

# VERKOOPBROCHURE RIJKSWEG 156, PLASMOLEN (VOORMALIGE CHINEES)



Contactgegevens:

E-mail: [omgevingsloket@mookenniddelaar.nl](mailto:omgevingsloket@mookenniddelaar.nl)

Telefoon: (024) 696 91 11

In behandeling bij: ruimtelijke ordening

# Inhoudsopgave

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                  | <b>2</b> |
| <b>2. Informatie te verkopen perceel.....</b>              | <b>3</b> |
| 2.1 Beschrijving en ligging locatie .....                  | 3        |
| 2.2 Omgevingsplan .....                                    | 4        |
| 2.3 Welstandsnota .....                                    | 4        |
| <b>3. Randvoorwaarden voor herontwikkeling .....</b>       | <b>5</b> |
| 3.1 Aansluitend bij bestaand beleid .....                  | 5        |
| 3.2 Passende functies en bouwmaten .....                   | 5        |
| 3.3 Participatie .....                                     | 6        |
| 3.4 Parkeren.....                                          | 6        |
| 3.5 Duurzaamheid .....                                     | 6        |
| 3.6 Realisatie(termijn) .....                              | 6        |
| <b>4. Verkoopprocedure.....</b>                            | <b>7</b> |
| College- en raadsbesluit .....                             | 7        |
| Informatiefase .....                                       | 7        |
| Openbare selectieprocedure .....                           | 7        |
| Afronding openbare selectieprocedure .....                 | 8        |
| Ondertekening koopovereenkomst door potentiële koper ..... | 8        |
| Wensen en bedenkingenprocedure gemeenteraad .....          | 8        |
| Ondertekening koopovereenkomst door gemeente .....         | 9        |
| Formele afwikkeling koop.....                              | 9        |

## 1. Inleiding

Op dit moment is de gemeente Mook en Middelaar eigenaar van het pand en perceel Rijksweg 156 te Plasmolen. Het pand is beter bekend als voormalig Chinees restaurant. Bij deze biedt zij deze ontwikkelingslocatie te koop aan.



Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd om deel te nemen aan de openbare verkoop van het perceel. Deze verkoopinformatie inclusief bijlagen (in PDF) wordt kosteloos verstrekt per e-mail aan eenieder met belangstelling.

De verkoop vindt plaats op basis van een openbare verkoopprocedure op marktconforme basis. Belangstellenden krijgen de gelegenheid de locatie te bezichtigen voor zover dit al niet vanaf de openbare weg heeft plaatsgevonden.

Herontwikkeling van het perceel is wenselijk om zo de uitstraling van het gebied te bevorderen. Om dit te garanderen heeft de gemeente Mook en Middelaar een aantal randvoorwaarden opgesteld waar de plannen van de potentiële koper minimaal aan moeten voldoen:

- Aansluitend bij bestaand beleid
- Passende functies en bouwmaten
- Doordachte participatiestrategie
- Voldoen aan parkeernorm
- Voldoen aan duurzaamheidsnorm(en)
- Vlotte realisatietermijn

Door deze ambities vooraf vast te leggen, wil de gemeente een koper selecteren die ook na de verkoop van het perceel een blijvende samenwerking nastreeft, gericht op een succesvolle en toekomstbestendige herontwikkeling van het perceel Rijksweg 156.

Betreding van het perceel is alleen mogelijk na toestemming en in het bijzijn van een gemeentelijke vertegenwoordiger. Indien u hier gebruik van wilt maken dient u contact op te nemen via het emailadres [omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl](mailto:omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl).

## 2.2 Omgevingsplan

### Enkelbestemming

Het perceel Rijksweg 156 heeft in het (tijdelijke) omgevingsplan – conform de regels uit het voormalige bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1<sup>e</sup> herziening', zoals vastgesteld op 9 juli 2020 – de enkelbestemming 'Horeca'. Gronden met deze enkelbestemming zijn bestemd voor:

- horeca, overeenkomstig de categorie die is aangeduid ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'horeca tot en met categorie 3';
  2. 'horeca van categorie 5';
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is geen specifieke categorie voor horeca aangeduid ter plaatse van het perceel Rijksweg 156.

