

bijlage 01 kaart gebieden TPN Horst aan de Maas (170516)	1
bijlage 02 kaart bestemmingsplan (170623)	2
bijlage 03 kaart exploitatieplangebied (170516)	3
bijlage 04 kaart fasering (170516)	4
bijlage 05 kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (170614)	5
bijlage 06 kaart eigendommen (170516)	6
bijlage 07 kaart bestaande situatie (170516)	7
bijlage 08 kaart verwervingen (170516)	8
bijlage 09 kaart situering persriool (170606)	9
bijlage 10 kaart verlegging Gekkengraaf en WBL riooltransportleiding (170516)	10
bijlage 11 kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (170614)	11
bijlage 12 kaart verkaveling (170516)	12
bijlage 13 Kwalitatieve uitgangspunten openbare ruimte (171016)	13
bijlage 14 Inkoopbeleid 2014 Horst aan de Maas januari 2014 (170413)	15
bijlage 15 Resultaten marktanalyse gronduitgifteprijsen (170512)	17
bijlage 16 Planschaderisico-analyse	31
bijlage 17 Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar (170608)	72
Bijlage 18 Samenvattend overzicht taxatiewaarde (170621)	108
Bijlage 19 Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (	109
bijlage 20 Toerekening kosten persriool (170621)	110
bijlage 21 Invulling plankostenscan (170621)	111
bijlage 22 Overzicht macro aftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen (170619)	114
bijlage 23 Ruimte gebruik per eigendom (170619)	115
bijlage 24 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie (170619)	116
bijlage 25 Gewogen eenheden totaal gebied (170619)	121
bijlage 26 Gewogen eenheden per eigendom (170619)	122
bijlage 27 Bijdrage per eigendom (170619)	126
bijlage 28 Bijdrage per kavel (170619)	131





**Legenda**

Plangebied  
 plangebied

Verklaringen  
 ondergrond

**Bestemmingen**  
 enkelbestemmingen  
 BT Bedrijventerrein  
 G Groen  
 N Natuur  
 V Verkeer  
 WA Water

dubbelbestemmingen  
 L-R Leiding - Riool  
 L-W Leiding - Water

**Aanduidingen**  
 gebiedsaanduidingen  
 milieuzone - geurzone  
 overige zone - groenstructuur  
 wetgevingszone - verwerking in de naaste toekomst

functieaanduidingen  
 (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2  
 (bs4.2) bedrijf tot en met categorie 4.2  
 (os) ontsluiting

maatvoeringsaanduidingen  
 (B) maximum bouwhoogte (m)

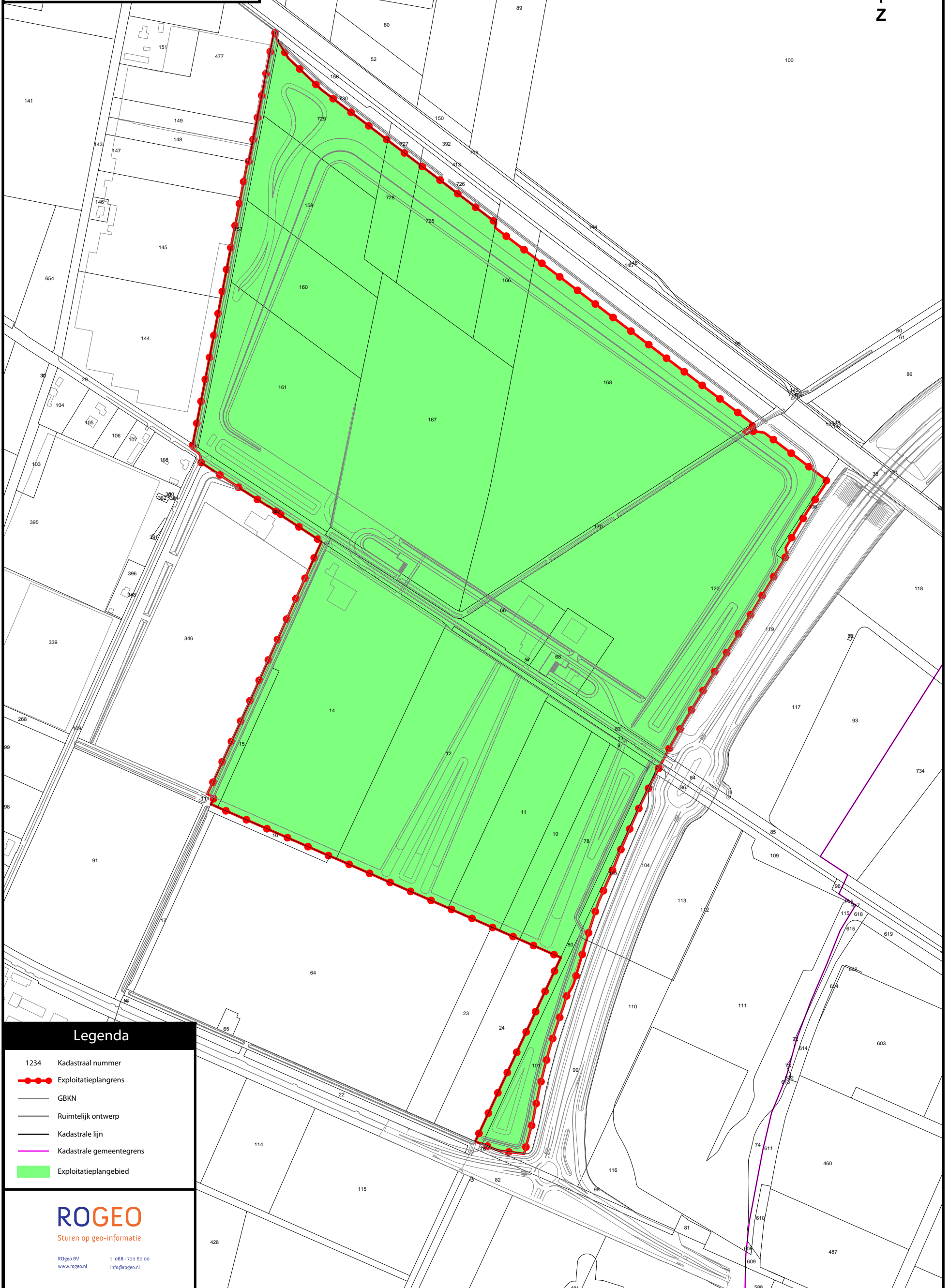
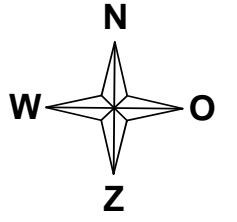
Gemeente Horst aan de Maas

Bestemmingsplan  
 Klaver 5, fase 1



Indieningsvorm : concept	
Getekend : SH	Vastgesteld : datum
Datum : 23-6-2017	
Schaal : 1:2000	
Projectleider : G. van Wijk	Vestiging : Maastricht

wijz. : -	
wijz. : -	
wijz. : -	

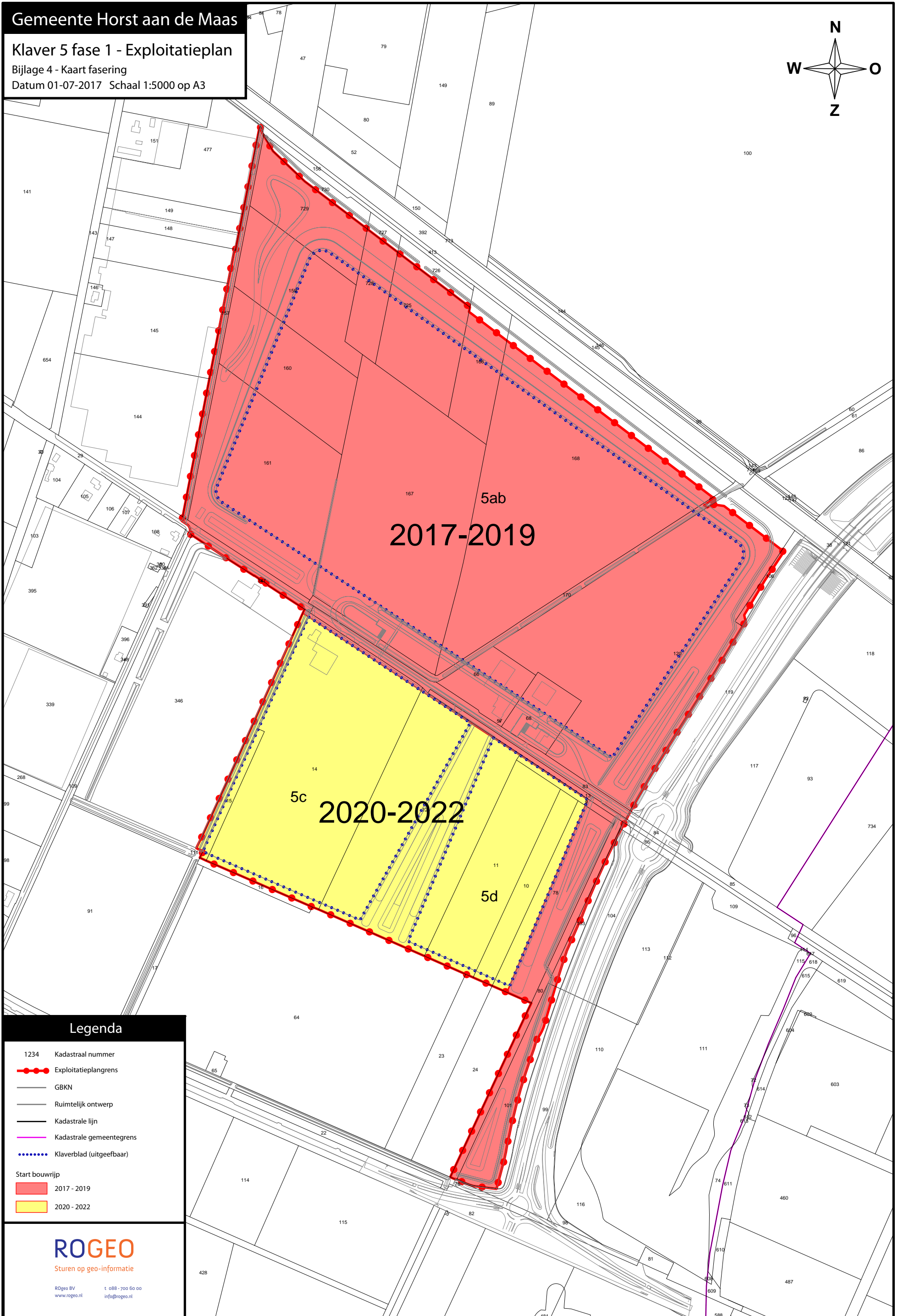
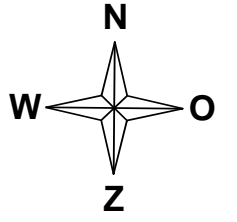


Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Exploitatieplangebied

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t. 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl



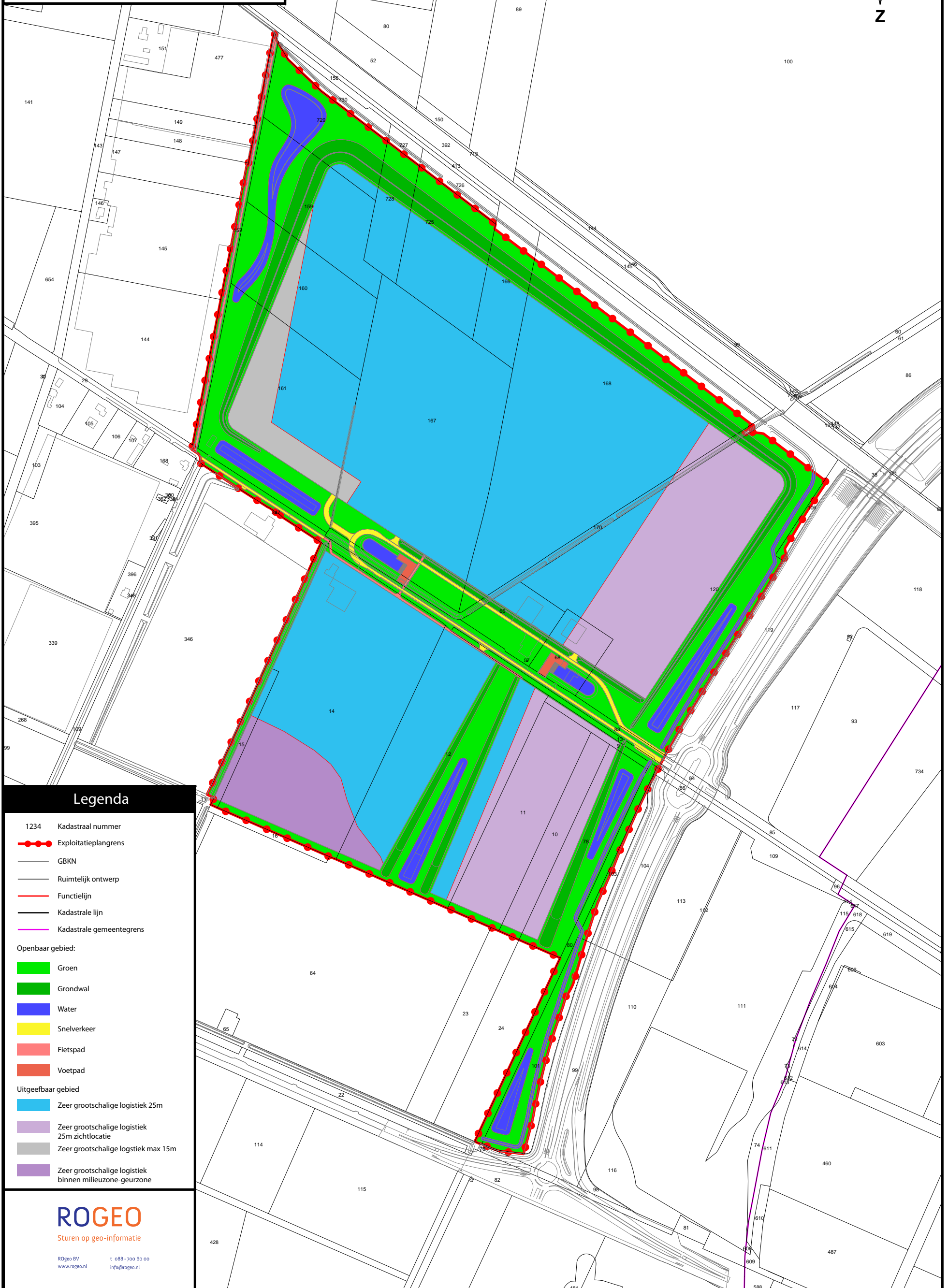
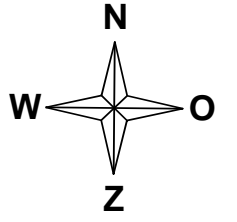
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Klaverblad (uitgeefbaar)

- Start bouwrijp
- 2017 - 2019
  - 2020 - 2022

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t. 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl



Legenda

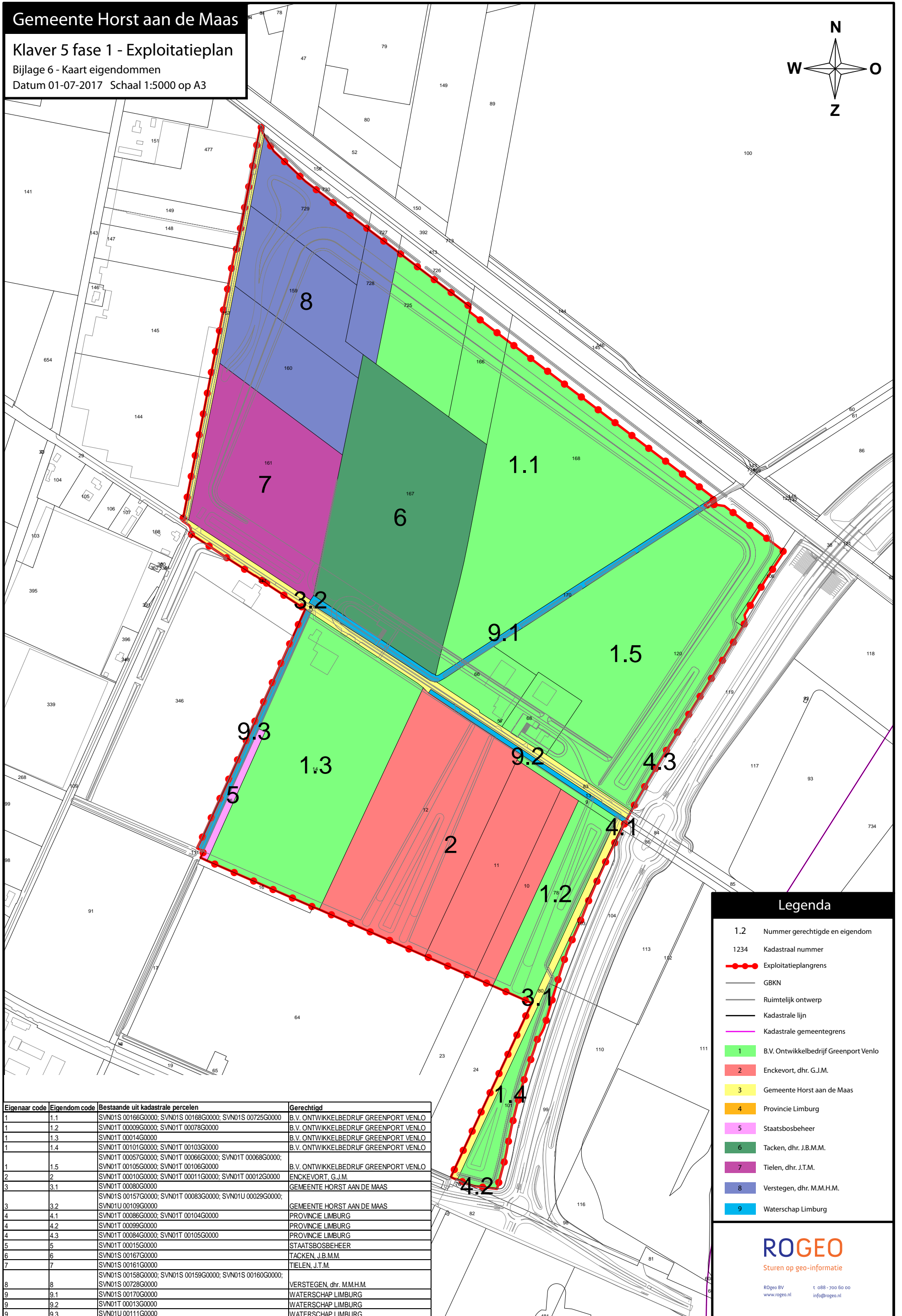
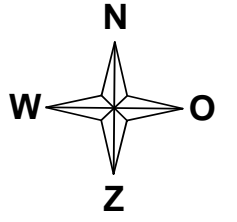
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
  
- Openbaar gebied:
- Groen
- Grondwal
- Water
- Snelverkeer
- Fietspad
- Voetpad
  
- Uitgeefbaar gebied
- Zeer grootschalige logistiek 25m
- Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie
- Zeer grootschalige logistiek max 15m
- Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone

# Gemeente Horst aan de Maas

## Klaver 5 fase 1 - Exploitatieplan

Bijlage 6 - Kaart eigendommen

Datum 01-07-2017 Schaal 1:5000 op A3



Eigenaar code	Eigendom code	Bestaande uit kadastrale percelen	Gerechtigd
1	1.1	SVN01S 00166G0000; SVN01S 00168G0000; SVN01S 00725G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
1	1.2	SVN01T 00009G0000; SVN01T 00078G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
1	1.3	SVN01T 00014G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
1	1.4	SVN01T 00101G0000; SVN01T 00103G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
1	1.5	SVN01T 00057G0000; SVN01T 00066G0000; SVN01T 00068G0000; SVN01T 00105G0000; SVN01T 00106G0000	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO
2	2	SVN01T 00010G0000; SVN01T 00011G0000; SVN01T 00012G0000	ENCKEVORT, G.J.M.
3	3.1	SVN01T 00080G0000	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS
3	3.2	SVN01S 00157G0000; SVN01T 00083G0000; SVN01U 00029G0000; SVN01U 00109G0000	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS
4	4.1	SVN01T 00086G0000; SVN01T 00104G0000	PROVINCIE LIMBURG
4	4.2	SVN01T 00099G0000	PROVINCIE LIMBURG
4	4.3	SVN01T 00084G0000; SVN01T 00105G0000	PROVINCIE LIMBURG
5	5	SVN01T 00015G0000	STAATSBOSSBEHEER
6	6	SVN01S 00167G0000	TACKEN, J.B.M.M.
7	7	SVN01S 00161G0000	TIELEN, J.T.M.
8	8	SVN01S 00158G0000; SVN01S 00159G0000; SVN01S 00160G0000; SVN01S 00728G0000	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.
9	9.1	SVN01S 00170G0000	WATERSCHAP LIMBURG
9	9.2	SVN01T 00013G0000	WATERSCHAP LIMBURG
9	9.3	SVN01U 00111G0000	WATERSCHAP LIMBURG

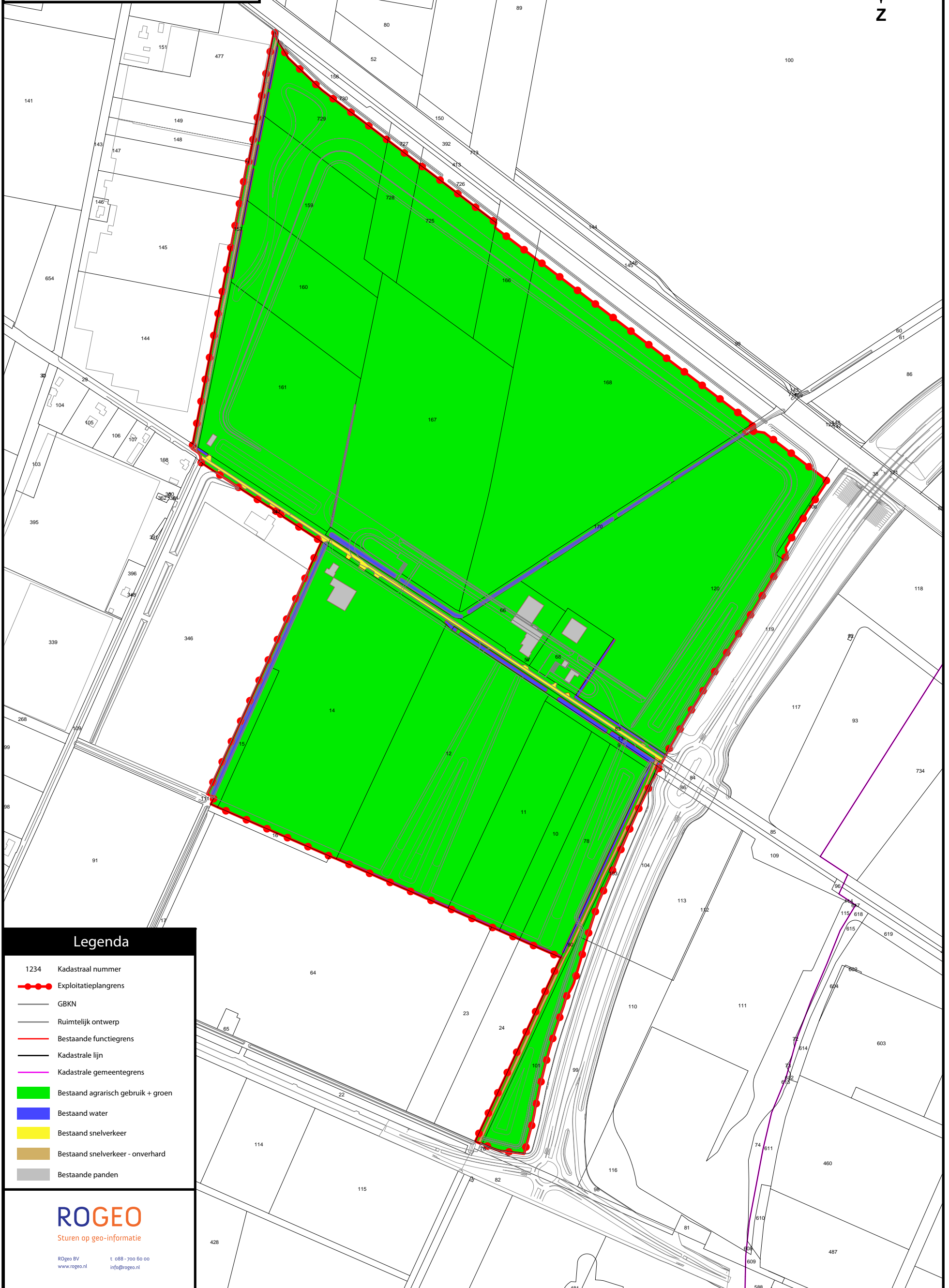
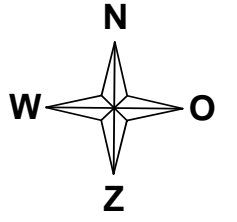
### Legenda

- 1.2 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- 1 B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
- 2 Enckevort, dhr. G.J.M.
- 3 Gemeente Horst aan de Maas
- 4 Provincie Limburg
- 5 Staatsbosbeheer
- 6 Tacken, dhr. J.B.M.M.
- 7 Tielen, dhr. J.T.M.
- 8 Verstege, dhr. M.M.H.M.
- 9 Waterschap Limburg

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV  
www.rogeo.nl

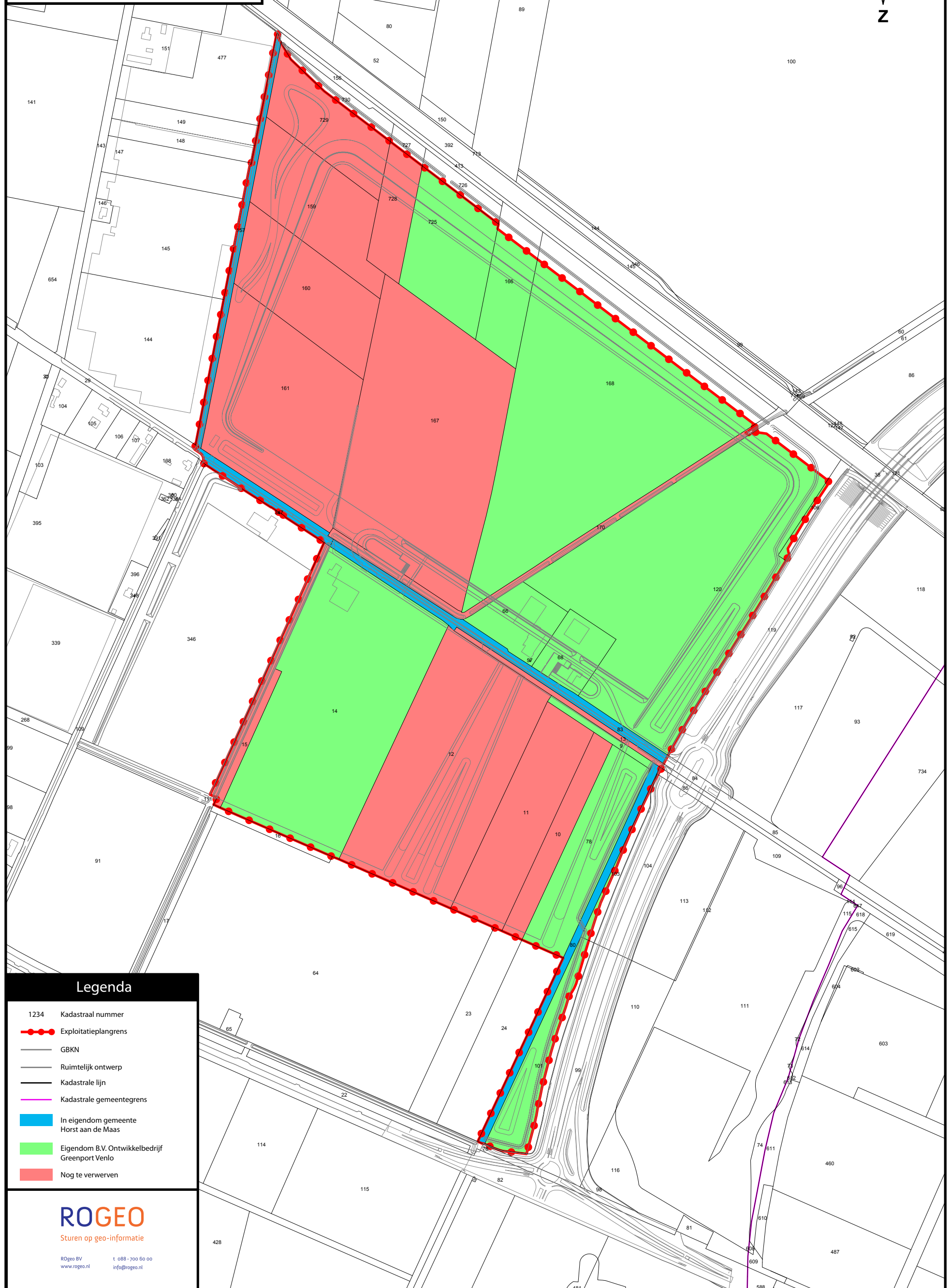
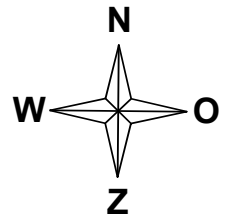
t 088 - 700 50 00  
info@rogeo.nl



