeten worden gekozen om buiten de stadscontouren te bouwen. Op dit moment worden al gronden in het zuiden van de kern Loerbeek voorbereid op functies als woningbouw en bedrijventerrein.

Ligging propositie

De propositie ligt net buiten het bebouwde gebied ten oosten van Loerbeek. Aan de oostzijde van de propositie ligt het bosrijke heuvelgebied Montferland. De propositie valt in het streekplan van Provincie Gelderland onder 'Multifunctioneel gebied' en wordt aangeduid als 'waardevol landschap' (geel op de kaart). Het maakt echter géén deel uit van de Ecologische Hoofd Structuur zoals het bosrijke heuvelgebied in het oosten (groen op de kaart). In het vigerende bestemmingsplan heeft het de bestemming 'Agrarische doeleinden' in andere woorden: landbouw. Hierdoor mag er niet gebouwd worden en zal het gebied vooralsnog haar openheid behouden. De komende periode is het gebied dus vrijwaard van een bestemmingsverandering en dus ook van eventuele bebouwing. Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst door uitbreiding van Loerbeek toch een bestemmingsverandering van het gebied plaats zal vinden en er een bedrijventerrein of woningbouwlocatie zal worden gerealiseerd. Het gebied ligt immers bijna direct naast de kern Loerbeek. Door voornamelijk de openheid van het gebied te behouden zal er geen beplanting worden aangelegd. Hierdoor blijft het gebied in de toekomst overigens geschikt voor eventuele bebouwing dan wanneer er wel beplanting (bosbouw) toegestaan zou worden. Het is juridisch gezien vaak moeilijker te bouwen op bosgrond dan op open gebied.



Structuurplan Provincie Gelderland. Bron: Provincie Gelderland

Planologisch perspectief

Op dit moment is functieverandering in het buitengebied een actueel onderwerp. De agrarische sector in dit gebied wordt de laatste tijd gekenmerkt door een groot aantal bedrijfsbeëindigingen. Deze gronden worden meestal overgenomen door (agrarische) bedrijven of worden veranderd in natuurgebieden. Bestemmingswijzigingen in andere doelen als woningbouw zijn in de toekomst met oog op uitbreiding van het bebouwde gebied natuurlijk niet uitgesloten. Doordat de aangeboden proposities bijna direct aan de grens met de kern Loerbeek liggen is een bestemmingsverandering in bijvoorbeeld woningbouw goed voor te stellen. Wanneer deze gronden een bestemmingswijziging ondergaan naar bijvoorbeeld 'woningbouw' zal de grondprijs stijgen.

Toekomstplannen gemeente / provincie

Het streekplan 'Gelderland 2005' spreekt over versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit doel wordt beoogd door het toepassen van zogenaamde 'raamwerken'. Natuur en water vormen een 'groenblauw raamwerk', stedelijke functies en infrastructuur vormen een 'rood raamwerk'. Verder vallen overige gebieden binnen het 'Multifunctioneel gebied'.

De proposities liggen in het 'Multifunctioneel gebied'. Dit gebied wordt voornamelijk beheerd door gemeenten. In dit geval de gemeente Montferland. De provinciale bemoeienis in deze gebieden is beperkt.

Perspectief Propositie

De proposities liggen ingeklemd tussen Loerbeek en een bosrijk heuvelgebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofd Structuur. Het is te verwachten dat wanneer er woningen worden gerealiseerd er woningen uit het duurdere segment zullen verrijzen. Woningen gelegen nabij een bosrijk gebied dat de garantie heeft bosrijk te blijven zullen erg gewild zijn. Gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofd Structuur zoals het aangrenzende gebied zijn namelijk beschermd tegen functieverandering. De Ecologische Hoofd Structuur is de ruggengraat van de Nederlandse natuur en moet er voor zorgen dat natuurgebieden hun waarde niet verliezen. Er is dus een garantie dat het aanliggende gebied groen zal blijven. De proposities hebben deze garantie dus niet. Zij hebben voornamelijk een 'Multifunctioneel' karakter waardoor bebouwing dankzij een bestemmingsverandering in de toekomst mogelijk is.

De proposities liggen dus op een strategisch aantrekkelijke plaats met het oog op toekomstige woningbouw.

Utrecht 2007: Renze Hanenburg ing.