### Overige aanduidingen

Op het gehele perceel ligt een bouwvlak en daarnaast is conform de functieaanduiding 'bedrijfswoning' ook één bedrijfswoning toegestaan.

Er zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing op het gehele perceel, namelijk 'milieuzone – extensiveringsgebied intensieve veehouderij' en 'wetgevingzone – ontheffingsgebied 2'. Op het grootste gedeelte van het perceel ligt ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

### Bouwregels

Verder gelden de volgende bouwregels:

- De bebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
- Het perceel mag voor 50% worden bebouwd.
- Voor bedrijfsgebouwen mag de maximale goothoogte 5 meter bedragen en de maximale bouwhoogte 8 meter.
- Voor bedrijfswoningen bedraagt dit respectievelijk 6 en 9 meter.
- De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m<sup>3</sup> bedragen.

Voor nadere informatie over het omgevingsplan wordt verwezen naar 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

## 2.3 Welstandsnota

### Algemeen (hoog welstandsniveau)

De Welstandsnota Mook en Middelaar 2024 kent aan het deelgebied waarin het perceel Rijksweg 156 gelegen is (bebouwing langs de Rijksweg) 'welstandsniveau 1 – zware beoordeling' toe. Dat wil zeggen dat het afwisselende beeld van de Rijksweg, de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten worden gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt. Over het algemeen kan de bebouwing langs de Rijksweg namelijk getypeerd worden als divers, hetgeen soms voor een rommelig beeld zorgt. De algemene ambitie is daarom om het aanzicht van de N271 als etalage van de gemeente Mook en Middelaar te verbeteren.

Het perceel Rijksweg 156 is in deze een extra bijzondere locatie, omdat het tevens de dorpsentree en de entree van het horecagebied Plasmolen markeert. Het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit is op deze beeldbepalende locatie extra belangrijk.

### Welstandscriteria

Er wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld voor dit perceel. Wel zal er bij de welstandstoets gekeken worden naar een aantal specifieke criteria.

1. Situering (omgevingsplan is maatgevend):
  - de bestaande rooilijn moet gerespecteerd worden;
  - er moet een gepaste afstand zijn tussen gebouwen.
2. Hoofdvorm:
  - de massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen bestaande bebouwing;
  - aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie



3. Gevel:
  - een representatieve gevel gericht op de Rijksweg is wenselijk;
  - de plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.
4. Materiaal- en kleurgebruik:
  - materiaal- en kleurgebruik moet passend zijn in de omgeving.
5. Detaillering:
  - de detaillering van het bouwplan moet passen bij de vormgeving van het hoofdgebouw

### 3. Randvoorwaarden voor herontwikkeling

Zoals in hoofdstuk 4 uitgebreid omschreven staat, moeten geïnteresseerden zich eerst inschrijven op een inschrijffijst. Door het ondertekenen van dit formulier gaan zij akkoord met de gestelde voorwaarden van de inschrijving. Door middel van het aanleveren van een plantoelichting moeten zij laten zien hoe er aan deze voorwaarden voldaan wordt. De volgende randvoorwaarden moeten daarbij in acht genomen worden.

#### 3.1 Aansluitend bij bestaand beleid

Een ontwerpplan dient in principe te voldoen aan het bestaande beleid voor deze locatie. Naast hetgeen hierboven uiteengezet is, kan hierbij ook gedacht worden aan:

- Omgevingsvisie Mook en Middelaar
- Structuurvisie Toerisme en recreatie
- Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg
- Woondeal Limburg
- Woondeal Groene Metropoolregio

Net als het omgevingsplan kunnen de eerste drie van deze beleidsstukken gevonden worden via 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Door op de locatie 'Rijksweg 156, Plasmolen' te zoeken en vervolgens op het perceel te klikken, kunt u onder 'regels' het omgevingsplan en onder 'andere documenten' de overige stukken vinden. De Woondeal Limburg kan gevonden worden op de site van de provincie Limburg (<https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/woondeal-limburg/>) en de Woondeal Groene Metropoolregio kan gevonden worden op de site van de Groene Metropoolregio (<https://www.gmr.nl/kennisbank/woondeal-2-0/>).