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Bestaande functiegrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Bestaand agrarisch gebruik + groen
- Bestaand water
- Bestaand snelverkeer
- Bestaand snelverkeer - onverhard
- Bestaande panden





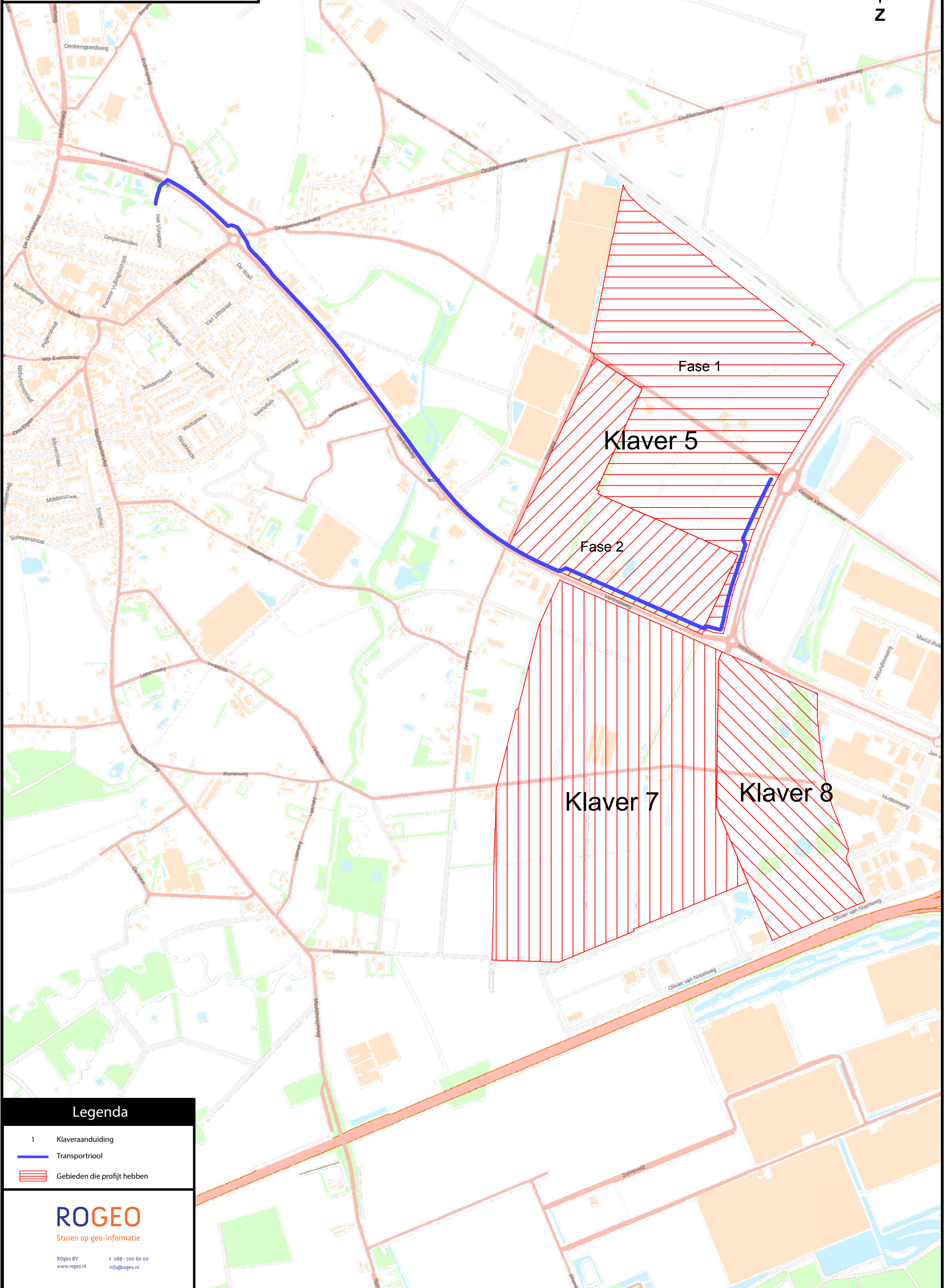
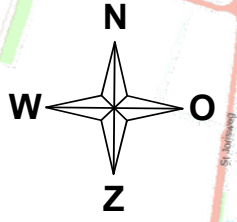
**Legenda**

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- In eigendom gemeente Horst aan de Maas
- Eigendom B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
- Nog te verwerven

**ROGEO**

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t: 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl



Legenda

- 1 Klaveraanduiding
- Transportriool
- Gebieden die profijt hebben

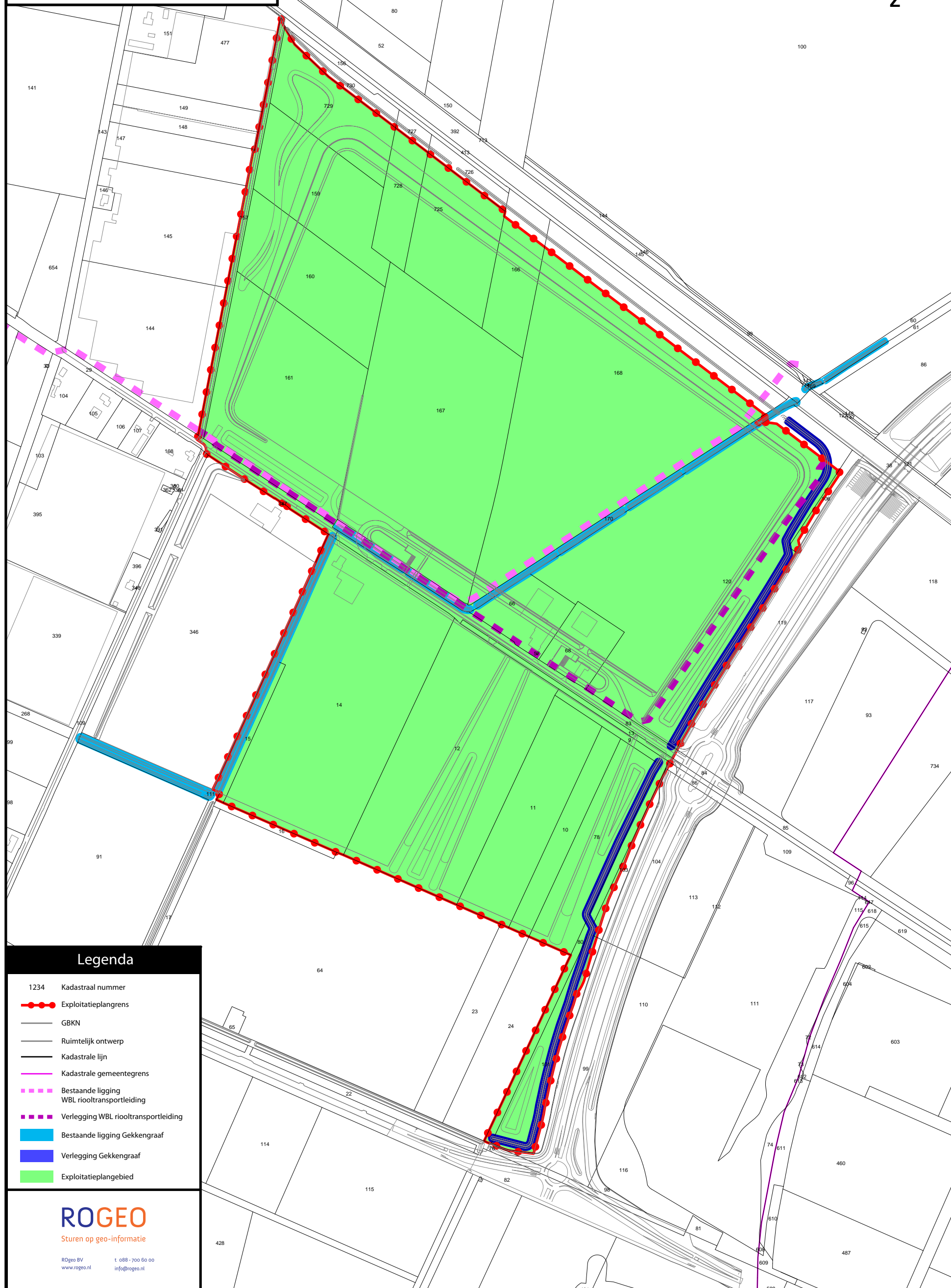
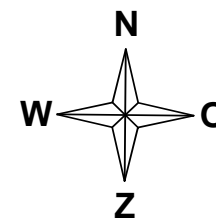
**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t. 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

Klaver 5 fase 1 - Exploitatieplan

Bijlage 10 - Kaart verlegging Gekkengraaf  
en WBL riooltransportleiding

Datum 01-07-2017 Schaal 1:5000 op A3



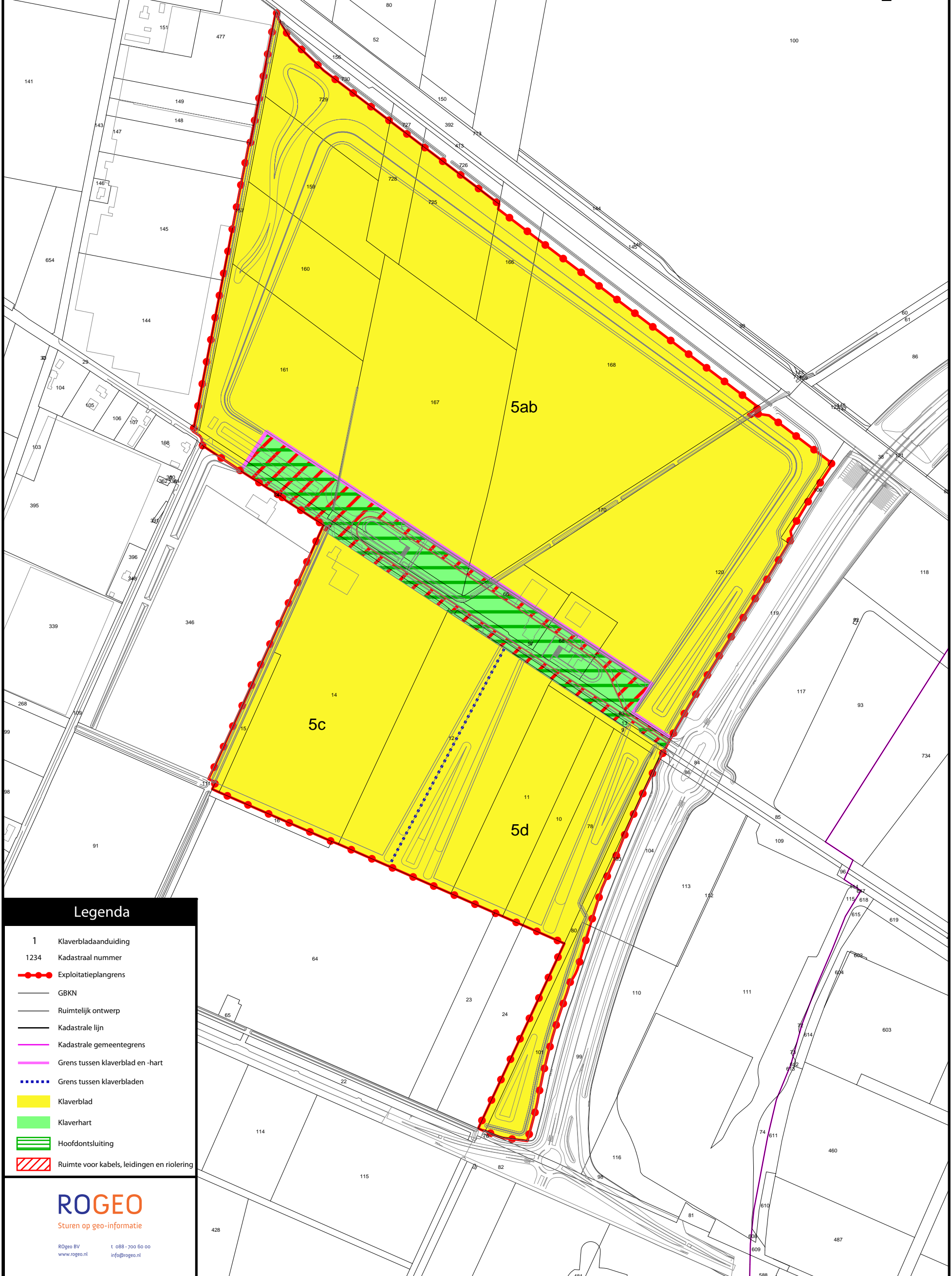
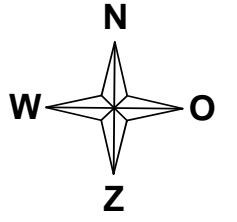
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Bestaande ligging WBL riooltransportleiding
- Verlegging WBL riooltransportleiding
- Bestaande ligging Gekkengraaf
- Verlegging Gekkengraaf
- Exploitatieplangebied

**ROGEO**

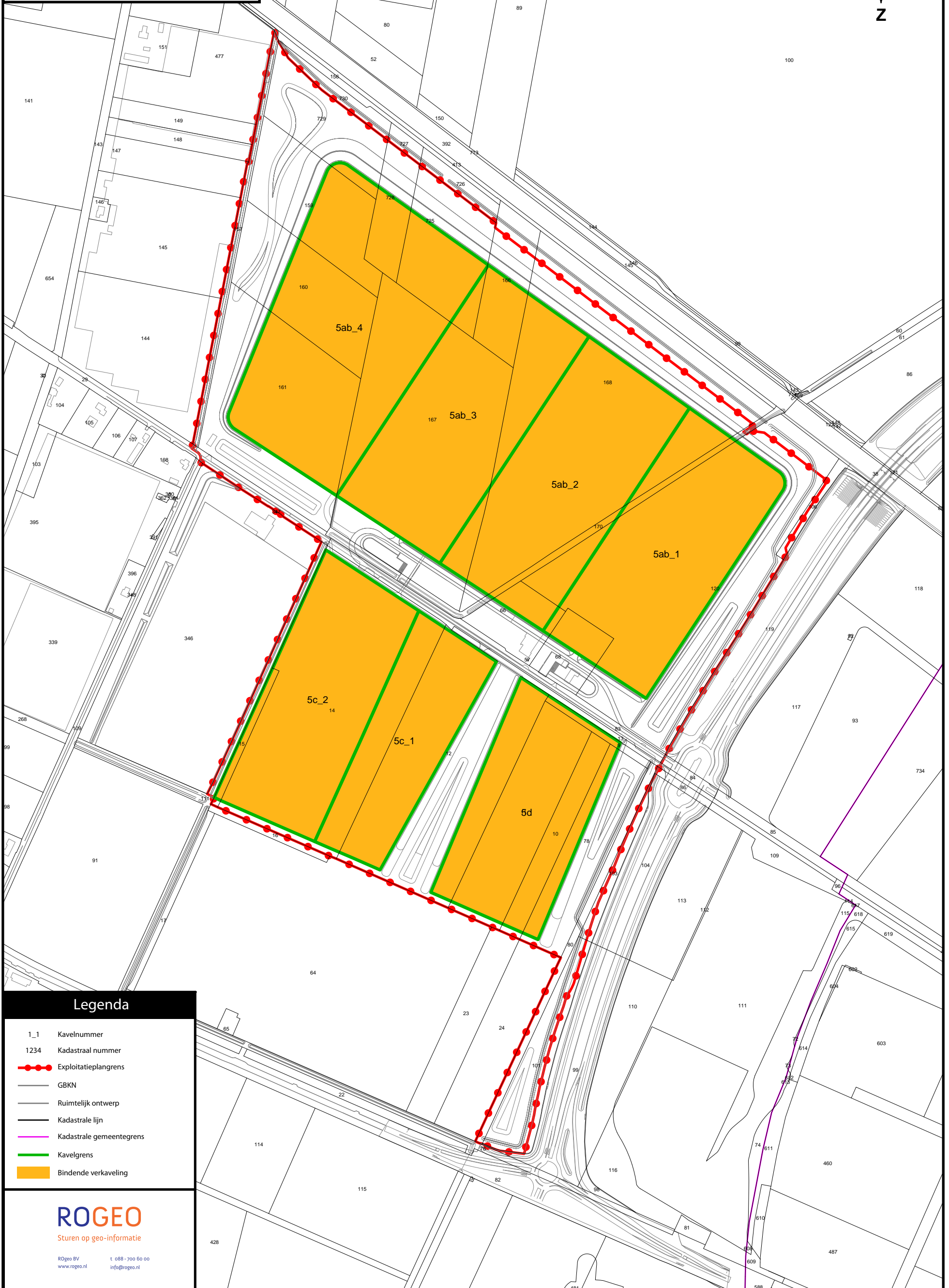
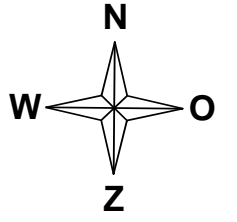
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t: 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl



Legenda

- 1 Klaverbladaanduiding
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Grens tussen klaverblad en -hart
- Grens tussen klaverbladen
- Klaverblad
- Klaverhart
- ▨ Hoofdonsluiting
- ▨ Ruimte voor kabels, leidingen en riolering



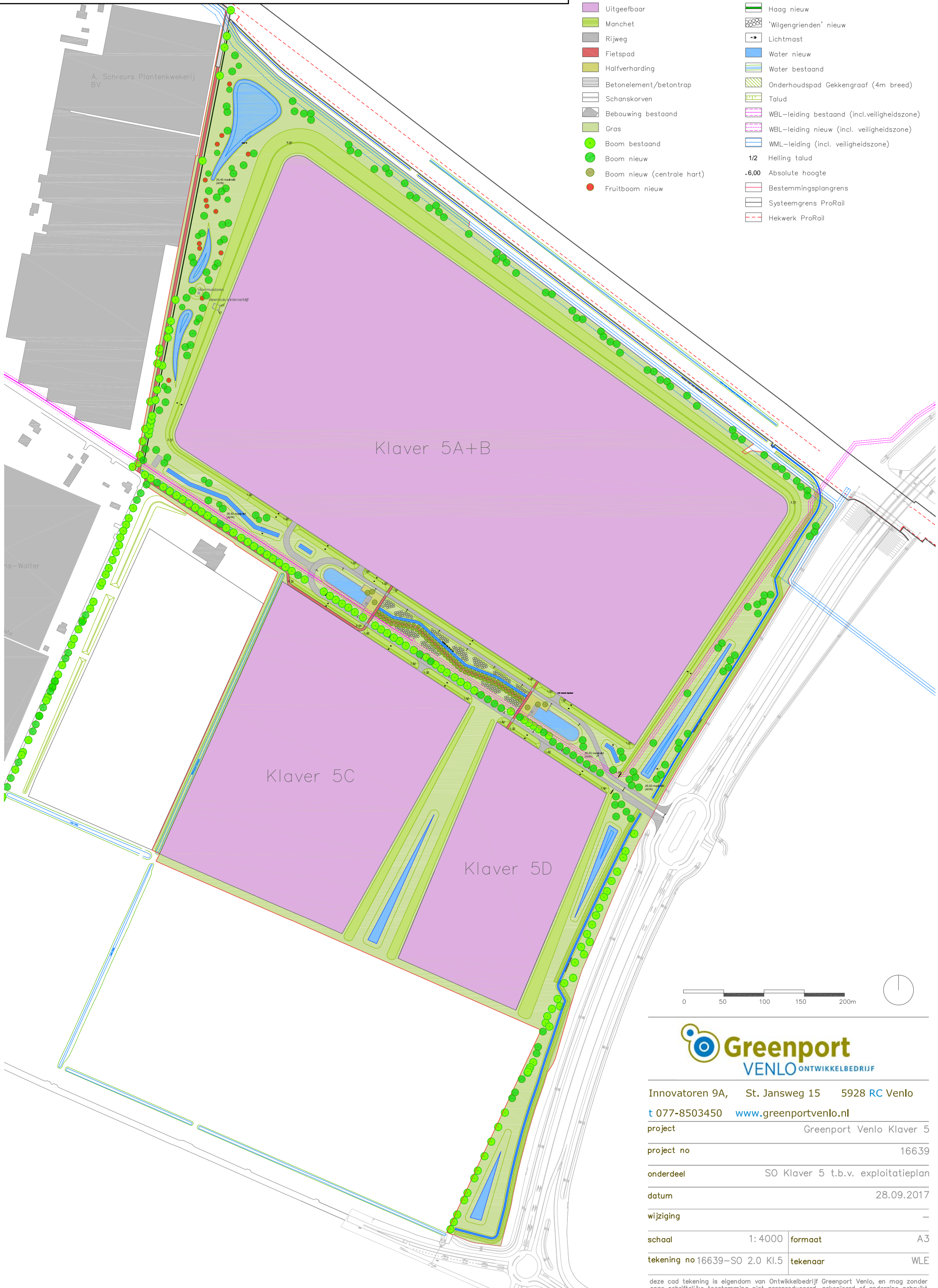
Legenda

- 1\_1 Kavelnummer
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale gemeentegrens
- Kavelgrens
- Bindende verkaveling

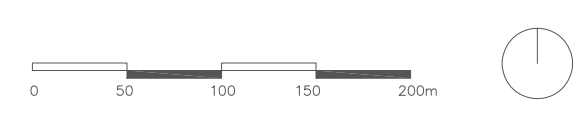
**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t: 088 - 700 60 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

# bijlage 13 Kwalitatieve uitgangspunten openbare ruimte

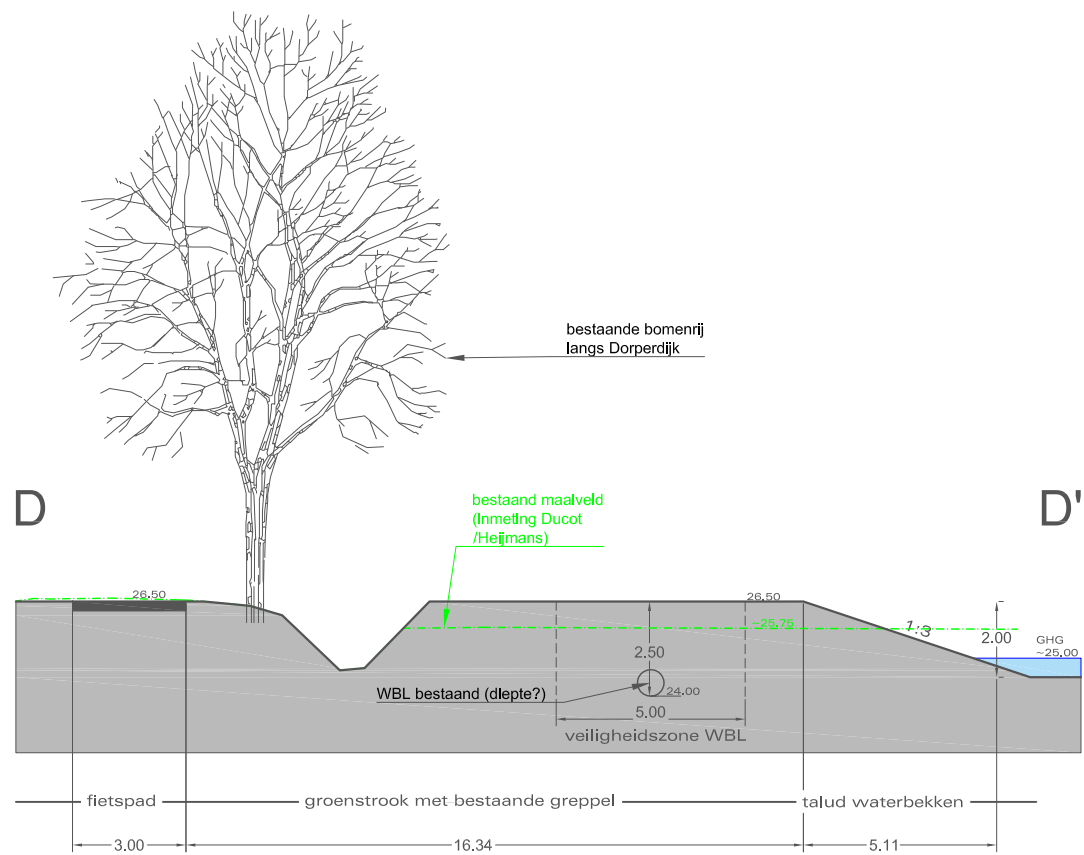
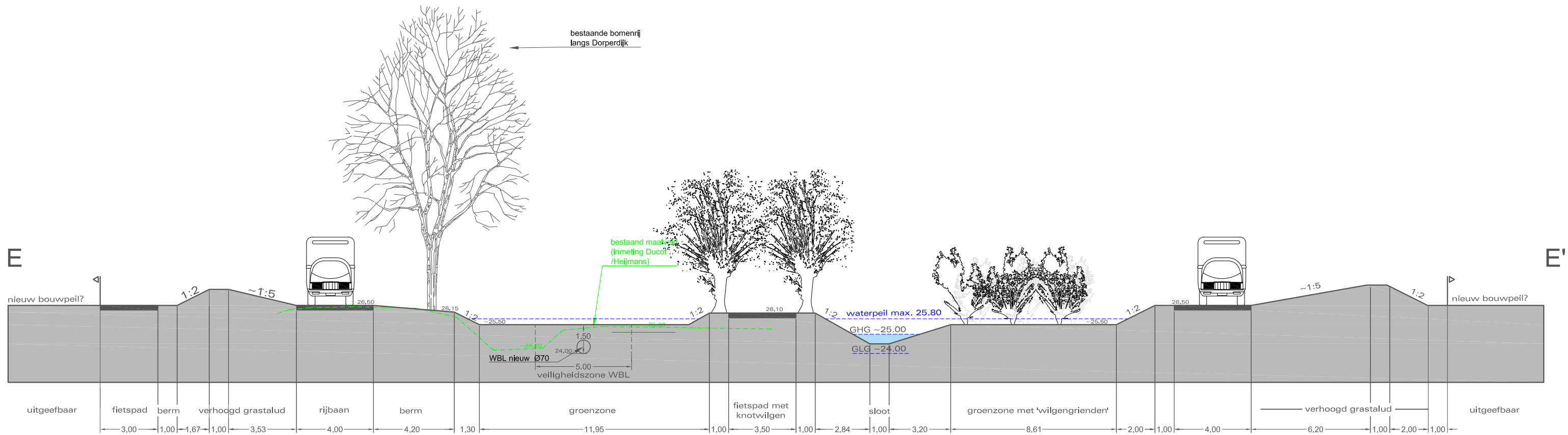


- Legenda**
- Uitgeefbaar
  - Manchet
  - Rijweg
  - Fietspad
  - Halfverharding
  - Betonelement/betontrap
  - Schanskorven
  - Bebouwing bestaand
  - Gras
  - Boom bestaand
  - Boom nieuw
  - Boom nieuw (centrale hart)
  - Fruitboom nieuw
  - Haag nieuw
  - 'Wilgengrienden' nieuw
  - Lichtmast
  - Water nieuw
  - Water bestaand
  - Onderhoudspad Gekkengraaf (4m breed)
  - Talud
  - WBL-leiding bestaand (incl. veiligheidszone)
  - WBL-leiding nieuw (incl. veiligheidszone)
  - WML-leiding (incl. veiligheidszone)
  - 1/2 Helling talud
  - .6.00 Absolute hoogte
  - Bestemmingsplangrens
  - Systeemgrens ProRail
  - Hekwerk ProRail



Innovatoren 9A, St. Jansweg 15 5928 RC Venlo	
t 077-8503450 <a href="http://www.greenportvenlo.nl">www.greenportvenlo.nl</a>	
project	Greenport Venlo Klaver 5
project no	16639
onderdeel	SO Klaver 5 t.b.v. exploitatieplan
datum	28.09.2017
wijziging	-
schaal	1: 4000
formaat	A3
tekening no 16639-SO 2.0 Kl.5	tekenaar WLE

deze cad tekening is eigendom van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet gereproduceerd, gekopieerd of anderszins gebruikt worden © 2011



**Inkoopbeleid gemeente Horst aan de Maas****Januari 2014**Wat zijn de stappen?

1. Welk soort opdracht betreft het?
2. Wat is de opdrachtwaarde?
3. Bepaal de inkoopstrategie / de aanbestedingsprocedure.
4. Heb aandacht voor:
  - a. Duurzaam inkopen
  - b. Social Return
  - c. Lokale ondernemers / MKB
5. Welke gunningsmethodiek is van toepassing?

**1. Soort Opdracht**

Betreft het een Levering, Dienst of Werk?

**2. Opdrachtwaarde**De opdrachtwaarde (excl. BTW) is de totale waarde over de gehele looptijd van het contract, incl. optie jaren en/of verlengingen.

Betreft het een contract voor onbepaalde tijd (of een contract zonder prijsvermelding) dan dient uitgegaan te worden van contractwaarde over 4 jaar (maandelijks bedrag x 48).

Aandachtspunten:

Inkopen vanaf <b>€5.000</b>	- Toepassing van Alg. Inkoopvoorwaarden gemeente Horst a/d Maas - Registratie van offerte binnen Corsa
Inkopen vanaf <b>€25.000</b>	- Invulling <b>Startformulier Inkoop</b> , tevens registratie binnen Corsa

**3. Inkoopstrategie / Aanbestedingsprocedure**

Type aanbesteding	Drempelbedrag opdrachtwaarde (excl. BTW)		
	Levering	Dienst	Werk (#)
Enkelvoudig onderhandse aanbesteding (1-op-1 gunnen)	< € 25.000	< € 25.000	< € 25.000
Per geval aanbestedingskeuze goed motiveren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelvoudig onderhands</li> <li>• Meervoudig onderhands*</li> <li>• Nationaal openbaar</li> </ul>	€ 25.000 – € 207.000	€ 25.000 – € 207.000	€ 25.000 – € 5.186.000
Europese aanbesteding	> EU-drempel: € 207.000	> EU-drempel: € 207.000	> EU-drempel: € 5.186.000

\* Minimaal 3 offertes, waarvan tenminste 1 lokale/regionale partij.