#### 3.2 Passende functies en bouwmaten

De bestaande horecafunctie mag gehandhaafd blijven. Daarnaast zijn er ook andere functies (die momenteel niet binnen het omgevingsplan passen) die voorstelbaar zijn op deze plek:

- Maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld een toerisme-ondersteunende voorziening)
- Detailhandel (eventueel gecombineerd met horeca, tenzij seks-gerelateerd)
- Groen/natuur
- Wonen (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen)

Niet wenselijk zijn de functies prostitutie-, bedrijf en recreatie(woningen).

De huidige bouwmaten uit het omgevingsplan laten maximaal twee lagen en een kap toe en een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Gezien de ligging van het perceel mag de bebouwing hier meer in het oog springen. Het afwijken van de bestaande bouwregels – mits voldaan kan worden aan de andere randvoorwaarden – is dan ook denkbaar.

Als een plan qua functies of bouwmaten afwijkt van het omgevingsplan, maar wel aan de randvoorwaarden uit dit hoofdstuk kan voldoen, dient er een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om te kunnen afwijken van het omgevingsplan. De kosten die de voorbereiding van een

dergelijke procedure met zich meebrengt zijn voor rekening van de kopende partij. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van een (landschappelijk) inpassings- en inrichtingsplan, een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel benodigde onderzoeken om te laten zien dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het begeleiden van een ruimtelijke procedure en/of voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning waarmee de realisatie van een plan mogelijk gemaakt kan worden, zullen los van deze verkoopprocedure plan- en/of legeskosten in rekening gebracht worden.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt voor instemming door de gemeenteraad bij afwijking van het omgevingsplan.

### 3.3 Participatie

Het is aan de kopende partij om bij de verdere uitwerking van de plannen de omgeving mee te nemen in een participatief proces. In de plantoelichting dient te worden beschreven hoe de participatieaanpak er globaal uit zal zien. Er dient te worden beargumenteerd voor welke participatiestrategie gekozen is en waarom dat passend is voor het plan in kwestie.

### 3.4 Parkeren

De ontsluiting en adressering zijn afhankelijk van het plan. Een ontsluiting op de Riethorsterweg ligt voor de hand, aangezien een extra auto-ontsluiting aan de zijde van de Rijksweg niet is toegestaan.

Parkeren voor horeca of maatschappelijke functies op de begane grond kan plaatsvinden op de openbare parkeerplaatsen in de omliggende omgeving, maar moet wel passen binnen de beschikbare openbare plaatsen aan de westzijde van de Rijksweg.

Parkeren voor woningbouw dient op eigen terrein te worden gerealiseerd conform de geldende parkeernorm. Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernormen in de ASVV van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Het perceel valt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt af van een tweetal factoren, namelijk of er sprake is van koop of van huur en of er sprake is van goedkope, middel- of dure huur of koop. Om te kunnen beoordelen of er aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, is het dan ook belangrijk dat van tevoren vaststaat of er sprake gaat zijn van huur of koop en in welk prijssegment de woningen vallen. Uit de plantoelichting moet duidelijk worden wat de geldende parkeernorm voor het plan in kwestie is en hoe daaraan voldaan wordt.

### 3.5 Duurzaamheid

Het plan dient te worden gerealiseerd conform de wettelijke normen ten aanzien van duurzaamheid. Dat betekent dat de energieprestatie moet voldoen aan de BENG-normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het plan moet tevens voldoen aan het recentelijk vastgestelde duurzaamheidsbeleid en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma. Er worden daarnaast geen aanvullende duurzaamheidseisen voorgeschreven. In de plantoelichting moet beschreven worden hoe er rekening gehouden wordt met duurzaamheid.