(#)voor de uitvoering van werken en voor de uitvoering van technische installatiewerken is het ARW van toepassing



De Aanbestedingswet 2012 (incl. Gids Proportionaliteit) acht onderstaande aanbestedingsprocedure in relatie tot de geraamde opdrachtwaarde proportioneel:

Opdrachtwaarde Leveringen / Diensten	Aanbestedingsprocedure	Opdrachtwaarde Werken
< € 25.000	Enkelvoudig onderhands (1-op-1 gunnen)	< € 50.000
€ 25.000 - € 125.000	Meervoudig onderhands (min. 3 / max. 5 inschrijvers)	€ 50.000 - € 1.500.000
€ 125.000 - € 207.000	Nationaal openbaar (TenderNed)	€ 1.500.000 - € 5.186.000
> € 207.000	Europees (TenderNed)	> € 5.186.000

### **Motivering**

Indien de aanbestedingsprocedure afwijkt van datgeen wat proportioneel geacht wordt, zie bovenstaande tabel, dient deze keuze goed gemotiveerd te worden. Hoe groter de afwijking, hoe steekhoudender de motivering!

### **Grensoverschrijdend belang**

Ook onder de Europese drempelwaarde moet je nagaan of er sprake kan zijn van grensoverschrijdend belang. De vraag hierbij is: *Zou een buitenlandse onderneming interesse hebben in deze opdracht én zou deze ook door hen uitgevoerd kunnen worden?*

Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn de geografische ligging, de opdrachtwaarde, de aard van de opdracht en de mate van buitenlandse interesse in het recente verleden voor vergelijkbare opdrachten.

Indien sprake is van "grensoverschrijdend belang" dient een passende mate van openbaarheid betracht te worden. Dit kan dus per geval verschillend zijn.

## **4. Aandachtspunten**

### Duurzaamheid

Gemeente committeert zich minimaal aan de opgestelde duurzaamheidseisen van de rijksoverheid. Deze duurzaamheidscriteria zijn terug te vinden op <http://pianoo.nl/duurzaaminkopen/criteria>.

### Social Return

Social return is het opnemen van "sociale voorwaarden, eisen en wensen" bij opdrachten voor diensten (> € 50.000) en werken (> € 100.000).

### Lokale ondernemers Horst aan de Maas

Doelstelling gemeente ten aanzien van lokale ondernemers:

1. Betrek zoveel mogelijk lokale MKB bij het één-op-één gunnen van opdrachten.
2. Betrek bij meervoudig onderhands procedure (indien mogelijk) minimaal één lokale/regionale ondernemer.

## **5. Gunningsmethodiek**

Gun op basis van "Economisch Meest Voordelige Inschrijving" (EMVI).

Laat naast Prijs ook Kwalitatieve aspecten meewegen in de gunning.

Waar liggen de verantwoordelijkheden?

Opdrachtwaarde (exc. btw)	Keuzes (procedure / inschrijvers)	Gunning opdracht
< € 25.000	Medewerker	Medewerker
€ 25.000 - € 75.000	Medewerker	Teammanager/Senior
> € 75.000	Teammanager/Senior	Afdelingsmanager

**stec  
groep**



# Marktconforme uitgifteprijsen Klaver 5

Stec Groep aan gemeente Horst aan de Maas

Hub Ploem & Robert Wursten  
12 mei 2017

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
<b>2</b>	<b>Locatie en profiel Klaver 5</b>	<b>4</b>
2.1	Locatiekenmerken Klaver 5.....	4
2.2	Uitgangspunten Trade Port Noord.....	5
2.2.1	Beschikbare kavels.....	5
2.2.2	Grondprijsontwikkeling (logistieke) bedrijventerreinen in Greenport Venlo.....	5
<b>3</b>	<b>Marktconforme grondprijzen</b>	<b>7</b>
3.1	Grondprijzen liggen tussen € 120 en € 130 per m <sup>2</sup> kavel, afhankelijk van ligging en functie; afslag nodig op kavel in geurzone.....	7
3.2	Uitgiftetempo zeer volatiel: 1 á 2 vestigers per jaar realistisch .....	8
<b>Bijlagen10</b>		
A.	Uitgangspunten residuele grondprijzen.....	10
B.	Logistieke grondprijzen in de regio.....	14

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie en vragen

In de oksel van de A67 en A73 wordt Trade Port Noord ontwikkeld. Hier wordt gefaseerd ruimte gemaakt voor (onder andere) logistieke bedrijvigheid. In verschillende fases zijn hier bedrijfskavels (Klavers) ontwikkeld. Voor de toekomst staat ook de ontwikkeling van Klaver 5 op de planning. Klaver 5 ligt op grondgebied van gemeente Horst aan de Maas. Origineel werd gedacht aan een ontwikkeling van dit gebied na 2025. Omdat de regio Venlo-Venray zeer in trek is bij logistieke bedrijven – en omdat de ontwikkeling van het Horster deel van Klaver 3 nog niet aanstaande is - wilt u vervroegd overgaan tot de ontwikkeling van Klaver 5, fase 1. Als input voor het exploitatieplan verzoekt u ons om marktconforme grondprijzen op te stellen voor Klaver 5, fase 1.

In dit advies hanteren we de residuele grondprijsystematiek voor het bepalen van de waarde van de grond gelet op de bestemming. Met deze systematiek wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Bovendien rekenen we met een aantal voorkomende cases als basis (norm) voor de grondprijsbepaling en differentiatie binnen het plangebied.

In het volgende hoofdstuk leest u meer over Klaver 5 (fase 1). In hoofdstuk drie ons advies. In bijlage A vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie voor de bepaling van de residuele grondwaarde.

# 2 Locatie en profiel Klaver 5

## 2.1 Locatiekenmerken Klaver 5

Klaver 5 maakt onderdeel uit van Trade Port Noord. Trade Port Noord ligt op grondgebied van zowel Venlo als Horst aan de Maas. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. bedrijventerrein Trade Port Noord.

Tabel 1: Locatiekenmerken Klaver 5

Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ten westen van A73 en ten noorden van A67</li> <li>Bereikbaarheid auto: het terrein ligt nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen).</li> <li>Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 8km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU)</li> <li>Bereikbaarheid spoor: Railterminal op terrein is voorzien.</li> </ul>
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het exploitatieplan voor Klaver 5 maakt onderscheid in twee categorieën: zeer grootschalige logistiek op niet-zicht locaties en zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties. Tevens is de vestiging van grootschalige maakindustrie mogelijk op het terrein.</li> </ul>
Bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>41 hectare netto uitgeefbaar in fase 1 (deel a en b). Fase 2 staat voor later op de planning.</li> <li>Milieucategorieën tot en met 4.2</li> <li>Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter).</li> <li>Bebouwingspercentage 100%, nadere vereisten.</li> <li>Grootschalig kavels van 10 hectare of groter.</li> </ul>

Figuur 1: Verkavelingskaart Klaver 5 fase 1 en Trade Port Noord





## 2.2 Uitgangspunten Trade Port Noord

Omdat op Klaver 5 nog geen uitgeefbare gronden zijn, bekijken we hieronder de ontwikkelingen op Trade Port Noord en vergelijken dit met Klaver 5.

### 2.2.1 Beschikbare kavels

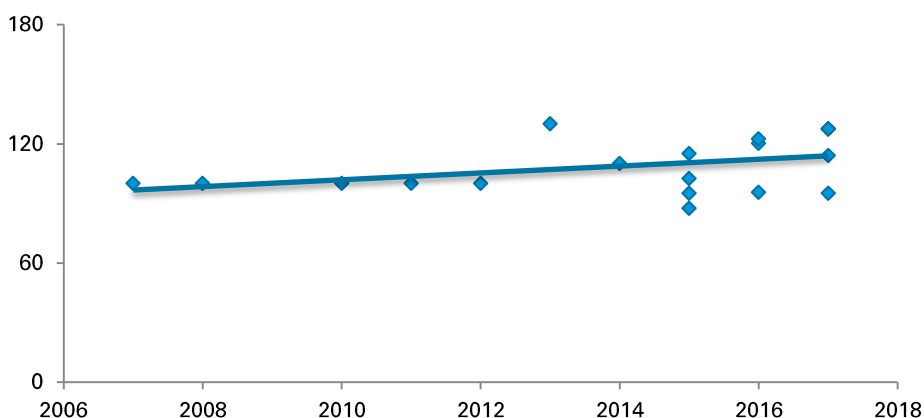
Op Trade Port Noord zijn momenteel nog diverse kavels uitgeefbaar. In totaal is nog circa 56 hectare (vrij) beschikbaar op Trade Port Noord. Daarnaast is circa 28 hectare verkocht maar nog niet geleverd of in gebruik genomen (waaronder klaver 2a en 2e van Canon) en is circa 12 hectare in optie uitgegeven. Het kleinste zelfstandige kavel is circa 5 hectare groot (reeds in optie), het grootste kavel nog beschikbare kavel is bijna 15 hectare. Op diverse kavels spelen leads voor uitgifte op korte termijn.

Het voornemen bestaat met het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 circa 41 hectare netto uitgeefbare grond mogelijk te maken.

### 2.2.2 Grondprijsontwikkeling (logistieke) bedrijventerreinen in Greenport Venlo

We zien op Trade Port Noord dat de gerealiseerde prijzen in de afgelopen jaren tussen € 100 en € 130 per m<sup>2</sup> liggen. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de gerealiseerde prijzen in het gebied. We zien dat de gerealiseerde grondprijzen door de tijd heen stijgen.

Figuur 2: Realisatie (range) grondprijs logistiek bedrijventerrein Greenport Venlo tussen 2007 en 2017



Let op: deze gerealiseerde uitgiften en transactiepreisen zijn ter informatie opgenomen in de rapportage. Voor het bepalen van de residuele waarde van de kavels gelegen in het voorliggende exploitatieplan is via de residuele methode de waarde van de grond bepaald. De uitgangspunten en referenties zijn opgenomen in de bijlage A van deze rapportage. De gerealiseerde grondprijzen in Venlo vormen – samen met de in bijlage B opgenomen grondprijzen op andere logistieke bedrijventerreinen in Zuid-Nederland – een benchmark voor de range van grondprijzen voor logistieke bedrijfskavels in Nederland. Deze wordt gebruikt om de uitkomst van de residuele grondprijs te vergelijken (en het advies samen te stellen).

# 3 Marktconforme grondprijzen

## 3.1 Grondprijzen liggen tussen € 120 en € 130 per m<sup>2</sup> kavel, afhankelijk van ligging en functie; afslag nodig op kavel in geurzone

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen.

### U differentieert in verschijningsvorm, laat dit terugkomen in de prijs

In uw plan is sprake van zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties en op niet zichtlocaties. Daarnaast is sprake van een bouwhoogte van 25 meter en plaatselijk maximaal 15 meter aan de westzijde van het plan. Wij adviseren slechts te differentiëren voor zicht- en niet zicht locatie en derhalve niet voor de verschillende mogelijkheden in bouwhoogte. Hoger bouwen leidt wel tot efficiënter ruimtegebruik en minder behoefte aan kavelmeters, maar ook tot hogere bouwkosten waardoor er residueel geen effecten zijn ten aanzien van grondprijzen zijn te verwachten.

Hieronder geven we de residuele grondwaarden voor Klaver 5 weer. We gaan daarbij uit van de voorkomende cases in het exploitatieplan voor Klaver 5, namelijk:

- Kavels voor zeer grootschalige (logistieke) bedrijvigheid (> 5 hectare) op niet- zichtlocaties.
- Kavels voor zeer grootschalige (logistieke) bedrijvigheid (> 5 hectare) op zichtlocaties.

De uitgangspunten voor de gebruikte paramaters staan beschreven in Bijlage A. We komen voor Klaver 5 tot de volgende prijzen:

**Tabel 2: Prijsadvies Klaver 5**

	Grootschalige logistiek niet-zicht	Grootschalige logistiek zicht
Huurniveau	€ 44	€ 46
Vormfactor	0,95	0,95
Bruto aanvangsrendement	6,5%	6,3%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 525	€ 560
<b>Grondprijs</b>	<b>€ 120</b>	<b>€ 130</b>

We hanteerden bij het bepalen van deze grondprijzen de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil voor de berekeningen zijn vastgesteld 1-7-2017.
- In de berekening is rekening gehouden met de zeer ruime gebruikersmogelijkheden (100% bebouwingspercentage met dien verstande dat parkeren en interne logistiek op eigen kavel moet plaatsvinden en een maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter<sup>1</sup>). Ondanks dat niet elke partij deze mogelijkheden gebruikt zijn deze wel gebruikt als representant van de commerciële waarde van de kavels. Immers hoger (en meer) bouwen leidt tot efficiënter ruimtegebruik en minder behoefte aan kavelmeters. Dit heeft ook een effect op de bouwkosten.

<sup>1</sup> 15 meter in het westen van het terrein.



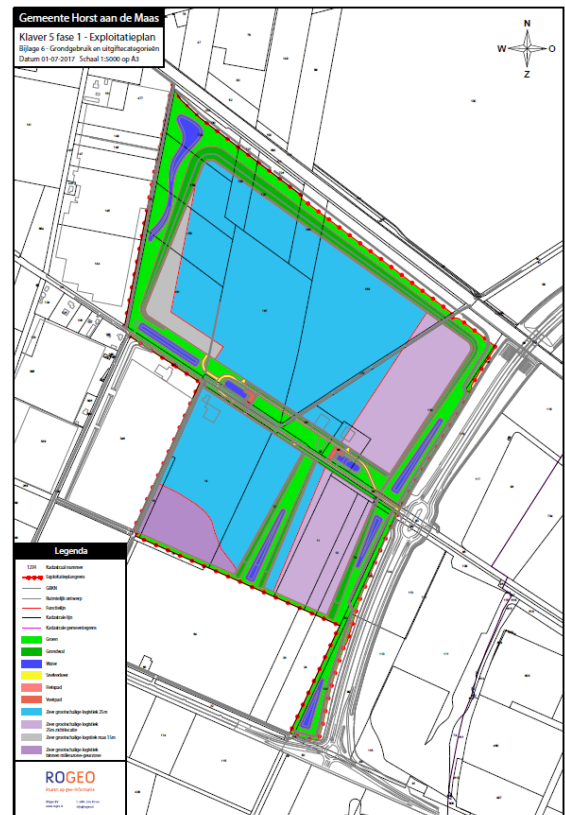
## AFSLAG IN PRIJS VOOR KAVEL IN GEURZONE

Uit uw ruimtegebruikerskaart blijkt dat sprake is van een geurcirkel in het zuidwestelijk deel van het beoogde bedrijventerrein. In dit gebied (kavel 5c, circa 2,17 hectare groot) is er een beperking in de functionaliteit van de kavel:

“Geurgevoelige objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van aanduiding 'milieuzone – geurzone’.” Een geurgevoelig object is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een “woning en andere locaties waar mensen zich bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden, waaronder begrepen ziekenhuizen en sanatoria, bejaarden- en verpleeghuizen, woonwagenterreinen, asielzoekerscentra, dagverblijven en scholen. Een geurgevoelig object is een 'Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.”

In dit gebied zijn dan slechts onbebouwde activiteiten mogelijk zoals parkeren, buitenopslag, opslag in open hallen e.d.

Voor deze kavel/gebied adviseren we een lagere grondprijs. Immers de bebouwingsmogelijkheden zijn in dit gebied lager dan de in het bestemmingsplan mogelijke 100%. Gelet op de omvang van het kavel in relatie tot het door de geurcirkel aangewezen gebied is een afslag van 25% reëel. Een grondprijs van €90 achten we in dit gebied marktconform.



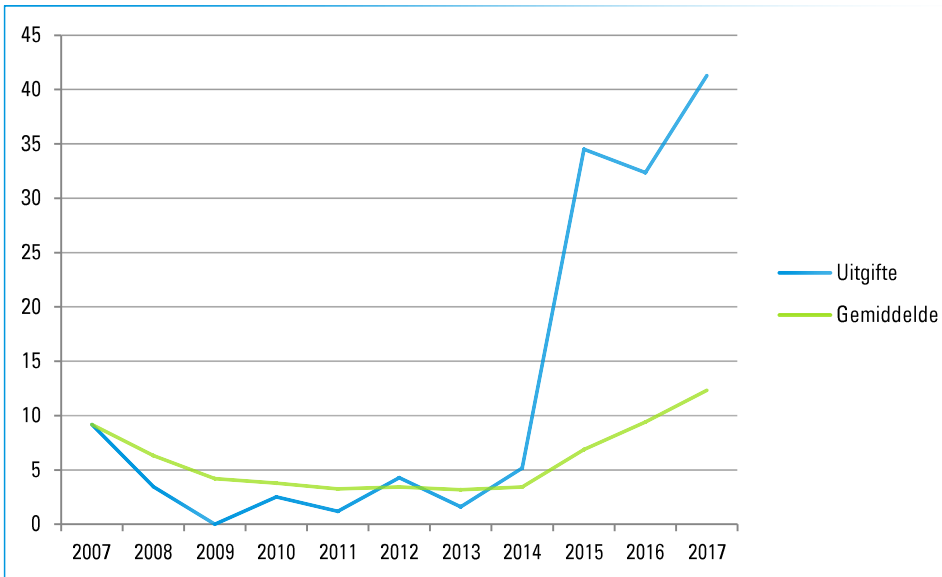
## Grondprijzen in vergelijking

In bijlage B geven we een overzicht van grondprijzen op vergelijkbare logistieke locaties in Nederland, zoals bijvoorbeeld GDC Acht en Vossenbergh West. De grondprijzen op al deze locaties liggen grofweg op € 115 tot € 175, met uitzondering van enkele uitschieters (zoals Schiphol en de Maasvlakte). De door ons geadviseerde prijzen vallen binnen deze bandbreedte en deze prijzen zijn vaak concurrerend ten opzichte van andere terreinen. Ook zien we dat deze grondprijzen goed haalbaar zijn op Klaver 5, omdat uit gegevens van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo blijkt dat grondprijzen rond deze koers vaak worden gehaald.

## 3.2 Uitgiftetempo zeer volatiel: 1 á 2 vestigers per jaar realistisch

De uitgifte op Trade Port Noord is sinds 2014 sterk toegenomen. In de periode 2007-2014 lag de gemiddelde jaarlijkse uitgifte exclusief uitgifte van een perceel van circa 14,6 hectare aan Canon op 3,5 hectare. In de periode na 2014 lag de uitgifte ruimschoots hoger. Ook is er momenteel al in 2017 voor ruim 20 hectare aan grond verkocht. Daarnaast zijn er diverse kavels verkocht, maar nog niet geleverd. Bovendien zijn er nog diverse opties (die mogelijk in 2017 gerealiseerd worden). Uit een lijst met prospects die we – vertrouwelijk - ontvingen blijkt dat de vraag naar grond op Trade Port Noord nog steeds groot is. Op basis van de leads die op dit moment spelen bij BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, verwachten we dat circa 40-50 hectare vraag ‘in de lucht’ hangt en de komende jaren gerealiseerd gaat worden. De gemiddelde uitgifte van 2007-medio 2017 ligt op 12,3 hectare per jaar, inclusief de magere opstartjaren.

Figuur 3: Uitgifte Trade Port Noord Venlo



Bron: BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2017. Bewerking Stec Groep.

Gezien de uitgifte van de laatste jaren en de lopende leads, is het reëel om uit te gaan van een hoog uitgiftetempo. Bij de uitgifte van grootschalige (logistieke) terreinen zien we dat dit vaak met pieken en dalen gaat. Gelet op vragers in de markt, tot wel 30 hectare per transactie, is het lastig een voorspelling te geven van een uitgiftetempo per jaar. We verwachten dat de eerste jaren een á twee transacties per jaar realistisch is. Gelet op de schaalvergroting in de logistiek betekent dit een uitgifte van 15-20 hectare per jaar. Overigens gaan we er van uit dat er ook jaren zijn waarop de uitgifte lager is. Over een periode van circa 10 jaar verwachten we een uitgiftetempo van circa 15 hectare per jaar op Trade Port Noord. Met het in procedure brengen van Klaver 5 fase 1 is er op Trade Port Noord in totaal zo'n 100 hectare beschikbaar. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een uitgifteperiode van circa 8 jaar, gelijk verdeeld over de beide gebieden. Omstreeks 2021 zult u dus nieuwe gronden op Klaver 5 fase 2 of het Horster deel van Klaver 3, beschikbaar moeten hebben.

Overigens is het goed denkbaar dat niet alle grond zich even makkelijk laat verkopen. Afhankelijk van de uitgifte van de beschikbare terreinen is het mogelijk dat specifieke voor logistieke activiteiten minder gunstig gevormde kavel overblijven. Deze zijn moeilijker verkoopbaar.

# Bijlagen

## A. Uitgangspunten residuele grondprijzen

### Huurprijzen

Over het algemeen liggen gerealiseerde huurprijzen van bedrijfstvastgoed in Noord-Limburg tussen € 30 en € 50

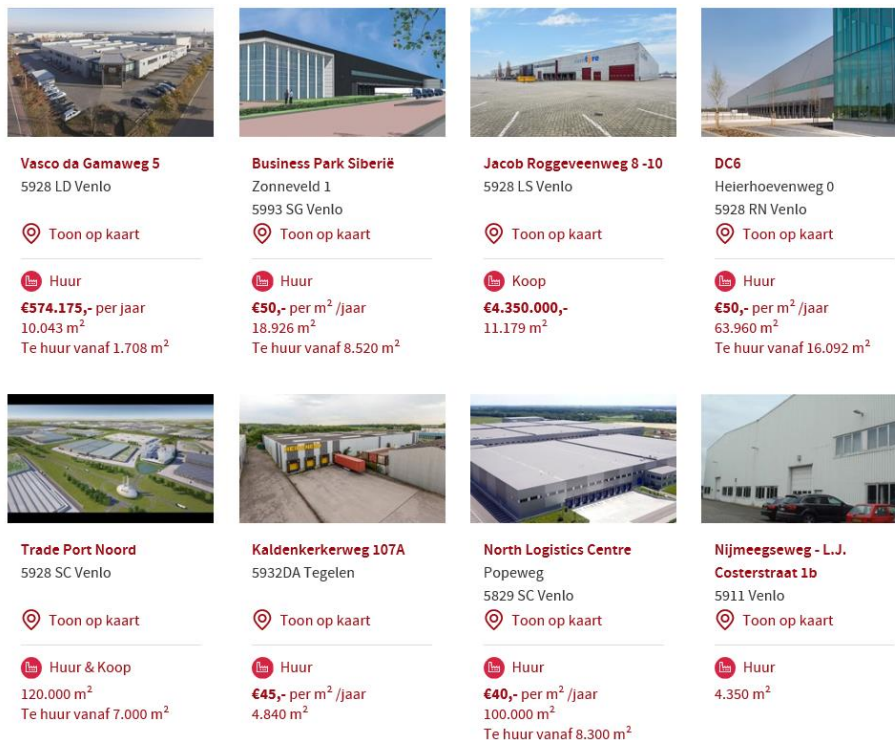
Uit gegevens van Cushman & Wakefield (Nederland Compleet, januari 2017) blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in Noord-Limburg ligt tussen € 30 en € 50. Let wel, het gaat hierbij om transacties voor al het bedrijfsmatig vastgoed. Naast grootschalige logistieke hallen worden hierin bijvoorbeeld ook kleinschalige bedrijfsunits meegenomen en gaat het hierbij niet alleen om nieuw vastgoed, maar ook om verouderde, minder courante panden. Op Trade Port (Noord), waar uw ontwikkeling deel van uit gaat maken liggen de prijzen tussen €35 en € 50. Deze prijzen zijn constant ten opzichte van een jaar eerder.

Transactiegegevens uit vastgoeddata.nl en vastgoedjournaal.nl onderschrijven dit beeld. Sinds 2012 zijn 35 transacties gemeld, waarvan het merendeel in Venlo. De gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> van deze transacties ligt op € 45.

### Vraagprijzen voor logistiek vastgoed variëren van € 40 tot € 50

Een rondgang langs aanbieder van logistiek vastgoed leert dat de vraagprijzen voor logistiek vastgoed over het algemeen tussen € 40 en € 50 liggen. In enkele gevallen, vooral bij hoogwaardig nieuw vastgoed, ligt die vraagprijs nog iets hoger. Via RealNext worden in totaal 16 bedrijfspanden aangeboden in Venlo en omgeving, waarvan 10 logistieke panden. Op FundalnBusiness worden in totaal 52 bedrijfshallen aangeboden, waarvan 9 de beschikking hebben over loading docks.

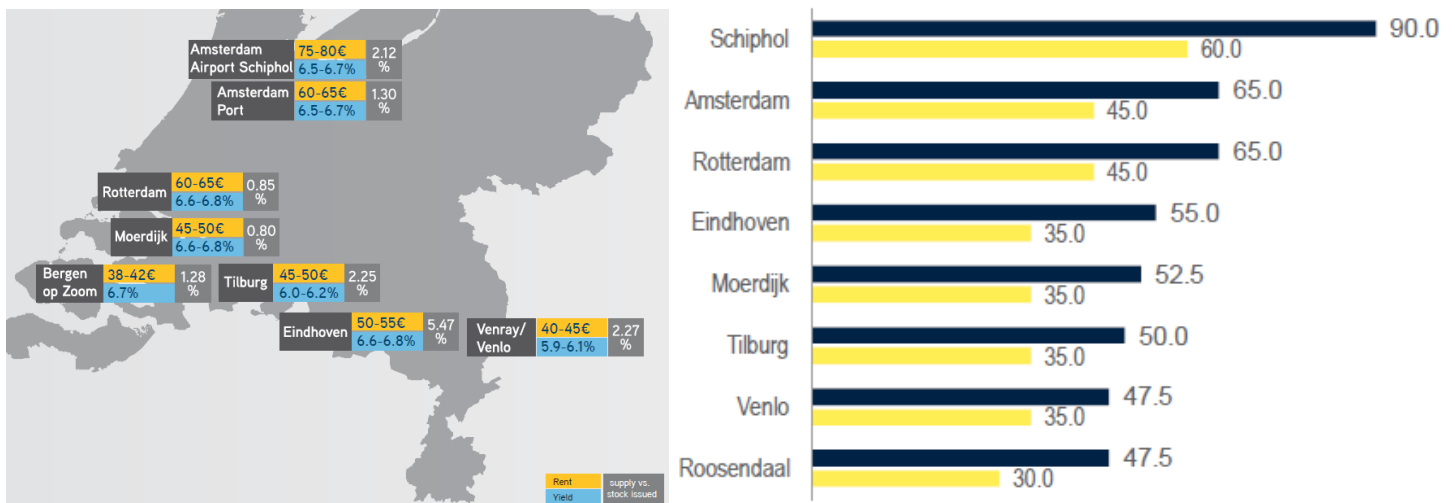
Figuur 4: Aangeboden kavels in regio Venlo



Gemiddelde huurprijs voor nieuw logistiek vastgoed in Venlo ligt aan de bovenkant van deze bandbreedte

Omdat specifiek voor logistiek vastgoed weinig (geregistreerde huur)transacties voorhanden zijn om aan de hand hiervan uitspraken te doen over huurniveaus, baseren we hiervoor op andere bronnen. Zowel Colliers (2016), Savills (2017) als Industrial Real Estate Partners (2017) gaan uit van huurprijzen die liggen tussen € 35 en € 47,50 per m<sup>2</sup>. De huurprijzen voor nieuw logistiek vastgoed liggen vermoedelijk aan de bovenkant van deze bandbreedtes.

Figuur 5: Gerealiseerde huurprijzen voor logistiek vastgoed



Bron: Colliers, 2016 & Savills, 2017

Tabel 3: Huurprijzen grootschalige logistiek

Regio	Huurprijzen logistiek vastgoed
Schiphol	€ 70 - € 85
Amsterdam haven	€ 40 - € 60
Almere	€ 30 - € 55
Utrecht	€ 30 - € 65
Arnhem / Nijmegen	€ 25 - € 60
Bleiswijk / Waddinxveen	€ 40 - € 65
Rotterdam haven	€ 40 - € 65
Moerdijk	€ 35 - € 55
Roosendaal / Bergen op Zoom	€ 45 - € 50
Tilburg / Waalwijk	€ 40 - € 50
Eindhoven	€ 40 - € 50
Venlo / Venray	€ 35 - € 45
Maastricht / Heerlen	€ 30 - € 45

Bron: Industrial Real Estate Partners, 2017. Bewerking Stec Groep.

### Realistische en marktconforme huurprijzen voor logistiek op Klaver 5

Op basis van bovenstaande informatie en informatie over het programma en ligging van Klaver 5 bepalen we de huurprijzen voor verschillende segmenten als volgt:

- Grootschalig (logistiek), niet-zicht: € 44 per m<sup>2</sup>
- Grootschalig (logistiek), zicht: € 46 per m<sup>2</sup>

## Bruto aanvangsrendement

### BAR op bedrijfsruimtemarkt ligt tussen 5,25 en 10%

Het BAR op de bedrijfsruimtemarkt laat een dalende lijn zien. Investeren in bedrijfstvastgoed wordt dus steeds aantrekkelijker. In 2016 daalde het BAR op zowel goede als overige locaties in Zuid-Limburg met circa 0,5 procentpunt, zoals ook te zien is in de tabel hieronder.

**Tabel 4: Bruto Aanvangsrendement voor bedrijfsruimte in Zuid-Nederland**

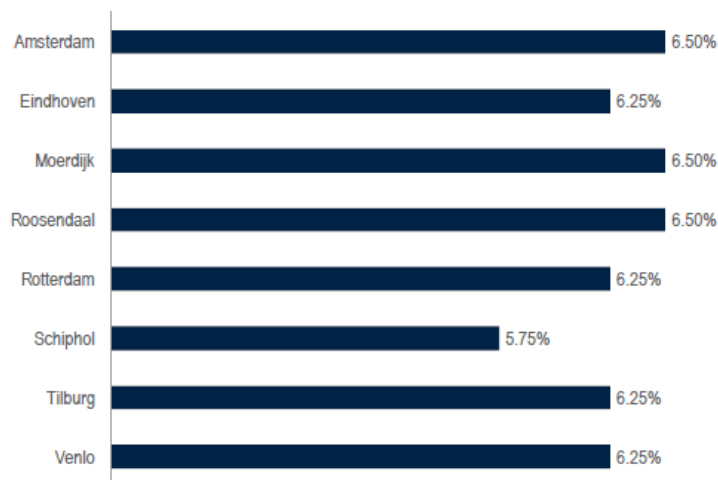
v.o.n. in %	2015		2016	
	Van	Tot	Van	Tot
Beste locaties	5,80	8,50	5,25	8,00
Overige locaties	7,50	11,00	6,75	10,00

Bron: Cushman & Wakefield, 2017

### ...logistiek vastgoed ligt in de onderkant van die bandbreedte

Logistiek vastgoed in de omgeving Venlo valt in de categorie beste locaties in Zuid-Nederland. Het beleggingsvertrouwen in dit type vastgoed is hoog, mede door de naam als logistieke hotspot die Venlo-Venray de afgelopen jaren heeft opgebouwd. Nergens in Nederland worden zoveel logistieke meters gerealiseerd als in Venlo-Venray. Dit is terug te zien in gegevens over het BAR specifiek voor logistieke locaties. Colliers gaat uit van een BAR van 5,9-6,1% voor logistiek vastgoed. Savills (2017) schat het BAR met 6,25% iets voorzichtiger in. Alleen op Schiphol is volgens Savills het beleggingsvertrouwen groter, volgens Colliers is zelfs nergens het beleggingsvertrouwen groter dan in Venlo-Venray.

**Figuur 6: Gerealiseerd BAR in logistieke hotspots**



Bron: Savills, 2017

### Marktconform BAR op Klaver 5 ligt rond 6 tot 7%

Op basis van bovenstaande analyses taxeren we het BAR op Klaver 5 als volgt:

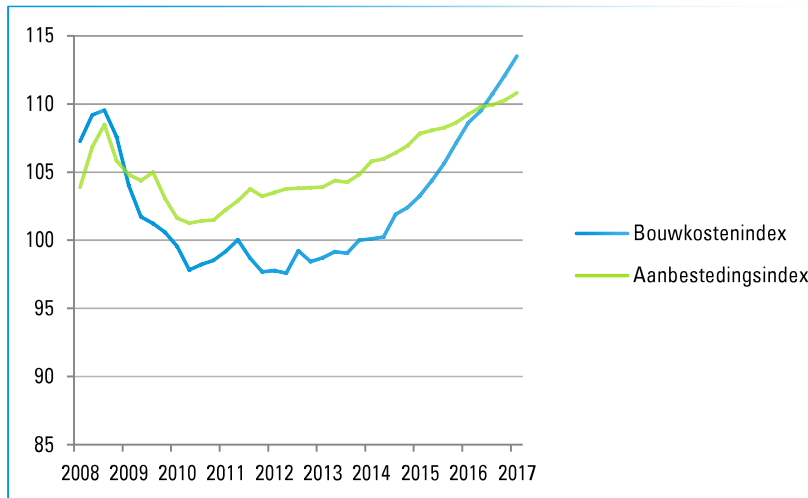
- Grootschalig (logistiek), niet-zicht: 6,5%
- Grootschalig (logistiek), zicht: 6,3%

## Bouwkosten

### Aanbestedingsindex weer boven bouwkostenindex, prijzen lopen op

De bouwwereld klimt sinds 2012 nadrukkelijk uit het dal. Sinds 2015 stijgen de bouwkosten voor commercieel vastgoed sterk. Sinds 2016 steeg de bouwkostenindex zelfs voor het eerst sinds 2009 boven de aanbestedingsindex uit. Gevolg hiervan is dat de bouwkosten nog sterker zullen stijgen.

Figuur 7: Bouwkosten- en aanbestedingsindex voor Utiliteitsbouw 2008 – 2017 (2007=0)



Bron: Bouwkostenkompas.nl

Een belangrijke reden voor de stijgende bouwkosten zijn stijgende inkooprijzen voor bouwbedrijven. Omdat deze bedrijven vaak met kleine winstmarges werken, schieten de prijzen voor bouwprojecten weer omhoog (Bron: Financieel Dagblad).

**Prijzen voor logistiek vastgoed liggen lager dan voor reguliere commerciële gebouwen**

De bouwkosten voor standaard bedrijfsruimte in Zuid-Limburg bedragen volgens het bouwkostenkompas € 525 tot € 570. Over het algemeen liggen de prijzen voor logistiek vastgoed iets lager dan voor standaard bedrijfsruimte. De gebouwen zijn vaak grootschaliger, wat een lagere meterprijs met zich meebrengt. Ook is de inrichting van het gebouw vaak soberder dan een standaardbedrijfsgebouw. De kosten voor een grootschalig distributiecentrum bedragen afhankelijk van het afwerkingsniveau € 510 tot € 560 (Bron: Bouwkostenkompas.nl). De NVM gaf voor 2015 als richtlijn € 413 per m<sup>2</sup> voor standaard grootschalige logistiek, maar dit is exclusief bijkomende kosten (+ circa 20%). Daarmee komt de richtprijs in 2015 uit op € 495 per meter. Zoals te zien is in de figuur hierboven, zijn de bouwkosten sinds 2015 sterk gestegen. We verwachten dan ook dat de bouwkosten die worden gehanteerd door bouwkostenkompas.nl reëel zijn. Gezien de uitstraling en afwerkingsniveau van Trade Port Noord, verwachten we dat de bouwrijzen eerder aan de bovenkant dan aan de onderkant van de bandbreedte vallen.

Figuur 8: Richtlijn bouwkosten logistiek vastgoed, exclusief bijkomende kosten

	2013 bvo € / m <sup>2</sup>	nvo	2014 bvo	nvo	2015 bvo	nvo
<i>Rechthoekige distributiecentra</i>						
6,5 meter hoog 3 750 m <sup>2</sup>	436	445	435	444	434	444
7,2 meter hoog 3 750 m <sup>2</sup>	440	450	439	448	438	448
8 400 m <sup>2</sup>	446	452	443	450	446	453
<i>Vierkante distributiecentra</i>						
7,2 meter hoog 22 500 m <sup>2</sup>	408	411	405	409	410	413
8,5 meter hoog 22 500 m <sup>2</sup>	412	414	408	412	413	416

Bron: NVM, 2016

### Bouwkosten tussen € 525 en € 560 reëel

We taxeren de bouwkosten op basis van bovenstaand marktinformatie als volgt:

- Grootchalig (logistiek), niet-zicht: € 525 per m<sup>2</sup>
- Grootchalig (logistiek), zicht: € 560 per m<sup>2</sup>

## B. Logistieke grondprijzen in de regio

De tabel hieronder geeft een overzicht van de vraagprijzen van bedrijventerreinen met logistieke kavels.

Gemeente	Terrein	Kavelprijzen per m <sup>2</sup> per jaar
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	€ 120 - € 150
Roosendaal	Borchwerf	€ 115 - € 125
Bergen op Zoom	Noordland	€ 95 - € 105
Haarlemmermeer	Schiphol	€ 250 - € 325
Rotterdam	Maasvlakte	€ 175 - € 265
Oss	Vorstengrafdonk	€ 146 - € 188
Tilburg	Vossenbergr-West	€ 125 - € 170
Zwolle	Hessenpoort	€ 127 - € 192
Eindhoven	GDC Acht	€ 150 - € 175
Oirschot	Westfields	€ 140 - € 160
Almelo	XL Businesspark Twente	Gemiddeld € 125
Cuijk	Regionaal Bedrijventerrein Laarakker	€ 130 - € 150
Echt-Susteren	Businesspark ML	€ 105 - € 145
Venray	De Blakt	€ 115 - € 150
Heerlen	Avantis	€ 80 - € 100
Born	Holtum Noord	€ 100 - € 130

Bron: IBIS 2016, grondprijsbrieven, projectwebsites & Industrial Real Estate Partners, 2017

## **RISICOANALYSE PLANSCHADE**

met betrekking tot het project “Klaver 5  
fase I, Greenport Venlo” te Horst aan de  
Maas.

Opdracht	3732810
Datum	juni 2017
Adviseur	E. Hoopman RMT
Referentie	2016-04 indirecte planschade



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen .....	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE .....	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening .....	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak .....	6
3	PLANGEBIED.....	7
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE .....	13
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER .....	19
6.1	Selectie van relevante aspecten .....	19
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	22
6.3	Invloedssfeer .....	22
7	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	24
8	ANDERSZINS VERZEKERD.....	25
9	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....	26
10	OVERWEGINGEN TAXATIES .....	28
10.1	Definitie waardebegrip .....	28
10.2	Peildatum .....	28
10.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	28
10.4	Geldigheid en geldigheidsduur .....	28
10.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau .....	29
11	BEOORDELING CLUSTERS .....	30
12	CONCLUSIE.....	41

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft de SAOZ te Rotterdam namens de gemeente Horst aan de Maas op 20 april 2017 opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Klaver 5 fase I, Greenport Venlo”. Op 8 juni 2017 heeft de gemeente Horst aan de Maas deze opdracht bevestigd. Het project bestaat uit de ontwikkeling van circa 65 hectare grond. Hiervan zal circa 44 hectare bestaan uit uitgeefbare grond waar bedrijven met een milieucategorie 3.2 en 4.2 worden toegestaan.

### **1.2 Gesprek**

Het dossier is op 3 mei 2017 besproken met de heer M. Bouwmans, project manager Economie en Gebiedsontwikkeling van de gemeente Horst aan de Maas en met de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer E. Hoopman RMT. Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- De ligging van het plangebied binnen de ontwikkeling van Greenport Venlo;
- De concept planregels;
- Afspraken/bijzonderheden met betrekking tot objecten in en rondom het plangebied:
  - Heerstraat 1 kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit object is aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
  - Dorperdijk 17 en 19 kunnen buiten beschouwing worden gelaten, deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied en zijn aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
  - Dorperdijk 22 kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit object is aangekocht door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.
  - Dorperdijk 20 moet wel meegenomen worden bij de risicoanalyse. Dit betreft een bestaande bedrijfswoning. In het bestemmingsplan van 2014 is de realisatie van een 2e bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Met de afwijkingen van bouwregels zoals in artikel 3.4 van het concept-voorontwerp bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 is omschreven, wordt in de risicoanalyse geen rekening gehouden. Dit is een zelfstandige grondslag voor planschade.

Aangeleverde informatie/nadere uitgangspunten:

- Opdrachtgever heeft aangegeven dat de Ontwerpstructuurvisie Klavertje 4-gebied met de bijbehorende bijlagen van 5 januari tot en met 16 februari 2012 ter inzage heeft gelegen en in Horst aan de Maas is vastgesteld op 11 september 2012. Dit is als uitgangspunt genomen.
- Volgens uw opgave van de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf is door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht.

### **1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen**

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Relevante delen van het vigerende bestemmingplan Buitengebied Sevenum 1998;
- Relevante delen van het vigerende bestemmingplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum, vastgesteld 2014-07-08;
- het concept-voorontwerp bestemmingsplan Klaver 5 fase 1, zoals bij de opdracht door opdrachtgever is verstrekt.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals [www.Funda.nl](http://www.Funda.nl);
- Bag Viewer.

## **2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE**

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

### **2.1 Wet ruimtelijke ordening**

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in [artikel 3.1](#).

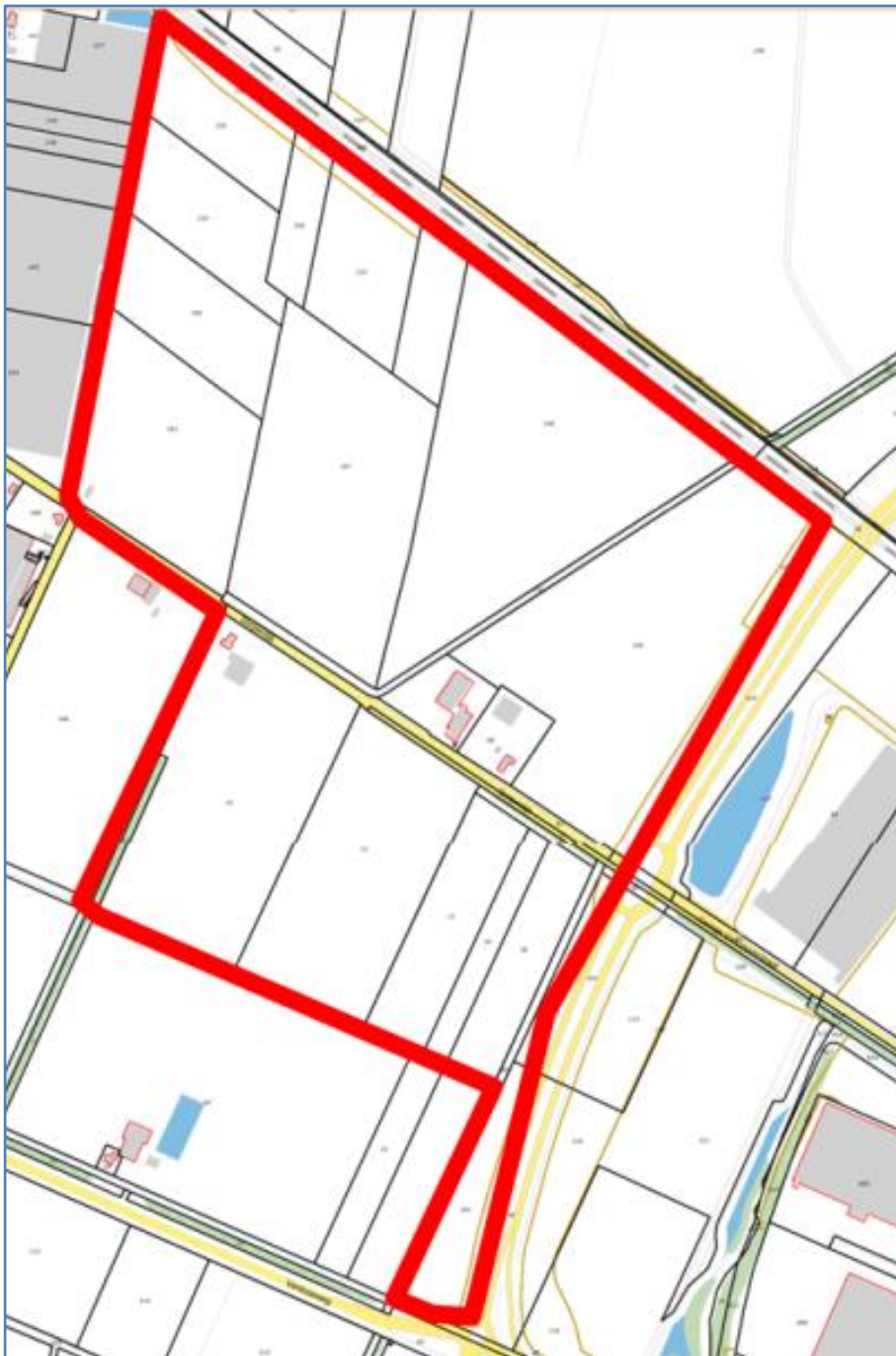
## 2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

### 3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 3 mei 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft, met uitzondering van de heer R.J. Brunnekreeft, project manager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf, niet met derden over het project gesproken.



**Figuur: Weergave plangebied met kadastrale grenzen**

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Venlo-Eindhoven in het noorden, de provinciale weg N295 in het oosten, Venloseweg en een fruitteeltbedrijf in het zuiden en de Zeesweg, Dorperdijk en Heerstraat met aangrenzende bebouwing waaronder woningen en glastuinbouwbedrijven in het westen.



**Figuur: Luchtfoto met het plangebied en directe omgeving**

#### 4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 1998.



**Figuur: Fragment plankaart Buitengebied Sevenum 1998**

Het plangebied heeft de volgende hoofdbestemming:

- Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Binnen het plangebied vallen gronden met een medebestemming te weten:

- Verkeersdoeleinden;
- Water;
- Landschapselementen.



De gronden die zijn aangewezen voor Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden, recreatief medegebruik.

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer, onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie. De hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 2,5 meter bedragen en de oppervlakte per voorziening maximaal 10 vierkante.

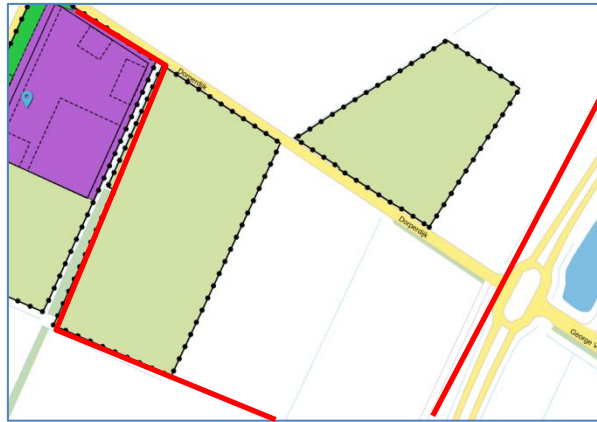
Op de gronden die zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden mogen voor de functie benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn en een oppervlakte hebben van maximaal 6 vierkante meter. Verder zijn verlichtingsarmaturen en bewegwijzering met een maximale hoogte van 9 meter toegestaan.

Op de gronden die zijn aangewezen voor water mag niet worden gebouwd behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Hiervoor is eerst ontheffing nodig van het waterschapsbestuur en een schriftelijke vergunning.

Op de gronden die zijn aangewezen voor landschapselementen mogen alleen terreinafscheidingen van maximaal 2 meter hoog worden gebouwd.

Binnen het plangebied zijn ook gronden die binnen dit bestemmingsplan zijn aangewezen voor woondoeleinden. Deze gronden vallen thans onder het nieuwere bestemmingplan "Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum" en zijn niet meer bestemd voor woondoeleinden.

## 2. het bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum



**Figuur: Fragment plankaart bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum**

Het gedeelte dat binnen het plangebied valt heeft de volgende bestemming:

- Agrarisch met waarden.

Het gedeelte met de bestemming bedrijf (Dorperdijk 20) ligt buiten het plangebied.

De gronden die binnen het bestemmingplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum vallen zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, architectonische waarden, poelen en watergangen, recreatief medegebruik, paden, landwegen, en ontsluiting van andere percelen en voorzieningen van openbaar nut. Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals picknicktafels, bankjes en bewegwijzering. Gebouwen anders dan gebouwen ten dienste van openbaar nut zijn niet toegestaan.

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan. De maatvoering voor deze andere bouwwerken is als volgt:

De bebouwingshoogte voor andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de goothoogte niet meer dan 2,7 meter; de bebouwde oppervlakte van bouwwerken mag niet groter zijn dan 15 m<sup>2</sup> per bouwwerk.

Ten dienste van het agrarisch grondgebruik zijn uitsluitend toegestaan tijdelijke teelt-ondersteunende voorzieningen tot een hoogte van 2,5 meter en erfafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter. Bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersdoeleinden mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

Het bouwen van schuilgelegenheden voor vee kan uitsluitend worden toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verleend. Met de bouw van deze schuilgelegenheden wordt in de planvergelijking geen rekening gehouden. Dit is een zelfstandige grondslag voor eventuele planschadeprocedure.

## 5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan “Klaver 5 fase I” gemeente Horst aan de Maas.



Figuur: Verbeelding Concept bestemmingsplankaart Klaver 5 fase I.

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen:

- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Natuur;
- Verkeer;
- Water.

Er zijn ook gronden met een dubbelbestemming te weten:

- Leiding Riool;
- Leiding Water;
- Waarde Archeologie 1.

Ook zijn er gronden met een gebiedsaanduiding te weten:

- Milieuzone;
- Overige zone – groenstructuur;
- Overige zone kwetsbare objecten uitgesloten.

### **Maximale invulling nieuwe planologie**

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit een bedrijventerrein waar de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn toegestaan. Deze gronden bevinden zich globaal aan de zuid-west zijde van het plangebied;
- bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'standaard' zijn toegestaan. Deze gronden bevinden zich met name aan noordoosten van het plangebied;
- groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

met de volgende bijbehorende voorzieningen:

- bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen;
- ondersteunende horecavoorzieningen;
- interne (ontsluitings)wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- laad- en los voorzieningen.

Bedrijfswoningen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en kwetsbare objecten, zoals omschreven in de Nota Omgevingsveiligheid, niet zijn toegestaan.

Centraal in het plangebied is een strook grond bestemd voor een hoofdontsluitingsweg.

In het plangebied zijn per bedrijf alleen bouwterreinen met een minimale omvang van 1 hectare toegestaan tenzij een bedrijf deel uitmaakt van een bedrijventerrein. In dat geval moet het bouwterrein voor het bedrijfsverzamelgebouw voor de bedrijven gezamenlijk 1 hectare bedragen. De bouwpercelen moeten zodanig worden ingericht dat er voldoende ruimte resteert voor parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is maximaal 25 meter. Aan de westzijde van het plangebied is een strook grond waar een maximale bouwhoogte van 15 meter geldt voor gebouwen en overkappingen. De maximale bouwhoogte geldt ook voor gebouwen binnen een afstand van 30 meter ten zuiden van de nieuwe hoofdontsluitingsweg.

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 meter. Lichtmasten en vlaggenmasten mogen maximaal 9 meter hoog zijn. De maximale hoogte van naammasten en kunstobjecten zijn gelijk aan de maximale bouwhoogte ter plaatse. Hijsinstallaties en andere voor bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties en silo's ten behoeve van wateropvang mogen tot maximaal 5 meter boven de maximale bouwhoogte ter plaatse gebouwd worden.

De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter.

Ook zijn er specifieke gebruiksregels van toepassing. Deze geven aan dat

- Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij voldoen aan het bepaalde in de Nota Industrielawaai en de Nota Omgevingsveiligheid;
- Bedrijven in de vers-sector zijn niet toegestaan;
- Zelfstandige kantoren en zelfstandige horecavoorzieningen zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van:

- productie gebonden en ondergeschikte detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald en aan particulieren worden afgeleverd;
- Bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Nederlandse emissieregistratie (individueel geregistreerde bedrijven) zijn niet toegestaan;
- Bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit paragraaf 5.1.1. (bedrijven met een opgesteld vermogen van 50 MW of meer) zijn niet toegestaan;
- ten aanzien van buitenopslag gelden de volgende regels:
  - Opslag is toegestaan tot een hoogte van 10 m;
  - Binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemmingsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;
  - Binnen een afstand van 5 m vanuit de perceelsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;
  - Opslag is niet toegestaan vóór de gevel(s) gericht op wegen, niet zijnde een weg die uitsluitend dient ter ontsluiting van het eigen perceel;
- Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- Ten aanzien van het parkeren en laad- en losmogelijkheden geldt de volgende regel: Parkeren is alleen toegestaan op eigen terrein;
- Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare objecten uitgesloten';
- Geurgevoelige objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van aanduiding 'milieuzone - geurzone'. NB: deze zone is nog niet opgenomen op de verbeelding omdat geuronderzoek nog niet beschikbaar is.

Bij de planvergelijking wordt geen rekening gehouden met afwijkingen van de bouw- en/of gebruiksregels. Ook niet als er bepalingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan dat er bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Dit is een zelfstandige grondslag voor planschade.

Daarnaast zijn er gronden bestemd voor Groen, Natuur, Verkeer en Water.

Op de gronden bestemd voor “Groen” zijn gebouwen en overkappingen uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- Voorzieningen van algemeen nut;
- Ecologische voorzieningen, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c;
- Kunstwerken ten behoeve van de Greenportlane.

Er gelden de volgende bouwregels:

Ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en overkappingen:

Gebouwen van algemeen nut mogen maximaal 3 meter hoog en 15 m<sup>2</sup> groot zijn;

Ecologische voorzieningen mogen maximaal 10 meter hoog en 100 m<sup>2</sup> groot zijn.

Kunstwerken ten behoeve van de Greenportlane mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter.

De breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt maximaal 4 meter.

Op de gronden bestemd voor “Natuur” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van ecologische voorzieningen, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c.

Ten aanzien van de maatvoering van deze gebouwen en overkappingen geldt dat deze een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal oppervlak van 100 m<sup>2</sup> per voorzieningen hebben. max. bouwhoogte max. oppervlak ecologische voorzieningen 10 m 100 m<sup>2</sup> per voorziening. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

De maximale breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt 4 meter.



Op de gronden bestemd voor “Verkeer” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 12 meter.

Op de gronden bestemd voor “Water” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

## **6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER**

### **6.1 Selectie van relevante aspecten**

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

#### **Uitzicht**

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

De bouwmogelijkheden nemen in de nieuwe planologie toe. In de huidige planologie zijn zeer beperkte bouwmogelijkheden. In de nieuwe planologie zijn deze zeer uitgebreid. Dit geldt qua bouwoppervlakte en bouwhoogte. Het aspect uitzicht kan leiden tot een waardevermindering. De uiteindelijke effecten zijn afhankelijk van de ligging van de huidige bebouwing en de afstand ten opzichte van het plangebied. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

#### **Schaduw**

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

De bouwmogelijkheden zijn in de nieuwe planologie fors toegenomen. Waar in de huidige planologie beperkte bouwmogelijkheden zijn is dit in de nieuwe planologie zeer uitgebreid. Dit geldt qua bouwoppervlak en bouwhoogte. In de nieuwe planologie is de bouwhoogte daar waar bedrijfsgebouwen zijn toegestaan het laagst aan de westzijde. Het aspect uitzicht kan leiden tot een waardevermindering. De uiteindelijke effecten zijn afhankelijk van de ligging van de huidige bebouwing en de afstand ten opzichte van het plangebied. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Karakter van de bestemming**

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het karakter van het plangebied verandert fors in de nieuwe planologie. Het vigerend bestemmingplan laat met name agrarisch gebruik toe met beperkte bouwmogelijkheden. Hierdoor is er sprake van een open agrarisch landschap. De nieuwe planologie maakt een bedrijventerrein met grootschalige kavels mogelijk. Hier is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor de nabijgelegen woningen kan er sprake zijn van waardevermindering door het gewijzigde karakter van de omgeving. De ligging ten opzichte van en afstand tot het plangebied bepalen of en in welke mate er sprake is van waardevermindering. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Privacy**

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

In de nieuwe planologie zullen er meer mensen in het plangebied aanwezig zijn. Er ontstaan vanuit andere richtingen, hoogtes en afstanden zicht op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van en oriëntatie op het plangebied van de

omliggende objecten kan er sprake zijn van planologisch nadeel ten aanzien van het aspect "Privacy". In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Hinder**

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Gelet op het veranderende en intensievere gebruik van de gronden binnen het plangebied kan er sprake zijn van hinder door geluid, geur, licht, stof en trilling. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Verkeer, ontsluiting en parkeren**

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de nieuwe planologie zal het aantal verkeersbewegingen door verkeer in het plangebied en de omgeving toenemen. Dit komt door het gewijzigde en intensievere gebruik van de gronden. Qua parkeren is in de nieuwe planologie bepaald dat op de bouwterreinen voldoende ruimte overblijft voor parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf en de mogelijkheid van laden en lossen. Desalniettemin kan in de nieuwe planologie sprake zijn van een toegenomen hinder voor wat betreft dit aspect. In de clusters wordt dit aspect nader uitgewerkt.

### **Concurrentie**

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRS 10 september 2014, zaak 201311283/1/A2, Oost Gelre) hebben

planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

## **6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten**

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Verminderd uitzicht;
- Toegenomen schaduwwerking;
- Een gewijzigd karakter;
- Minder privacy;
- Toegenomen hinder van geluid, geur, licht, stof en trilling;
- Toegenomen hinder door verkeer.

In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

## **6.3 Invloedssfeer**

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

<b>Cluster</b>	<b>Adres</b>
1.	Venloseweg 38 en 53 Zeesweg 10 en 14
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16 en 20 Zeesweg 4

3.	Heerstraat 3 en 11 Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53
----	--

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen, of geen relevante relatie met het plangebied.

De bedrijfsbebouwing aan de Zeesweg, de Heerstraat en de Grubbenvorsterweg 46 ondervindt geen of een dermate laag planologisch nadeel dat deze naar verwachting kleiner is dan de omvang van het normaal maatschappelijk risico. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de afstand tot de nieuwe planologie, de omvang en de soort van de nabij het plangebied gelegen bedrijfsopstallen en de omvang van de nieuwe planologische mogelijkheden.

Per saldo resteert voor deze objecten geen te vergoeden planschade.

## **7 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING**

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

In dit kader is ons de volgende informatie bekend/verstrekt:

- In de ontwerpstructuurvisie Horst aan de Maas staat over het gebied waarin het plangebied is gelegen dat hier ruimte komt voor 600 ha nieuwe natuur, landschap, waterpartijen en 1.300 ha bedrijvigheid (in logistiek, glastuinbouw en agribusiness). De Ontwerpstructuurvisie heeft 5 januari tot en met 16 februari 2012 ter inzage gelegen en is in Horst aan de Maas vastgesteld op 11 september 2012.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds:

**5 januari 2012**

Bij de clusters komen wij hier op terug.