### 3.6 Realisatie(termijn)

Er wordt gestreefd naar een spoedige invulling van deze plek. Ten aanzien van de realisatietermijn moet er daarom aan de volgende twee randvoorwaarden worden voldaan:

1. Binnen 12 maanden na de afwikkeling van de koop, moet er een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend zijn, of dient er een ruimtelijke procedure gestart te zijn, welke gericht is op de volledige herontwikkeling van Rijksweg 156 (en niet voor slechts een gedeelte of één bepaalde activiteit);
2. Binnen 12 maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het volledige bouwplan dient de bouw te starten.

In de plantoelichting moet een korte, maar realistische planning opgenomen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4. Verkoopprocedure

De verkoop vindt plaats op basis van een openbare verkoopprocedure op marktconforme basis. Deze verkoopprocedure bestaat uit 8 stappen:

1. College- en raadsbesluit over voorgenomen verkoop en verkoopprocedure (reeds afgerond)
2. Informatiefase (gestart)
3. Openbare selectieprocedure
4. Afronding openbare selectieprocedure
5. Ondertekening koopovereenkomst door potentiële koper
6. Wensen en bedenkingenprocedure gemeenteraad
7. Ondertekening koopovereenkomst door gemeente
8. Formele afwikkeling koop

### College- en raadsbesluit

Op 30 september 2025 heeft het college besloten in te stemmen met de verkoopprocedure uit deze brochure. Op 6 november heeft de gemeenteraad ingestemd met de randvoorwaarden en de verkoopprocedure.

### Informatiefase

Deze fase is officieel gestart met het publiceren van de aankondiging van de openbare selectieprocedure. De publicatie bevat een omschrijving van het perceel, informatie over de toegestane activiteiten, de minimum-verkoopprijs, de randvoorwaarden waar een toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen en een beschrijving van de verkoopprocedure.

In deze fase kunnen geïnteresseerde potentiële kopers zich aanmelden middels het invullen van het inschrijfformulier. Door het ondertekenen van dit formulier gaat de potentiële koper akkoord met de gestelde inschrijvingsvoorwaarden en wordt de inschrijving formeel gedaan. **Het inschrijfformulier** is bijgevoegd bij de publicatie en **kan tot uiterlijk 19 december 2025 ingediend worden** via [omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl](mailto:omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl).

Tijdens de informatiefase zal een nota van inlichtingen worden bijgehouden, met alle vragen en antwoorden die binnenkomen vanaf het moment van publicatie tot het moment dat de inschrijving sluit.

Deze brochure, het inschrijfformulier en de concept-koopovereenkomst zijn bijgevoegd bij de publicatie. Iedereen die geïnteresseerd is, kan deze brochure alsmede andere relevante informatie opvragen per e-mail. Ook vragen kunnen per e-mail gesteld worden. Indien gewenst is een persoonlijk gesprek of afspraak ook mogelijk.

### Openbare selectieprocedure

Afhankelijk van het type en de omvang van hetgeen verkocht wordt, kan gekozen worden voor een eenvoudige selectieprocedure op basis van bieding, of een getrapte selectieprocedure. Er is bij de verkoop van dit perceel gekozen voor een getrapte selectieprocedure. Alleen potentiële kopers die zich hebben ingeschreven op het inschrijfformulier, kunnen deelnemen aan de openbare selectieprocedure.

Een speciale voorwaarde bij inschrijving voor de verkoop van het perceel is dat de toekomstige ontwikkeling moet voldoen aan de zes randvoorwaarden die hierboven zijn beschreven. Inschrijvers moeten door middel van het aanleveren van een plantoelichting van maximaal vier A4'tjes laten zien dat en hoe het plan kan voldoen aan deze randvoorwaarden.