## **8 ANDERSZINS VERZEKERD**

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Volgens opgave van de heer R.J. Brunnekreeft, projectmanager van Green Venlo Ontwikkelbedrijf, is door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is een (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht. Dit gegeven is als uitgangspunt genomen en door ons niet nader onderzocht.



## **9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO**

### **Algemeen**

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, 201113115, Heiloo; ABRS 10 juli 2013, Horst aan de Maas, 201207038/1/A2 en 201208907/1/A2; ABRS 28 augustus 2013, Heiloo, 201113115/1/A2; ABRS 1 juli 2015, Mook en Middelaar, 201407170/1/A2; ABRS 1 juli 2015 Drimmelen, 201407735/1/A2 en ABRS 9 september 2015, Best, 201500362/1/A2) valt af te leiden dat afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan de 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete beoordeling zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

### **Globale beoordeling**

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

*Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – de ontwikkeling van een bedrijventerrein in een gebied met een open agrarische structuur – is in zijn algemeenheid niet aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

### **Conclusie**

Wij komen tot de slotsom dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij bij de beoordeling van de clusters een aftrek zullen hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

## **10 OVERWEGINGEN TAXATIES**

### **10.1 Definitie waardebegrip**

Wij hanteren de volgende definitie:

#### **Marktwaarde**

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.

### **10.2 Peildatum**

Op verzoek van opdrachtgever wordt 1 juli 2017 als peildatum voor de waardering aangehouden. Dit betreft een fictieve datum. Uitgangspunt bij het hanteren van deze peildatum is dat er zich geen omstandigheden hebben voorgedaan tussen de datum van opname en de waardepeildatum die van invloed zijn op de waardering van de in deze rapportage genoemde objecten.

### **10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld**

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

### **10.4 Geldigheid en geldigheidsduur**

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden,

bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

#### **10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau**

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

<b>Adres</b>	<b>Verkoopdatum</b>	<b>Verkoopprijs in €</b>
Grubbenvorsterweg 1	16-01-2017	470.000
Grubbenvorsterweg 3	16-09-2016	380.000
Grubbenvorsterweg 39	04-04-2016	230.000
Grubbenvorsterweg 41	30-08-2013	210.000
Heerstraat 1	25-01-2017	415.000
Heerstraat 11	26-02-2014	200.000
Frankrijkweg 11	01-09-2016	352.500

## 11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1.	Venloseweg 38 en Venloseweg 53 Zeesweg 10 en 14

Deze woningen liggen voornamelijk ten zuiden en zuidoosten van het plangebied. De Venloseweg 53 is met de achtergevel op het plangebied gericht. De overige objecten zijn met de voorgevels gevels daarop gericht.

De Venloseweg 53 grenst met het eigen agrarisch perceel aan het plangebied. Tussen de woning en het plangebied zijn de eigen bedrijfsmatige opstallen en agrarische gronden gelegen.

De objecten Venloseweg 38 en Zeesweg 10 en 14 worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een agrarisch perceel.



**Figuur: links foto Venloseweg 53 rechts foto vanaf de kruising Venloseweg / Zeesweg**

### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruikintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten.

Alle woningen in dit cluster zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
<b>Venloseweg 53</b>	circa 250 meter
<b>Venloseweg 38</b>	circa 370 meter
<b>Zeesweg 10</b>	circa 280 meter
<b>Zeesweg 14</b>	circa 340 meter

Met name de aspecten uitzicht en karakteristiek van de omgeving hebben enige nadelige invloeden op de objecten in dit cluster. De aspecten schaduw, privacy, hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren hebben gelet op de afstand tot het plangebied, de aard van de objecten, de omvang, bebouwingsmogelijkheden en ontsluiting van de nieuwe planologie geen of nauwelijks invloed op de objecten in dit cluster om voor planschade in aanmerking te komen.

De gevolgen voor het object Venloseweg 53 zijn het grootst gelet op de afstand tot het plangebied en het gegeven dat het object direct aan het plangebied grenst. De bedrijfsonderdelen ondervinden geen of nauwelijks hinder van de nieuwe planologie.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

### Anderszins verzekerd

Door geen van de eigenaren in dit cluster is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

### Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

### Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de objecten vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2000,- per m<sup>2</sup>/GO. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

<b>Venloseweg</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Risico &gt;2%</b>	<b>Waarde vermindering</b>	<b>Maatschappelijk risico (NMR)</b>	<b>Planschade risico</b>
38	Nee			0
53	Ja	15.000	8.000	7.000
<b>Zeesweg</b>				
10	Nee			0
14	Nee			0
Subtotaal		15.000	8.000	7.000
Afronden met				0
<b>Totaal in €</b>				<b>7.000</b>

Cluster	Adres
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16 en 20; Zeesweg 4.

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied en zijn met de voorgevels en zijgevels daarop gericht. De woning Dorperdijk 16 is met de voor- en zijgevel op het plangebied gericht.

De woning Zeesweg 4 wordt van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een agrarisch perceel met bedrijfswoning.

De objecten Dorperdijk 10, 12, 14 en worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg en een perceelgrond met daarop een kassencomplex.

Het object Dorperdijk 16 wordt aan de ene zijde van het plangebied gescheiden door een openbare weg, aan de andere zijde wordt de woning gescheiden door een openbare weg en de woning Dorperdijk 20 met bijbehorende gebouwen, ondergrond erf en tuin.

Het object Dorperdijk 20 grenst direct aan het plangebied.



**Figuur: foto Dorperdijk 16**



**Figuur: foto ter hoogte van Dorperdijk 12 richting het plangebied**



Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
<b>Zeesweg 4</b>	circa 210 meter
<b>Dorperdijk 10</b>	circa 200 meter
<b>Dorperdijk 12</b>	circa 120 meter
<b>Dorperdijk 14</b>	circa 60 meter
<b>Dorperdijk 16</b>	circa 10 meter
<b>Dorperdijk 20</b>	circa 10 meter

### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruiksintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten. Dit geldt niet voor alle objecten in dezelfde mate. Er dient onderscheidt gemaakt te worden voor wat betreft de ligging ten opzichte van het plangebied.

Voor wat betreft het uitzicht heeft de planologische wijziging de meest nadelige uitwerking voor het object Dorperdijk 20. Deze woning wordt aan 2 zijden begrenst door het plangebied. Aan beide zijden is bebouwing mogelijk met een maximale hoogte van 15 of 25 meter. Ook voor de objecten Zeesweg 4 en Dorperdijk 16 is er sprake van een verminderd uitzicht. Deze objecten kijken direct uit op het plangebied. Voor de woningen Dorperdijk 11, 12 en 14 is het uitzicht ook wat verminderd. Deze woningen kijken echter schuin weg over het plangebied. Bovendien liggen de nieuwe bouw mogelijkheden voor deze woningen in meer of mindere mate achter een glastuinbouwbedrijf en andere woningen.

Binnen dit cluster is er sprake van een toename van schaduwwerking. Dit heeft de grootste impact op Dorperdijk 16 en 20. Deze woningen staan het dichtst op het plangebied. De schaduwwerking zal met name aan het begin van de dag beperkt worden vanwege de ligging van het plangebied te oosten van genoemde objecten. Dorperdijk 16 en 20 kunnen ook de meeste hinder ervaren van een gewijzigde lichtinval.

Het hele plangebied en ook de omgeving zal door de nieuwe planologie een ander karakter krijgen. Waar de objecten nu in een landelijk gebied liggen met enkele woningen en agrarische bedrijven zal de nieuwe planologie de realisatie van een bedrijventerrein

met grootschalige bebouwing toelaten. Dit zal een meer stedelijk karakter aan het gebied geven.

In de nieuwe planologie zullen veel meer mensen in het plangebied aanwezig zijn. Er ontstaan vanuit andere richtingen, hoogtes en afstanden zicht op de omgeving. Met name voor de woningen Dorperdijk 16 en 20 kan de privacy aangetast worden.

Voor alle objecten zal er in de nieuwe planologie sprake zijn van een toename van hinder van geluid, geur, licht, stof en trilling. Gelet op de afstand van de objecten zal de hinder afnemen naarmate de afstand tot het plangebied toeneemt. Bij het object Dorperdijk 20 zal de hinder het meest toenemen gelet op de afstand en situering van het object ten opzichte van het plangebied.

Door de nieuwe ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen in het plangebied toenemen. Het verkeer zal via een nieuwe hoofdweg ontsloten worden. De nieuwe hoofdweg loopt via de Dorperdijk in oostelijke richting. Wat het parkeren betreft is bepaald dat er voldoende ruimte op de kavel moet resteren voor parkeren en het laden en lossen. Gelet op de situering van de objecten in dit cluster, het gewijzigde gebruik van de ronden binnen het plangebied en de omvang van het bedrijventerrein zal er sprake zijn van een toename van hinder door verkeer, ontsluiting en parkeren.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

### Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder aangegeven dat als uitgangspunt wordt genomen dat door de eigenaren van Dorperdijk 20 grond is verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In de koopsom is (eventuele) planschade volledig inbegrepen/afgekocht. Dit gegeven is als uitgangspunt genomen en door ons niet nader onderzocht.

### Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

### Taxatie

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de objecten vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2500,- per m<sup>2</sup>/GO. Gelet op de uitkomst van de planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

<b>Zeesweg</b>					
Nr.	Anderszins verzekerd	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
2	Nee	Nee			0
4	Nee	Ja	15.000	7.500	7.500
<b>Dorperdijk</b>					
10	Nee	Nee			0
12	Nee	Ja	12.000	6.000	6.000
14	Nee	Ja	18.000	6.500	11.500
16	Nee	Ja	28.000	7.000	21.000
20	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal			73.000	27.000	46.000
<b>Totaal in €</b>					<b>46.000</b>

Cluster	Adres
3.	Heerstraat 3 en 11; Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54; Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53.

De woningen Heerstraat 3 en 11 liggen ten westen van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door een perceelgrond met daarop (eigen) agrarische bedrijfsbebouwing.

De woningen Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 liggen ten noorden van het plangebied en zijn met de achtergevels daarop gericht. De woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 liggen eveneens ten noorden van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht.

Alle objecten in dit cluster worden van het plangebied gescheiden door een spoorlijn.

Tussen de woningen Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 ligt ook nog een grote strook cultuurgrond en/of een tuin van het eigen perceel of van één van de buurpanden.

De woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 worden naast de spoorlijn ook met een openbare weg met de tegenover gelegen woningen met erf en of met cultuurgrond van het plangebied gescheiden.



**Figuur: foto ter hoogte van de Heerstraat 3**



**rechts foto vanaf de kruising Grubbenvorsterweg / Heerstraat**

### **Samenvatting van de planologische vergelijking voor deze cluster**

Als gevolg van de toename van het bouwvolume en de toegenomen gebruikintensiteit ontstaan, voor de in deze cluster gelegen onroerende zaken, planologisch nadelige effecten.

Alle woningen in dit cluster zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Voor de objecten gelegen aan de Grubbenvorsterweg geldt dat de spoorlijn Venlo-Eindhoven een ruimtelijke barrière vormt tussen de objecten in dit cluster en het plangebied.

Voor de woningen aan de Heerstraat geldt dat de gevolgen van de nieuwe planologie beperkte invloed hebben in planologisch opzicht vanwege de tussengelegen (eigen) bedrijfsbebouwing.

Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het verblijfsobject is de globale afstand tot het plangebied als volgt:

Adres	Afstand tot plangebied
<b>Heerstraat 3</b>	circa 180 meter
<b>Heerstraat 11</b>	circa 190 meter
<b>Grubbenvorsterweg 48</b>	circa 150 meter
<b>Grubbenvorsterweg 50</b>	circa 220 meter
<b>Grubbenvorsterweg 54</b>	circa 290 meter
<b>Grubbenvorsterweg 47</b>	circa 220 meter
<b>Grubbenvorsterweg 49</b>	circa 250 meter
<b>Grubbenvorsterweg 53</b>	circa 290 meter

Met name de aspecten uitzicht en karakteristiek van de omgeving hebben enige nadelige invloeden op de objecten in dit cluster. De objecten Grubbenvorsterweg 48, 50 en 54 zijn met de achterzijde gericht op het plangebied waardoor de impact van de beoogde ontwikkeling wat groter is dan voor de woningen Grubbenvorsterweg 47, 49 en 53 aan de overzijde van de straat.

De aspecten schaduw, privacy, hinder, verkeer, ontsluiting en parkeren hebben gelet op de afstand tot het plangebied, de aard van de objecten, de omvang, bebouwingmogelijkheden en ontsluiting van de nieuwe planologie geen of nauwelijks

invloed op de objecten in dit cluster om voor planschade in aanmerking te komen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

### **Actieve risicoaanvaarding**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds 5 januari 2012.

Het object Heerstraat 11 is in 2014 verkocht van een natuurlijk aan een niet-natuurlijk persoon. Gelet op de namen van de betrokken partijen betreft dit hoogstwaarschijnlijk een familietransactie. In het kader van actieve risicoaanvaarding is er zekerheidshalve geen rekening gehouden met dit gegeven.

Aan de hand van kadastrale gegevens van Kadata blijkt dat er sinds deze datum verder geen transacties hebben plaatsgevonden binnen deze cluster. Het onderwerp actieve risicoaanvaarding kan daarom voor deze cluster verder buiten beschouwing worden gelaten.

### **Anderszins verzekerd**

Wij hebben eerder geconcludeerd dat door geen van de eigenaren van de omliggende objecten grond is verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

### **Normaal maatschappelijk risico**

Zoals eerder overwogen zijn wij tot de slotsom gekomen dat de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in dit geval geen aanleiding geeft voor een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2% op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro. Dit betekent dat wij een aftrek hanteren van 2% van de waarde van de objecten.

### **Taxatie**

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij het waardeniveau van de woningen vóór de planologische verandering gemiddeld op € 2.250,- per m<sup>2</sup>/GO. Gelet op de uitkomst van de

planologische vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de planologische verandering dalen. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

<b>Heerstraat</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Risico &gt;2%</b>	<b>Waarde vermindering</b>	<b>Maatschappelijk risico (NMR)</b>	<b>Planschade risico</b>
3	Nee			0
11	Nee			0
<b>Grubbenvorsterweg</b>				
48	Ja	18.500	7.500	11.000
50	Ja	10.000	8.000	2.000
54	Nee			0
47	Nee			0
49	Nee			0
53	Nee			0
Subtotaal		28.500	15.500	13.000
Afronden met				0
<b>Totaal in €</b>				<b>13.000</b>

## 12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Clus-ter	Adres	Waarde vermindering	Maatschappe-lijkrisico (NMR)	Planscha-de risico
1.	Venloseweg 38 en 53 Zeesweg 10, 14	15.000	8.000	7.000
2.	Dorperdijk 10, 12, 14, 16, 20 Zeesweg 2, 4	73.000	27.000	46.000
3.	Heerstraat 3, 11 Grubbenvorsterweg 48, 50, 54 Grubbenvorsterweg 47, 49, 53	28.500	15.500	13.000
Subtotaal		116.500	50.500	66.000
Afronden met				0
<b>Totaal in €</b>				<b>66.000</b>

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT RM

Directeur





# **TAXATIERAPPORT**

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van  
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project  
"Trade Port Noord, Klaver 5" (Fase 1)  
(gemeente Horst aan de Maas)



In opdracht van:

Gemeente Horst aan de Maas  
Postbus 6005  
5960 AA te Horst

Datum:

8 juni 2017

## Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
<b>A. Opdracht en bezichtiging</b>	
1. Opdrachtgever en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
4. Bezichtiging	4
<b>B. Doel van de taxaties</b>	4
<b>C. Verantwoording en aansprakelijkheden</b>	
1. Aansprakelijkheid	5
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en peildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVV (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en 4-ogen principe	6
10. Vereisten NRVV buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
13. Concept en trackrecord	7
<b>D. Waardering</b>	8
<b>E. Omschrijving plan en planologie</b>	
1. Omschrijving exploitatieplan "Trade Port Noord", met Klaver 5 (Fase 1) op hoofdlijnen	9
2. Het gebied Venlo als logistieke hub	9
3. Het exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)	9
4. Planologie en wijziging	12
4.1 Vigerende bestemmingsplannen	12
4.1.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"	12
4.1.2 Bestemmingsplan "Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum" (Partiële Herziening 2015 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998")	13
4.2 Nieuwe planologie	15
<b>F. Privaatrechtelijke aspecten</b>	
1. Geraadpleegde informatie	16
2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	16
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	17
4. Quota, productierechten en milieueffecten	17
5. Bodem- en asbestverontreiniging	17
<b>G. Publiekrechtelijke aspecten</b>	
1. Toegestaan gebruik	18
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	18
3. Monumenten	18
<b>H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de waardering</b>	
1. Juridische uitgangspunten	19
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	20
2.1 Algemeen over waarde e.a.	20
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	21
2.3 Waarderingsmethodieken	21
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	22
2.5 Schattingsonzekerheid	22

3. Grond en waardebeoordeling	22
a. Waarderingsgrondslag	22
b. Grondwaarde	22
c. Waarderingsmethode	23
4. Bebouwd vastgoed en waardebeoordeling	23
a. Bebouwd vastgoed	23
b. Waarderingsmethode	24
<b>I. Grondmarkt</b>	
1. Geraadpleegde informatie	26
2. De invloed van de regievoerder	26
3. Marktinformatie	26
4. SWOT-analyse	28
<b>J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond</b>	
1. Complex	29
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	29
3. Toegepaste methodiek	29
4. Waardebeoordeling vanuit analyse in verzoening	33

## **Bijlage**

## A. Opdracht en bezichtiging

### 1. Opdrachtgever en opdracht

**Opdrachtgever** is de gemeente Horst aan de Maas, per adres Postbus 6005, 5960 AA te Horst, vertegenwoordigd door R. van der Weerd.

Aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen is bij brief van 24 april 2017 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport betreffende de inbrengwaarde voor het Exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1), een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). Eerder al, op 6 april 2017, was een ondertekende akkoordverklaring van offerte aan taxateur overgelegd naar aanleiding van een uitgebrachte offerte op 17 maart 2017. De taxatie is uitgevoerd conform de daarbij overeengekomen opdrachtvoorwaarden, met dien verstande dat uiteindelijk wel een andere waardepeildatum is aangehouden.

### 2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan en in casu optredend namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen B.V., gevestigd Gommersstraat 19 te 4891 AP in Rijsbergen.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en in de kamer Wonen onder registratienummer RT246295305. Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT.

### 3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (het **taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor het Exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1). Nadere afbakening in (kadastrale) percelen volgt later in dit rapport nog.

### 4. Bezichtiging

Op 1 juni 2017 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht acht taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk (verwijs naar paragraaf C 10).

## B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1<sup>o</sup> Wro inzake het project "Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)" te Sevenum.

## C. Verantwoording en aansprakelijkheden

### 1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

### 2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal telkens de bron worden vermeld.

### 3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied (verwijs naar paragraaf A 4).

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Op verzoek van opdrachtgever wordt als waardepeildatum in dit rapport 1 januari 2017 aangehouden, omdat in de berekeningen bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan ook wordt uitgegaan van data per 1 januari 2017. Taxateur acht het mogelijk aan dit verzoek van opdrachtgever te voldoen, waarbij hij dienaangaande wel opmerkt, dat op 1 juni 2017 door hem een bezichtiging van het exploitatiegebied heeft plaatsgevonden. Als uitgangspunt in dit rapport neemt taxateur daarom aan, tevens verwijzend naar C 10 hierna, dat de situatie, feitelijk, juridisch, economisch en sociaal, per datum van bezichtiging niet wezenlijk (in termen van waardering) afwijkt van de situatie zoals die was op de waardepeildatum, per 1 januari 2017 derhalve. Voorts, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

### 4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder on gepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen.

Opgemerkt wordt dat taxateur niet eerder voor opdrachtgever werkzaamheden heeft verricht en dat het door taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

### 5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

### 6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Verwezen wordt wel naar punt 10 hierna. Volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, is er sprake van een volledige taxatie.

## 7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

## 8. Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2013 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)). Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

## 9. Toetsing en 4-ogen principe

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en de Ontheffingswet (verwijs naar paragraaf C 10).

## 10. Vereisten NRVT buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Ontheffingswet (OW), de daarop gebaseerde jurisprudentie, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van ontheffing. Het NRVT geeft aan dat wettelijke regels prevaleren boven de NRVT-reglementen. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu mogelijk niet allemaal, een en ander zoals onderstaand omschreven. Dat neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Wanneer regelgeving vanuit het NRVT niet of anders van toepassing wordt geacht in dit rapport of bij deze taxatie, dan wordt dat in het rapport nader en met redenen omkleed geduid.

### Begin Citaat-

#### Comply or explain

Voor de werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst, geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 tot en met 15 van het reglement (LAV) voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst LAV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van comply or explain). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt.

Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

- einde Citaat

#### 11. **Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen**

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Oprachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Schouten Insurance International BV, nummer: 225265, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. Dit rapport vormt tevens geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

Taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar blijft zich er daarbij van bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

#### 12. **Bijzondere uitgangspunten**

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

#### 13. **Concept en trackrecord**

Taxateur heeft op 5 juni 2017 aan opdrachtgever per email een concept van dit rapport gestuurd ter controle op feitelijkheden en overige reactie. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassing van de waarderingen in dit rapport.

## D. Waardering

De bruto inbrengwaarde, verdeeld over de kostensoorten, bedraagt volgens taxateur deze:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 13.382.235,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond(*):	€ 2.503.550,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen(*):	(*)
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(**)	--
5. Sloopkosten(**)(***)	€ 261.160,-
<b>Totale bruto inbrengwaarde afgerond:</b>	<b>€ 16.146.945,-</b>

(\*): De inbrengwaarden van de opstallen met bijbehorende grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen zijn tezamen opgenomen. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf H.4.

(\*\*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door opdrachtgever in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

(\*\*\*): Sloopkosten voor drie bedrijfslocaties met woningen en voor een veldschuur, alsmede voor 2.512m<sup>2</sup> van de Dorperdijk.



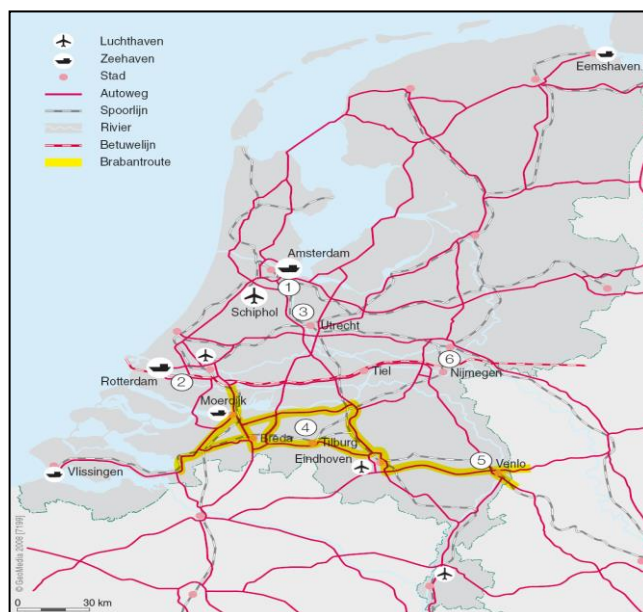
## E. Omschrijving plan en planologie

### 1. Omschrijving exploitatieplan "Trade Port Noord", met Klaver 5 (Fase 1) op hoofdlijnen

Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest als in de regio Venlo. De projecten staan bekend onder diverse 'Klaver' namen en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië, de Brightlands Campus Greenport Venlo op het voormalig terrein van de Floriade, de uitbreiding van Fresh Park Venlo en een (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken. Hoewel gelegen op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas, is Klaver 5 (Fase 1) de volgende aanstaande en aansluitende ontwikkeling ter plaatse.

### 2. Het gebied Venlo als logistieke hub

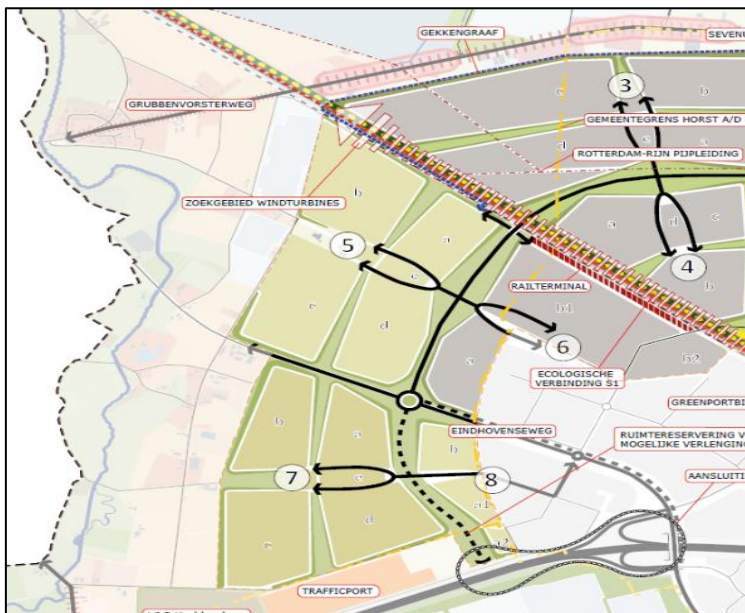
De logistieke hub Venlo-Venray, waarvan Klaver 5 deel uitmaakt, heeft inmiddels wereldwijde bekendheid verworven. Venlo-Venray is de afgelopen jaren diverse keren uitgeroepen tot logistieke hotspot van Nederland. Tevens blijkt uit onderzoek van Prologis dat Venlo in 2013 als nummer 1 Europese logistieke hotspot werd betiteld. Diverse aanvoerroutes verbinden Venlo met Schiphol en de havens van Rotterdam en Antwerpen. Via de Maas, snelwegen en spoorlijnen richting Duitsland en Italië worden goederen over de rest van Europa verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen, het dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venlo. In totaal werden in Venlo via water, weg en rails in 2014 265.000 containers overgeslagen. Die capaciteit wordt, als gevolg van de containerterminal aan de Maas, uitgebreid met zo'n 400.000 containers. Greenport Venlo moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. Dientengevolge is men thans ook doende met de uitbreiding van de railcapaciteit.



### 3. Het exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)

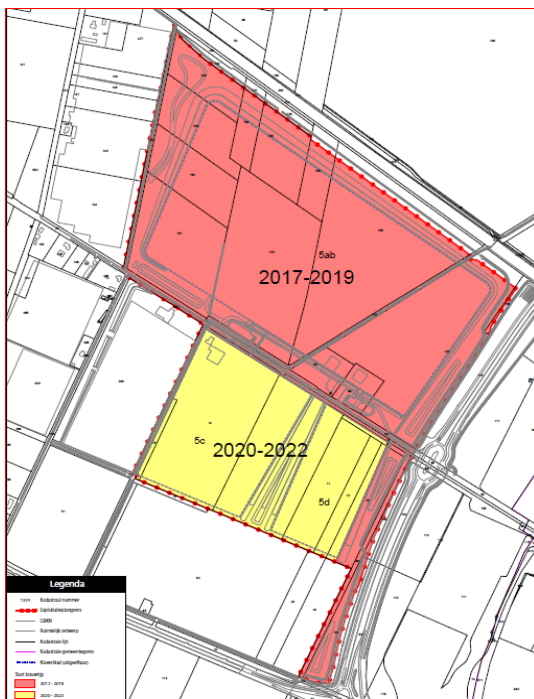
In de structuurvisie 'Greenport Venlo' uit 2012 is de ontwikkeling van het gebied 'Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)' vastgelegd. In 2017 is aansluitend een voorkeursrecht als bedoeld in de Wvg gelegd op de gronden in het gebied Klaver 5 en voor de ontwikkeling wordt momenteel een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan opgesteld. De gemeente Horst aan de Maas zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2017 het bestemmingsplan en exploitatieplan vaststellen. De input voor dit taxatierapport en de taxatie daarin, is vooral nog gebaseerd op informatie van de gemeente en informatie uit de van de gemeente ontvangen eerste voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan, gedateerd 1 juli 2017.

Het gebied 'Trade port Noord, Klaver 5 (Fase 1)' wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor inclusief de aldaar te realiseren spoorse aanpassingen ten bate van de railterminal, aan de oostzijde door bedrijventerrein Klaver 6, aan de westzijde door overwegend agrarisch gebied en aan de zuidzijde door het nog te realiseren bedrijventerrein Klaver 7 hetgeen nog nu overwegend agrarisch gebied betreft.



Bron: Structuurvisie Greenport Venlo 2012 met daarop 'Trade port Noord, Klaver 5' Gemeente Horst aan de Maas

Als fasering voor het gebied 'Trade port Noord, Klaver 5 (Fase 1)' wordt thans aangehouden de periode van 2017 tot 2022, in twee delen. Op onderstaand kaartfragment is dit nader aangegeven. Als uitgangspunt voor dit taxatierapport wordt genomen dat eerst de gedeeltes 5a en b (het noordoosten) en daarna de gedeeltes 5c en d worden ontwikkeld en uitgegeven.



Bron: Bijlage 4 (Fasering) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)



Bron: Bijlage 5 (Grondgebruik en uitgifte categorieën) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)

Het exploitatieplangebied van bedrijventerrein Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1) omvat circa 41 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het bruto exploitatieplangebied is circa 61,5 hectare groot. Dit zijn ook de door taxateur in dit taxatierapport gehanteerde uitgangspunten. De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplangebied. Voor de exacte afbakening in oppervlakte en op perceelniveau, wordt verwezen naar bijlage 1, waarin het daarin opgenomen waarderingsschema tevens de exacte objectafbakening ('het getaxeerde') aangeeft.