Tegelijkertijd met het indienen van de plantoelichting moet ook de officiële bieding gedaan worden. Het bod dient de volgende gegevens te bevatten:



- De rechtspersoon (en rechtsgeldige vertegenwoordiger daarvan) of natuurlijk persoon die de koop aangaat en de adresgegevens van deze persoon
- Het bedrag, exclusief BTW
- Bij de realisatie van huurwoningen: Het aantal te realiseren huurwoningen en het gemiddelde aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (GBO) en bruto-vloeroppervlakte (BVO) per woning
- Bij de realisatie van koopwoningen: Het aantal te realiseren koopwoningen en het gemiddelde aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (GBO) en bruto-vloeroppervlakte (BVO) per woning
- Bij de realisatie van andere functies: het te realiseren aantal m2 GBO en bruto-vloeroppervlakte (BVO) per functie

De onderliggende grondwaarde voor koopappartementen is hoger dan die voor huurappartementen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Een bod op basis van huurappartementen wordt daarom door de gemeente fictief naar boven gecorrigeerd om biedingen op basis van koop- en huurappartementen met elkaar te kunnen vergelijken. De gemeente gebruikt hiervoor gegevens van een externe adviseur.

**De plantoelichting en het bod kunnen tot uiterlijk 19 maart 2026 bij ons ingediend worden via [omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl](mailto:omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl).**

Alleen potentiële kopers die kunnen laten zien of en hoe aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 3 wordt voldaan, kunnen meedoen aan de selectieprocedure.

### Afronding openbare selectieprocedure

Als er meerdere inschrijvers meedoen aan de procedure, zal het perceel verkocht worden aan de inschrijver met het hoogste bod. Bij meerdere inschrijvers met hetzelfde bod, vindt er een loting plaats op een nader te bepalen tijdstip en plaats. De loting wordt verzorgd door een notaris.

De beoogde verkoop aan de gegadigde met het hoogste bod (of aan de winnaar van de loting) wordt medegedeeld aan alle deelnemers aan de selectieprocedure. Na deze mededeling is er een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure dan de beoogde koper in de gelegenheid worden gesteld om bij de civiele rechter beroep in te stellen tegen de beoogde grondverkoop. Eventueel kan er binnen deze termijn ook een klacht bij het college ingediend worden. De termijn van 20 kalenderdagen wordt enkel gedeeld met de gegadigden. Er wordt niet opnieuw gepubliceerd in het digitale gemeenteblad of elders.

Indien binnen de eerdergenoemde termijn sprake is van beroep, moet het oordeel van de rechter afgewacht worden en dient er gehandeld te worden naar dat oordeel. Indien binnen de eerdergenoemde termijn sprake is van een klacht, moet het oordeel van het college afgewacht worden en dient er gehandeld te worden naar dat oordeel.

### Ondertekening koopovereenkomst door potentiële koper

De gemeente is gerechtigd om nadere (financiële) bewijsstukken te vragen waaruit blijkt dat de potentiële koper in staat is om de noodzakelijke investeringen te doen. Tevens zal de gemeente de verkoop afhankelijk stellen van de uitkomst van een integriteitsonderzoek (Wet Bibob). Indien deze zaken in orde zijn en indien binnen de eerdergenoemde termijn geen beroep of klacht is ontvangen, kan overgegaan worden tot ondertekening van de koopovereenkomst door de potentiële koper. Er wordt ook hier niet opnieuw gepubliceerd in het gemeenteblad of elders.

Ondertekening van de koopovereenkomst leidt tot de verplichting van betaling van 10% van de koopprijs ex BTW alvorens het college een verkoopbesluit neemt.

### Wensen en bedenkingenprocedure gemeenteraad

De gemeenteraad wordt betrokken bij het verkoopproces door een wensen en bedenkingenprocedure. Het college neemt de opmerkingen van de gemeenteraad mee bij haar verkoopbesluit.

Indien de gemeente als gevolg van de uitkomsten van de wensen en bedenkingenprocedure niet overgaat tot sluiten van de koopovereenkomst, wordt het aanbetaalde bedrag met ophoging van wettelijke rente teruggestort. De gemeente behoudt zich dan het recht om met een andere partij tot koop/verkoop te komen of de procedure stop te zetten.

### Ondertekening koopovereenkomst door gemeente

Nadat het college een verkoopbesluit genomen heeft, kan de koopovereenkomst getekend worden door de burgemeester of de gedelegeerde wethouder. Dit zal gebeuren onder toezicht van een notaris.

### Formele afwikkeling koop

Uiterlijk drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst dient het perceel volledig te zijn betaald en juridisch te zijn geleverd.