In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Ook dit is terug te vinden in bijlage 1. Op het nieuwe bedrijventerrein worden op delen bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorieën tot en met 3.2 en op delen bedrijven die vallen onder de milieucategorieën tot en met 4.2. Er zal deels tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd, deels tot 25 meter hoog. De bedoeling is Klaver 5 (Fase 1) vooral in te richten met zeer grootschalige ontwikkeling in logistiek (kavels van 10 hectare of groter) op niet-zichtlocaties en zeer grootschalige logistiek op zichtlocaties, waarbij er overigens ook andere grootschalige ontwikkeling in de maakindustrie en Agro & Food mogelijk wordt gemaakt. Er wordt thans uitgegaan van uitgifteprijs tussen € 120,- en € 130,- per vierkante meter (Bron: Marktanalyse STEC Groep 12 mei 2017).

## 4. Planologie en wijziging

### 4.1 Vigerende bestemmingsplannen

#### 4.1.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 1998”

Voor het exploitatieplangebied is thans grotendeels nog vigerend het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de voormalige gemeente Sevenum. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 maart 1998 en daarna onherroepelijk geworden.



De plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, met rood zijn globaal de contouren van het exploitatieplangebied weergegeven

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de plankaart, vigeert in het exploitatieplangebied de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden (AIn)’. Samengevat geven de voorschriften voor deze bestemming (artikel 5) het volgende aan.

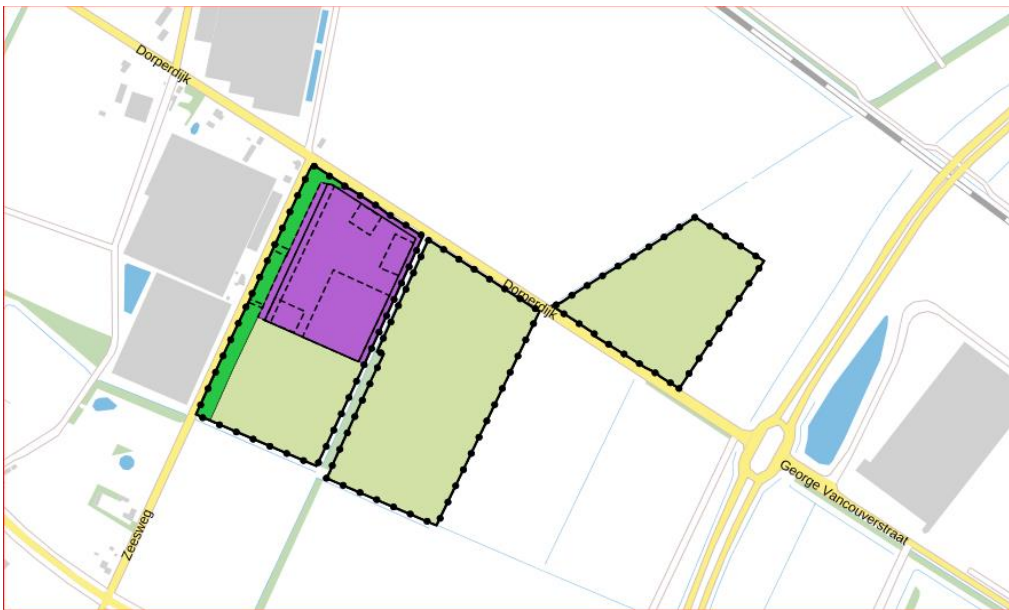
De met de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden (AIn)’ aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden, recreatief medegebruik en woondoeleinden (waar op de plankaart 1a) aangeduid.

Op de gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer, onderhoud e.a.

Aangaande de verdere gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar het betreffende bestemmingsplan zelf.

#### 4.1.2 Bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” (Partiële Herziening 2015 van het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”)

Op 8 juli 2014 is het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” voor een klein gedeelte van het exploitatieplangebied vastgesteld. Dit betrof in wezen een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, specifiek voor de adressen aan de Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum. Bij uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: **Afdeling**) van 7 oktober 2015 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum”

Op de onderstaande situatietekening van het exploitatieplangebied zijn de contouren van het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” hieronder met lichtblauwe arcering weergegeven.

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de verbeelding, vigeert in het exploitatieplangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ (licht-groene kleur). Samengevat geven de regels voor deze bestemming (artikel 3) het volgende aan.

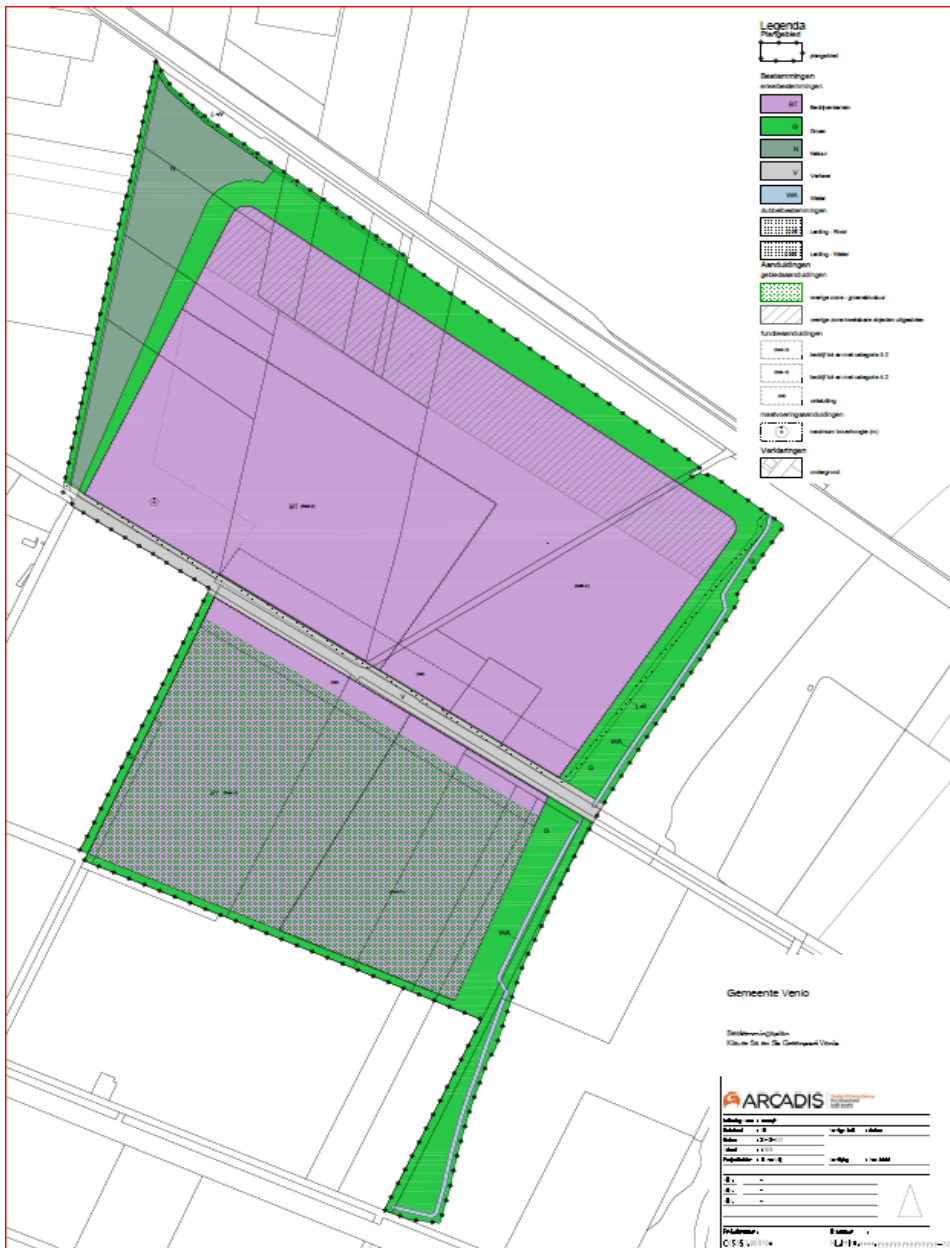
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, landschappelijke waarden, cultuurhistorische, architectonische en aardkundige waarden, poelen en watergangen, recreatief medegebruik, paden, landwegen en ontsluiting van afzonderlijke percelen en voorzieningen van openbaar nut, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals picknicktafels, bankjes en bewegwijzering. Gebouwen, behoudens die ten behoeve van openbaar nut, zijn niet toegestaan. De bebouwingshoogte van gebouwen ten dienste van het openbaar nut mag niet meer dan 3,5m en de goothoogte niet meer dan 2,7m. De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet groter zijn dan 15m<sup>2</sup> per gebouw. Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. De bebouwingshoogte voor andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag niet meer dan 3,5m en de goothoogte niet meer dan 2,7m. De bebouwde oppervlakte van bouwwerken mag niet groter zijn dan 15m<sup>2</sup> per bouwwerk. Ten dienste van het agrarisch grondgebruik zijn uitsluitend toegestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van 2,5m en erfafscheidingen tot een hoogte van 1,5m. Bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersdoeleinden mogen maximaal 6m hoog zijn.



Bron: Bijlage 7 (Bestaande Situatie) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)

#### 4.2 Nieuwe planologie

Voor de realisatie van Klaver 5 (Fase 1) zal nog een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht. Thans zijn enkel de hoofdlijnen daarvan voor taxateur beschikbaar.



Bron: Bijlage 2 (Bestemmingsplan) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)

In de regels worden de (on)mogelijkheden voor de nieuwe bestemmingen 'Bedrijventerreinen', 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Water' later nog vastgelegd.

## F. Privaatrechtelijke aspecten

### 1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens wordt de bron bij gebruik van informatie daarvan in dit taxatierapport vermeld.

### 2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Van in totaal 36 kadastrale percelen die (gedeeltelijk) binnen het exploitatieplangebied liggen, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als bijlage 1. is aangehecht, zijn er (thans nog) 4 bebouwd. De bebouwde percelen betreffen de volgende objecten en adressen.

1. Dorperdijk 17 (reeds verworven en tijdelijk nog in gebruik. Het betreft een woning, bedrijfsgebouwen, erf en (bijbehorende) ondergrond).
2. Dorperdijk 19 (reeds verworven en tijdelijk nog in gebruik. Het betreft een woning, bedrijfsgebouwen, erf en (bijbehorende) ondergrond).
3. Dorperdijk 22 (reeds verworven en tijdelijk nog in gebruik. Het betreft een woning, bedrijfsgebouwen, erf en (bijbehorende) ondergrond en overige grond).
4. Dorperdijk ong. (wil de gemeente nog verwerven. Het betreft een veldschuur op het perceel Sevenum, sectie S nummer 161).

De gemeente heeft voorts aangegeven nog een aantal percelen of gedeelten daarvan nog te willen verwerven, allemaal onbebouwd. Op onderstaande tekening staan deze percelen met rood aangegeven. De groen aangegeven percelen zijn eigendom van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de blauw aangegeven percelen zijn eigendom van de gemeente Horst aan de Maas.



Bron: Bijlage 8 (Verwervingen) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)



### 3. **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

Uit mededeling door opdrachtgever is taxateur gebleken dat er in het exploitatieplangebied een gekkengraaf (primaire watergang) ligt die eigendom is van Waterschap en dat die zal worden verlegd. Tevens ligt er in het exploitatieplangebied volgens mededeling door opdrachtgever een riooltransportleiding van de WBL en die wordt eveneens verlegd. Taxateur neemt als uitgangspunt dat eventuele (zakelijke) rechten die ten behoeve van de vorenstaande watergang en leiding mogelijk bestaan, zullen worden gerespecteerd dan wel elders gevestigd en dat hiermee geen kosten gemoeid gaan die als onderdeel van de inbrengwaarde dienen te worden opgevoerd, noch dat er waarde-bepalende invloed van uit gaat.

Er is door taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

### 4. **Quota, productierechten en milieueffecten**

Taxateur heeft geen expliciete kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (uitgangspunt van afwezigheid).

### 5. **Bodem- en asbestverontreiniging**

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er geen sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied noch van asbestverontreiniging. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

## **G. Publiekrechtelijke aspecten**

### **1. Toegestaan gebruik**

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik en bebouwing thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen.

### **2. Wet voorkeursrecht gemeenten**

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er in het exploitatieplangebied op alle percelen een aanwijzing is gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **3. Monumenten**

In het plangebied is géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

## H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de waardering

### 1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, (te amoveren en geamoveerde) opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarde genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorts, is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend 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 vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarde, de bruto inbrengwaarde genoemd.

## 2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

### 2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Ontheigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Ontheigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft derhalve een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar C.10. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van de bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamerreglementen (LAV) van het NRVt overigens niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en de volgende te noemen artikelliden, heeft taxateur in dit rapport niet het waardebegrip van de marktwaarde gebruikt (verwijs naar C.10).

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Horst aan de Maas die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren en gaan exploiteren. Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend geval 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het nieuwe bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

**Artikel 40d** stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

## 2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Ontheingingswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit artikel 40, lid c tot en met f van de Ontheingingswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie. Taxateur is ervan uitgegaan dat:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode passend zou zijn voor de soort onroerende zaken en plaats zou vinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken bij verkoop zo breed mogelijk in de markt zouden worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de marktwaarde te schatten taxateur éérs moet bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen naar behoren functioneren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten thans onverhuurd zijn, althans als zodanig worden geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik door koper;
- uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

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 taxatieler 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 vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde). De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde objecten, zijn naar de mening van taxateur in casu gelegen in de mogelijkheden tot het (destijds) bestaande gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de (immer) onbebouwde (gebleven) percelen zijn volgens taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan Trade Poort Noord, Klaver 5 (Fase 1). Taxateur schat in dat deze gebruiken als de meest optimale gebruiken moeten worden betiteld.

## 2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

#### 2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

#### 2.5 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

### 3. Grond en waardebepaling

#### a. Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De hiervoor onder F.2 genoemde bebouwde objecten, behoudens de veldschuur op S161, zijn reeds verworven en tegen vergoeding op onteigeningsbasis. Taxateur is voor die objecten van mening dat als inbrengwaarde dan onteigeningschadeloosstelling mag worden aangehouden. Onder paragraaf 4, sub a hierna wordt daarop nader ingegaan.

Aangaande de door de gemeente nog gewenst te verwerven gronden, heeft taxateur van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat de gemeente over verwerving in onderhandeling is of nog wil gaan met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Onteigening wordt daarbij niet uitgesloten, maar in of voor het exploitatieplangebied is voornamelijk geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze door de gemeente in het kader van de Onteigeningswet. Om vorenstaande redenen is taxateur van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen dan de marktwaarden moeten worden gehanteerd en niet (ook) bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Er staat immers nog niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, dan wel op onteigeningsbasis onderhandeld.

#### b. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door taxateur gewaardeerd op **€ 22,50 per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in Horst aan de Maas en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

c. **Waarderingsmethode**

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie (vooralsnog) zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in sterke mate worden bepaald door te hanteren uitgangspunten, veelal nog fictief. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hem beschikbaar zijn, ziet taxateur af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Terzijde merkt taxateur op dat dit overigens in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesities, die vindt dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)).

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeed moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

4. **Bebouwd vastgoed en waardebepaling**

a. **Bebouwd vastgoed**

Voor de bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur aan het huidige, dan wel het voormalige gebruik. Taxateur heeft zelf geen expliciete inspectie/opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing en dienaangaande gebruik gemaakt van informatie die door opdrachtgever is aangeleverd over maatvoering van de ter plaatse aanwezige gebouwen, van de koopovereenkomsten waarmee het vastgoed (door de Provincie Limburg) is verworven en akten van levering. Ook heeft taxateur vanaf de straatzijde de adressen met (en de) bebouwing (zelf) bezichtigd. Taxateur heeft een eigen inspectie achterwege menen kunnen te laten, omdat de aankoopbedragen (waarde van de bebouwing met bijbehorende (onder)grond en de ondernemingen die er tot de aankoop in waren gevestigd, voor de adressen Dorperdijk 17, 19 en 22 althans) hem bekend zijn en naar zijn mening niet zonder betekenis mogen worden gelaten in termen van deze taxatie van de inbrengwaarden. Het vastgoed is op onteigeningsbasis verworven, zo volgt uit de koopovereenkomsten en akten van levering, terwijl taxateur echter geen mogelijkheden meer heeft de bedrijfsvoering door te lichten en (eventuele) bijkomende onteigeningsvergoedingen, overigens evenmin de gebouwen 'in bedrijf' te beschouwen en analyseren. Informatie daarover wordt hem door de provincie ook niet ter beschikking gesteld. Wel is duidelijk dat (deze) kosten van verwerving op onteigeningsbasis gemaakt zijn. Die kosten behoren naar de mening van taxateur dan, gecorrigeerd naar de waardepeildatum van 1 januari 2017, te worden opgevoerd als inbrengwaarden.

Anders is het nog voor de veldschuur op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S nummer 161. Die schuur is (nog) niet verworven en taxateur heeft deze, hoewel ook vanaf de straatzijde, eigenstandig geïnspecteerd. Aangezien dit een eenvoudig en relatief klein gebouwtje betreft, heeft taxateur gemeend met een bezichtiging vanaf de straatzijde te kunnen volstaan in plaats van met een volledige opname/inspectie (verwijs naar C 10). De maatvoering is hem overigens wel aangeleverd door opdrachtgever en die lijkt taxateur te kloppen. Dit object is overigens ook niet op onteigeningsbasis beschouwd, verwezen wordt dienaangaande naar H 3, onder a hiervoor.

Naar de mening van taxateur, volgt uit de voormelde methode van het taxeren van de inbrengwaarde in casu de meest voor de hand liggende, redelijke en consistente wijze van het in beeld brengen van de inbrengwaarde voor de te taxeren bebouwde vastgoedobjecten (met uitzondering van voormelde veldschuur) binnen het exploitatieplangebied per waardepeildatum van 1 januari 2017 en de daarin voorheen geëxploiteerde ondernemingen. Taxateur heeft er om vorenstaande redenen en tevens voor gekozen deze lijn en de gevolgtrekkingen evenzo over te nemen voor de daadwerkelijk betaalde bijkomende onteigeningsvergoedingen, hoewel deze door taxateur niet nader kunnen worden gespecificeerd naast de waarde van de gebouwen met bijbehorende (onder)grond.

b. **Waarderingsmethode**

Hiervoor onder 4.a is uiteengezet hoe en waarom taxateur de waarde en bijkomende onteigeningsvergoedingen heeft bepaald voor het in het exploitatieplangebied aanwezig en thans nog bebouwd vastgoed (behoudens de voormelde veldschuur). Daarbij is door taxateur nog wel gecorrigeerd voor de waarde van ruwe bouwgrond, te weten met € 22,50 per vierkante meter voor zover het bijbehorende grond betreft die niet valt toe te rekenen aan de gebouwen, de ondergrond en het bijbehorende erf. Tevens zijn de waarde voor het bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen geïndexeerd met de marktindexcijfers van de NVM (voortschrijdend kwartaal) voor de Regio 73 (Limburg Noord)), te vinden op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl), althans voor de adressen aan de Dorperdijk 17, 19 en 22. Gecorrigeerd is vanaf het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2011 (daarin liggen de data van ondertekening van de koopovereenkomsten) naar het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2017 (de waardepeildatum voor het onderhavige taxatierapport is 1 januari 2017). Omdat voor het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2017 de historische groei-indexcijfers nog slechts bij indicatie zijn gepubliceerd, terwijl de genoemde NVM-cijfers bovendien zien op transactieprijs voor bestaande woningen, moet taxateur zelf nog wel een inschatting maken, eerst en vooral op basis van zijn beeld over de markt voor bedrijventerreinen in de regio Noord Limburg. Taxateur schat dienaangaande, dat het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2017 ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2011 een groei zal laten zien van afgerond zo'n 5%. De waarde voor het bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen betreffende de adressen aan de Dorperdijk 17, 19 en 22, zijn door taxateur daarom hierna dan ook met 5% geïndexeerd en overigens afgerond.

Voor de volgende, hiervoor onder paragraaf F.2 reeds genoemde objecten, betekent dit voor de inbrengwaarde het volgende.

**Dorperdijk 17**

Het betreft (thans althans) een woning met aangebouwde stal, een vrijstaande melkveestal, erf en bijbehorende (onder)grond op de kadastrale percelen Sevenum T 57 en 66, respectievelijk groot 0.00.04 ha en 0.83.10 ha. In totaal 0.83.14 ha groot.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 0.83.14 ha (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 1.025.000,-. De inbrengwaarde voor het geheel thans wordt door taxateur geschat op afgerond € 1.075.000,-.

**Dorperdijk 19**

Het betreft (thans althans) een woning met aangebouwde stal, een vrijstaande half open stal, een vrijstaande houten schuur en een vrijstaande stenen loods, erf en bijbehorende (onder)grond op het kadastrale perceel Sevenum T 68, groot 0.70.80 ha.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 0.70.80 ha (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 701.700,-. De inbrengwaarde voor het geheel thans wordt door taxateur geschat op afgerond € 735.000,-.



**Dorperdijk 22**

Het betreft (thans althans) een woning met vrijstaande aardappelloods, erf, bijbehorende (onder)grond en bijbehorende overige grond op het kadastrale perceel Sevenum T 14, groot 6.82.48 ha, waarvan een (berekende) oppervlakte in het exploitatieplangebied ligt van 6.82.45 ha.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 5.000m<sup>2</sup> (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 655.768,-. De inbrengwaarde voor dit gedeelte wordt door taxateur thans geschat op afgerond € 687.500,-.

De bijbehorende overige grond, 6.32.45 ha, wordt door taxateur thans geschat op € 22,50 per vierkante meter, in totaal derhalve op afgerond € 1.423.013,-.

**Dorperdijk ong. (veldschuur)**

Het betreft een eenvoudige houten veldschuur met een oppervlakte van ongeveer 80m<sup>2</sup> BVO en met daaromheen en daarbij nog circa 31m<sup>2</sup> verharding, gelegen op het kadastrale perceel Sevenum S 161, groot 4.43.75 ha, waarvan een (berekende) oppervlakte in het exploitatieplangebied ligt van 4.43.41 ha.

Taxateur schat de veldschuur met daarbij zo'n 111m<sup>2</sup> verharde-/ondergrond op een (inbreng)waarde van zo'n € 5.000,-.

## I. Grondmarkt

### 1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van diverse grondtransacties in het gebied en vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken (onder andere Wvg) en in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen.

### 2. De invloed van de regievoerder

De regievoerders in deze, hoofdzakelijk de gemeente Horst aan de Maas, de gemeente Venlo en de Provincie Limburg, hebben invloed op de grondmarkt. Zij oefenen die thans - en al geruime tijd - uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateur voorziet en verwacht evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

### 3. Marktinformatie

#### Bedrijfsruimtemarkt algemeen

In 2016 is, in 28 door Dynamis geanalyseerde regio's, 2.355.900 vierkante meter bedrijfsruimte op de markt opgenomen. Ondanks dat dit een daling is van 8% vergeleken met het voorgaande jaar, blijft er sprake van een hoog opnamevolume. De belangrijkste drijver achter het hoge opnameniveau blijft de logistieke sector, waarbinnen wederom weer zeer grote opnames hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het aanhoudende hoge opnamevolume is het aanbod in een jaar tijd (2016) met 24% afgenomen. Volgens NVM Business voorts, werd begin 2017 in totaal circa 11,9 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland. Vooral de logistieke vastgoedmarkt profiteerde van de economische groei: de opname van logistiek vastgoed is met een kwart gegroeid en het aanbod is daarmee fors gedaald. Ruim één-vijfde van het beschikbare oppervlak aan bedrijfsruimte dat begin 2017 werd aangeboden, betreft logistiek vastgoed.

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door logistieke opnames, is volgens Dynamis ook op de markt van kleine bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimtes door onderaannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten. Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio - dit geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt - van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl de marktratio marktbreed op 54% ligt. In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen. De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m<sup>2</sup>) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvraag. Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert dus van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. De groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte komt met name vanuit de bouwnijverheid. Mede door de grote vraag nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand nog wel verder toe.

Eind 2016 stond 22% van het totale aanbod bedrijfsruimte langer dan 3 jaar leeg. Van de grote gemeenten heeft Eindhoven de beste cijfers, hier staat maar 11% van het aanbod leeg. Venlo heeft zowel de meeste leegstaande bedrijfspanden als het grootste oppervlak aan leegstaand bedrijfstvastgoed. Redengevend is onder meer dat deze gemeente beschikt over veel verouderd logistiek vastgoed. Bedrijfspanden die langer dan 3 jaar op de markt worden aangeboden, zijn vaak gedateerd en voldoen niet meer aan de huidige vraag naar duurzaam, kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Revitalisering of herbestemming kan een oplossing bieden voor deze panden. Overigens lijkt herbestemming van bedrijfstvastgoed vooral kansrijk in binnensteden van (middel-)grote steden. De gemiddelde huurprijs van logistieke objecten is (hoewel erg beperkt maar toch) licht gestegen in 2016. De overige, niet-logistieke bedrijfspanden laten een iets ruimere stijging van de huurprijzen zien. Aan de vraagkant zijn de prijzen per vierkante meter voor zowel koop- als huurobjecten voor het derde jaar op rij stabiel gebleven. Wat betreft incentives is in 2016 een daling in zowel de hoogte als de frequentie ervan geconstateerd.

**Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), [www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl) en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)**

#### Bedrijfsruimtemarkt Horst aan de Maas, Venlo en omgeving (Noord Limburg)

De markt voor bedrijfsruimte in Noord Limburg behoort tot de grootste en meest dynamische van Nederland. De regio ligt strategisch tussen de Nederlandse Mainports en het Europese achterland en kan rekenen op grote belangstelling van logistieke dienstverleners en haar opdrachtgevers. De opname manifesteert zich vooral in de vorm van grootschalige nieuwbouw op maat gemaakt voor de aankomende huurder (build-to-suit). Hoewel er in 2015 meer opname dan aanbod werd geregistreerd, ligt het opnameniveau met 68.000 vierkante meter na de eerste zes maanden in 2016 alweer 8,1% boven het niveau van de eerste helft van 2015. Er lijkt voorlopig geen maat te staan op de transactiedynamiek van de Noord-Limburgse bedrijfsruimtemarkt. Ook voor 2017 wordt een soortgelijk beeld verwacht. Over de laatste anderhalf jaar (2015-2016) betrof 78% van de Limburgse opname een transactie in transport en logistiek, waar het aandeel gemeten over de laatste tien jaar 'slechts' 62% betrof. Ondanks het feit dat relatief veel opname in nieuwbouw wordt gerealiseerd, daalde het aanbod van bedrijfsruimte in de regio met 10% tot 310.000 vierkante meter ten opzichte van eind 2015. De gemiddelde huurprijs bleef stabiel op EUR 36,- per m<sup>2</sup> per jaar.

**Bron: Nieuwsbericht DTZ Zadelhoff 29 juli 2016 en Factsheets 2017 Cushman & Wakefield**

#### Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwwolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland.

Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten echter nog niet uitgegaan van een scenario als deze, waardoor ook aankomend jaar uit wordt gegaan van een sterk opnamejaar vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren. De leegstand in sommige gemeenten is nog zorgelijk groot. Dit resulteert op sommige plaatsen in verloederde bedrijventerreinen met bijbehorende criminaliteit en onveiligheid.

**Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), [www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl) en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)**

#### 4. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

##### **Sterktes:**

- Het plangebied ligt nabij de Rijksweg A67 en nabij de grootschalige bedrijventerreinen van de Trade Ports te Venlo. Daardoor bestaat er goede ontsluiting op het hoofdwegennet zowel als in het gebied zelf.
- Het plangebied en de kavels erin kennen ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, ook ten behoeve van de groeisector van de logistiek.
- De logistieke sector geeft nog steeds groeiende mogelijkheden voor verkoop en 'De Klavers' van Trade Port Noord staan in grote belangstelling, nationaal en internationaal.

##### **Zwaktes:**

- De voorgestane uitgifteprijs per vierkante meter zijn relatief hoog, zeker bij het voornemen om grote kavels (groter dan 10 hectare) uit te geven.

##### **Kansen:**

- De economie, regionaal en nationaal, trekt aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders verlaten langzaamaan een defensieve koophouding zoals die in de economische en financiële crisis is aangemeten.
- Het nieuwe bedrijventerrein heeft regionale, nationale en internationale afzetmogelijkheden.

##### **Bedreigingen:**

- Klaver 5, Fase 1 is niet uniek in zijn soort, qua type toegestane bedrijven ter plaatse en qua omvang. In Nederland zijn diverse HotSpots voor logistiek in ontwikkeling en reeds aan uitgifte begonnen.

## J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

### 1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Ontheffingswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Ontheffingswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van taxateur toepassing bij de waardebepalingen in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen kunnen voortkomen. Er is ter waardebepaling voor de onbebouwde percelen, daarom aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingmogelijkheden).

### 2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

### 3. Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd of, voormalig bebouwd vastgoed betreft, heeft taxateur reeds aangegeven dat daarvoor volgens hem de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door taxateur tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder paragraaf H.4 hiervoor. De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door hem voorts geschat op € 22,50 per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties en prijsstellingen**:

Verkoop van onder meer grond gelegen tegen het spoor langs toekomstig Klaver 5, Fase 1 (als onderdeel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo X 458 en X 454 en Sevenum T 87 en T 9. Verkocht voor € 20,- per vierkante meter. Akte van 25 februari 2016. Verkoop door Staatsbosbeheer aan B.V. Klavertje 4. Bijzonderheden: kap van de bomen en de daarvoor vereiste herplant- en/of compensatieverplichtingen geschiedt geheel voor rekening en risico van de koper (indien dit aan de orde is).

Verkoop van percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S de nummers 158, 159, 160 en 162, tezamen groot 7.15.02 ha, deels bedoeld voor ontwikkeling tot bedrijventerrein TPN Klaver 5, deels voor aanpassing aan het spoor (tegen het toekomstige bedrijventerrein Klaver 5). Verkocht voor € 20,- per vierkante meter voor de 'spoorse aanpassing' en voor € 10,- per vierkante meter met bijbetaling van nog eens € 10,- per vierkante meter bij bestemmingswijziging naar bedrijventerrein of na aankoop door koper van andere grond voor € 20,- per vierkante meter of meer. Koopovereenkomst van 23 februari 2017. Verkoop door M.M.H.M. Verstegen aan B.V. Ontwikkelbedrijf Green Port Venlo. Bijzonderheden: voortgezet gebruik tot 2029 als grond niet nodig blijkt, deponering van maximaal 575m<sup>3</sup> grond teelaarde op grond van verkoper door de koper, 2% rentevergoeding per jaar aan koper over 6.70.52 ha die voor € 10,- per vierkante meter met bijbetaling is van 1 juni 2017 tot passeren akte.

Verkoop van onder meer grond gelegen tegen het spoor langs toekomstig Klaver 5, Fase 1 (als onderdeel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sevenum S 725, S726, U91, Z149 en Z150). Verkocht voor € 20,- per vierkante meter. Akte van 21 april 2017. Verkoop door Fam. Verhaeg-Raedts aan B.V. Ontwikkelbedrijf Green Port Venlo. Geen bijzonderheden voor de betreffende verkochte grond, wel voor de overige, per dezelfde transactie verkochte percelen grond en bebouwing.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X nummer 857, groot 2.33.47 ha, bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein TPN, voor € 23,50,- per vierkante meter. Akte van levering van 27 januari 2015. Verkoop door Den Mulder Landbouw B.V. aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot 1-4-2025, jachthuur blijft bij verkoper (na afloop termijn volgt overleg over voortzetting met koper), pachtconstructie met C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 en geen productierechten overgedragen.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie Z de nummers 62 en 84, groot 2.06.73 ha en 0.62.60 ha (totaal 2.69.33 ha), bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein in Horster deel van TPN (toen nog met de bedoeling van ontwikkeling ná 2023), voor € 15,- per vierkante meter. Akte van levering van 4 juli 2013. Verkoop door A.P.H.J. Kersten aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden aanwezig, tot het moment van gebruik, mag koper andere grond pachten (jaar tot jaar, liberaal tegen regionale pachtnorm) en koper heeft 15 jaar lang recht van eerste koop voor Sevenum Z65.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X de nummers 948, 849 en 959, tezamen groot 0.55.50 ha, bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein TPN, voor € 20,- per vierkante meter. Akte van levering van 13 maart 2015. Verkoop door Provincie Limburg aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: belast met opstalrecht tbv. Nutsvoorzieningen.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 683, groot 1.35.70 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 19-12-2014. Verkoop door Heesmans Beheer B.V. en V.O.F. Ontwikkelingsmaatschappij aan de gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Roermond van 23-3-2011 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (zaaknummer / requestnummer: 95820 / HA RK 09-117, Fam. Van den Boogaert). Betreft twee percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 166 en 403. Voor een onbebouwde oppervlakte (daar) van 6.34.68 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, is de prijs bepaald op € 22,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Limburg van 6 augustus 2014 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Gemeente Venlo). Betreft perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X nummer 97, groot 3.48.25 ha. Bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein TPN. De prijs is bepaald op € 23,- per vierkante meter voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden TPN (voor 2.60.16 ha), de rest van de grond is ten behoeve van Green Port Lane en onteigend op basis van € 20,- per vierkante meter (peildatum 29 juli 2013). Bijzonderheden: bestemmingen voor TPN zijn 'Bedrijventerrein' en 'Groen', tezamen als complex ex artikel 40d OW gewaardeerd.

**Buiten het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas**, heeft taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond. Onderstaande projectmatige vergelijkingen hebben taxateur tevens gediend bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond in casu.

#### **Bedrijventerrein Trade Port Noord (6<sup>e</sup> herziening) te Venlo**

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

#### **Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss**

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

#### **Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg**

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

### **Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein**

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

### **Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar**

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

### **Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen**

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen



### **Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht**

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijsen per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

### **Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo**

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 175,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

### **Onteigening Vianen - Gaasperwaard**

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per vierkante meter ruwe bouwgrond (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 tot 7.500 vierkante meter. De uitgifteprijsen liggen in de bandbreedte van 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

### **Barneveld - Harselaar Driehoek**

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 vierkante meter tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond). Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 vierkante meter tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

#### **4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening**

In vergelijking met de hiervoor genoemde transacties en de Wvg-prijsstellingen door de Rechtbanken, verkeert Nederland en ook de markt voor (logistieke) bedrijventerreinen per 1 januari 2017 (immer) in goed economisch klimaat en is de ontwikkelingsmarkt (ook voor bedrijventerreinen en zeker voor logistiek) bovendien haar defensieve insteek van de afgelopen jaren langzaam maar zeker aan het loslaten. Dat moet naar de mening van taxateur dan betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans (iets) boven de genoemde bedragen ligt. Daarentegen is het ingeval Klaver 5, Fase 1 zo, dat de gehele planologische procedure nog moet worden doorlopen, opgestart zelfs. Dat moet naar de mening van taxateur betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans (iets) onder genoemde bedragen ligt.

Voor de recentere transacties uit 2015, 2016 en 2017, overweegt taxateur dat de betaalde prijs per vierkante meter weliswaar nog rond € 20,- ligt, maar dat er meer en meer bijkomende afspraken gemaakt lijken te moeten worden om eigenaren nog te bewegen tot verkoop. Het komt taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter hiermee in lijn ligt.

Verder overweegt taxateur nog, dat op korte afstand, in Venlo voor de aldaar in ontwikkeling en verkoop zijnde bedrijventerreinen van Trade Port (Noord), een inbrengwaarde door hem is getaxeerd van € 23,- per vierkante meter in 2016 en dat de Rechtbank Roermond in een prijsadviesprocedure (Wvg) eerder al (in 2014) op dat prijsniveau kwam. Dat was toen zelfs terwijl de bestemmingsplanprocedure nog liep. Het komt taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter hiermee in lijn ligt.

Voorts, als de diverse genoemde projecten en hun complexprijzen worden overwogen, komt het taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter daarmee in lijn ligt.

**Resumerend**, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van Klaver 5, Fase 1 uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per peildatum van € 22,50 per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk H. wordt omschreven en maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 8 juni 2017.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

**Bijlage 1:      Waarderingsoverzicht**

Kadastrale sleutel	Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Oppervlakte binnen exploitatieplangebied (gemeten in vierkante meters)	Oppervlakte kadastrale percelen (gemeten in vierkante meters)	Geheel perceel binnen exploitatieplan?	Berekende vierkante meters BVO/GVO gebouwen	Waarde gebouwen, bijbehorende grond en onteiningsvergoedingen	Waarde ruwe bouwgrond	Totaal	Opmerkingen	
SVN01S 00157G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.079	5.063	Nee		€ -	€ 114.278	€ 114.278		
SVN01S 00159G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	21.313	21.312	Ja		€ -	€ 479.543	€ 479.543		
SVN01S 00160G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	22.693	22.693	Ja		€ -	€ 510.593	€ 510.593		
SVN01S 00161G0000	7	7	TIELEN, J.T.M.	44.341	44.375	Ja		€ 111	€ 5.000	€ 995.175	€ 1.000.175	Veldschuur (alleen waarde)
SVN01S 00166G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	9.482	11.829	Nee		€ -	€ 213.345	€ 213.345		
SVN01S 00167G0000	6	6	TACKEN, J.B.M.M.	70.134	70.160	Ja		€ -	€ 1.578.015	€ 1.578.015		
SVN01S 00168G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	82.468	95.652	Nee		€ -	€ 1.855.530	€ 1.855.530		
SVN01S 00170G0000	9	9.1	WATERSCHAP LIMBURG	6.459	6.841	Nee		€ -	€ 145.328	€ 145.328		
SVN01S 00725G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	19.179	19.178	Ja		€ -	€ 431.528	€ 431.528		
SVN01S 00728G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	8.177	8.177	Ja		€ -	€ 183.983	€ 183.983		
SVN01S 00729G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	14.870	14.871	Ja		€ -	€ 334.575	€ 334.575		
SVN01T 00009G0000	1	1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	1.675	1.675	Ja		€ -	€ 37.688	€ 37.688		
SVN01T 00010G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	8.928	8.928	Ja		€ -	€ 200.880	€ 200.880		
SVN01T 00011G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	23.298	23.299	Ja		€ -	€ 524.205	€ 524.205		
SVN01T 00012G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	56.211	56.214	Ja		€ -	€ 1.264.748	€ 1.264.748		
SVN01T 00013G0000	9	9.2	WATERSCHAP LIMBURG	2.275	3.990	Nee		€ -	€ 51.188	€ 51.188		
SVN01T 00014G0000	1	1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	68.245	68.248	Ja	1.172	€ 688.550	€ 1.423.013	€ 2.111.563	Dorperdijk 22	
SVN01T 00015G0000	5	5	STAATSBOSSBEHEER	2.047	2.047	Ja		€ -	€ 46.058	€ 46.058		
SVN01T 00057G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	4	4	Ja		€ -	€ -	€ -	Dorperdijk 17	
SVN01T 00066G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	8.309	8.310	Ja	1.820	€ 1.075.000	€ -	€ 1.075.000	Dorperdijk 17	
SVN01T 00068G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	7.080	7.080	Ja	889	€ 735.000	€ -	€ 735.000	Dorperdijk 19	
SVN01T 00078G0000	1	1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	17.730	17.730	Ja		€ -	€ 398.925	€ 398.925		
SVN01T 00080G0000	3	3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.791	5.790	Ja		€ -	€ 130.298	€ 130.298		
SVN01T 00083G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	6.793	6.815	Ja		€ -	€ 152.843	€ 152.843		
SVN01T 00084G0000	4	4.3	PROVINCIE LIMBURG	16	1.135	Nee		€ -	€ 360	€ 360		
SVN01T 00086G0000	4	4.1	PROVINCIE LIMBURG	25	885	Nee		€ -	€ 563	€ 563		
SVN01T 00099G0000	4	4.2	PROVINCIE LIMBURG	41	19.752	Nee		€ -	€ 923	€ 923		
SVN01T 00101G0000	1	1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	9.888	12.446	Nee		€ -	€ 222.480	€ 222.480		
SVN01T 00103G0000	1	1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	903	3.058	Nee		€ -	€ 20.318	€ 20.318		
SVN01T 00104G0000	4	4.1	PROVINCIE LIMBURG	7	14.533	Nee		€ -	€ 158	€ 158		
SVN01T 00106G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	624	1.846	Nee		€ -	€ 14.040	€ 14.040		
SVN01T 00119G0000	4	4.3	PROVINCIE LIMBURG	212	39.116	Nee		€ -	€ 4.770	€ 4.770		
SVN01T 00120G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	84.069	87.826	Nee		€ -	€ 1.891.553	€ 1.891.553		
SVN01U 00029G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	3.248	9.590	Nee		€ -	€ 73.080	€ 73.080		
SVN01U 00109G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	2	8.671	Nee		€ -	€ 45	€ 45		
SVN01U 00111G0000	9	9.3	WATERSCHAP LIMBURG	3.654	9.453	Nee		€ -	€ 82.215	€ 82.215		
<b>Totaal</b>				<b>615.270</b>	<b>738.592</b>			<b>€ 2.503.550</b>	<b>€ 13.382.235</b>	<b>€ 15.885.785</b>		

## Bijlage 18 : Samenvattend overzicht taxatiewaarde

EIGENDOM_	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2	Waarde grond getaxeerd 1-1-2017	Waarde grond gerealiseerd	Waarde opstellen	Bijkomende kosten i.v.m. schadeloosstelling	Vrijmaken rechten	Sloopkosten	Totaal inbrengwaarde
1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	111.128 €	2.500.403 €	- €	- €	- €	- €	- €	2.500.403
1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	19.406 €	436.613 €	- €	- €	- €	- €	- €	436.613
1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	68.246 €	1.423.013 €	- €	688.550 €	- €	- €	36.000 €	2.147.563
1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	10.791 €	242.798 €	- €	- €	- €	- €	- €	242.798
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	100.086 €	1.905.593 €	- €	1.810.000 €	- €	- €	72.000 €	3.787.593
2	ENCKEVORT, G.J.M.	88.437 €	1.989.833 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.989.833
3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.791 €	130.298 €	- €	- €	- €	- €	- €	130.298
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	15.122 €	340.245 €	- €	- €	- €	- €	138.160 €	478.405
4.1	PROVINCIE LIMBURG	32 €	720 €	- €	- €	- €	- €	- €	720
4.2	PROVINCIE LIMBURG	41 €	923 €	- €	- €	- €	- €	- €	923
4.3	PROVINCIE LIMBURG	228 €	5.130 €	- €	- €	- €	- €	- €	5.130
5	STAATSBOSBEHEER	2.047 €	46.058 €	- €	- €	- €	- €	- €	46.058
6	TACKEN, J.B.M.M.	70.134 €	1.578.015 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.578.015
7	TIELEN, J.T.M.	44.341 €	995.175 €	- €	5.000 €	- €	- €	15.000 €	1.015.175
8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	67.055 €	1.508.693 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.508.693
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	6.460 €	145.328 €	- €	- €	- €	- €	- €	145.328
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	2.276 €	51.188 €	- €	- €	- €	- €	- €	51.188
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	3.654 €	82.215 €	- €	- €	- €	- €	- €	82.215
0	0	0 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
<b>TOTAAL</b>		<b>615.275 €</b>	<b>13.382.235 €</b>	<b>- €</b>	<b>2.503.550 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>261.160 €</b>	<b>16.146.945</b>

## Bijlage 19: Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, EP Klaver 5

Werk/investering	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Bedrag	Totaal	NCW
Verleggen Gekkengraaf (buiten plan)	402	m2	12,75	5.125		
Verleggen WBL leiding Klaver 5	1.153	m1	1.000,00	1.153.000		
Ophogen Klaver 5	205.054	m1	15,00	3.075.803		
<b>Subtotaal Grondwerk</b>					<b>4.233.928</b>	<b>4.263.262</b>
Bouwrijp klaver 5	615.275	m2	0,84	516.611		
Grondwal klaver 5	42.539	m2	12,09	514.145		
Water klaver 5	28.503	m2	12,75	363.385		
<b>Subtotaal Bouwrijpmaken</b>					<b>1.394.141</b>	<b>1.402.831</b>
snelverkeer klaver 5	6.655	m2	146	969.635		
fietspad klaver 5	3.314	m2	112	372.096		
voetpad klaver 5	1.252	m2	596	746.362		
groen klaver 5	122.905	m2	2	244.412		
<b>Subtotaal Woonrijpmaken</b>					<b>2.332.505</b>	<b>2.367.526</b>
Tijdelijk beheer	3%	perc	5.053.895	151.617		
<b>Subtotaal Tijdelijk beheer gronden</b>					<b>151.617</b>	<b>154.621</b>
Hoofdontsluiting klaver 5 grondwal	2.340	m2	12,09	28.284		
Hoofdontsluiting klaver 5 water	2.791	m2	12,80	35.741		
Hoofdontsluiting klaver 5 snelverkeer	4.319	m2	145,70	629.323		
Hoofdontsluiting klaver 5 fietspad	813	m2	112,28	91.260		
Hoofdontsluiting klaver 5 groen	18.661	m2	1,99	37.110		
Hoofdontsluiting klaver 5 voetpad	848	m2	596,14	505.530		
<b>Subtotaal HIS</b>					<b>1.327.248</b>	<b>1.333.774</b>
Rioolpersleiding (incl. VTU) buiten plangebied	961	m1	201	193.438		
Rioolgemaal	0,68	stuks	150.000	101.599		
<b>Subtotaal riool en rioolpersleiding</b>					<b>295.037</b>	<b>296.645</b>
<b>Totaal civieltechnische kosten</b>					<b>9.734.476</b>	<b>9.818.659</b>

## Bijlage 20 : Toerekening kosten persriool

Klaver	Rioolpersleiding		Rioolgemaal	
	m <sup>2</sup>	Aandeel	m <sup>2</sup>	Aandeel
Klaver 5 fase I	615.272	30,29%	615.272	67,73%
Klaver 5 fase II	293.117		293.117	
Klaver 7	810.612			
Klaver 8	312.105			
<b>TOTAAL</b>	<b>2.031.106</b>		<b>908.389</b>	

	Aandeel	Kosten	Kosten EP
Aandeel kosten rioolgemaal	67,73%	€ 150.000	€ 101.598
Aandeel kosten rioolpersleiding	30,29%	€ 193.438	€ 58.597

# bijlage 21 Invulling plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2017																
Vragenlijst																
Datum Gemeente Projectnaam Projectnummer Datum prijspeil Looptijd project in jaren Aantal werkweken per jaar	21-6-2017 Horst aan de Maas Klaver 5 ... 1-1-2017 6 42															
<input type="button" value="print"/>																
<b>A Algemeen</b>																
1 <small>info</small> Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	6 jaren															
2 <small>info</small> Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	615.275,00 m2															
3 <small>info</small> Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	<input type="radio"/> historisch gebied <input type="radio"/> binnenstedelijke locatie <input type="radio"/> inbreidingslocatie <input type="radio"/> uitbreidingslocatie <input checked="" type="radio"/> uitleflocatie															
4 <small>info</small> Betreft het een herstructureringsopgave ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
<b>B Inbreng en verwerving</b>																
5 <small>info</small> Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">a aantal onbebouwde percelen</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">36</td> <td style="width: 30%;">totaal</td> </tr> <tr> <td>b aantal bebouwde percelen</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">3</td> <td>stuks</td> </tr> </table>	a aantal onbebouwde percelen	36	totaal	b aantal bebouwde percelen	33	stuks		3	stuks						
a aantal onbebouwde percelen	36	totaal														
b aantal bebouwde percelen	33	stuks														
	3	stuks														
6 <small>info</small> Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">a waarvan onbebouwde percelen</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">36</td> <td style="width: 30%;">totaal</td> </tr> <tr> <td>b waarvan percelen met woningen</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswooning)</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>d waarvan percelen met bijzondere objecten</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>stuks</td> </tr> </table>	a waarvan onbebouwde percelen	36	totaal	b waarvan percelen met woningen	33	stuks	c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswooning)	3	stuks	d waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks			
a waarvan onbebouwde percelen	36	totaal														
b waarvan percelen met woningen	33	stuks														
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswooning)	3	stuks														
d waarvan percelen met bijzondere objecten	0	stuks														
7 <small>info</small> Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0 stuks															
8 <small>info</small> Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">a voor hoeveel onroerende zaken ?</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	a voor hoeveel onroerende zaken ?	0	b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0											
a voor hoeveel onroerende zaken ?	0															
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0															
9 <small>info</small> Wordt of is een voorkoersrecht gevestigd (Wvg) ?	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee															
<b>C Beoogde programma</b>																
10 <small>info</small> Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">woningen</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">410.107</td> <td style="width: 40%;">aantal</td> </tr> <tr> <td>bedrijvigheid</td> <td></td> <td>m2 uitgeefbaar</td> </tr> <tr> <td>commercieel/retail</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>maatschappelijk</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>recreatie</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>	woningen	410.107	aantal	bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar	commercieel/retail		m2 bvo	maatschappelijk		m2 bvo	recreatie		m2
woningen	410.107	aantal														
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar														
commercieel/retail		m2 bvo														
maatschappelijk		m2 bvo														
recreatie		m2														
11 <small>info</small> Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">410.107</td> <td style="width: 30%;">m2 uitgeefbaar</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">67%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">205.168</td> <td>m2 openbaar</td> <td style="text-align: right;">33%</td> </tr> </table>	410.107	m2 uitgeefbaar	67%	205.168	m2 openbaar	33%									
410.107	m2 uitgeefbaar	67%														
205.168	m2 openbaar	33%														
<b>D Stedenbouwkundige planvorming</b>																
12 <small>info</small> Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nee															
13 <small>info</small> Worden de volgende producten opgesteld ?	<input checked="" type="checkbox"/> Programma van eisen <small>info</small> <input checked="" type="checkbox"/> Masterplan <small>info</small> <input checked="" type="checkbox"/> Beeldkwaliteitsplan <small>info</small> <input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig plan <small>info</small> <input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan Openbare Ruimte <small>info</small>															
<b>E Onderzoeken</b>																
14 <small>info</small> Zijn de volgende onderzoeken nodig?	<input checked="" type="checkbox"/> Milieu Effect Rapportage (MER) <input type="checkbox"/> Nader onderzoek luchtkwaliteit <input type="checkbox"/> Aanvullend archeologisch onderzoek															
<b>F Ruimtelijke ordening procedures</b>																
15 <small>info</small> Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvereeniging in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuivoeringsbesluit ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
16 <small>info</small> Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	0 aantal															
17 <small>info</small> Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
18 <small>info</small> Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
19 <small>info</small> Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
20 <small>info</small> zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?	- % van het totale ruimtelijke besluit															
<b>G Civiele en cultuurtechniek</b>																
21 <small>info</small> Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	<input type="radio"/> slecht <input checked="" type="radio"/> normaal <input type="radio"/> goed															
<b>Slopen</b>																
22 <small>info</small> Is sprake van sloop van onroerende zaken ?	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee															
23 <small>info</small> Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?	5.000 m3															
24 <small>info</small> Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:	Meerdere antwoorden zijn mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> (agrarisch) bedrijven/kassen 70 % <input checked="" type="checkbox"/> overige onroerende zaken 30 %															
25 <small>info</small> Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
26 <small>info</small> Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?	0 %															
27 <small>info</small> Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?	Meerdere antwoorden zijn mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar 100 % <input type="checkbox"/> Design&construct % <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands % <input type="checkbox"/> Turn key % <input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands % <input type="checkbox"/> Europees %															
<b>Ophogen/voorbelasten</b>																
28 <small>info</small> Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee															
29 <small>info</small> a) Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	<input type="radio"/> integraal <input checked="" type="radio"/> partieel															
30 <small>info</small> b) In hoeveel deelplannenfasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	1,00 deelplanfase															
31 <small>info</small> c) Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?	jaar															
32 <small>info</small> d) Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	m1															
<b>Bouw-en woonrijpmaken</b>																
33 <small>info</small> Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee															
34 <small>info</small> Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?	Meerdere antwoorden zijn mogelijk <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar 100 % <input type="checkbox"/> Design&construct % <input type="checkbox"/> Enkelvoudig onderhands % <input type="checkbox"/> Turn key % <input type="checkbox"/> Meervoudig onderhands % <input type="checkbox"/> Europees %															
35 <small>info</small> Is er sprake van bodemsanering ?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nee															
36 <small>info</small> a) Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?	0 %															



Regeling plankosten exploitatieplan 2017	
Producten/activiteitelijst	
Datum	21-6-2017
Gemeente	Horst aan de Maas
Projectnaam	Klaver 5
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd in jaren	8

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Verwening/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Grondutilite	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	106%
Complexiteitsfactor civiele techniek	106%

Invoersfactoren (IF):	%
Omvang exploitatiegebied	59%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verweringssituatie	0%
Programma	-25%
Onderzoeken	50%
Bodemgesteldheid	25%

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Product / Activiteit	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren			
<b>Verwerving</b>								€ 148.120	1.255			
<input checked="" type="checkbox"/> 1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	33 3 1 1	1 2 18 108,25	€ 118 € 118 € 118 € 118	nee nee nee nee	100% 100% 100% 100%	€ 3.894 € 708 € 1.888 € 12.774	33 6 16 108		
<input checked="" type="checkbox"/> 1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/schonthouding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering	33 0 3 0 0 0	24 48 80 100 100 100	€ 118 € 118 € 118 € 118 € 118 € 118	nee nee nee nee nee nee	100% 100% 100% 100% 100% 100%	€ 93.456 € - € 28.320 € - € - € -	792 - 240 - - -		
<input type="checkbox"/> 1.3	1.3	Ontseigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0 0 0	110 50 30.000	€ 118 € 118 €	nee nee nee	100% 100% 100%	€ - € - € -	- - -		
<input checked="" type="checkbox"/> 1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 118	nee	100%	€ 7.080	60		
<b>Stedenbouw</b>								€ 720.770	6.108			
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1	2.1	Programma van Eisen	uur voor opstellen ope uur bij maatschappelijk programma	1 0	80 40	€ 118 € 118	herstruct+programma herstruct+programma	88% 88%	nee nee	100% 100%	€ 8.260 € -	70 -
<input type="checkbox"/> 2.2	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -	-
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3	2.3	Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0 4101,07	1,50 0,25	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	ja ja	114% 114%	€ 137.848 € 137.848	- 1.168
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4	2.4	Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0 4101,07	1,00 0,25	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ 120.982 € 120.982	- 1.025
<input checked="" type="checkbox"/> 2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma	0 4101,07 0	2,50 0,50 40	€ 118 € 118 € 118	herstruct+programma herstruct+programma herstruct+programma	88% 88% 88%	nee nee nee	100% 100% 100%	€ 211.718 € 211.718 € -	- 1.794 -
<input checked="" type="checkbox"/> 2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0 4101,07	1,5 0,5	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ 241.963 € 241.963	- 2.051
<b>Ruimtelijke ordening</b>								€ 159.226	1.349			
<input checked="" type="checkbox"/> 3.1	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsverruiming of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsverruiming of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitvoeringsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,00 0 1,00	550 90 700	€ 118 € 118 € 118	nee nee nee	100% 100% 100%	ja nee ja	106% 100% 106%	€ 87.763 € - € 87.763	- - 744
<input checked="" type="checkbox"/> 3.2	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
<input checked="" type="checkbox"/> 3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie	1 6	300 45	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	ja ja	106% 106%	€ 71.464 € 33.851	319 287
<b>Civiele en cultuur techniek</b>								€ 3.198.858	31.686			
<input checked="" type="checkbox"/> 4.1	4.1	Planontwikkeling	uur per week	336	2	€ 118	bodemgesteldheid	125%	ja	114%	€ 112.938	957
<input checked="" type="checkbox"/> 4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophoeven/voorbetalen uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1 1 1	€ 21.236 € 131.336,58 € 2.792.653	1,00 1,00 1,00	nee nee nee	100% 100% 100%	ja nee ja	105% 100% 105%	€ 22.298 € 131.337 € 2.932.286	228 - 30.501
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>								€ 55.877	607			
<input checked="" type="checkbox"/> 5.1	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	336	1	€ 92	omvang	159%	ja	114%	€ 55.877	607
<b>Communicatie</b>								€ -	-			
<input checked="" type="checkbox"/> 6.1	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemidd per jaar woningbouw kosten gemidd per jaar bedrijvigheid/commercieel	0 0 0	1 € 5.000 € 10.000	€ 102 - 1	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	114% 114% 114%	€ - € - € -	- - -
<b>Management</b>								€ 651.091	4.859			
<input checked="" type="checkbox"/> 7.1	7.1	Projectmanagement	uur per week	336	8	€ 134	omvang	159%	ja	114%	€ 651.091	4.859
<input checked="" type="checkbox"/> 7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 92	omvang	159%	ja	114%	€ -	-
<b>Planeconomie</b>								€ 286.675	2.429			
<input checked="" type="checkbox"/> 8.1	8.1	Planeconomie	uur per week	336	4	€ 118	omvang	159%	ja	114%	€ 286.675	2.429

# Regeling plankosten exploitatieplan 2017

## Resultaat

Datum	21-6-2017	<b>Complexiteit</b>		<b>114%</b>
Gemeente	Horst aan de Maas	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	Klaver 5			
Projectnummer	....			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	8			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
<b>Verwerving</b>	<b>1.255</b>	<b>€ 148.120</b>	<b>3%</b>	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	163	€ 19.264	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.032	€ 121.776	2%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%	
<b>Stedenbouw</b>	<b>6.108</b>	<b>€ 720.770</b>	<b>14%</b>	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.260	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	1.168	€ 137.848	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.025	€ 120.982	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.794	€ 211.718	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.051	€ 241.963	5%	
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>1.349</b>	<b>€ 159.226</b>	<b>3%</b>	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	744	€ 87.763	2%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	606	€ 71.464	1%	
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>31.686</b>	<b>€ 3.198.858</b>	<b>61%</b>	
4.1 Planontwikkeling	957	€ 112.938	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	30.729	€ 3.085.920	59%	
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>607</b>	<b>€ 55.877</b>	<b>1%</b>	
5.1 Kaartmateriaal	607	€ 55.877	1%	
<b>Communicatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
<b>Management</b>	<b>4.859</b>	<b>€ 651.091</b>	<b>12%</b>	
7.1 Projectmanagement	4.859	€ 651.091	12%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
<b>Planeconomie</b>	<b>2.429</b>	<b>€ 286.675</b>	<b>5%</b>	
8.1 Planeconomie	2.429	€ 286.675	5%	
<b>totaal</b>	<b>48.295</b>	<b>€ 5.220.617</b>	<b>100%</b>	

## Bijlage 22 Overzicht Macro aftopping en totaaloverzicht grondexploitatiebijdragen, EP Klaver 5

1. VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2017
Totaal investeringen	€ 32.638.746
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 1.293.144
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 31.345.602</b>
2. MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 48.047.035
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.345.602
<b>Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan</b>	<b>€ 31.345.602</b>

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning
1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	86.405	77.820 €	6.600.049 €	1.944.130 €	4.655.919
1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	6.025	5.819 €	493.539 €	135.556 €	357.984
1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	65.306	54.054 €	4.584.407 €	2.055.047 €	2.529.360
1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	0 €	- €	- €	-
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	61.175	58.492 €	4.960.738 €	2.315.069 €	2.645.669
2	ENCKEVORT, G.J.M.	66.856	61.809 €	5.242.079 €	1.504.260 €	3.737.819
3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	0	0 €	- €	- €	-
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	0	0 €	- €	- €	-
4.1	PROVINCIE LIMBURG	0	0 €	- €	- €	-
4.2	PROVINCIE LIMBURG	0	0 €	- €	- €	-
4.3	PROVINCIE LIMBURG	0	0 €	- €	- €	-
5	STAATSBOSBEHEER	1.909	1.428 €	121.153 €	42.953 €	78.200
6	TACKEN, J.B.M.M.	61.542	55.349 €	4.694.196 €	1.384.695 €	3.309.501
7	TIELEN, J.T.M.	26.103	23.476 €	1.991.040 €	597.621 €	1.393.419
8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	31.390	28.231 €	2.394.313 €	706.254 €	1.688.059
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.396	3.114 €	264.088 €	76.398 €	187.689
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	0	0 €	- €	- €	-
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	0	0 €	- €	- €	-
0	0	0	0 €	- €	- €	-
<b>TOTAAL</b>		<b>410.107</b>	<b>369.593 €</b>	<b>31.345.602 €</b>	<b>10.761.982 €</b>	<b>20.583.621</b>

Bijlage 23: Ruimte gebruik per eigendom, EP Klaver 5

EIGENDOMMEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	Oppervlaktes ten behoeve van programma Uitgeefbaar	Oppervlaktes ten behoeve van programma						Groen/water/ grondwallen	Verhardingen	Totaal per eigendom	Klaverblad	Klaverhart
			Kleinschalig logistiek	Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	Zeer grootschalige logistiek 25m	Zeer grootschalige logistiek max 15m	Grootschalige industrie zichtlocatie	Grootschalige industrie					
1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	86.405	0	1.478	84.927	0	0	0	24.622	101	111.128	110.369	759
1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	6.025	0	6.025	0	0	0	0	13.381	0	19.406	19.254	152
1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	65.306	0	0	46.598	0	18.708	0	2.349	591	68.246	67.142	1.104
1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	0	0	0	0	0	0	0	10.791	0	10.791	10.791	0
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	61.175	0	46.337	14.838	0	0	0	36.852	2.059	100.086	86.982	13.104
2	ENCKEVORT, G.J.M.	66.856	0	35.208	29.795	0	1.853	0	21.328	253	88.437	88.110	327
3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	0	0	0	0	0	0	0	5.791	0	5.791	5.791	0
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	0	0	0	0	0	0	0	9.655	5.467	15.122	6.239	8.883
4.1	PROVINCIE LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32	32	0
4.2	PROVINCIE LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41	41	0
4.3	PROVINCIE LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	214	14	228	210	18
5	STAATSBOSBEHEER	1.909	0	0	682	0	1.227	0	138	0	2.047	2.047	0
6	TACKEN, J.B.M.M.	61.542	0	0	60.676	866	0	0	6.727	1.865	70.134	61.542	8.592
7	TIELLEN, J.T.M.	26.103	0	0	13.896	12.207	0	0	17.927	311	44.341	38.206	6.135
8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	31.390	0	0	28.756	2.634	0	0	35.665	0	67.055	67.055	0
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.396	0	795	2.601	0	0	0	2.759	305	6.460	3.584	2.876
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	2.021	255	2.276	330	1.946
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	0	0	0	0	0	0	0	3.654	0	3.654	3.594	60
<b>TOTAAL</b>		<b>410.107</b>	<b>0</b>	<b>89.843</b>	<b>282.769</b>	<b>15.707</b>	<b>21.788</b>	<b>0</b>	<b>193.947</b>	<b>11.221</b>	<b>615.275</b>	<b>571.319</b>	<b>43.956</b>





INVESTERINGEN	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE	NCW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Onderzoekskosten</b>													
Niet Gesprongen Explosieven	1-7-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Asbestonderzoek	1-7-2017	31-12-2017	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 5.012,27	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek	1-7-2017	31-12-2017	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 0,00	€ 35.085,89	€ 0,00	€ 35.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Flora en fauna onderzoek (Vleermuis, uil)	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 21.400,00	€ 3.600,00	€ 25.052,52	€ 3.600,00	€ 21.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Archeologisch onderzoek	1-7-2017	31-12-2017	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 150.735,53	€ 0,00	€ 150.735,53	€ 74.590,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek landbouwpercelen	1-7-2017	31-12-2017	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.122,70	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Waterplan	1-7-2017	1-7-2018	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 40.196,14	€ 0,00	€ 20.109,29	€ 19.890,71	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Waterbodemonderzoek	1-7-2017	1-7-2018	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 0,00	€ 35.171,62	€ 0,00	€ 17.595,63	€ 17.404,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoek te slopen verharding (Dorperdijk)	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.061,35	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoek uitgifteprijs (STEC)	1-7-2017	31-12-2017	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 0,00	€ 7.518,40	€ 0,00	€ 7.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Marktonderzoek (Buck)	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.061,35	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Toets Nota Industrielawaal	1-7-2017	31-12-2017	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 2.004,91	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoek stikstof	1-7-2017	31-12-2017	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 5.012,27	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MER	1-7-2017	31-12-2017	€ 6.750,00	€ 6.750,00	€ 0,00	€ 6.766,56	€ 0,00	€ 6.750,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Planschaderisicoanalyse	1-7-2017	31-12-2017	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 0,00	€ 2.255,52	€ 0,00	€ 2.250,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
0	0-1-1900	0-1-1900	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Onderzoekskosten</b>	<b>1-7-2017</b>	<b>1-7-2018</b>	<b>€ 413.500,00</b>	<b>€ 409.900,00</b>	<b>€ 3.600,00</b>	<b>€ 415.057,04</b>	<b>€ 3.600,00</b>	<b>€ 298.014,75</b>	<b>€ 111.885,25</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Grondwerk</b>													
Verleggen WBL leiding Klaver 5	1-7-2017	31-12-2018	€ 1.153.000,00	€ 1.153.000,00	€ 0,00	€ 1.159.605,61	€ 0,00	€ 386.433,52	€ 766.566,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ophoeken Klaver 5	1-1-2018	31-12-2018	€ 3.075.802,50	€ 3.075.802,50	€ 0,00	€ 3.098.502,09	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.075.802,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verleggen Gekkengraaf (buiten plan)	1-7-2017	31-12-2018	€ 5.125,10	€ 5.125,10	€ 0,00	€ 5.154,46	€ 0,00	€ 1.717,70	€ 3.407,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Grondwerk</b>	<b>1-7-2017</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>€ 4.233.927,60</b>	<b>€ 4.233.927,60</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 4.263.262,16</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 388.151,22</b>	<b>€ 3.845.776,38</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Bouwrijpmaken</b>													
Bouwrijpmaken klaver 5	1-7-2017	31-12-2018	€ 516.611,39	€ 516.611,39	€ 0,00	€ 519.571,09	€ 0,00	€ 173.144,80	€ 343.466,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 5	1-7-2017	31-12-2018	€ 450.364,96	€ 450.364,96	€ 0,00	€ 452.945,13	€ 0,00	€ 150.941,99	€ 299.422,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 5	1-7-2017	31-12-2018	€ 320.777,59	€ 320.777,59	€ 0,00	€ 322.615,34	€ 0,00	€ 107.510,16	€ 213.267,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwal klaver 5 fase 1b	1-1-2019	31-12-2019	€ 63.780,15	€ 63.780,15	€ 0,00	€ 64.566,58	€ 0,00	€ 0,00	€ 63.780,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Water klaver 5 fase 1b	1-1-2019	31-12-2019	€ 42.607,16	€ 42.607,16	€ 0,00	€ 43.132,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 42.607,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Bouwrijpmaken</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>€ 1.394.141,25</b>	<b>€ 1.394.141,25</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 1.402.830,66</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 431.596,95</b>	<b>€ 856.156,99</b>	<b>€ 106.387,31</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Woonrijpmaken</b>													
Snelverkeer klaver 5	1-1-2019	31-12-2020	€ 969.634,61	€ 969.634,61	€ 0,00	€ 984.002,29	€ 0,00	€ 0,00	€ 484.817,31	€ 484.817,31	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rietspad klaver 5	1-1-2019	31-12-2020	€ 372.096,46	€ 372.096,46	€ 0,00	€ 377.610,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 186.048,23	€ 186.048,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voetpad klaver 5	1-1-2019	31-12-2020	€ 746.361,68	€ 746.361,68	€ 0,00	€ 757.420,99	€ 0,00	€ 0,00	€ 373.180,84	€ 373.180,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Groen klaver 5	1-1-2019	31-12-2020	€ 207.753,99	€ 207.753,99	€ 0,00	€ 210.832,41	€ 0,00	€ 0,00	€ 103.877,00	€ 103.877,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Groen klaver 5 fase 1b	1-1-2022	31-12-2022	€ 36.658,37	€ 36.658,37	€ 0,00	€ 37.660,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 36.658,37	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Woonrijpmaken</b>	<b>1-7-2017</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>€ 2.332.505,11</b>	<b>€ 2.332.505,11</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.367.525,89</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 1.147.923,07</b>	<b>€ 1.147.923,37</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 36.658,37</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Civile constructies, kunstwerken e.d.</b>													
Verdeelstuw Gekkengraaf nabij Venloseweg	1-7-2017	31-12-2018	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 30.171,87	€ 0,00	€ 10.054,64	€ 19.945,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vleermuizenstoren	1-7-2017	31-12-2018	€ 98.000,00	€ 98.000,00	€ 0,00	€ 95.486,97	€ 0,00	€ 28.488,16	€ 56.511,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vleermuizenkelder	1-7-2017	31-12-2018	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 70.401,03	€ 0,00	€ 23.460,84	€ 46.539,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ontwerp (vleermuizen)voorzieningen, verdeelstuw	1-7-2017	31-12-2018	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.114,58	€ 0,00	€ 6.703,10	€ 13.296,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Civiele constructies, kunstwerken e.d.</b>	<b>1-7-2017</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>€ 205.000,00</b>	<b>€ 205.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 206.174,46</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 68.706,74</b>	<b>€ 136.293,26</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Tijdelijk beheer gronden</b>													
Tijdelijk beheer (gronden)	1-1-2019	31-12-2022	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Beheer tijdens exploitatie	1-1-2019	31-12-2022	€ 151.616,84	€ 151.616,84	€ 0,00	€ 154.621,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 37.904,21	€ 37.904,21	€ 37.904,21	€ 37.904,21	€ 37.904,21
<b>Subtotaal Tijdelijk beheer gronden</b>	<b>1-1-2019</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>€ 151.616,84</b>	<b>€ 151.616,84</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 154.621,38</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 37.904,21</b>	<b>€ 37.904,21</b>	<b>€ 37.904,21</b>	<b>€ 37.904,21</b>	<b>€ 37.904,21</b>
<b>Plankosten</b>													
Plankosten excl. VTU	31-12-2016	31-12-2016	€ 2.134.697,17	€ 0,00	€ 2.134.697,17	€ 2.134.697,17	€ 2.134.697,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Plankosten</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>€ 2.134.697,17</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.134.697,17</b>	<b>€ 2.134.697,17</b>	<b>€ 2.134.697,17</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Voorbereiding en toezicht</b>													
Voorbereiding en toezicht op uitvoering	1-7-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Plankosten excl. VTU	31-12-2016	31-12-2016	€ 2.480.456,83	€ 0,00	€ 2.480.456,83	€ 2.480.456,83	€ 2.480.456,83	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Voorbereiding en toezicht</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>€ 2.480.456,83</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.480.456,83</b>	<b>€ 2.480.456,83</b>	<b>€ 2.480.456,83</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Algemene kosten</b>													
Planschade	1-7-2017	31-12-2022	€ 66.000,00	€ 66.000,00	€ 0,00	€ 67.053,82	€ 0,00	€ 6.044,80	€ 11.991,04	€ 11.991,04	€ 11.991,04	€ 11.991,04	€ 11.991,04
<b>Subtotaal Algemene kosten</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>€ 66.000,00</b>	<b>€ 66.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 67.053,82</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 6.044,80</b>	<b>€ 11.991,04</b>	<b>€ 11.991,04</b>	<b>€ 11.991,04</b>	<b>€ 11.991,04</b>	<b>€ 11.991,04</b>
<b>HIS</b>													
Hoofdinfratructuur	1-1-2017	31-12-2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Aandeel Rioolpersleiding incl. VTU	1-7-2017	31-12-2018	€ 193.438,38	€ 193.438,38	€ 0,00	€ 194.546,60	€ 0,00	€ 64.831,81	€ 128.606,57	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdontsluiting klaver 5 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 28.284,20	€ 28.284,20	€ 0,00	€ 28.423,27	€ 0,00	€ 14.142,10	€ 14.142,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Hoofdontsluiting klaver 5 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 35.740,82	€ 35.740,82	€ 0,00	€ 35.916,56	€ 0,00						

Kosten toekomstige grondexpl. Rioolgemaal	1-1-2017	31-12-2018	€ 48.401,18	€ 48.401,18	€ 0,00	€ 48.639,17	€ 0,00	€ 24.200,59	€ 24.200,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
VTU Rioolgemaal	31-12-2016	31-12-2016	€ 29.160,05	€ 0,00	€ 29.160,05	€ 29.160,05	€ 29.160,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kosten toekomstige grondexpl. VTU Rioolgemaal	31-12-2016	31-12-2016	€ 13.891,70	€ 0,00	€ 13.891,70	€ 13.891,70	€ 13.891,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal HIS</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>€ 3.322.178,07</b>	<b>€ 2.302.981,14</b>	<b>€ 1.019.196,93</b>	<b>€ 3.333.658,96</b>	<b>€ 1.019.196,93</b>	<b>€ 1.119.603,19</b>	<b>€ 1.183.377,95</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>0</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
Ontheffingen waterlozing e.d.	1-7-2017	31-12-2017	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 5.012,27	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Flora en fauna ontheffing	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.061,35	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mitigerende maatregelen uil (meerkosten aanleg leefgebied)	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.061,35	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Geluidswerende voorzieningen woning Dorperdijk 20	1-7-2017	31-12-2017	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.061,35	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Subtotaal Maatregelen</b>	<b>1-7-2017</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>€ 80.000,00</b>	<b>€ 80.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 80.196,32</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 80.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Totaal Investerings</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>€ 16.814.022,86</b>	<b>€ 11.176.071,94</b>	<b>€ 5.637.950,92</b>	<b>€ 16.905.534,69</b>	<b>€ 5.637.950,92</b>	<b>€ 2.392.117,65</b>	<b>€ 6.145.480,87</b>	<b>€ 1.304.205,93</b>	<b>€ 1.197.818,62</b>	<b>€ 49.895,25</b>	<b>€ 86.553,62</b>
<b>Inbrengwaarde (exclusief niet aan EP toe te rekenen hoofdontsl.)</b>			<b>€ 15.733.211,49</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 15.733.211,49</b>	<b>€ 15.733.211,49</b>	<b>€ 15.733.211,49</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Totaal</b>			<b>€ 32.547.234,35</b>	<b>€ 11.176.071,94</b>	<b>€ 21.371.162,41</b>	<b>€ 32.638.746,18</b>	<b>€ 21.371.162,41</b>	<b>€ 2.392.117,65</b>	<b>€ 6.145.480,87</b>	<b>€ 1.304.205,93</b>	<b>€ 1.197.818,62</b>	<b>€ 49.895,25</b>	<b>€ 86.553,62</b>



Fisering

OPBRENGSTEN	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE	NCW	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NIET WONINGBOUW	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE									
<b>Bedrijven</b>														
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 120,00	€ 120,00	€ 0,00	€ 116,92	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 120,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 52.440,00	€ 52.440,00	€ 0,00	€ 51.092,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 52.440,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 119.760,00	€ 119.760,00	€ 0,00	€ 116.683,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 119.760,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.2 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 134.290,00	€ 134.290,00	€ 0,00	€ 129.704,53	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 134.290,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 134.290,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 192.140,00	€ 192.140,00	€ 0,00	€ 187.204,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 192.140,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 207.480,00	€ 207.480,00	€ 0,00	€ 202.150,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 207.480,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 304.590,00	€ 304.590,00	€ 0,00	€ 296.765,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 304.590,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.3 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 232.650,00	€ 232.650,00	€ 0,00	€ 224.705,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 232.650,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 232.650,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 344.640,00	€ 344.640,00	€ 0,00	€ 335.787,14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 344.640,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 487.080,00	€ 487.080,00	€ 0,00	€ 474.568,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 487.080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 541.200,00	€ 541.200,00	€ 0,00	€ 527.298,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 541.200,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.2 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 648.960,00	€ 648.960,00	€ 0,00	€ 626.800,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 648.960,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 648.960,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 722.520,00	€ 722.520,00	€ 0,00	€ 703.960,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 722.520,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 765.600,00	€ 765.600,00	€ 0,00	€ 745.933,82	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 765.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.238.760,00	€ 1.238.760,00	€ 0,00	€ 1.206.939,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.238.760,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.2 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.293.960,00	€ 1.293.960,00	€ 0,00	€ 1.249.776,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.293.960,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.293.960,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.503.840,00	€ 1.503.840,00	€ 0,00	€ 1.465.210,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.503.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.3 Zeer grootschalige lojistiek binnen milieuzone-geurzone	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.451.070,00	€ 1.451.070,00	€ 0,00	€ 1.401.521,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.451.070,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.451.070,00	€ 0,00
1.3 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 4.297.800,00	€ 4.297.800,00	€ 0,00	€ 4.151.047,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.297.800,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.297.800,00	€ 0,00
1.5 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 5.719.220,00	€ 5.719.220,00	€ 0,00	€ 5.572.308,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.719.220,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 5.988.360,00	€ 5.988.360,00	€ 0,00	€ 5.834.535,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.988.360,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek binnen milieuzone-geurzone	1-1-2018	31-12-2022	€ 166.770,00	€ 166.770,00	€ 0,00	€ 161.075,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 166.770,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 166.770,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 526.500,00	€ 526.500,00	€ 0,00	€ 508.522,11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 526.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 526.500,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 907.680,00	€ 907.680,00	€ 0,00	€ 876.686,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 907.680,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 907.680,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.121.640,00	€ 1.121.640,00	€ 0,00	€ 1.083.340,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.121.640,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.121.640,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 2.667.720,00	€ 2.667.720,00	€ 0,00	€ 2.576.627,95	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.667.720,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.667.720,00	€ 0,00
2 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 2.928.900,00	€ 2.928.900,00	€ 0,00	€ 2.828.889,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.928.900,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.928.900,00	€ 0,00
5 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 81.840,00	€ 81.840,00	€ 0,00	€ 79.045,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81.840,00	€ 0,00
5 Zeer grootschalige lojistiek binnen milieuzone-geurzone	1-1-2018	31-12-2022	€ 110.430,00	€ 110.430,00	€ 0,00	€ 106.659,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 110.430,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 110.430,00	€ 0,00
6 Zeer grootschalige lojistiek max 15m	1-1-2018	31-12-2022	€ 30.600,00	€ 30.600,00	€ 0,00	€ 29.813,97	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 30.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 30.600,00	€ 0,00
6 Zeer grootschalige lojistiek max 15m	1-1-2018	31-12-2022	€ 73.320,00	€ 73.320,00	€ 0,00	€ 71.436,61	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 73.320,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 73.320,00	€ 0,00
6 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 336.840,00	€ 336.840,00	€ 0,00	€ 326.187,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 336.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 336.840,00	€ 0,00
6 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.924.920,00	€ 1.924.920,00	€ 0,00	€ 1.875.474,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.924.920,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.924.920,00	€ 0,00
6 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 5.019.360,00	€ 5.019.360,00	€ 0,00	€ 4.890.426,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.019.360,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.019.360,00	€ 0,00
7 Zeer grootschalige lojistiek max 15m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.464.840,00	€ 1.464.840,00	€ 0,00	€ 1.422.212,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.464.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.464.840,00	€ 0,00
7 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.667.520,00	€ 1.667.520,00	€ 0,00	€ 1.624.520,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.667.520,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.667.520,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek max 15m	1-1-2018	31-12-2022	€ 35.520,00	€ 35.520,00	€ 0,00	€ 34.607,59	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35.520,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35.520,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 123.360,00	€ 123.360,00	€ 0,00	€ 120.191,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 123.360,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 123.360,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek max 15m	1-1-2018	31-12-2022	€ 280.560,00	€ 280.560,00	€ 0,00	€ 273.353,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 280.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 280.560,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 601.980,00	€ 601.980,00	€ 0,00	€ 585.639,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 601.980,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 601.980,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.237.440,00	€ 1.237.440,00	€ 0,00	€ 1.205.653,53	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.237.440,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.237.440,00	€ 0,00
8 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 1.488.840,00	€ 1.488.840,00	€ 0,00	€ 1.450.595,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.488.840,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.488.840,00	€ 0,00
9.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 0,00	€ 81.842,27	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 84.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 84.000,00	€ 0,00
9.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m zichtlocatie	1-1-2018	31-12-2022	€ 103.350,00	€ 103.350,00	€ 0,00	€ 100.695,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 103.350,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 103.350,00	€ 0,00
9.1 Zeer grootschalige lojistiek 25m	1-1-2018	31-12-2022	€ 228.120,00	€ 228.120,00	€ 0,00	€ 222.260,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 228.120,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 228.120,00	€ 0,00
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Subtotaal Niet Woningbouw</b>	<b>1-1-2018</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>€ 49.457.630,00</b>	<b>€ 49.457.630,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 48.047.034,76</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 49.457.630,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 49.457.630,00</b>	<b>€ 0,00</b>

Bijdragen	START	GEREED	TOTAAL	TE REALISEREN	BOEKWAARDE									
Buid2Buid	1-1-2019	1-1-2019	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bidraage toekomstige grondexpl. Hoofdfontsluiting klaver 5 grondwal	1-1-2017	31-12-2018	€ 13.474,45	€ 13.474,45	€ 0,00	€ 13.540,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 13.474,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 13.474,45	€ 0,00
Bidraage toekomstige grondexpl. Hoofdfontsluiting klaver 5 water	1-1-2017	31-12-2018	€ 17.026,75	€ 17.026,75	€ 0,00	€ 17.110,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 17.026,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 17.026,75	€ 0,00
Bidraage toekomstige grondexpl. Hoofdfontsluiting klaver 5 snelverkeer	1-1-2017	31-1												











## Bijlage 27 EP Klaver 5 - Bijdrage per eigendom

Overzicht bedrag per eenheid:

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2016
Totaal investeringen	€ 32.638.746
Bijdragen gemeente en derden	€ 1.293.144
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.345.602
<b>MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN</b>	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 48.047.035
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.345.602
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieEP-defversie2012lan	€ 31.345.602
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	369.593
<b>Per gewogen eenheid op NCW</b>	<b>€ 84,811</b>

Bijdrage per eigendom:

Code eigendom = 1.1			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	77.820	€ 84,811	€ 6.600.049
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	77,75%	€ 2.500.403	€ 1.944.130
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 4.655.919</b>

Code eigendom = 1.2			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	5.819	€ 84,811	€ 493.539
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	31,05%	€ 436.613	€ 135.556
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 357.984</b>

Code eigendom = 1.3			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	54.054	€ 84,811	€ 4.584.407
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	95,69%	€ 2.147.563	€ 2.055.047
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 2.529.360</b>

<b>Code eigendom = 1.4</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 242.798	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 1.5</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	58.492	€ 84,811	€ 4.960.738
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	61,12%	€ 3.787.593	€ 2.315.069
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 2.645.669</b>

<b>Code eigendom = 2</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	61.809	€ 84,811	€ 5.242.079
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	75,60%	€ 1.989.833	€ 1.504.260
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 3.737.819</b>

<b>Code eigendom = 3.1</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 130.298	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>



<b>Code eigendom = 3.2</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 478.405	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 4.1</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 720	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 4.2</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 923	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 4.3</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	€ 0
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 5.130	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 5</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	1.428	€ 84,811	<b>€ 121.153</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	93,26%	€ 46.058	€ 42.953
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			<b>€ 0</b>
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 78.200</b>

<b>Code eigendom = 6</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	55.349	€ 84,811	<b>€ 4.694.196</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	87,75%	€ 1.578.015	€ 1.384.695
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			<b>€ 0</b>
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 3.309.501</b>

<b>Code eigendom = 7</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	23.476	€ 84,811	<b>€ 1.991.040</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	58,87%	€ 1.015.175	€ 597.621
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			<b>€ 0</b>
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 1.393.419</b>

<b>Code eigendom = 8</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	28.231	€ 84,811	<b>€ 2.394.313</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	46,81%	€ 1.508.693	€ 706.254
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 1.688.059</b>

<b>Code eigendom = 9.1</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	3.114	€ 84,811	<b>€ 264.088</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	52,57%	€ 145.328	€ 76.398
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 187.689</b>

<b>Code eigendom = 9.2</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	<b>€ 0</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 51.188	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

<b>Code eigendom = 9.3</b>			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	-	€ 84,811	<b>€ 0</b>
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 82.215	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
<b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen</b>			<b>€ 0</b>

## Bijlage 28 Bijdrage per kavel, EP Klaver 5

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgeefbaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen 2024 eenheden NCW	Bruto bijdrage	
5ab_1	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	48.610	1,00	48.610		48.610									
	Zeer grootschalige logistiek	12.215	0,92	11.275		11.275									
	Zeer grootschalige logistiek max 15m		0,92	-											
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone		0,69	-											
	Grootschalige industrie		0,81	-											
	Kleinschalige logistiek			-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				47.361		47.361								
	Zeer grootschalige logistiek				10.986		10.986								
	Zeer grootschalige logistiek max 15m				-										
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone				-										
	Grootschalige industrie				-									58.347	4.948.489
	5ab_2	Kleinschalige logistiek		1,00	-										
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie			1,00	-											
Zeer grootschalige logistiek	61.993	0,92	57.224		57.224										
Zeer grootschalige logistiek max 15m		0,92	-												
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone		0,69	-												
Grootschalige industrie		0,81	-												
Kleinschalige logistiek				-											
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-											
Zeer grootschalige logistiek				55.754		55.754									
Zeer grootschalige logistiek max 15m				-											
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone				-											
Grootschalige industrie				-									55.754	4.728.597	
5ab_3	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie			1,00	-											
Zeer grootschalige logistiek	62.469	0,92	57.664		57.664										
Zeer grootschalige logistiek max 15m	611	0,92	564		564										
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone		0,69	-												
Grootschalige industrie		0,81	-												
Kleinschalige logistiek				-											
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-											
Zeer grootschalige logistiek				56.182		56.182									
Zeer grootschalige logistiek max 15m				550		550									
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone				-											
Grootschalige industrie				-									56.732	4.811.509	
5ab_4	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie			1,00	-											
Zeer grootschalige logistiek	69.017	0,92	63.708		63.708										
Zeer grootschalige logistiek max 15m	15.096	0,92	13.935		13.935										
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone		0,69	-												
Grootschalige industrie		0,81	-												
Kleinschalige logistiek				-											
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie				-											
Zeer grootschalige logistiek				62.072		62.072									
Zeer grootschalige logistiek max 15m				13.577		13.577									
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone				-											
Grootschalige industrie				-									75.648	6.415.829	

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgifbaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage	
5c_1	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek	33.014	0,92	30.474						30.474					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m		0,92	-											
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geu	4.438	0,69	3.072						3.072					
	Grootschalige industrie		0,81	-											
	Kleinschalige logistiek														
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie														
	Zeer grootschalige logistiek									29.434					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m														
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone									2.968					
	Grootschalige industrie														
														32.401	2.748.005

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgifbaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage	
5c_2	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek	36.497	0,92	33.690						33.690					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m		0,92	-											
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geu	17.350	0,69	12.012						12.012					
	Grootschalige industrie		0,81	-											
	Kleinschalige logistiek														
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie														
	Zeer grootschalige logistiek									32.539					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m														
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone									11.601					
	Grootschalige industrie														
														44.141	3.743.616

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgifbaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage	
5d	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	41.233	1,00	41.233						41.233					
	Zeer grootschalige logistiek	7.564	0,92	6.982						6.982					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m		0,92	-											
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone		0,69	-											
	Grootschalige industrie		0,81	-											
	Kleinschalige logistiek														
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie									39.825					
	Zeer grootschalige logistiek									6.744					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m														
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone														
	Grootschalige industrie														
														46.569	3.949.557

CODE_ KAVEL	Uitgiftecategorie	Oppervlak uitgifbaar	Wegings-factor	Gewogen eenheden	Gewogen eenheden NCW	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAAL gewogen eenheden NCW	Bruto bijdrage	
Totaal	Kleinschalige logistiek		1,00	-											
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	89.843	1,00	89.843			48.610			41.233					
	Zeer grootschalige logistiek	282.769	0,92	261.018			189.871			71.146					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m	15.707	0,92	14.499											
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geu	21.788	0,69	15.084						15.084					
	Grootschalige industrie		0,81	-											
	Kleinschalige logistiek														
	Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie									87.186					
	Zeer grootschalige logistiek									253.711					
	Zeer grootschalige logistiek max 15m									14.126					
	Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone									14.569					
	Grootschalige industrie														
			410.107		380.443									369.593	31.345.602